

III
MEDEIROS,
SANTOS & CAPRARA
Advogados

**EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL EMPRESARIAL DO FORO DA
COMARCA DE NOVO HAMBURGO/RS.**

RECUPERAÇÃO JUDICIAL N.º
5006003-66.2020.8.21.0019

**LOJAS RADAN EIRELI. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e RALI
ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, devidamente
qualificadas nos autos do pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL em epígrafe, por intermédio
de seus procuradores signatários, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial, Laudo de Viabilidade e Laudos de
Avaliações dos Bens e Ativos das Recuperandas, nos termos do art. 53 da Lei 11.101/05.

Por fim, destaca-se que as projeções de fluxo de caixa que subsistiam as
propostas de pagamentos, ora apresentadas, podem sofrer alterações em razão da
instabilidade do mercado gerada pelos efeitos, ainda constantes, das restrições comerciais
impostas pelo Estado para enfrentamento da Pandemia Covid-19, razão pela qual, o Plano
de Recuperação Judicial poderá sofrer aditivos dentro dos limites legais, visando os
interesses de todos os agentes envolvidos neste procedimento recuperacional.

Nesses termos, pedem deferimento.

Porto Alegre/RS, 22 de agosto de 2020.

Adv. GUILHERME CAPRARA
OAB/RS 60.105

Adv. ARTHUR ALVES SILVEIRA
OAB/RS 80.362

Adv. FERNANDO CAMPOS DE CASTRO
OAB/RS 104.450

Adv. FERNANDA STEFANI MARTINS
OAB/RS 107.092

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LOJAS RADAN EIRELI. (88.979.547/0001-21)

RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (10.893.917/0001-16)

Recuperação Judicial

Processo nº 5006003-66.2020.8.21.0019/RS

Em tramite na Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo/RS

AGOSTO DE 2020.

INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial, foi elaborado por Medeiros, Santos e Caprara Advogados (MSC) e tem por objetivo cumprir o quanto determinado pelo art. 53 da Lei Federal n.º 11.101/05, atestando a aplicabilidade e viabilidade, tendo em vista as premissas aqui adotadas e as ressalvas contidas neste documento. Todas as cláusulas previstas neste instrumento observaram as determinações contidas na Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Falência e Recuperação de Empresas.

Considerado o disposto no Laudo de Viabilidade Econômico Financeiro, é possível afirmar que o Plano de Recuperação apresenta premissas econômicas, financeiras, operacionais e comerciais que, se cumpridas e/ou verificadas, possuem condições de viabilizar o soerguimento das empresas e pagamento dos créditos sujeitos à recuperação judicial.

A MSC realizou reuniões com os administradores das sociedades empresárias, ora recuperandas, visando compreender suas perspectivas de negócios e as possibilidades visíveis de recuperação do grupo empresarial.

GLOSSÁRIO

Para fins de melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, os seguintes termos e expressões, sempre que mencionados neste documento, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

"AGC": É a Assembleia Geral de Credores;

"Aprovação do Plano": Significa a aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar e aprovar o Plano, ainda que a aprovação não ocorra por todas as classes de Credores nos termos dos Artigos 45 ou 58 da Lei de Falências;

"Capital de Giro": trata-se do capital necessário para financiar a atividade das empresas por um determinado período.

"Crédito": Significa cada crédito devido por cada um dos Credores contra O GRUPO ECONOMICO.

"Créditos Não Sujeitos": Créditos não sujeitos à Recuperação Judicial, conforme disposto na LFRE.;

"Credores": Pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos, relacionados ou não na Lista de Credores;

"Credores Classe I": São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do Artigo 41, I, da Lei de Falências;

"Credores Classe II": São os titulares de créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como penhor ou hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do Artigo 41, II, da Lei de Falências;

"Credores Classe III": São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, tal como consta nos Artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências;

"Credores Classe IV": São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado (titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte), tal como consta dos Artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências;

"DFC": É o Demonstrativo de Fluxo de Caixa;

"DRE": É o Demonstrativo de Resultado do Exercício;

"FINAME": É a linha de financiamento de máquinas e equipamentos;

"Homologação Judicial do Plano": É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a recuperação judicial, nos termos do Artigo 58, caput e/ou §1º da Lei de Falências;

"IBRE": É o Instituto Brasileiro de Economia;

"Laudo": É o laudo de avaliação econômico financeiro;

"LFRE": Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei nº 11.101 de 09/02/2005;

"PIB": É o Produto Interno Bruto;

"Plano de Recuperação Judicial", "Plano de Recuperação" ou "Plano": É o presente documento;

SUMÁRIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA

CONSIDERAÇÕES E OBJETIVOS DO TRABALHO	7
PARTE I – INTRODUÇÃO	8
1. DO GRUPO ECONÔMICO	8
1.1 SEGMENTO DE ATUAÇÃO E ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO GRUPO.	8
1.2 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS	10
PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO	11
2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	11
2.1 REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO ECONÔMICO	13
2.1.1 FONTES DE RECURSOS E MEDIDAS PARA A RECUPERAÇÃO	13
2.1.2 CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES	14
2.1.3 TRANSPARÊNCIA E PROFISSIONALIZAÇÃO	14
2.1.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA	15
2.1.5 OBTENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS	15
3. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS	15
3.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO PERMANENTE	15
3.2 PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS	15
3.3 DA ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)	16
4. FINANCIAMENTOS	16
PARTE III – PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA	17
5. DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES	17
5.1. NOVAÇÃO	17
5.2 INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DOS CRÉDITOS	17
5.3 FORMA DE PAGAMENTO	17
5.4 PARCELA MÍNIMA	18
5.5 DATA DO PAGAMENTO	18
5.6 COMPENSAÇÃO	18
5.7 LEILÃO REVERSO DOS CRÉDITOS	18
5.8 ALOCAÇÃO DOS VALORES	19
5.8 VALOR DOS CRÉDITOS	19
5.8.1 INCLUSÃO, MAJORAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE NOVOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO	20
5.8.2 RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO	20
5.8.3 ALTERAÇÕES NA LISTA DE CREDORES	21
5.9 QUORUM DE APROVAÇÃO	21
5.10 CESSÃO DE CRÉDITOS	21
5.11 CORREÇÃO DOS CRÉDITOS	22
5.12 CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS	22
6. DA PROPOSTA DE PAGAMENTO A CREDORES	22
6.1 DO PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I	22

6.1.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS INCONTROVERSOS:.....	22
6.1.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS	23
6.2 DO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL	24
6.3 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS.	24
6.4 CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.	25
6.5 CREDORES ADERENTES	26
6.6 CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS ESTRATÉGICOS	26
6.7 CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS	28
PARTE V – CONCLUSÃO.....	29
7. QUITAÇÃO	29
8. EFICÁCIA DO PLANO.....	29
8.1 HOMOLOGAÇÃO DO PLANO	29
8.2 VINCULAÇÃO DO PLANO	30
8.3 EXEQUIBILIDADE	30
8.4 GARANTIAS, COOBRIGADOS E GARANTIDORES	30
8.5 ALTERAÇÃO DO PLANO	30
8.6 NULIDADE DE CLÁUSULAS.....	31
8.7 ALTERAÇÃO DO PLANO	31
9. DISPOSIÇÕES FINAIS	31
9.1 DOS CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA.....	31
9.2 EXTINÇÃO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	32
9.3 LEI APLICÁVEL.....	32
9.4 ELEIÇÃO DE FORO.....	32

CONSIDERAÇÕES E OBJETIVOS DO TRABALHO

O presente Plano e Laudo são apresentados em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial das empresas **LOJAS RADAN EIRELI.** e **RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, doravante denominadas, simplesmente, **GRUPO ECONÔMICO.**

No presente material são apresentadas informações fundamentais sobre o grupo, seu mercado de atuação, suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos no Plano de Recuperação Judicial (cujo Laudo de Viabilidade Econômico Financeira se faz anexo), para pagamento aos credores e recuperação das empresas. Assim sendo, são apresentadas as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, com o objetivo de viabilizar, nos termos do art. 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação de crise econômico financeira do GRUPO ECONÔMICO, a fim de permitir a manutenção e continuidade de suas atividades, enquanto fonte geradora do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação das empresas, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica.

Entretanto, destacamos que a responsabilidade pela efetividade das propostas aqui apresentadas não é apenas do GRUPO ECONÔMICO, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos e devidamente aderentes ao presente Plano de Recuperação Judicial.

Por fim, destaca-se que as projeções de fluxo de caixa que subsistiam as propostas de pagamentos, ora apresentadas, podem sofrer alterações em razão da instabilidade do mercado gerada pelos efeitos, ainda constantes, das restrições comerciais impostas pelo Estado para enfrentamento da Pandemia Covid-19, razão pela qual, este instrumento poderá sofrer aditivos dentro dos limites legais, visando os interesses de todos os agentes envolvidos neste procedimento recuperacional.

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. DO GRUPO ECONÔMICO

1.1 SEGMENTO DE ATUAÇÃO E ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO GRUPO.

A LOJAS RADAN EIRELI foi constituída em 01/07/1983, na cidade de São Leopoldo/RS, sob a denominação inicial de “LOJAS L.C. LTDA.” e com participação societária de RAUL VIEGA DA ROCHA, LILIAN BONGIOLO VIEGA DA ROCHA e DALTRO VIEGA DA ROCHA, dedicando-se ao ramo de atividade de comércio de confecções, artigos de couro, calçados e artigos esportivos.

Na mesma oportunidade, abriu-se a filial n.º 01, estabelecida na cidade de Esteio/RS, também com atuação de atividade de comércio de confecções, artigos de couro, calçados e artigos esportivos.

A partir de então, com a expansão do negócio e o gerenciamento efetivo da loja, durante os anos foram constituídas filiais nas cidades de Porto Alegre/RS (3x), em 20/07/1983, 15/07/2003 e 15/03/2013; Montenegro/RS (2x), em 22/02/1985 e 17/11/2010; Gravataí/RS (2x), em 10/07/1991 e 18/03/2013; Cachoeirinha/RS, em 13/06/2000; Alvorada/RS, em 15/07/2003; São Leopoldo/RS (3x), em 01/12/2008, 04/06/2014 e 03/12/2019; Sapucaia do Sul/RS, em 26/04/2011; Guaíba/RS, em 04/06/2014; e Passo Fundo/RS, em 30/08/2018, além de um depósito fechado na cidade de São Leopoldo/RS, em 14/08/1985.

De uma atuação inicialmente direcionada ao comércio de confecções, artigos de couro, calçados e artigos esportivos, nos dias atuais, a empresa também atua no comércio varejista de calçados de qualquer material, artigos do vestuário e acessórios, artigos de viagem de qualquer material, artigos esportivos, cosméticos e produtos de perfumaria, artigos de óptica e serviços de consultoria em investimentos financeiros.

Atualmente, a RADAN atende a 10 (dez) cidades espalhadas pelo estado do Rio Grande do Sul e conta com mais de 150 (cento e cinquenta) empregados, possuindo 13 (treze) filiais físicas distribuídas no estado.

Especificamente em relação à organização societária, frisa-se que no dia 25/05/1989, a denominação social da empresa foi alterada de “LOJAS L.C. LTDA.” para “LOJAS RADAN LTDA.”, e, na mesma alteração contratual, também houve a retirada da sociedade do sócio DALTRO VIEGA DA ROCHA.

Já em 17/09/2015, a então sócia LILIAN BONGIOLO VIEGA DA ROCHA também se retirou da sociedade, transferindo a totalidade de suas quotas de capital, a título de venda, para o sócio RAUL VIEGA DA ROCHA.

Nesse cenário, na data de 18/02/2016, a LOJAS RADAN foi transformada de sociedade limitada em empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI), passando a utilizar a denominação “LOJAS RADAN EIRELI”, constituída de um capital de R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais).

De outra banda, visando melhor otimizar sua organização societária, administrativa e tributária, bem como maximizar a receita do grupo econômico, expandindo a atividade empresarial em outro ramo do mercado, em 01/06/2009, restou constituída a sociedade empresária limitada RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., com capital social de R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais), cujos sócios são RAUL VIEGA DA ROCHA FILHO e DANIEL VIEGA DA ROCHA, ambos com 50% (cinquenta por cento) das quotas da sociedade, cada.

O objeto social da empresa consiste *(i)* na participação em outras sociedades, quer anônimas ou limitadas, industriais e/ou comerciais, e a administração destes ativos, e *(ii)* na prestação de serviços de assessoria na montagem e criação de vitrinas, cuja atividade não esteja abrangida pelas atividades de profissões regulares.

Importante ressaltar que as atividades empresariais desenvolvidas pelas recuperandas apresentam, em sua rotina, certas peculiaridades administrativas, financeiras e operacionais que justificam a necessidade da consolidação substancial, visando a concretização de um plano de recuperação judicial benéfico e seguro para as recuperandas e, principalmente, para os credores.

As atividades empresariais das recuperandas são conduzidas em administração unificada (gestão administrativa e financeira), de forma vinculada/conexa ou complementar uma à outra, com a

centralização da administração na sede da Lojas Radan, sendo que os processos administrativos e operacionais também são unificados, bem como há vinculações de ativos.

Ademais, frisa-se que a rotina administrativa e econômica do grupo está extremamente interligada, sendo que uma empresa é garantidora da outra em contratos firmados.

O fato de haver administração centralizada das empresas, garantias cruzadas em empréstimos bancários, centro administrativo das recuperandas no mesmo endereço, atividades empresariais correlatas - onde uma complementa o produto da outra (maioria dos imóveis da Rali são locados para as unidades operacionais da Radan), são pontos que justificam a necessidade de apresentação de plano de recuperação judicial, prevendo a consolidação substancial.

Por conseguinte, conforme se depreende do conteúdo da Lei de Recuperação Judicial, não há proibição expressa sobre a apresentação de plano único, motivo pelo qual, tratando-se de relações de Direito Privado, tudo aquilo que não for proibido pela lei é tido como permitido.

Dessa forma, diante dos fatos narrados, a formalização de plano único de recuperação judicial é a medida mais segura para viabilizar o soerguimento da atividade econômica do grupo.

1.2 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS

O Grupo Econômico é composto por 2 (duas) empresas, descritas a seguir:

LOJAS RADAN EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 88.979.547/0001-21, com sede na Avenida Getúlio Vargas, n.º 1124, Bairro Centro, em São Leopoldo/RS, CEP n.º 93010-074;

RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.893.917/0001-16, com sede na Rua Elio Soares Gayer, n.º 647, Bairro São Jorge, em Novo Hamburgo/RS, CEP n.º 93530-032;

PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado tem por objetivo viabilizar, nos termos da LFRE, a superação da crise econômico-financeira do GRUPO ECONÔMICO, de forma que este preserve sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos. Para tanto, o presente Plano procura atender aos interesses de seus credores, estabelecendo a fonte de recursos e o cronograma dos pagamentos que lhes são oferecidos.

Importante frisar que a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial constitui-se em fator decisivo para a recuperação das empresas, ora em crise, na medida em que concede maior segurança e restabelece a confiança do mercado, em especial com seus clientes.

O princípio básico norteador da Lei de Recuperação Judicial, instituída no País com o advento da Lei 11.101/05, é justamente o da **preservação da empresa**, entendendo a mesma como uma fonte de renda, de geração de empregos e arrecadação de tributos, sendo, portanto, indispensável ao regular desenvolvimento da atividade econômica.

Tal escopo de preservação e recuperação da empresa em crise encontra-se insculpido no art. 47 da Lei 11.101/05, constituindo-se em um poder-dever dirigido ao Estado-Juiz para que a atividade jurisdicional seja prestada no propósito de alcançar esse desiderato, enquanto se mostrar viável e socialmente relevante a manutenção do ente empresarial. *In verbis*:

“Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

Para reverter o cenário de crise e atingir faturamento necessário para a manutenção das atividades e pagamento dos credores sujeitos à recuperação judicial, a administração do GRUPO ECONÔMICO está

mobilizado em promover diversas ações estruturais, principalmente no que tange à redução de despesas fixas, reestruturando, desta forma, a atividade empresária para manter-se no mercado.

A Recuperação Judicial permitirá o saneamento da crise econômico-financeira, com preservação da atividade econômica e dos postos de trabalho, com atendimento aos interesses dos credores. Isso se ajusta à função social do grupo e aos interesses econômicos, em especial da comunidade em que atua.

Consoante o entendimento esposado pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, *“não há nenhum interesse social em multiplicar falências, provocando depressões econômicas, recessões e desemprego, numa época em que todas as nações do mundo lutam precisamente para afastar esses males. Uma falência pode provocar um reflexo psicológico sobre a praça, e todas as nações do mundo procuram evitar o colapso das empresas, que têm como consequência prática o desemprego em massa das populações”* (RE 60.499, rel. Min. Aliomar Baleiro, RTJ 40/703).

Importante frisar que apesar das adversidades que atualmente se fazem presentes, a operação das Recuperandas é totalmente viável, do ponto de vista jurídico, econômico, financeiro e operacional, passível, portanto, de reestruturação. Saliente-se, ainda, que a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial irá beneficiar todos aqueles que estão interligados à atividade empresária em questão.

No que tange às Fazendas Públicas, o sucesso na recuperação das recuperandas representa uma garantia de recebimento de tributos e, principalmente, de que o fluxo futuro não será interrompido pela falência.

Por fim, para os credores em geral (fornecedores, instituições financeiras, entre outros) a superação da crise econômico-financeira da empresa aumenta as perspectivas de recuperação dos créditos concedidos, a manutenção ou mesmo a realização de novas operações.

Para tanto, cabe referir que a administração do GRUPO ECONÔMICO tem se dedicado a um árduo trabalho para seguir no mercado, procurando buscar novas medidas para a erradicação desta situação, a fim de manter a geração de emprego e renda, bem como a formação de fluxo de caixa para continuidade das suas atividades e pagamento dos valores sujeitos à recuperação judicial.

Dessa forma, a viabilidade econômica e o valor agregado das empresas, fazem com que a manutenção de suas atividades sejam uma medida muito mais benéfica aos seus credores do que o encerramento das atividades da Companhia.

2.1 REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO ECONÔMICO

2.1.1 FONTES DE RECURSOS E MEDIDAS PARA A RECUPERAÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial prevê que o GRUPO ECONÔMICO obterá recursos destinados à continuidade das suas atividades através da alienação de ativos imobilizados e reorganização administrativa, financeira e operacional.

Segundo o art. 50 da Lei 11.101/05, são propostos nesse Plano de Recuperação Judicial, os seguintes meios para viabilizar a recuperação da empresa:

i) **Reorganização Societária:**

O GRUPO ECONÔMICO poderá adotar medidas para reorganizar sua composição societária, através de processos de cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade e quaisquer outros meios possíveis e necessários.

ii) **Readequação de suas atividades:**

Medidas para adequação e melhoria das práticas e processos da empresa, serão tomadas pelo GRUPO ECONÔMICO, focadas na reorganização operacional da atividade empresarial, visando uma prestação de serviço mais eficaz e de maior qualidade.

Em caso de diminuição das atividades, ou ociosidade, o GRUPO ECONÔMICO poderá, mediante acordo ou convenção coletiva, promover a redução da jornada de trabalho, salários ou compensação de horários nos termos do art. 50, inciso VIII da LFRE.

iii) **Reorganização Administrativa:**

O GRUPO ECONÔMICO poderá incrementar controles internos e ferramentas de gerenciais de medição de resultados visando reduzir seus custos e otimizar processos de controle.

iv) Constituição de Sociedade de Credores:

Possibilidade de constituição de Sociedade de Credores, nos termos do art. 50, X, da Lei 11.101/05.

v) Alienações e/ou operações de ativos móveis e imobilizados pertencentes as recuperandas, especial da **RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, mediante prévia autorização do juízo recuperacional.

De mais a mais, poderão as recuperandas, caso entenda conveniente, adotar quaisquer dos meios de Recuperação previstos no art. 50 da Lei nº 11.101/05, como por exemplo: **[a]** Reestabelecimento do fluxo operacional através de novos contratos; **[b]** Introdução de controles internos e ferramentas gerenciais de gestão; **[c]** Buscar oportunidades de capitalizações menos onerosas; **[d]** Investimento na captação de novos contratos e clientes; e **[e]** Readequação de custos através da análise das receitas.

2.1.2 CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES

Durante todo o período em que estiver em recuperação judicial, o GRUPO ECONÔMICO poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

2.1.3 TRANSPARÊNCIA E PROFISSIONALIZAÇÃO

O GRUPO ECONÔMICO manterá uma administração profissional, que não medirá esforços para atingir os objetivos do Plano até o seu integral cumprimento. A gestão do GRUPO pautar-se-á pelas boas práticas de governança corporativa.

2.1.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

Com o objetivo de redução de custos operacionais, o GRUPO ECONÔMICO vem promovendo ampla reestruturação administrativa na empresa.

2.1.5 OBTENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS

O GRUPO ECONÔMICO poderá contrair empréstimos com o objetivo de desenvolver suas atividades e de cumprir as disposições previstas neste Plano, estando autorizada a conceder garantias, fidejussórias ou reais, a empréstimos contraídos.

3. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

A seguir, passar-se-á à elencar as hipóteses previstas neste Plano de Recuperação Judicial, relativamente à alienação de ativos para o alavancamento da atividade empresarial e para o pagamento dos credores sujeitos a este Plano.

3.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO PERMANENTE

O GRUPO ECONÔMICO poderá alienar, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu Ativo Permanente, durante todo o período em que se encontrar em recuperação judicial, respeitados, no que couberem, os parâmetros descritos neste Plano, em especial, os ativos pertencentes a recuperanda, **RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, tendo em vista que a sua principal atividade econômica decorre da exploração financeira de seus bens móveis e imóveis, constituindo meio essencial de reestruturação do GRUPO ECONÔMICO.

3.2 PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Caso ocorra a alienação de imóveis da empresa, a referida venda poderá se dar na modalidade de venda direta, ou mediante leilão judicial, desde que atendido o valor mínimo de avaliação, respeitados os preceitos da LFRE, especialmente as regras do seu artigo 60.

3.3 DA ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)

O GRUPO ECONÔMICO poderá promover o arrendamento total ou parcial, ou a alienação individual ou em qualquer combinação, das unidades produtivas isoladas, com o objetivo de cumprir as cláusulas estipuladas neste instrumento.

As UPIs alienadas estarão livres de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do GRUPO ECONÔMICO, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos dos arts. 60 e 141 da Lei 11.101/2005.

Nos casos de alienação das UPIs, as condições para a venda serão apostas pormenorizadamente em edital elaborado e publicado, oportunamente e especificamente, para esta finalidade.

4. FINANCIAMENTOS

Como alternativa ou de forma complementar à alienação de unidades e sua capitalização, o GRUPO ECONÔMICO poderá captar financiamentos.

Os recursos financeiros eventualmente captados serão previamente previstos em instrumento específico para esta finalidade, cujas condições e formalização serão submetidos à apreciação do juízo recuperacional, para homologação da eventual operação.

Os bens móveis e imóveis da RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., poderão ser onerados visando condições mais benéficas de crédito para GRUPO ECONÔMICO.

PARTE III – PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

5. DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES

5.1. NOVAÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial opera a novação de todos os créditos a ele sujeitos, nos termos do art. 59 da LRFE e do inciso I, do artigo 360 da Lei 10.406/2002, obrigando o devedor e todos os credores a ele sujeitos.

5.2 INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DOS CRÉDITOS

Os Credores e o GRUPO ECONÔMICO poderão celebrar instrumentos contratuais que representem os créditos novados de acordo com este Plano.

5.3 FORMA DE PAGAMENTO

Os valores líquidos destinados ao pagamento dos Credores serão transferidos diretamente à conta bancária do respectivo Credor, no Brasil ou no exterior, por meio de Documento de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou depósito em conta, mediante comprovação nos autos. Para essa finalidade, os Credores deverão informar os dados bancários ao GRUPO ECONÔMICO, por correspondência escrita endereçada para o local abaixo:

LOJAS RADAN EIRELI A/C DEPARTAMENTO FINANCEIRO Avenida Getúlio Vargas, n.º 1124, Bairro Centro, em São Leopoldo/RS, CEP n.º 93010-074

Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo de 30 (trinta) dias da assembleia que aprovar o presente plano de recuperação, receberá a primeira parcela somente após o envio dos dados bancários. Os pagamentos serão feitos na conta de titularidade do credor ou através de boleto bancário quando emitido por este, a menos que ocorra autorização judicial para pagamento de forma diversa.

5.4 PARCELA MÍNIMA

O GRUPO ECONÔMICO defini como R\$ 200,00 (duzentos reais) a parcela mínima para pagamento, ou seja, se na distribuição das parcelas o valor a ser pago mensalmente ao credor for inferior à parcela mínima serão acumuladas as parcelas até que atinja o valor mínimo para pagamento.

5.5 DATA DO PAGAMENTO

Os pagamentos dos créditos sujeitos ao plano deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos previsto no Plano. Na hipótese de qualquer obrigação prevista no Plano cair em dia que não seja útil, será prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

5.6 COMPENSAÇÃO

O GRUPO ECONÔMICO poderá compensar eventuais créditos que tenha contra os Credores com os valores das parcelas a eles devidas nos termos deste Plano.

5.7 LEILÃO REVERSO DOS CRÉDITOS

O GRUPO ECONÔMICO poderá, desde que esteja cumprindo com todas as obrigações previstas no presente Plano de Recuperação Judicial, promover Leilão Reverso dos Créditos. Tal procedimento consiste no pagamento antecipado dos Credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

O Leilão Reverso dos Créditos, sempre será precedido de um comunicado do GRUPO ECONÔMICO a todos os seus Credores, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o

deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data, horário e forma (eletrônico, presencial ou através de correspondência registrada) de sua realização.

Serão vencedores, os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos.

Se o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão for inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, o GRUPO ECONÔMICO poderá efetuar o pagamento parcial da dívida.

Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um Credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de cabeças dos Credores vencedores, independentemente do valor do seu crédito.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos a Recuperação Judicial, retornarão ao fluxo normal das operações da empresa.

5.8 ALOCAÇÃO DOS VALORES

As projeções de pagamento previstas no Plano foram elaboradas tendo como base a Lista de Credores, qualquer diferença entre a Lista de Credores e a relação do art.7º, §2º da Lei 11.101/05, apresentada pelo administrador judicial ou o quadro de credores finalmente aprovado, acarretará apenas a modificação dos valores a pagar, sem alterar a forma de pagamento proposta.

5.8 VALOR DOS CRÉDITOS

O valor dos créditos que será considerado para pagamento, nos termos deste Plano, é o constante no quadro geral de credores devidamente homologado pelo Juízo, não abrangendo os valores decorrentes de multa (cíveis e trabalhistas), pena convencional, juros moratórios e demais encargos decorrentes da mora até a data do deferimento do processamento da recuperação. Sobre esse valor (dos créditos para efeito de pagamentos) serão adicionados apenas os encargos previstos neste Plano.

Ausência no quadro geral de credores: considerando que ainda não foi consolidado o Quadro Geral de Credores, os Créditos Sujeitos ao Plano que sejam reconhecidos ou tornados líquidos por decisão judicial ou arbitral posterior à Data do Pedido ou à Homologação Judicial do Plano serão pagos exclusivamente nos termos do Plano. Sem prejuízo de as Recuperandas envidarem seus melhores esforços para habilitação de tais créditos, caberá aos Credores Sujeitos ao Plano tomar todas as medidas necessárias para a devida inclusão do seu Crédito Sujeito ao Plano na Lista de Credores, conforme previsto na Lei de Recuperação de Empresas. Os pagamentos que não forem realizados ou forem realizados tardiamente em razão de os Credores não terem realizado a inclusão do seu Crédito Sujeito ao Plano na Lista de Credores não serão considerados como descumprimento do Plano, e não haverá sobre tais valores a incidência de juros ou encargos moratórios decorrentes do pagamento tardio.

Alterações da Lista de Credores até a consolidação do Quadro Geral de Credores. As alterações da Lista de Credores que resultem na inclusão, majoração ou reclassificação de Créditos Sujeitos ao Plano, inclusive decorrentes do julgamento de processos judiciais ou arbitrais em curso, serão regidas pelas disposições constantes das Cláusulas 5.8.1, 5.8.2 e 5.8.3.

5.8.1 INCLUSÃO, MAJORAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DE NOVOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO

Na hipótese de Inclusão, Majoração ou Liquidação de novos Créditos Sujeitos ao Plano, constantes ou não da Lista de Credores, decorrentes de decisão judicial transitada em julgado ou de acordo entre as partes homologado judicialmente, estes serão pagos na forma prevista no Plano. Os prazos de pagamento dos novos Créditos Sujeitos ao Plano começarão a contar a partir da data em que forem reconhecidos pelo Juízo da Recuperação, ou, se a Recuperação Judicial já estiver encerrada, a partir do momento em que se tornarem líquidos (devendo ser observada as demais cláusulas), e seus titulares não terão direito aos pagamentos que já tiverem sido realizados em data anterior.

5.8.2 RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO

Na hipótese da reclassificação, total ou parcial, de Créditos Sujeitos ao Plano constantes da Lista de Credores após o início dos pagamentos previstos no Plano, inclusive no âmbito de impugnação de

crédito, o Credor Sujeito ao Plano cujo Crédito Sujeito ao Plano tenha sido reclassificado não fará jus aos pagamentos e às distribuições que já tiverem sido realizadas em data anterior à sua reclassificação, e continuará a receber o saldo do seu Crédito na forma prevista para a Classe de Credores à qual foi reclassificado.

5.8.3 ALTERAÇÕES NA LISTA DE CREDITORES

Na hipótese de reclassificação, majoração ou inclusão de novos Créditos Sujeitos ao Plano que ocasionem a alteração substancial do valor total dos Créditos de qualquer das Classes de Credores constantes da Lista de Credores, cada Credor integrante da respectiva Classe de Credores passará a fazer jus a um percentual do valor total a ser pago ou distribuído, conforme o caso, entre os Credores Sujeitos ao Plano da mesma Classe de Credores, os quais terão seus percentuais de pagamento ou distribuição, conforme o caso, ajustados para comportar o pagamento ou distribuição, conforme o caso, proporcional do novo Crédito Sujeito ao Plano.

5.9 QUORUM DE APROVAÇÃO

Todas as deliberações sobre o presente Plano, inclusive para sua aprovação, deverão ser tomadas nos termos do artigo 45 e demais disposições aplicáveis da LFRE.

5.10 CESSÃO DE CRÉDITOS

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos, e a referida cessão produzirá efeitos desde que:

- a) Seja comunicada ao Juízo da Recuperação ou ao Administrador Judicial; e
- b) Os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da sua homologação judicial, o crédito cedido estará sujeito às suas cláusulas.

Para efeitos desse Plano, o crédito de cada um dos Credores será considerado como um todo único e indivisível, de maneira que não serão consideradas eventuais cessões de parte de crédito, ou qualquer outra forma de cisão do crédito original, que implique benefício no recebimento dos créditos.

5.11 CORREÇÃO DOS CRÉDITOS

Todos os créditos sujeitos a recuperação judicial serão corrigidos, com base nas premissas apresentadas no item 6 do presente Plano.

5.12 CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS

Os bens móveis e imóveis do GRUPO ECONÔMICO, descritos no processo, em especial de propriedade da RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., que não estiverem gravados e aqueles que venham a ser liberados de seus gravames, inclusive pela adesão ao Plano do respectivo Credor Aderente, ficarão à disposição do juízo da recuperação para futuras alienações, caso necessário, respeitado o disposto no art. 142 da LFRE.

6. DA PROPOSTA DE PAGAMENTO A CREDITORES

6.1 DO PAGAMENTO AOS CREDITORES DA CLASSE I

Os créditos trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

6.1.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS INCONTROVERSOS:

Os credores Trabalhistas (Classe I) detentores de créditos incontroversos serão pagos da seguinte forma:

- a) Créditos habilitados até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos em até 3 (três) meses após a homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores.
- b) Os demais créditos limitados até 50 (cinquenta salários mínimos) serão pagos em até 12 (doze meses) após a homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral

de credores. O saldo será pago nas condições dos créditos quirografários, sendo necessário que o credor trabalhista verifique as regras para as opções possíveis na classe III – quirografários.

- c) Os créditos ilíquidos serão liquidados a partir da sentença da justiça do trabalho e mediante apresentação de retificação do crédito junto a Administração Judicial. O prazo e limites respeitará as condições previstas nas alíneas a e b e contarão a partir da data de retificação efetiva do crédito na relação de credores.
- d) Na hipótese de existência de acordos em andamento firmados previamente ao pedido de recuperação judicial, suas condições originais serão mantidas, não podendo ser inferior ao período de 12 meses.

6.1.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS

Havendo créditos trabalhistas cujos acordos sejam julgados pela Justiça do Trabalho, após a homologação da Recuperação Judicial, os mesmos serão adimplidos nas mesmas condições e prazos no item 6.1.1 tão logo se tornem líquidos, sendo que os prazos e limites respeitarão as condições previstas nas alíneas a e b, item 6.1.1, e contarão a partir da data de retificação efetiva do crédito na relação de credores.

O GRUPO ECONÔMICO envidará seus melhores esforços para buscar, no menor prazo possível, a obtenção de acordos razoáveis com os Credores Trabalhistas Controvertidos no âmbito de suas reclamações trabalhistas, sendo que em nenhuma hipótese os Créditos Trabalhistas Controvertidos receberão tratamento mais benéfico do que o dos Créditos Trabalhistas Incontroversos.

Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial (e após observadas as disposições contidas na decisão de deferimento do processamento de Recuperação Judicial) se sujeita a recuperação e aos termos do Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial, sempre levando em consideração o mês de competência de cada obrigação inadimplida, podendo ocorrer, por exemplo, habilitação parcial de rescisão contratual firmada após o pedido de recuperação (observando as disposições contidas na decisão de deferimento do processamento de Recuperação Judicial), caso haja verba/obrigação inadimplida antes o pedido de recuperação.

6.2 DO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Serão pagos após transcorrido o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

6.3 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS.

Os credores quirografários, com privilégio especial, com geral ou subordinados (Classe III) serão pagos da seguinte forma:

- a) Créditos limitados até R\$20.000,00 (vinte mil reais): serão pagos após transcorrido o período de carência de 12 (doze) meses a contar da homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor do seu crédito em até 24 (vinte e quatro) parcelas.
- b) Demais créditos: serão pagos após transcorrido o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 70% (setenta por cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

Os credores da classe III com créditos acima de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ainda poderão optar pelas seguintes condições, considerando prazo de carência em 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de homologação do plano de recuperação judicial:

- 1. Receberá o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do seu crédito em 75 (setenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas.
- 2. Receberá o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do seu crédito em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas.

Todos os créditos sujeitos ao plano de recuperação judicial serão atualizados pela TR-mensal (taxa referencial) incidente sobre o valor de cada parcela, computados a partir da homologação do plano de recuperação judicial.

6.4 CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.

Os credores enquadrados como microempresas ou empresa de pequeno porte (Classe IV) serão pagos da seguinte forma:

- a) Créditos limitados até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais): serão pagos 12 (doze) meses a contar da homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 70% (setenta por cento) do valor do seu crédito em até 24 (vinte e quatro) parcelas.
- b) Demais créditos: serão pagos 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 60% (setenta por cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.
- c)

Os credores da classe IV com créditos acima de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ainda poderão optar pelas seguintes condições, considerando prazo de carência em 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de homologação do plano de recuperação judicial:

- 1. Receberá o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do seu crédito em 75 (setenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas.
- 2. Receberá o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do seu crédito em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas.

Todos os créditos sujeitos ao plano de recuperação judicial serão atualizados pela TR-mensal (taxa referencial) incidente sobre o valor de cada parcela, computados a partir da homologação do plano de recuperação judicial.

Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial (e após observadas as disposições contidas na decisão de deferimento do processamento de Recuperação Judicial) se sujeita a recuperação e aos termos do Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial, sempre levando em consideração o mês de competência de cada obrigação inadimplida, podendo ocorrer, por exemplo, habilitação parcial de rescisão contratual firmada após o pedido de recuperação, caso haja obrigação inadimplida antes o pedido de recuperação.

6.5 CREDORES ADERENTES

O Plano de Recuperação Judicial contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação. Os credores que não se submeterem aos efeitos da recuperação judicial, poderão aderir ao presente Plano de Recuperação Judicial como “Credores Aderentes”, obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem aqui estabelecidos.

6.6 CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS ESTRATÉGICOS

Aqueles credores fornecedores de bens e serviços essenciais para a manutenção das atividades da empresa (de forma individual ou empresas de um mesmo Grupo Econômico) que, após a homologação do plano de recuperação, fornecerem produtos e serviços com prazos a partir de 90(noventa) dias e limite serão considerados CREDORES FORNECEDORES ESTRATÉGICOS e receberão seus créditos com antecipação de 1,25% (um vírgula vinte e cinco pontos percentuais).

- O valor referente ao fornecimento de produtos e serviços nas condições elencadas na forma acima descrita, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será equivalente ao prazo e percentual estabelecido, na proporção do fornecimento do período. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma trimestral (trimestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre, a partir da homologação do presente plano de recuperação judicial.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

Período	Valor Fornecido com Condições Especiais*
04/XX	R\$ 300.000,00
05/XX	R\$ 600.000,00
06/XX	R\$ 500.000,00
TOTAL	R\$ 1.400.000,00

Cálculo para antecipação do crédito:

<u>Valor fornecido no trimestre*</u>	<u>R\$ 1.400.000,00</u>
<u>Antecipação do crédito (1,25%)</u>	<u>R\$ 17.500,00</u>

**valor da nota fiscal líquido de impostos.*

O valor referente à aceleração dos pagamentos, será utilizado para antecipação das parcelas finais dos valores sujeitos à recuperação judicial.

O GRUPO ECONÔMICO dará prioridade em suas compras aos fornecedores e prestadores de serviços estratégicos, desde que os preços sejam ofertados em condições de mercado e que atendam às especificações técnicas e de qualidade determinadas pelo GRUPO ECONÔMICO.

Ainda, esclarece-se no ponto que, para fins de implementação da presente cláusula de aceleração de pagamento, as seguintes condições, obrigatoriamente, deverão concorrer: i) verificação da necessidade por parte exclusiva do GRUPO ECONÔMICO; e ii) suspensão de toda e qualquer demanda judicial, independentemente da natureza, que esteja em trâmite contra as recuperandas e os respectivos devedores solidários, até que integralmente adimplido o débito.

A aplicação da cláusula de aceleração somente ocorrerá se concluída a aquisição da mercadoria e/ou a prestação do serviço.

A fim de lastrear a tomada de decisão sobre a adesão à condição de credor colaborador, as recuperandas poderão disponibilizar ao respectivo credor todas as informações financeiras pertinentes que sejam solicitadas.

6.7 CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS

Em função da necessidade de obtenção de crédito junto aos credores financeiros e equiparados das Classes II e III, são propostos mecanismos de estímulo àqueles credores que, durante o processo de recuperação judicial, concederem novos limites para empréstimos ou limites para desconto de duplicatas, e cumulativamente prestarem serviços de natureza eminentemente bancária às recuperandas, desde que observadas as seguintes condições: (i) abertura de limite de crédito para empréstimo ou descontos de títulos no valor mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (ii) aplicação taxas e encargos em patamares aceitos e praticados pela média do mercado para empresas em recuperação judicial.

Assim sendo, aqueles credores Financeiros (de forma individual ou empresas de um mesmo Grupo Econômico) que, após o pedido de recuperação judicial, disponibilizarem os limites para operações de crédito acima descritas e cumulativamente prestarem serviços de natureza eminentemente bancária serão considerados CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS, e receberão seus créditos antecipadamente, da seguinte forma:

- O valor referente a novas operações de crédito, financiamento e desconto, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será equivalente a 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) da operação. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma trimestral (trimestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

Período	Valor Fornecido com Condições Especiais
01/XX	R\$ 150.000,00
02/XX	R\$ 150.000,00
03/XX	R\$ 150.000,00
TOTAL	R\$ 450.000,00

Cálculo para antecipação do crédito:

Valor concedido no trimestre	R\$ 450.000,00
Antecipação do crédito (1,25%)	R\$ 5.625,00

No exemplo acima, por conta da concessão de operações de crédito, financiamento e desconto, o credor colaborativo financeiro receberá R\$ 5.625,00 (cinco mil e seiscentos e vinte e cinco reais) de seu crédito de forma antecipada, até o último dia útil do mês 04/XX.

O valor da antecipação dos créditos, será sempre descontado das últimas parcelas referente ao montante sujeito a recuperação judicial.

Caso ocorra qualquer alteração nas condições que o qualifiquem como credor financeiro colaborativo, o saldo remanescente do crédito será pago nos termos do item 6.2 ou 6.3 do plano de recuperação judicial de acordo com sua classificação no quadro geral de credores.

PARTE V – CONCLUSÃO

7. QUITAÇÃO

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irrevocabível, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações (“Quitação”). Com a ocorrência da Quitação, os Credores não mais poderão reclamar tais obrigações contra o GRUPO ECONÔMICO e contra qualquer de suas controladas, subsidiárias, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, e seus respectivos diretores, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

8. EFICÁCIA DO PLANO

8.1 HOMOLOGAÇÃO DO PLANO

Para todos os efeitos deste Plano, considera-se como data de homologação judicial do Plano a data da publicação no Diário Oficial da decisão judicial proferida, pelo Juízo da Recuperação, que conceder a recuperação judicial nos termos do art. 58 da LFRE.

8.2 VINCULAÇÃO DO PLANO

O Plano, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, vincula o GRUPO ECONÔMICO e todos os seus Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título.

8.3 EXEQUIBILIDADE

O Plano constitui um título executivo extrajudicial. Os Credores poderão, individual ou conjuntamente, executar as obrigações decorrentes do Plano, observadas as disposições do Contrato de Compartilhamento.

8.4 GARANTIAS, COOBRIGADOS E GARANTIDORES

Com a Homologação Judicial do Plano, as garantias serão mantidas e a sua exigibilidade será suspensa, será igualmente suspensa a exigibilidade dos créditos vinculados a este plano contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores, podendo serem exigidas somente em caso de descumprimento do plano de recuperação. As eventuais demandas em curso, quanto aos créditos sujeitos a este plano serão extintas.

Após a realização do pagamento dos Créditos Sujeitos ao pleito recuperacional, nos termos previstos no presente Plano, ficarão automaticamente resolvidas as garantias, fianças, avais e obrigações solidárias anteriormente constituídas. Da mesma forma, todas as demandas eventualmente ajuizadas que versarem sobre obrigações quitadas nos termos deste Plano serão automaticamente extintas, sem ônus para as Partes.

8.5 ALTERAÇÃO DO PLANO

O Plano poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes do encerramento da recuperação judicial, por iniciativa do GRUPO ECONÔMICO e mediante a convocação de AGC. A modificação de qualquer cláusula do Plano dependerá de aprovação do GRUPO ECONÔMICO e da maioria dos créditos presentes à AGC, mediante a obtenção do quórum mencionado no art. 45, c/c o art. 58, caput e §1º, da LFRE.

8.6 NULIDADE DE CLÁUSULAS

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

8.7 ALTERAÇÃO DO PLANO

Embora a forma proposta no presente Plano seja a melhor dentre as previstas em lei, outras formas alternativas de recuperação da empresa e de pagamento aos credores podem ser propostas, alteradas ou mesmo viabilizadas na Assembleia Geral de Credores, observadas as disposições previstas na Lei 11.101/05.

Tais propostas deverão ter como pressuposto a efetiva recuperação da empresa e deverão atender aos princípios basilares da Lei 11.101/05, que são: a preservação da empresa, proteção dos trabalhadores e interesse dos credores.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 DOS CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA

Para efeitos de votação, créditos em moeda estrangeira, que eventualmente ainda não tenham sido convertidos para a moeda corrente nacional, para o fim de determinação da taxa de câmbio aplicável, serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a taxa de venda da moeda estrangeira divulgada pelo Banco Central do Brasil na véspera da realização da AGC, por meio de sua

página na internet sobre taxas de câmbio (<http://www.bcb.gov.br/?txcambio>), menu "Cotações e Boletins", opção "Cotações de fechamento de todas as moedas em uma data".

9.2 EXTINÇÃO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Decorridos dois anos da homologação judicial do presente Plano, sem que haja o descumprimento de quaisquer disposições do Plano vencidas até então, ao GRUPO ECONÔMICO poderá requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial. Se os Credores não requererem em juízo, no prazo de 5 (cinco) dias, a convocação de uma nova AGC, ter-se-á que concordam com a extinção do processo.

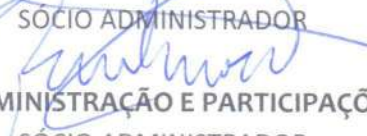
9.3 LEI APLICÁVEL

O Plano e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos originais que deram origem aos créditos contra ao GRUPO ECONÔMICO sejam regidos pelas leis de outro país.

9.4 ELEIÇÃO DE FORO

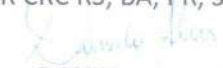
O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

Novo Hamburgo/RS, 19 de agosto de 2020.


LOJAS RADAN EIRELI
SÓCIO ADMINISTRADOR

RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
SÓCIO ADMINISTRADOR

GUILHERME CAPRARA
OAB/RS 60.105


SILVIO LUCIANO SANTOS
OAB/RS 94.672
CONTADOR CRC RS, BA, PR, SC E SP 66.456


DANIELA ALVES
CONTADORA CRC RS 89.791

CAROLINE GUERREIRO
ECONOMISTA

ARTHUR ALVES SILVEIRA
OAB/RS 80.362



FERNANDO CAMPOS DE CASTRO
OAB/RS 104.450

FERNANDA STEFANI MARTINS
OAB/RS 107.092

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA

GRUPO RADAN

LOJAS RADAN EIRELI E FILIAIS. (88.979.547/0001-21)

RALI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (10.893.917/0001-16)

Recuperação Judicial

Processo nº 5006003-66.2020.8.21.0019/RS

Em tramite na Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo

Agosto/2020

Sumário

LIMITAÇÃO DE ESCOPO	3
1. INTRODUÇÃO	4
MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	4
2. PREMISSAS DO LAUDO.....	5
Mercado e indicadores	5
3. AÇÕES DE MELHORIAS.....	6
Governança e Gestão.....	6
Processos internos.....	6
4. PREMISSAS UTILIZADAS NAS PROJEÇÕES.....	8
5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES.....	10
Classe I – Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho	10
Classe II – Créditos com Garantia Real	10
Classe III – Credores quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	10
Classe IV – Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.....	11
CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS ESTRATÉGICOS	11
CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS	12
6. VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	15
7. ANEXO.....	16

LIMITAÇÃO DE ESCOPO

O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 12 anos, sendo que o primeiro ano passa a ser de 2021. Prazo este estabelecido no Plano de Recuperação Judicial, considerado como período ideal, diante das condições previsíveis e sabidas no momento da elaboração do mesmo, para que a empresa possa honrar com as obrigações assumidas no Plano.

As análises e avaliações contidas no Laudo de Avaliação se baseiam em previsões de resultados financeiros futuros. O Laudo não é necessariamente indicativo de que os resultados mencionados neste material se perfectibilizarão, os mesmos poderão ser mais ou menos favoráveis do que os sugeridos nestas projeções, tendo em vista, ainda, que estas análises estão intrinsecamente sujeitas a incertezas e variáveis, ou ainda a fatores que estão fora do controle do Grupo Radan.

As premissas utilizadas na elaboração do Laudo foram, em grande parte, fornecidas pelo GRUPO e refletem sua expectativa em relação ao futuro, tendo impacto nos negócios atuais e futuros da empresa, portanto, em suas projeções financeiras.

Com relação à elaboração do Laudo, a MSC juntamente com o Grupo Radan utilizou, entre outras informações:

- (i) análises e projeções financeiras elaboradas pela recuperanda;
- (ii) demonstrações financeiras consolidadas auditadas dos últimos três anos;
- (iii) outras informações financeiras gerenciais relativas à empresa;
- (iv) saldos de caixa e bancos, empréstimos e outras obrigações de dívida e provisões; e
- (v) informações disponíveis ao público em geral sobre mercado e índices econômicos.

O Laudo de Avaliação é necessariamente baseado em condições econômicas, monetárias, de mercado e outras em vigor, bem como em informações disponibilizadas pelo GRUPO RADAN. As premissas e projeções consideradas no Laudo de Avaliação podem ser alteradas por diversos fatores, entre os quais estão mudanças no setor de atuação da empresa, mudanças de tarifas, impostos, tributos ou outras alterações governamentais, alterações nas condições macroeconômicas, como a taxa básica de juros, taxa de câmbio, risco país, impedimento, atraso ou dificuldade da empresa na implementação do Plano de Recuperação.

1. INTRODUÇÃO

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Laudo de Avaliação deverá ser considerado somente em sua totalidade para fins de avaliação independente e, portanto, qualquer análise ou conclusão baseada em partes isoladas ou segmentos tomados fora do contexto geral será considerada incompleta e, possivelmente, incorreta.

Dessa forma, o método utilizado para fins de avaliação da capacidade de cumprimento de suas obrigações é o **MÉTODO FLUXO DE CAIXA LIVRE** *“representa a sobra de recursos no caixa da companhia após a dedução de gastos e investimentos essenciais para a sua atividade. O excedente de recurso é utilizado para remuneração de acionistas e/ou redução do endividamento. Guilherme Araujo (2020).*

A metodologia permite avaliar a empresa tanto no sentido de geração de caixa como de resultado, facilitando a visibilidade efetiva do negócio e possibilitando a interpretação adequada dos números.

2. PREMISSAS DO LAUDO

Para fins de estruturação do laudo e projeções de longo prazo, são consideradas premissas dadas pelo mercado de forma global, e indicadores específicos do setor, visando dar uma realidade mais aproximada quanto as probabilidades de resultado e caixa.

Porém é relevante salientar que as projeções apresentadas foram geradas durante um período de maior incerteza, devido a pandemia COVID-19, sendo então passíveis de recálculo de cenários para adequações a mudanças que possam ocorrer no mercado.

Mercado e indicadores

Os indicadores considerados para fins de projeções foram extraídos do site <https://www.economiaemdia.com.br/SiteEconomiaEmDia/Projecoes/Longo-Prazo>.

	2020*	2021*	2022*	2023*
ATIVIDADE				
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-4,50	3,50	3,00	3,00
Agropecuária (%)	3,00	3,50	3,50	3,50
Indústria (%)	-4,50	3,00	3,00	3,00
Serviços (%)	-5,00	3,50	3,00	3,00
PIB Nominal (R\$ bilhões)	7.173,4	7.743,6	8.350,7	9.005,4
População – milhões	212,08	213,44	214,75	216,00
PIB per capita - R\$	33.825	36.280	38.886	41.692
Vendas no varejo - Restrita (%)	-5,50	3,50	3,20	3,20
Produção Industrial (%)	-4,50	3,00	3,00	3,00
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	13,50	13,50	13,00	12,80
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	-5,97	4,14	3,53	3,22
Rendimento médio real - IBGE (%)	-0,50	2,00	2,00	2,00
INFLAÇÃO E JUROS				
IPCA (IBGE) - % aa.	1,90	3,10	3,50	3,50
IGP-M (FGV) - % aa.	8,53	4,04	4,10	4,10
Taxa Selic Meta (% aa.)	2,25	3,00	5,25	5,25
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	2,15	2,83	5,09	5,15
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	2,86	2,28	3,96	5,09
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	0,94	-0,79	0,44	1,53
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	-5,23	-1,69	-0,13	0,95
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	5,06	5,55	5,80	5,80
EXTERNO E CÂMBIO				
Câmbio (R\$/US\$) - (Média Ano)	5,01	5,10	5,14	5,22
Câmbio (R\$/US\$) - (Final de período)	5,10	5,10	5,17	5,25
Exportações (em US\$ Bilhões)	213,59	230,01	217,13	259,77
Importações (em US\$ Bilhões)	155,64	163,15	175,79	222,77
Balança Comercial (em US\$ Bilhões)	57,95	66,87	41,34	37,00
Saldo em Trans. Correntes (% do PIB)	-0,55	-0,52	-1,78	-3,10
Saldo em Trans. Correntes (US\$ bilhões)	-7,72	-7,84	-28,99	-53,48

Reservas Internacionais (em US\$ bilhões)	353,31	359,67	366,14	372,73
Investimento Direto no País (em US\$ bilhões)	62,85	86,42	94,86	98,13
Resultado Primário (% do PIB) - Fim do período	-12,04	-2,91	-1,93	-1,14
Déficit nominal sem câmbio (% PIB)	16,08	6,10	5,50	5,81
Dívida bruta (% PIB)	96,00	96,70	97,10	97,40
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Fim do Período	1,13	1,22	1,24	1,26
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Média ano	1,10	1,18	1,23	1,25
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Fim do Período	5,76	6,22	6,42	6,62
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Média ano	5,52	5,99	6,32	6,52
CRÉDITO				
Crédito Geral (Cresc. em % aa.)	5,02	7,56	9,27	9,85
Índice de Inadimplência Pessoa Física (em %)	5,01	5,01	5,01	5,01
Índice de Inadimplência Pessoa Jurídica (em %)	2,11	2,11	2,11	2,11

3. AÇÕES DE MELHORIAS

O Grupo Radan tem desde o início de suas atividades a política de constante melhoria nos processos internos, através de seus colaboradores e executivos. Cita-se a seguir as medidas já tomadas e ações providenciadas pela companhia:

Governança e Gestão

- ❖ Planejamento Estratégico – revisão do planejamento estratégico vendo posicionamento das marcas, capacidade atual e futura, visão pretendida de posição de mercado.
- ❖ Dashboards de Acompanhamento – dashboards de acompanhamento com planos de ação focados nas demandas prioritárias tomando como captador dessas necessidades os próprios comitês.
- ❖ Controle de Metas – implementação de reuniões de *check* de metas, para que a empresa seja orientada por resultado/rentabilidade.
- ❖ Meritocracia – reconhecimento dos executivos e equipes por atingimento das metas estipuladas.

Processos internos

- ❖ Financeiro – ajuste dos principais processos na área financeira, com remodelação de equipe interna e efetivo controle do processo de caixa da empresa, podendo ter previsibilidade na tomada ou não de recursos externos.
- ❖ Processo Operacional – mudança nas áreas de planejamento e programação assim como no processo entre compras e faturamento a fim de ajustar de forma mais assertiva necessidade de manutenção de estoque.

- ❖ Controladoria – revisão de políticas, processos de controle e ajustes a melhores práticas de governança.
- ❖ Jurídico – revisão dos processos, contratos e escritórios que apoiam a companhia em suas demandas.

4. PREMISSAS UTILIZADAS NAS PROJEÇÕES

1. Faturamento:

- Lojas Radan: considerou 50% (cinquenta por cento) das previsões de receita para as lojas físicas e 100% (cem por cento) para a loja *Ecommerce*, devido ao imenso impacto que a pandemia COVID-19 causou ao Grupo. A distribuição da receita foi feita com base na representatividade de faturamento de 2019 de cada filial. A partir desta premissa de receita, foi considerado um crescimento moderado, bem como as estratégias discutidas e definidas pela companhia, afim de melhorar sua *performance*. A média de crescimento estabelecida foi de 2% (dois por cento) ao ano, as receitas mantem-se estáveis ao longo dos anos.
- Rali Administração: considerados os valores de aluguéis ativos pagos mensalmente em julho de 2020 e atualizados anualmente pelo índice IGP-M (FVG).

2. Custos da Mercadoria Vendida (CMV): foram alocados especificamente somente os custos que são passíveis de relacionar diretamente com a operação (compras de produtos, embalagens, comissões e fretes). Foi calculada a representatividade média destes custos em relação a receita operacional bruta referente ao primeiro semestre de 2020 e aplicada sobre a previsão de faturamento ao longo do período, considerando a atualização de preços médios.

3. Custos Operacionais:

- Mão-de-obra-direta e indireta: dadas as premissas de faturamento a Companhia relata não haver necessidade de aumento de funcionários para alcance dos patamares estabelecidos. Desse modo, não foram considerados aumentos reais de custos e somente a variação de dissídio anual médio entre as unidades, até o final da projeção.
- Custos de marketing: considerado variações de acordo com a média histórica da companhia e sua representatividade frente a receita de revenda de mercadorias *online*, visto que a despesas está vinculada diretamente à Loja *Ecommerce*.

4. Despesas fixas: consideradas as despesas gerais administrativas, que servem de apoio aos setores diretos, englobam custos de aluguel, serviços de pessoa jurídica, entre outros. As projeções também são baseadas na média histórica. E sofrem atualização em 100% da inflação no decorrer do período.

5. Investimentos: não há previsão de investimentos de grande monta na companhia, de todo modo para fins de renovação de ativos, o fluxo prevê a reserva de depreciação anual para CAPEX.

EBITDA: indicador de capacidade de geração de caixa da companhia, gerado exclusivamente pelos ativos operacionais.

5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

As condições propostas pelo Grupo para quitação e equalização de seu passivo são:

Classe I – Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho

- a. Créditos habilitados até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos em até 3 (três) meses após a homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores.
- b. Os demais créditos limitados até 50 (cinquenta salários mínimos) serão pagos em até 12 (doze meses) após a homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores. O saldo será pago nas condições dos créditos quirografários, sendo necessário que o credor trabalhista verifique as regras para as opções possíveis na classe III – quirografários.
- c. Os créditos ilíquidos serão liquidados a partir da sentença da justiça do trabalho e mediante apresentação de retificação do crédito junto a Administração Judicial. O prazo e limites respeitará as condições previstas nas alíneas a e b e contarão a partir da data de retificação efetiva do crédito na relação de credores.
- d. Na hipótese de existência de acordos em andamento firmados previamente ao pedido de recuperação judicial, suas condições originais serão mantidas, não podendo ser inferior ao período de 12 meses.

Classe II – Créditos com Garantia Real

- a. Demais créditos: serão pagos após transcorrido o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

Classe III – Credores quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

- a. Créditos limitados até R\$20.000,00 (vinte mil reais): serão pagos após transcorrido o período de carência de 12 (doze) meses a contar da homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor do seu crédito em até 24 (vinte e quatro) parcelas.
- b. Demais créditos: serão pagos após transcorrido o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 70% (setenta por

cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

Classe IV – Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte

- a. Créditos limitados até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais): serão pagos 12 (doze) meses a contar da homologação do plano de recuperação judicial aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 70% (setenta por cento) do valor do seu crédito em até 24 (vinte e quatro) parcelas.
- b. Demais créditos: serão pagos 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de homologação do plano aprovado em assembleia geral de credores, o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor do seu crédito em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas.

Os credores das classes III e IV com créditos acima de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ainda poderão optar pelas seguintes condições, considerando prazo de carência em 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de homologação do plano de recuperação judicial:

1. Receberá o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do seu crédito em 75 (setenta e cinco) parcelas mensais e sucessivas.
2. Receberá o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do seu crédito em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas.

Todos os créditos sujeitos ao plano de recuperação judicial serão atualizados pela TR-mensal (taxa referencial) incidente sobre o valor de cada parcela, computados a partir da homologação do plano de recuperação judicial.

CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS ESTRATÉGICOS

Aqueles credores fornecedores de bens e serviços essenciais para a manutenção das atividades da empresa (de forma individual ou empresas de um mesmo Grupo Econômico) que, após a homologação do plano de recuperação, fornecerem produtos e serviços com prazos a partir de 90(noventa) dias e limite serão considerados **CREDORES FORNECEDORES ESTRATÉGICOS** e receberão seus créditos com antecipação de 1,25% (um vírgula vinte e cinco pontos percentuais).

- O valor referente ao fornecimento de produtos e serviços nas condições elencadas na forma acima descrita, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será equivalente ao prazo e percentual estabelecido, na proporção do fornecimento do período. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma trimestral (trimestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre, a partir da homologação do presente plano de recuperação judicial.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

Período	Valor Fornecido com Condições Especiais*
04/XX	R\$ 300.000,00
05/XX	R\$ 600.000,00
06/XX	R\$ 500.000,00
TOTAL	R\$ 1.400.000,00

Cálculo para antecipação do crédito:

Valor fornecido no trimestre* R\$ 1.400.000,00

Antecipação do crédito (1,25%) R\$ 17.500,00

**valor da nota fiscal líquido de impostos.*

O valor referente à aceleração dos pagamentos, será utilizado para antecipação das parcelas finais dos valores sujeitos à recuperação judicial.

O Grupo Radan dará prioridade em suas compras aos fornecedores e prestadores de serviços estratégicos, desde que os preços sejam ofertados em condições de mercado e que atendam às especificações técnicas e de qualidade determinadas pelo Grupo Radan.

Ainda, esclarece-se no ponto que, para fins de implementação da presente cláusula de aceleração de pagamento, as seguintes condições, obrigatoriamente, deverão concorrer: i) verificação da necessidade por parte exclusiva do Grupo Radan; e ii) suspensão de toda e qualquer demanda judicial, independentemente da natureza, que esteja em trâmite contra a recuperanda e os respectivos devedores solidários, até que integralmente adimplido o débito.

A aplicação da cláusula de aceleração somente ocorrerá se concluída a aquisição da mercadoria e/ou a prestação do serviço.

Afim de lastrear a tomada de decisão sobre a adesão à condição de credor colaborador, a recuperanda poderá disponibilizar ao respectivo credor todas as informações financeiras pertinentes que sejam solicitadas.

CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS

Em função da necessidade de obtenção de crédito junto aos credores financeiros e equiparados das Classes II e III, são propostos mecanismos de estímulo àqueles credores que, durante o processo de recuperação judicial, concederem novos limites para empréstimos ou limites para desconto de duplicatas, e cumulativamente prestarem serviços de natureza eminentemente bancária à recuperanda, desde que observadas as seguintes condições: (i) abertura de limite de crédito para empréstimo ou descontos de títulos no valor mínimo de

R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (ii) aplicação taxas e encargos em patamares aceitos e praticados pela média do mercado para empresas em recuperação judicial.

Assim sendo, aqueles credores Financeiros (de forma individual ou empresas de um mesmo Grupo Econômico) que, após o pedido de recuperação judicial, disponibilizarem os limites para operações de crédito acima descritas e cumulativamente prestarem serviços de natureza eminentemente bancária serão considerados CREDORES COLABORATIVOS FINANCEIROS, e receberão seus créditos antecipadamente, da seguinte forma:

- O valor referente a novas operações de crédito, financiamento e desconto, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será equivalente a 1,25% (um vírgula vinte e cinco por cento) da operação. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma trimestral (trimestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

Período	Valor Fornecido com Condições Especiais
01/XX	R\$ 150.000,00
02/XX	R\$ 150.000,00
03/XX	R\$ 150.000,00
TOTAL	R\$ 450.000,00

Cálculo para antecipação do crédito:

Valor concedido no trimestre	R\$ 450.000,00
Antecipação do crédito (1,25%)	R\$ 5.625,00

No exemplo acima, por conta da concessão de operações de crédito, financiamento e desconto, o credor colaborativo financeiro receberá R\$ 5.625,00 (cinco mil e seiscentos e vinte e cinco reais) de seu crédito de forma antecipada, até o último dia útil do mês 04/XX.

O valor da antecipação dos créditos, será sempre descontado das últimas parcelas referente ao montante sujeito a recuperação judicial.

Caso ocorra qualquer alteração nas condições que o qualifiquem como credor financeiro colaborativo, o saldo remanescente do crédito será pago nos termos do item 6.2 ou 6.3 do plano de recuperação judicial de acordo com sua classificação no quadro geral de credores.

PASSIVOS NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os créditos não sujeitos ao plano de recuperação judicial estão sendo negociados nas condições previamente acordadas ao plano e também estão previstos no fluxo de pagamentos. Embora não estando diretamente ligados as condições aqui propostas, eles interferem diretamente no fluxo de caixa da companhia, bem como nas possibilidades de pagamentos aqui propostas.

6. VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando as premissas do Plano de Recuperação Judicial e as estabelecidas para elaboração dos resultados futuros e fluxo de caixa, conclui-se que:

- ✓ As premissas utilizadas são conciliáveis com os padrões de mercado e suportam a proposta de amortização sugerida;
- ✓ Da análise das demonstrações contábeis anteriores e das previsões futuras de caixa, é justificada a necessidade de reescalonamento do passivo do Grupo Radan, afim de reestabelecer o fluxo de caixa das Companhias e passar a ter um endividamento em níveis saudáveis;
- ✓ A companhia apresenta condições adequadas de EBITDA, com percentuais, a partir do segundo ano, equivalentes ao mercado em que atua, demonstrando viabilidade.
- ✓ O índice estabelecido pelo Plano para atualização dos créditos é compatível com a possibilidade de pagamento proposta e disponibilidade de caixa;
- ✓ O fluxo de pagamentos está condicionado as condições negociadas com os credores não sujeitos ao processo de recuperação judicial, eis que representam pouco mais de 30% do passivo existente na data do pedido de recuperação judicial;
- ✓ Ponto de ressalva relevante é de que, em não havendo a adequação do passivo não sujeito à recuperação judicial, haverá comprometimento significativo na atividade da Companhia.
- ✓ Verificados os fluxos de caixa iniciais, após pedido de Recuperação Judicial, é notável a necessidade do período de carência para início dos pagamentos, dando condições à empresa de melhorar seu capital de giro, reduzir o custo da operação e alavancar sua atividade, a fim de superar a crise econômico-financeira enfrentada.

Consideradas estas observações, e atendidas todas as premissas estabelecidas no Laudo, e os meios de recuperação tratados no presente Plano, considera-se viável o Plano apresentado. Além disso cabe observar que a continuidade das atividades da empresa, é fundamental para que seja possível o cumprimento das obrigações do Grupo Radan assumidas no Plano.

São Leopoldo, 21 de agosto de 2020.


GRUPO RADAN
Raul Viegas da Rocha
Representante Legal


SILVIO LUCIANO SANTOS
OAB/RS 94.672
CONTADOR CRC RS, BA, PR, SC E SP 66.456


DANIELA ALVES
CONTADORA CRC RS 89.791


CAROLINE GUERREIRO
ECONOMISTA

7. ANEXO

- I. DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO.
- II. FLUXO DE CAIXA PROJETADO.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Receita Bruta	17.459.256,32	50.950.000	51.653.100	52.526.250,00	53.302.500,00	53.561.250,00	53.821.256,07
Impostos sobre Vendas (-)	(4.932.240)	(14.393.375)	(14.592.001)	(14.838.666)	(15.057.956)	(15.131.053)	(15.204.505)
Receita Líquida	12.527.016	36.556.625	37.061.099	37.687.584	38.244.544	38.430.197	38.616.751
Margem Líquida	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%
Custo da Mercadoria Vendida	(7.620.822)	(19.601.226)	(19.871.719)	(20.207.633)	(20.506.268)	(20.605.813)	(20.705.841)
Margem de Contribuição	4.906.194	16.955.399	17.189.380	17.479.951	17.738.275	17.824.384	17.910.910
(-) Despesas TOTAIS	(7.195.818)	(14.718.075)	(15.092.154)	(15.108.953)	(15.514.977)	(15.912.241)	(16.328.885)
(-) Despesas c/ Pessoal	(3.280.559)	(6.785.163)	(7.018.170)	(7.260.497)	(7.512.516)	(7.774.617)	(8.047.202)
(-) Despesas com Marketing	(179.528)	(560.450)	(568.184)	(577.789)	(586.328)	(589.174)	(592.034)
(-) Despesas Administrativas	(3.735.730)	(7.372.461)	(7.505.800)	(7.270.668)	(7.416.133)	(7.548.450)	(7.689.650)
Resultado Operacional	(2.289.623)	2.237.324	2.097.226	2.370.998	2.223.298	1.912.143	1.582.024
Resultado antes do IRPJ	(2.289.623)	2.237.324	2.097.226	2.370.998	2.223.298	1.912.143	1.582.024
EBITDA							
Resultado Líquido	(2.189.130)	1.714.904	1.614.633	1.788.350	1.579.656	1.353.259	1.118.203
Margem Líquida	-17,48%	4,69%	4,36%	4,75%	4,13%	3,52%	2,90%
Resultado Líquido - Rali	828.743	1.170.044	1.225.224	1.242.708	1.344.918	1.451.385	1.562.282
RADAN + RALI	(1.124.379)	3.175.195	2.145.724	2.424.909	2.366.784	2.295.593	2.220.938

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Receita Bruta	54.082.524,30	54.345.060,83	54.608.871,80	54.873.963,41	57.343.291,77	59.923.739,90	62.620.308,19
Impostos sobre Vendas (-)	(15.278.313)	(15.352.480)	(15.427.006)	(15.501.895)	(16.199.480)	(16.928.457)	(17.690.237)
Receita Líquida	38.804.211	38.992.581	39.181.866	39.372.069	41.143.812	42.995.283	44.930.071
Margem Líquida	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%	71,75%
Custo da Mercadoria Vendida	(20.806.355)	(20.907.357)	(21.008.849)	(21.110.834)	(22.060.821)	(23.053.558)	(24.090.968)
Margem de Contribuição	17.997.856	18.085.224	18.173.017	18.261.235	19.082.991	19.941.725	20.839.103
(-) Despesas TOTAIS	(16.772.742)	(17.208.741)	(17.691.596)	(18.193.734)	(18.739.042)	(19.305.120)	(19.892.791)
(-) Despesas c/ Pessoal	(8.330.690)	(8.625.517)	(8.932.138)	(9.251.024)	(9.582.665)	(9.927.571)	(10.286.274)
(-) Despesas com Marketing	(594.908)	(597.796)	(600.698)	(603.614)	(630.776)	(659.161)	(688.823)
(-) Despesas Administrativas	(7.847.145)	(7.985.428)	(8.158.760)	(8.339.097)	(8.525.602)	(8.718.387)	(8.917.694)
Resultado Operacional	1.225.114	876.483	481.420	67.501	343.948	636.606	946.312
Resultado antes do IRPJ	1.225.114	876.483	481.420	67.501	343.948	636.606	946.312
EBITDA							
Resultado Líquido	876.543	615.725	353.693	80.390	262.845	455.999	660.405
Margem Líquida	2,26%	1,58%	0,90%	0,20%	0,64%	1,06%	1,47%
Resultado Líquido - Rali	1.677.794	1.798.108	1.923.424	2.053.947	2.189.892	2.331.481	2.478.946
RADAN + RALI	2.145.063	2.055.613	1.970.461	1.770.837	2.144.761	2.481.822	2.805.968

	2034	2035
Receita Bruta	65.438.222,06	68.382.942,05
Impostos sobre Vendas (-)	(18.486.298)	(19.318.181)
Receita Líquida	46.951.924	49.064.761
Margem Líquida	71,75%	71,75%
Custo da Mercadoria Vendida	(25.175.062)	(26.307.940)
Margem de Contribuição	21.776.862	22.756.821
(-) Despesas TOTAIS	(20.502.915)	(21.136.383)
(-) Despesas c/ Pessoal	(10.659.325)	(11.047.298)
(-) Despesas com Marketing	(719.820)	(752.212)
(-) Despesas Administrativas	(9.123.769)	(9.336.873)
Resultado Operacional	1.273.948	1.620.438
Resultado antes do IRPJ	1.273.948	1.620.438
EBITDA		
Resultado Líquido	876.645	1.105.329
Margem Líquida	1,87%	2,25%
Resultado Líquido - Rali	2.632.530	2.792.485
RADAN + RALI	3.146.819	3.505.181

FLUXO DE CAIXA GRUPO RADAN

Faturamento	15.012.614	50.950.000	51.653.100	52.526.250	53.302.500	53.561.250
RADAN	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Entradas	12.541.099	45.215.358	51.232.833	52.299.077	53.100.538	53.493.929
Impostos a Pagar	(1.522.762)	(6.470.975)	(7.824.372)	(7.848.589)	(7.848.589)	(8.024.514)
Compras do Período	(3.674.779)	(22.413.261)	(25.175.330)	(25.628.897)	(26.026.294)	(26.198.239)
Despesas sobre Vendas	(602.390)	(1.206.103)	(1.222.747)	(1.243.416)	(1.261.792)	(1.267.917)
Despesas com Pessoal	(2.733.799)	(6.785.163)	(7.018.170)	(7.260.497)	(7.512.516)	(7.774.617)
Despesas Administrativas	(3.100.538)	(7.372.461)	(7.505.800)	(7.270.668)	(7.416.133)	(7.548.450)
Impostos sobre Resultado	-	(50.799)	(250.502)	-	(753.921)	(648.129)
Saídas	(11.634.269)	(44.298.763)	(48.996.922)	(49.252.066)	(50.819.246)	(51.461.865)
(=) VARIAÇÃO MENSAL	906.830	916.595	2.235.911	3.047.011	2.281.292	2.032.064
Consórcios - Radan	(60.209)	(49.320)	(66.874)	(70.988)	(55.866)	(51.511)
GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(824.721)	(2.700.698)	(2.331.169)	(3.388.247)	(3.388.247)	(3.081.768)
AMORTIZAÇÃO CREDORES TRABALHISTAS		(823.039)	-			
AMORTIZAÇÃO CREDORES GARANTIA REAL				(294.787)	(294.787)	(294.787)
AMORTIZAÇÃO CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	-	-	(178.111)	(924.064)	(924.064)	(924.064)
AMORTIZAÇÃO CREDORES ME/EPP				(16.338)	(16.338)	(16.338)
AMORTIZAÇÃO TRIBUTOS	(824.721)	(1.025.433)	(1.025.433)	(1.025.433)	(1.025.433)	(718.955)
Débitos - PGFN		(385.559)	(660.958)	(660.958)	(660.958)	(660.958)
Débitos - ICMS		(466.667)	(466.667)	(466.667)	(466.667)	(466.667)
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	21.901	(1.811.522)	(1.973.654)	(2.385.878)	(3.548.698)	(4.649.913)
Saldo de Caixa Acumulado - RALI	394.235	1.337.010	2.339.095	3.141.132	4.047.112	5.159.625
RADAN + RALI	416.136	(474.513)	365.440	755.254	498.414	509.712

FLUXO DE CAIXA GRUPO RADAN

Faturamento	53.821.256	54.082.524	54.345.061	54.608.872	54.873.963	57.343.292
RADAN	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Entradas	53.753.609	54.014.548	54.276.755	54.540.234	54.804.993	56.700.830
Impostos a Pagar	(8.151.173)	(8.229.055)	(8.269.002)	(8.309.143)	(8.349.478)	(8.390.010)
Compras do Período	(26.325.415)	(26.453.208)	(26.581.622)	(26.710.659)	(26.840.322)	(27.856.339)
Despesas sobre Vendas	(1.274.072)	(1.280.257)	(1.286.472)	(1.292.717)	(1.298.992)	(1.357.447)
Despesas com Pessoal	(8.047.202)	(8.330.690)	(8.625.517)	(8.932.138)	(9.251.024)	(9.582.665)
Despesas Administrativas	(7.689.650)	(7.847.145)	(7.985.428)	(8.158.760)	(8.339.097)	(8.525.602)
Impostos sobre Resultado	(535.888)	(414.539)	(296.004)	(161.683)	(20.950)	(114.942)
Saídas	(52.023.400)	(52.554.893)	(53.044.045)	(53.565.100)	(54.099.864)	(55.827.004)
(=) VARIAÇÃO MENSAL	1.730.209	1.459.655	1.232.710	975.135	705.129	873.826
Consórcios - Radan	(5.256)					
GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(2.820.608)	(2.820.608)	(2.642.497)	(2.606.614)	(1.988.865)	(1.718.036)
AMORTIZAÇÃO CREDORES TRABALHISTAS						
AMORTIZAÇÃO CREDORES GARANTIA REAL	(294.787)	(294.787)	(294.787)	(294.787)	(294.787)	(294.787)
AMORTIZAÇÃO CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	(924.064)	(924.064)	(745.953)	(745.953)	(745.953)	(745.953)
AMORTIZAÇÃO CREDORES ME/EPP	(16.338)	(16.338)	(16.338)	(16.338)	(16.338)	(16.338)
AMORTIZAÇÃO TRIBUTOS	(457.795)	(457.795)	(457.795)	(421.911)	(270.829)	
Débitos - PGFN	(660.958)	(660.958)	(660.958)	(660.958)	(660.958)	(660.958)
Débitos - ICMS	(466.667)	(466.667)	(466.667)	(466.667)	-	-
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	(5.745.568)	(7.106.521)	(8.516.309)	(10.147.789)	(11.431.524)	(12.275.734)
Saldo de Caixa Acumulado - RALI	6.500.913	7.957.712	9.746.053	11.659.711	13.703.891	15.884.016
RADAN + RALI	755.344	851.190	1.229.744	1.511.922	2.272.367	3.608.282

FLUXO DE CAIXA GRUPO RADAN

Faturamento	59.923.740	62.620.308	65.438.222	68.382.942
RADAN	2032	2033	2034	2035
Entradas	59.252.368	61.918.724	64.705.067	67.616.795
Impostos a Pagar	(8.430.738)	(8.648.987)	(9.038.191)	(9.444.910)
Compras do Período	(29.109.875)	(30.419.819)	(31.788.711)	(33.219.203)
Despesas sobre Vendas	(1.418.532)	(1.482.366)	(1.549.072)	(1.618.780)
Despesas com Pessoal	(9.927.571)	(10.286.274)	(10.659.325)	(11.047.298)
Despesas Administrativas	(8.718.387)	(8.917.694)	(9.123.769)	(8.880.873)
Impostos sobre Resultado	(214.446)	(319.746)	(431.142)	(548.949)
Saídas	(57.819.549)	(60.074.885)	(62.590.211)	(64.760.013)
(=) VARIAÇÃO MENSAL	1.432.819	1.843.839	2.114.856	2.856.782
Consórcios - Radan				
GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(1.718.036)	(1.718.036)	(1.718.036)	(660.958)
AMORTIZAÇÃO CREDORES TRABALHISTAS				
AMORTIZAÇÃO CREDORES GARANTIA REAL	(294.787)	(294.787)	(294.787)	-
AMORTIZAÇÃO CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	(745.953)	(745.953)	(745.953)	
AMORTIZAÇÃO CREDORES ME/EPP	(16.338)	(16.338)	(16.338)	-
AMORTIZAÇÃO TRIBUTOS				
Débitos - PGFN	(660.958)	(660.958)	(660.958)	(660.958)
Débitos - ICMS	-	-	-	-
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	(12.560.951)	(12.435.148)	(12.038.328)	(9.842.504)
Saldo de Caixa Acumulado - RALI	18.205.730	20.674.910	23.297.674	26.090.159
RADAN + RALI	5.644.779	8.239.762	11.259.346	16.247.655

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Receita Bruta	1.657.716	2.953.741	3.074.844	3.200.913	3.332.150	3.468.769	3.610.988
Impostos sobre Serviços (-)	(60.507)	(419.727)	(436.935)	(454.850)	(473.499)	(492.912)	(513.121)
Receita Líquida	1.597.210	2.534.014	2.637.909	2.746.063	2.858.652	2.975.857	3.097.867
Margem Líquida	96,35%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%
(-) Despesas c/ Pessoal	(633.966)	(1.130.270)	(1.175.481)	(1.178.620)	(1.181.885)	(1.185.280)	(1.188.811)
(-) Despesas Administrativas	(802.153)	(900.239)	(903.460)	(990.992)	(998.107)	(1.005.451)	(1.013.033)
TOTAL DE SAÍDAS	(1.436.118)	(2.030.509)	(2.078.940)	(2.169.612)	(2.179.991)	(2.190.730)	(2.201.844)
Resultado Operacional	161.092	503.506	558.969	576.451	678.661	785.126	896.023
Resultado Líquido	161.092	503.506	558.969	576.451	678.661	785.126	896.023
Resultado EBITDA	828.743	1.170.044	1.225.224	1.242.708	1.344.918	1.451.385	1.562.282
Margem Líquida	51,89%	46,17%	46,45%	45,25%	47,05%	48,77%	50,43%

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Receita Bruta	3.759.039	3.913.159	4.073.599	4.240.616	4.414.482	4.595.475	4.783.890	4.980.029
Impostos sobre Serviços (-)	(534.159)	(556.060)	(578.858)	(602.592)	(627.298)	(653.017)	(679.791)	(707.662)
Receita Líquida	3.224.879	3.357.099	3.494.740	3.638.025	3.787.184	3.942.458	4.104.099	4.272.367
Margem Líquida	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%	85,79%
(-) Despesas c/ Pessoal	(1.192.483)	(1.196.303)	(1.200.275)	(1.204.406)	(1.208.702)	(1.213.170)	(1.217.816)	(1.222.649)
(-) Despesas Administrativas	(1.020.863)	(1.028.950)	(1.037.304)	(1.045.936)	(1.054.855)	(1.064.074)	(1.073.603)	(1.083.455)
TOTAL DE SAÍDAS	(2.213.346)	(2.225.253)	(2.237.579)	(2.250.341)	(2.263.557)	(2.277.243)	(2.291.419)	(2.306.104)
Resultado Operacional	1.011.533	1.131.847	1.257.162	1.387.684	1.523.627	1.665.215	1.812.680	1.966.263
Resultado Líquido	1.011.533	1.131.847	1.257.162	1.387.684	1.523.627	1.665.215	1.812.680	1.966.263
Resultado EBITDA	1.677.794	1.798.108	1.923.424	2.053.947	2.189.892	2.331.481	2.478.946	2.632.530
Margem Líquida	52,03%	53,56%	55,04%	56,46%	57,82%	59,14%	60,40%	61,62%

2035

Receita Bruta	5.184.210
Impostos sobre Serviços (-)	(736.676)
Receita Líquida	4.447.534
Margem Líquida	85,79%

(-) Despesas c/ Pessoal	(1.227.675)
(-) Despesas Administrativas	(908.641)
TOTAL DE SAÍDAS	(2.136.316)

Resultado Operacional	2.311.218
-----------------------	-----------

Resultado Líquido	2.311.218
-------------------	-----------

Resultado EBITDA	2.792.485
Margem Líquida	62,79%

FLUXO DE CAIXA GRUPO RALI

Faturamento							
RALI	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Entradas	1.421.129	2.944.183	3.064.752	3.200.913	3.332.150	3.468.769	
Aluguéis	1.421.129	2.944.183	3.064.752	3.200.913	3.332.150	3.468.769	
Entradas	1.421.129	2.944.183	3.064.752	3.200.913	3.332.150	3.468.769	
Impostos sobre Serviços	(134.704)	(415.652)	(432.633)	(454.850)	(473.499)	(492.912)	
Receita Líquida	1.286.425	2.528.531	2.632.119	2.746.063	2.858.652	2.975.857	
Despesas com Pessoal	(543.399)	(1.126.647)	(1.171.713)	(1.178.620)	(1.181.885)	(1.185.280)	
Despesas Administrativas	(115.310)	(233.417)	(236.912)	(324.735)	(331.849)	(339.192)	
Saídas	(658.709)	(1.360.064)	(1.408.625)	(1.503.355)	(1.513.733)	(1.524.472)	
(=) VARIAÇÃO MENSAL	627.716	1.168.466	1.223.494	1.242.708	1.344.918	1.451.385	
Consórcios - Rali	(81.589)	(138.495)	(136.762)	(135.029)	(133.296)	(81.110)	
GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(151.891)	(87.197)	(84.647)	(305.642)	(305.642)	(257.762)	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES TRABALHISTAS							
AMORTIZAÇÃO CREDITORES GARANTIA REAL							
AMORTIZAÇÃO CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS				(9.767)	(9.767)	(9.767)	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES ME/EPP							
AMORTIZAÇÃO CREDITORES EXTRA CONCURSAL				(211.228)	(211.228)	(211.228)	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES TRIBUTOS	(151.891)	(87.197)	(84.647)	(84.647)	(84.647)	(36.767)	
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	394.235	1.337.010	2.339.095	3.141.132	4.047.112	5.159.625	

FLUXO DE CAIXA GRUPO RALI

Faturamento

RALI	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Entradas	3.610.988	3.759.039	3.913.159	4.073.599	4.240.616	4.414.482
Aluguéis	3.610.988	3.759.039	3.913.159	4.073.599	4.240.616	4.414.482
Entradas	3.610.988	3.759.039	3.913.159	4.073.599	4.240.616	4.414.482
Impostos sobre Serviços	(513.121)	(534.159)	(556.060)	(578.858)	(602.592)	(627.298)
Receita Líquida	3.097.867	3.224.879	3.357.099	3.494.740	3.638.025	3.787.184
Despesas com Pessoal	(1.188.811)	(1.192.483)	(1.196.303)	(1.200.275)	(1.204.406)	(1.208.702)
Despesas Administrativas	(346.773)	(354.602)	(362.688)	(371.041)	(379.672)	(388.590)
Saídas	(1.535.584)	(1.547.086)	(1.558.991)	(1.571.316)	(1.584.077)	(1.597.292)
(=) VARIAÇÃO MENSAL	1.562.282	1.677.794	1.798.108	1.923.424	2.053.947	2.189.892

Consórcios - Rali

GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(220.995)	(220.995)	(9.767)	(9.767)	(9.767)	(9.767)
AMORTIZAÇÃO CREDORES TRABALHISTAS						
AMORTIZAÇÃO CREDORES GARANTIA REAL						
AMORTIZAÇÃO CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	(9.767)	(9.767)	(9.767)	(9.767)	(9.767)	(9.767)
AMORTIZAÇÃO CREDORES ME/EPP						
AMORTIZAÇÃO CREDORES EXTRA CONCURSAL	(211.228)	(211.228)	-	-	-	-
AMORTIZAÇÃO CREDORES TRIBUTOS	-	-	-	-	-	-
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	6.500.913	7.957.712	9.746.053	11.659.711	13.703.891	15.884.016

FLUXO DE CAIXA GRUPO RALI

Faturamento					
RALI	2032	2033	2034	2035	
Entradas	4.595.475	4.783.890	4.980.029	5.184.210	
Aluguéis	4.595.475	4.783.890	4.980.029	5.184.210	
Entradas	4.595.475	4.783.890	4.980.029	5.184.210	
Impostos sobre Serviços	(653.017)	(679.791)	(707.662)	(736.676)	
Receita Líquida	3.942.458	4.104.099	4.272.367	4.447.534	
Despesas com Pessoal	(1.213.170)	(1.217.816)	(1.222.649)	(1.227.675)	
Despesas Administrativas	(397.808)	(407.336)	(417.188)	(427.374)	
Saídas	(1.610.978)	(1.625.153)	(1.639.837)	(1.655.049)	
(=) VARIAÇÃO MENSAL	2.331.481	2.478.946	2.632.530	2.792.485	
Consórcios - Rali					
GRUPOS DE CLASSIFICAÇÃO	(9.767)	(9.767)	(9.767)	-	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES TRABALHISTAS					
AMORTIZAÇÃO CREDITORES GARANTIA REAL					
AMORTIZAÇÃO CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS	(9.767)	(9.767)	(9.767)	-	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES ME/EPP					
AMORTIZAÇÃO CREDITORES EXTRA CONCURSAL	-	-	-	-	
AMORTIZAÇÃO CREDITORES TRIBUTOS					
(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO DO PERÍODO	18.205.730	20.674.910	23.297.674	26.090.159	

Laudo de Avaliação de Imóveis

Solicitante:

*Rali Administração e Participações Ltda.

Tipo de Imóveis:

- *Terrenos
- *Prédios comerciais
- *Box garagem
- *Residência

Finalidade: Determinação do valor de mercado para atendimento dos requisitos do procedimento de Recuperação Judicial

Data: Avaliação realizada do dia 17/08/2020 à 20/08/2020.

Em atendimento à solicitação de Laudo de Avaliação dos Imóveis da empresa Rali Administração e Participações Ltda. com a vista a determinação do atual valor de mercado de seus imóveis.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras.

Os Laudos de Avaliação dos terrenos foram elaborados em conformidade com o item 8.2.1 da NBR 14.653-1, através do método Comparativo direto de dados do mercado. Já os imóveis com Benfeitorias, conforme item 8.2.4 da NBR 14.653-1.

“A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através de conjunção de método, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução de benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização”.

Resumo da avaliação:

Valor de mercado dos imóveis: R\$**61.220.000,00** (sessenta e um milhões duzentos e vinte mil reais).

Valor de liquidação: R\$**46.291.115,31** (Quarenta e seis milhões, duzentos e noventa e um mil, cento e quinze reais e trinta e um centavos).

- **Localização:**



Situação:



Os imóveis, objeto das matrículas 24.893 e 77.342 constituído de terreno e respectivo prédio comercial, localizados na Avenida Getúlio Vargas N.º 1.124, em São Leopoldo/RS, destinam-se à atividade comercial em funcionamento, formado por 2 terrenos contíguos com 2 prédios interligados.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 77.342, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Avenida Getúlio Vargas, de frente, ao oeste, medindo 16,00m, esquina com a Rua Lindolfo Collor, também de frente, ao sul, medindo 42,32m, por um lado, ao leste, medindo 9,00m, junto à propriedade de terceiro e pelo outro lado, ao norte, medindo 37,50m, junto ao imóvel avaliando de Matrícula 24.892, com área superficial aproximada de 490,00m². No terreno foi edificado um prédio comercial disposto em pavimento único, constituído de amplo pavilhão comercial/industrial, sem divisórias, edificado em alvenaria de tijolos maciços, internamente à vista, externamente com revestimento de reboco e pintura, pisos em concreto armado carga pesada, coberta em telhas de aluzinc sobre estrutura de tesouras de madeira de lei tratada. Apresenta-se em bom estado de manutenção, com idade aparente de 10 anos. Área construída aproximada: 400,00m² (medição expedita local). Consta averbado na matrícula um prédio de alvenaria, sem informação da área construída.

Matrícula 24.893, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: : Um terreno, de formato irregular, localizado na Avenida Getúlio Vargas, de frente ao oeste, medindo 19,00m, por um lado, ao sul, medindo 32,50m, junto o imóvel avaliando Matrícula 77.342, de fundos, ao leste, medindo 14,00m junto a imóvel de terceiros e por outro lado, ao norte, medindo 28,90m, junto a imóvel de terceiros, com área superficial aproximada de 510,00m². No terreno foi edificado um prédio comercial disposto em 2 pavimentos, com diversas salas e sanitários, tanto no térreo, quanto no andar superior. Apresenta-se estruturado em alvenaria, revestimentos de reboco e pintura, esquadrias de alumínio, forro em placa de vinílica, madeira laminada e cerâmica, forro em chapa leve tipo ferro pacote, sanitários em cerâmicas com forro em gesso, e cobertura em telhas de aluzic sobre estrutura de tesouras de madeira de lei tratada. Encontra-se em bom estado de conservação e manutenção, com idade aparente de 10 anos. Área construída aproximada: 900,00m² (medição expedita local). Consta averbado na matrícula uma casa assobrada e mais um telheiro totalizando 600,98m²; mas estas construções foram reformadas/substituídas pela edificação descrita.

Área total de terreno: 1.000,00m²

Área total construída: 1.300,00m²

Avaliação do imóvel: R\$ 4.860.000,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.". No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- **Localização:**



Situação:



- O imóvel, objeto da matrícula 34.664, constituído de prédio comercial em 2 pavimentos, localizado na Avenida Flores da Cunha, N.º 1.121, esquina Rua João Azevedo Barbosa N.º 78, em Cachoeirinha/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 34.664, Registro de Imóveis de Cachoeirinha

Descrição do imóvel: Um terreno, de topografia plana e formato retangular, localizado na Avenida Flores da Cunha, de frente, medindo 15,00m, esquina com a Rua João Azevedo Barbosa, também de frente, medindo 32,50m e 30,40m, pelo outro lado, medindo 31,00m e 26,60m, junto à propriedade de terceiro e ao fundo, medindo 28,45m, junto à propriedade de terceiro, com área superficial de 928,66m². No terreno foi edificado um prédio comercial disposto em 2 pavimentos, estruturado em concreto armado, paredes de alvenaria com revestimento em reboco e pintura, esquadrias metálicas, pisos em cerâmica no térreo e no superior, com cobertura em telhas de fibrocimento. Trata-se de construção recente (aproximadamente 5 anos), encontrando-se em bom estado geral de conservação. Dispõe-se no térreo em amplo salão comercial(loja) com salão para depósito, copa/cozinha, banheiros e vestiários; no segundo andar dispõem-se em 2 amplos salões comerciais, passíveis de subdivisão, com banheiros. Área construída: 1.336,50m², conforme devidamente averbado na matrícula.

Área total de terreno: 928,66m²

Área total construída: 1.336,50m²

Avaliação do imóvel: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

• **Método de avaliação utilizado:** Haja vista a impossibilidade de aplicação do método de Comparação direta, em decorrência da inexistência de dados ou informações

envolvendo ofertas e/ou compra e venda de imóveis com especificações similares (terreno ou edificações) na localidade, empregou-se o Método Comparativo para a determinação do valor do terreno, e o Método do Custo de Reconstrução Depreciado para a determinação do valor da edificação, que consiste em verificar o valor do terreno, quantificar os custos de construção e confrontar a possibilidade de construir uma nova edificação na área comercial com a hipótese de comprar um prédio pronto.

- **Localização:**



Situação:

terreno e verificou-se a existência de 6 salas comerciais no 2º pavimento e 4 salas comerciais no 3º pavimento.

Área total de terreno: 484,00m²

Área total construída: 746,63m²

Avaliação do imóvel: R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como “Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.”. No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- **Localização:**



Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 28.010 constituído de terreno e respectivo prédio comercial em 3 pavimentos, localizado na Rua Ramiro Barcelos N.º 1.864, Bairro Centro, Montenegro/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 28.010, Registro de Imóveis de Montenegro

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Rua Ramiro Barcelos, de frente, ao oeste, medindo 10,85m, de fundos, ao leste, medindo 19,30m junto a propriedade de terceiros, por um lado, ao norte, medindo 43,60m junto a propriedade de terceiros e pelo outro lado, ao sul, limitado por linha quebrada (27,00m, 8,80m, 17,00m) também com terceiros, com área superficial aproximada de 615,56m². No terreno foi edificado um prédio comercial disposto em pavimento único, constituído de ampla loja com salas auxiliares e 2 sanitários. O prédio apresenta-se estruturado em concreto armado, paredes em alvenaria, revestimentos em reboco/pintura, esquadrias metálicas, pisos cerâmicos, foro em chapa leve e cobertura em telhas de fibrocimento. Apresenta-se em bom estado geral de conservação e manutenção, com idade aparente de 15 anos. A edificação descrita acima ocupa toda a área do terreno.

Área total de terreno: 615,56m²

Área total construída: 615,56m²

Avaliação do imóvel: R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como “Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.”. No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação e localização.

- **Localização:**



Situação:



O imóvel, objeto das matrículas 24.432, 8.792 e 13.251, constituído de terreno e respectivo prédio comercial, localizado na Rua Ulisses Cabral (ou calçadão Arlindo Severino) N.º 67, Bairro Centro, Sapucaia do Sul/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 13.251, Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado no Calçadão Sanseverino, de frente, ao sudoeste, medindo 9,80m, de fundos, ao nordeste, medindo 11,00m junto a Rua Nossa Senhora da Conceição, por um lado, ao sudeste, medindo 27,80m junto à propriedade de terceiros e pelo outro lado, ao noroeste, limitado em 28,50m e 4,30m pelas outras 2 Matrículas a seguir descritas, respectivamente, com área superficial de 315,12m².

Matrícula 24.432, Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Nossa Senhora da Conceição, de frente, ao noroeste, medindo 15,00m, de fundos, ao sudoeste, medindo

22,50m, limitado parcialmente pelo imóvel de matrícula 8.792 e parte por imóvel de terceiro, por um lado, ao sudeste, medindo 4,30m, junto com o imóvel de matrícula 13.251 e pelo outro lado, a noroeste, junto a imóvel de terceiros, com área superficial de 215,98m².

Matrícula 8.792, Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato retangular, localizado no Calçadão Sanseverino, de frente, ao sudoeste, medindo 12,00m, de fundos, ao nordeste, medindo 12,00m junto a Rua Nossa Senhora da Conceição, por um lado, ao sudeste, medindo 29,50m, limitado pelo imóvel de matrícula 13.251 e pelo outro lado, ao noroeste, medindo 29,00 junto a propriedade de terceiros, com área superficial aproximada de 351,00m². Na averbação R15 está registrada a fração de terreno que integra a propriedade avalianda, qual seja 160,79m² (12,00m por 13,40m).

Área total de terreno: 705,29m²

Edificação:

Sobre o amplo terreno descrito acima está edificado o prédio que abriga as instalações da Lojas Randan na cidade. Este eleva-se em pavimento único nos setores edificados sobre a matrícula 13.251 e na fração da Matrícula 8.792; sobre a matrícula 24.432 eleva-se em 2 pavimentos. Dispõe-se amplo salão comercial/loja, salas auxiliares, vestiário, copa/cozinha e sanitários. Apresenta-se edificado em concreto armado, paredes em alvenaria, revestimentos em reboco e pintura, pisos em cerâmica, forro em chapa leve tipo forro pacote, esquadrias metálicas e cobertura em telhas de fibrocimento. Encontra-se em bom estado geral de conservação e manutenção, com idade aparente de 20 anos.

Área total construída: 894,28m²

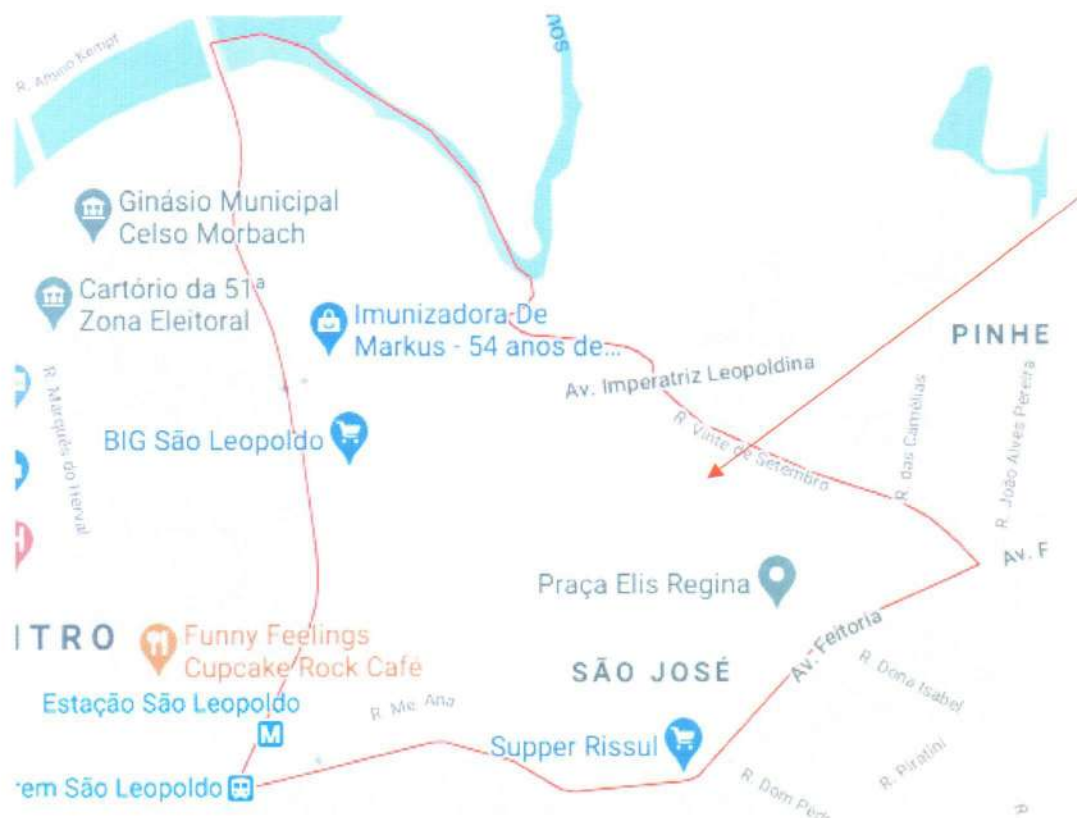
Avaliação do imóvel: R\$ 6.760.000,00 (seis milhões e setecentos e sessenta mil reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.". No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

• Localização:



Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 68.537 constituído de terreno e respectiva edificação, localizado na Rua Padre João Flach, N.º 347, São José, São Leopoldo/RS, tem função residencial.

O entorno caracteriza-se por ser zona residencial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 68.537, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Rua Padre João Flach, de frente, ao oeste, medindo 45,00m, também de frente, ao leste, medindo 52,76m no alinhamento da Rua Luiz Roesler, também de frente, ao sul, medindo 60,50m no alinhamento da Rua Irmã Tereza, com a qual forma esquina, e pelo outro lado, ao norte, medindo 60,00m junto a propriedade de terceiros, com área superficial aproximada de 2.932,80m². No terreno foi edificada uma casa de alvenaria. Apresenta-se em bom estado geral de conservação e manutenção.

Área total de terreno: 2.932,80m²

Área total construída: 828,17m²

Avaliação do imóvel: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Foi utilizado o método comparativo direto, com obtenção de terrenos a venda e transações de imóveis concretizadas, levando em consideração a localização geográfica, a infraestrutura existente e o zoneamento.

- **Localização:**



Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 94.148 constituído de terreno e respectiva edificação identificado como unidade residencial nº 1, do Condomínio Hamburgo Village, localizado na Rua Mundo Novo, N.º 50, Novo Hamburgo/RS, tem finalidade residencial.

O entorno caracteriza-se por ser zona residencial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 94.148, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Rua Novo Mundo, de frente, ao sudoeste, medindo 19,13m alinhado ao arruamento do condomínio, de fundos, ao sudeste, medindo 29,50m junto a propriedade de terceiros, por um lado, ao noroeste, medindo 22,83m junto à are de uso comum do condomínio e por outro lado, ao nordeste, junto a propriedade de terceiros, com área privativa total de 474,83m² e 255,68m² de área de uso comum, que correspondem à fração ideal de 0,02576 do terreno do condomínio, . No terreno foi edificada um prédio residencial em alvenaria, padrão luxo, com 3 pavimentos e área total de 457,86m².

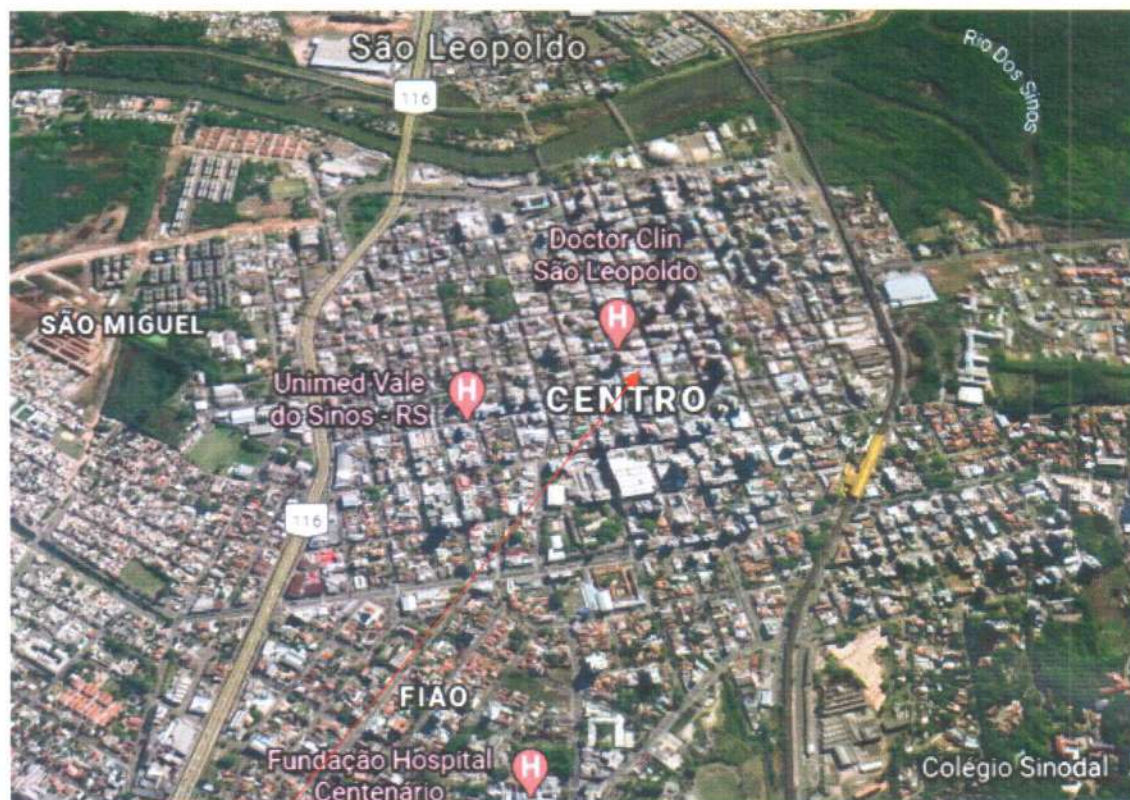
Área total de terreno: 474,83m²

Área total construída: 457,86m²

Avaliação do imóvel: R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Foi utilizado o método comparativo direto, com obtenção de terrenos a venda e transações de imóveis concretizadas, levando em consideração a localização geográfica, a infraestrutura existente e o zoneamento.

- **Localização:**



Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 76.110 constituído de terreno e respectivo prédio comercial, localizado na Rua Independência N.º 809, em São Leopoldo/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 76.110, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Rua Independência, de frente, ao leste, medindo 22,00m, também de frente, ao sul, medindo 26,40m, à 20,10m da esquina com a Rua Conceição, por um lado, ao norte, limitado por linha quebrada (33,00m, 0,30m, 3,5m) junto a propriedade de terceiros e pelo outro lado, a oeste, também por linha quebrada (8,5m, 10,10m, 13,2m) junto a propriedades de terceiros, com área superficial aproximada de 1.324,83m². No terreno foi edificado um prédio comercial. Apresenta-se em bom estado de manutenção, com idade aparente de 10 anos. Área construída: 1.324,83m², conforme consta averbado na matrícula (Av. 2), cobrindo a totalidade do terreno.

Área total de terreno: 1.324,83,00m²

Área total construída: 1.324,83,00m²

Avaliação do imóvel: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.". No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- **Localização:**





Situação:



O imóvel, objeto das matrículas 74.041, 73.997 e 74.032 constituído de terreno e respectivos boxes de garagem, localizado na Rua São Joaquin N.º 485, em São Leopoldo/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

- O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 74.041, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: Unidade autônoma, fração ideal de 0,04200, correspondente ao apartamento N.º 702 do Edifício Residencial Marselha, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 210,0062m², com área real privativa de 143,6500m² e 66,3562m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

Matrícula 73.997, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: : Unidade autônoma, correspondente ao box de estacionamento coberto N.º 6 do Edifício Residencial Marselha, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 14,7648m², com área real privativa de 12,00m² e 2,7648m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

Matrícula 74.032, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: : Unidade autônoma, correspondente ao box de estacionamento coberto N.º 51/56 do Edifício Residencial Marselha, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 29,5296m², com área real privativa de 24,00m² e 5,5296m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

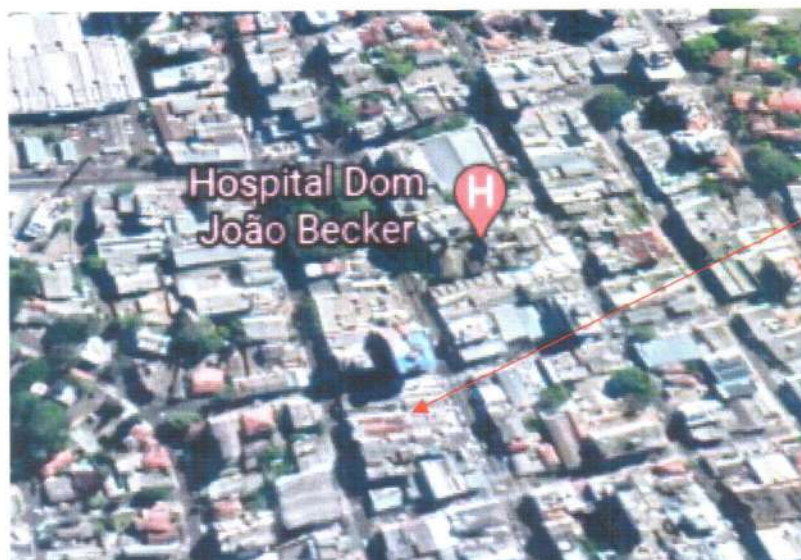
Área total construída: 254,3006m²

Avaliação do imóvel: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Método de avaliação utilizado: Foi utilizado o método comparativo direto, com obtenção de terrenos a venda e transações de imóveis concretizadas, levando em consideração a localização geográfica, a infraestrutura existente e o zoneamento.

- **Localização:**





Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 32.869 constituído de terreno e respectivo prédio comercial, localizado na Avenida José Loureiro da Silava sob os N.º 1528 e 1534 e na Rua Anápio Gomes sob o N.º 1.497, em São Leopoldo/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 32.869, Registro de Imóveis de São Leopoldo

Descrição do imóvel: Um terreno, de formato irregular, localizado na Rua Anápio Gomes, de frente, ao oeste, medindo 15,60m, também de frente, ao leste, medindo 15,10m junto à Avenida José Loureiro da Silva, por um lado, ao norte, medindo 53,20m limitado pela propriedade de terceiros e por outro lado, ao sul, medindo 54,80m, divide-

se com propriedade de terceiros, com área superficial aproximada de 820,00m². No terreno foi edificado um prédio comercial de alvenaria. Apresenta-se em bom estado de manutenção, com idade aparente de 15 anos. Área construída: 1.603,18m², conforme consta averbado na matrícula (Av. 11), cobrindo a totalidade do terreno.

Área total de terreno: 820,00m²

Área total construída: 1.603,00m²

Avaliação do imóvel: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.". No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- **Localização:**





Situação:



O imóvel, objeto das matrículas 113.700, 113.760 e 113.761 constituído de unidade autônoma e respectivos boxes de garagem, localizado na Rua São Joaquin N.º 485, em São Leopoldo/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona comercial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 113.700, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: Unidade autônoma, fração ideal de 0,016969156, correspondente ao apartamento N.º 1501 do Edifício Residencial Piazza San Marco, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 208,15m², com área real privativa de 128,38m² e 82,77m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

Matrícula 113.760, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: : Unidade autônoma, correspondente ao box de estacionamento coberto N.º 49 do Edifício Residencial Piazza San Marco, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 21,58m², com área real privativa de 13,00m² e 8,58m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

Matrícula 113.761, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

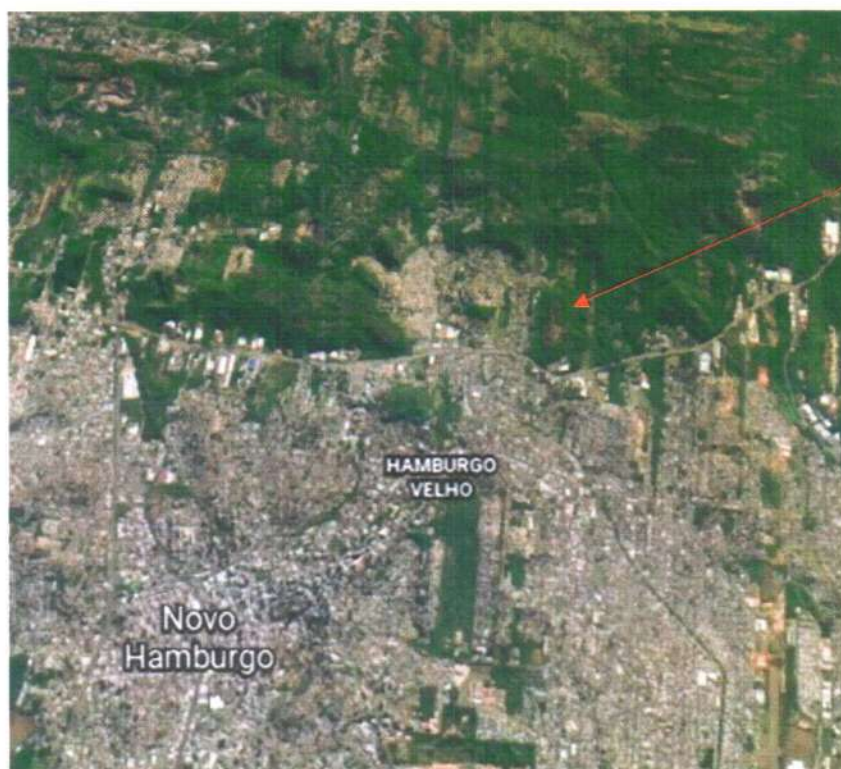
Descrição do imóvel: : Unidade autônoma, correspondente ao box de estacionamento coberto N.º 50 do Edifício Residencial Piazza San Marco, localizado na Rua São Joaquin, com área superficial total de 21,71m², com área real privativa de 12,48m² e 8,23m² de uso comum, conforme averbado em sua matrícula (R1).

Área total construída: 251,44m²

Avaliação do imóvel: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como “Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.”. No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- Localização:



Situação:



O imóvel, objeto das matrículas 6.479 e 32.070 constituído de 2 terrenos, localizado na Rua Elio Soares Gayer N.º 647, em Novo Hamburgo/RS, destina-se à atividade comercial em funcionamento.

O entorno caracteriza-se por ser zona rural.

Descrição e avaliação:

Matrícula 32.070, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: Um terreno rural, medindo 73,50m ao sul, alinhado com imóvel de terceiros, também 73,50m ao norte, alinhado com propriedade de terceiros, por um lado, ao leste, medindo 410m, junto a propriedade de terceiros e pelo outro lado, ao oeste, medindo 433,50 m, junto a propriedade de terceiros, com área superficial total de 30.998,62m², cadastrado no INCRA sob o n.º 851.108.000.434, com área total de 11,9 ha., conforme averbado em sua matrícula (R1).

Matrícula 6.479, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: Um terreno de formato regular, situado em zona rural, medindo aproximadamente 149,60m de largura e 880m de comprimento de frente a fundos, cadastrado no INCRA sob n.º 851.108.006.076'2; área total 10,1ha., conforme consta averbado na matrícula.

Avaliação do imóvel: R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Método comparativo de dados de mercado que, de acordo com os fundamentos e diretrizes preconizados pela NB-14653 da ABNT, é caracterizado como "Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços em, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor estabelecidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.". No caso, foram utilizadas as seguintes variáveis: área construída, em m², padrão de conservação, critério de Ross & Heideck, localização, renda bairro (com base nos padrões censitários IBGE) e valor unitário, R\$/m².

- **Localização:**



Situação:



O imóvel, objeto da matrícula 90.047 constituído de 1 condomínio residencial, localizado na Rua das Azaleias, N.º 240, em São Leopoldo/RS, e sua aquisição destina-se a investimento.

- O entorno caracteriza-se por ser zona residencial.

Descrição e avaliação:

Matrícula 90.047, Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Descrição do imóvel: LOTE Nº 21 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ, situado nesta cidade, no Bairro São José, com a área privativa de 465,0000m², área de uso comum de 283,1922m², área total de 748,1922m², área de uso comum construída padrão de 11,9813m² coeficiente de proporcionalidade de 0,012780, cujo terreno possui frente à Rua das Tulipas, sem benfeitorias, tendo a área privativa as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 15,50 metros, com a Rua das Tulipas; ao sul, por 15,50 metros, com terras de Sociedade Caritativa e Literária São Francisco de Assis, ao leste, por 30,00 metros, com o lote número 20; e ao oeste, por 30,00 metros, com área de uso comum do condomínio.

Avaliação do imóvel: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)

Método de avaliação utilizado: Foi utilizado o método comparativo direto, com obtenção de terrenos a venda e transações de imóveis concretizadas, levando em consideração a localização geográfica, a infraestrutura existente e o zoneamento.

- **Descrição e avaliação:**

Matrícula 8.508, Registro de Imóveis de Ivoti

Descrição do imóvel: Uma área de terras com 81.694,36m², situada em Picada 48 Baixa, na zona rural, no município de Lindolfo Collor-RS, com as seguintes medidas e confrontações: possui início no ponto 1, que faz frente ao nordeste para a Estrada Geral 14 Colônias, lado par, segue com o ângulo interno de 88º43'33" e percorre 263,54 metros em linha curva, que faz frente ao nordeste, sentido noroeste-sudeste, com a Estrada Geral 14 Colônias, lado par, até o ponto 2, segue com o ângulo interno de 109º27'05" e percorre 377,23 metros, que faz divisa ao sudeste, sentido nordeste-sudoeste, com imóvel de propriedade de terceiros, até o ponto 3, segue com o ângulo interno de 162º14'47" e percorre 113,11 metros em linha curva, que faz frente ao sudeste, sentido nordeste-sudoeste, com a Rua da Ponte, lado par, até o ponto 4, segue com o ângulo interno de 164º53'52" e percorre 157,82 metros em linha curva, que faz frente ao sudeste, sentido nordeste-sudoeste, com a Rua da Ponte, lado par, até o ponto 5, segue com o ângulo interno de 35º15'57" e percorre 201,61 metros, que faz divisa ao oeste, sentido sul-norte, com imóvel de propriedade de terceiros, até o ponto 6, segue com o ângulo interno de 243º54'48" e percorre 24,50 metros, que faz divisa ao sudoeste, sentido sudeste-noroeste, com imóvel de propriedade de terceiros, até o

ponto 7, segue com o ângulo interno de 180°00'00" e percorre 14,29 metros, que faz divisa ao sudoeste, sentido sudeste-noroeste, com imóvel de propriedade de terceiros, até o ponto 8, segue com o ângulo interno de 110°58'49" e percorre 481,83 metros, que faz divisa ao noroeste, sentido sudoeste-nordeste, com imóvel de propriedade de terceiros, até o ponto 1, onde teve início esta descrição, distante 218,88 metros em linha curva, da esquina da Rua da Ponte com a Estrada Geral 14 Colônias, em direção sudeste;

Matrícula 8.509, Registro de Imóveis de Ivoti

Descrição do imóvel: Um terreno com 8.729,84m², situado na esquina da Rua da Ponte com a Rua Javali, em Picada 48 Baixa, na zona rural, no município de Lindolfo Collor/RS, com as seguintes medidas e confrontações: possui início no ponto 9, que faz frente ao noroeste para a Rua da Ponte, lado ímpar, segue com o ângulo interno de 87°08'42" e percorre 166,27m em linha curva, que faz frente ao noroeste, sentido sudoeste-nordeste, com a Rua da Ponte, lado ímpar, até o ponto 10, segue com o ângulo interno de 48°05'44" e percorre 31,38m, que faz frente ao nordeste, sentido noroeste-sudeste, com a Rua Javali, lado par, até o ponto 11, segue com o ângulo interno de 158°43'16" e percorre 158,13 metros, que faz divisa ao sudeste, sentido nordeste-sudoeste, com imóvel de terceiros, até o ponto 12, segue com o ângulo interno de 22°42'00" e percorre 107,28m em linha curva, que faz divisa ao sudoeste, sentido sudeste-noroeste, com o Rio Feitoria, até o ponto 9, onde teve início essa descrição.

Avaliação do imóvel: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Método de avaliação utilizado: Foi utilizado o método comparativo direto, com obtenção de terrenos a venda e transações de imóveis concretizadas, levando em consideração a localização geográfica, a infraestrutura existente e o zoneamento. O imóvel avaliando em questão foi adquirido recentemente, sendo este o valor pago pelos atuais proprietários.

Valor de liquidação

Entende-se por valor de liquidação a venda de um ativo por um preço abaixo do praticado no mercado. Para determinar a liquidação utilizamos a seguinte fórmula:

$$\text{Valor Presente} = \text{Valor Futuro} / (1+i)^n$$

O prazo médio de venda para estes imóveis no mercado da cidade é de 24 meses, iremos utilizar uma taxa de desconto de 15% a.a., geralmente praticada remuneração dos investidores.

- Valor de mercado (Valor Futuro)
- Expectativa de venda (n) = 2 anos (24 meses)
- Taxa mínima de atividade (i) = 15% a.a.

Valor= R\$ 61.220.000,00/(1+0,15)²= R\$ 46.291.115,31

Conclusão

Valor de mercado dos imóveis ----- R\$ 61.220.000,00 (sessenta e um milhões duzentos e vinte mil reais).

Valor de liquidação ----- R\$ 46.291.115,31 (Quarenta e seis milhões, duzentos e noventa e um mil, cento e quinze reais e trinta e um centavos).

São Leopoldo/RS 20 de agosto de 2020.



Leila Borba Bongiolo
Corretora de Imóveis Creci nº 36344