



## **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**GUAREZI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA – Em Recuperação Judicial**

**J.R.G. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA – Em Recuperação Judicial**

**J.M.S. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA – Em Recuperação Judicial**

(doravante “Recuperandas” ou “GRUPO GUAREZI”)

Processo de Recuperação Judicial nº 5020772-86.2022.8.24.0064, em tramitação perante a Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina.

**São José/SC, 21 de dezembro de 2022**



“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”.

Art. 47, Lei 11.101/2005

## ÍNDICE

1.	GRUPO GUAREZI .....	5
2.	GLOSSÁRIO .....	5
3.	INTRODUÇÃO .....	8
3.1.	SUMÁRIO EXECUTIVO .....	8
3.2.	SOBRE O GRUPO GUAREZI .....	9
3.2.1.	APRESENTAÇÃO .....	9
3.2.2.	BREVE HISTÓRICO DO GRUPO GUAREZI .....	9
3.3.	MERCADO DE ATUAÇÃO .....	10
3.3.1.	ANÁLISE DO GRUPO NA ECONOMIA .....	10
3.3.2.	CRISE SETORIAL .....	10
3.4.	RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	13
3.4.1.	EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19 .....	14
4.	OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	15
4.1.	OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS .....	15
4.1.1.	REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL .....	16
4.1.2.	ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO .....	17
4.1.3.	BUSCA DE MELHORES FONTES DE FINANCIAMENTO .....	17
4.1.4.	RETOMADA DA RENTABILIDADE .....	18
4.1.5.	RETOMADA DA CREDIBILIDADE .....	19
4.1.6.	FERRAMENTAS DE GESTÃO .....	19
4.1.7.	PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO .....	19
4.1.8.	PLANEJAMENTO DE VENDAS E ESTRATÉGIAS COMERCIAIS .....	20
4.2.	OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO .....	20
4.3.	ALIENAÇÃO DE ATIVOS E DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS .....	21
5.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	22
5.1.	PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS .....	22
5.2.	PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA .....	23
6.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES .....	26
6.1.	PAGAMENTOS AOS CREDORES CLASSE I – TRABALHISTAS .....	26
6.2.	PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE II – GARANTIA REAL .....	27
6.3.	PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS .....	29
6.4.	PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV – ME/EPP .....	31
6.5.	OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO .....	32
7.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	32

7.1.	EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ .....	33
7.2.	AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS .....	34
7.3.	MODIFICAÇÕES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	34
7.4.	NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS .....	35
7.5.	COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS .....	35
7.6.	BAIXA DE PROTESTOS.....	35
7.7.	DESCUMPRIMENTO DO PRJ.....	35
7.8.	ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	36
7.9.	COMUNICAÇÃO .....	36
7.10.	CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA	36
7.11.	CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS.....	37
7.12.	GARANTIAS PESSOAIS.....	37
7.13.	QUITAÇÃO.....	37
7.14.	ELEIÇÃO DO FORO .....	37

## 1. GRUPO GUAREZI

Em conjunto, denominados “Requerentes” ou “GRUPO GUAREZI”, com sua sede operacional e administrativa na Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, Forquilhas, São José/SC:

**GUAREZI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 79.227.526/0001-69, com endereço à Rua Laudelino Carvalho, nº. 123, Forquilha, São José/SC, CEP nº. 88.106-685:

**J.R.G. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.479.502/0001-35, com endereço à Rua Vereador Arthur Manoel Mariano, nº. 1.720, Forquilha, São José/SC, CEP nº. 88.106-501;

**J.M.S. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.953.575/0001-78, com endereço à Rua Vereador Arthur Mariano, nº. 1.629, Forquilha, São José/SC, CEP nº. 88.106-501.

## 2. GLOSSÁRIO

Com o objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhe são atribuídos neste capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado.

- **GRUPO GUAREZI** ou **Recuperandas**: Autores do pedido de Recuperação Judicial nº 5020772-86.2022.8.24.0064, em tramitação perante a Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, e que apresentam o Plano de Recuperação, leia-se, GUAREZI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA., J.R.G. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA. e J.M.S. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA.
- **Lei de Recuperação e Falências (LRF)**: Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.

- **Juízo da Recuperação:** Juízo da Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, ou qualquer outro juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.
- **Administrador Judicial:** VON SALTIEL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. Augusto Von Saltiel, advogado OAB/SC n.º 65.513-A, nomeado pelo Juízo da Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, ou quem vier a substituí-lo.
- **Plano de Recuperação Judicial (PRJ ou Plano):** Plano apresentado na forma e nos termos do art. 53 da LRF, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.
- **Assembleia Geral de Credores (AGC):** Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas no art. 35 e seguintes da Lei n.º 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LRF (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados; titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte).
- **Credores Trabalhistas:** São os credores detentores de créditos trabalhistas.
- **Credores com Garantia Real:** São os credores detentores de créditos com garantia real.
- **Credores Quirografários:** São os credores detentores de créditos quirografários.
- **Credores ME e EPP:** São os credores detentores de créditos ME e EPP, constituídos como microempresa ou empresa de pequeno porte.
- **Classe I - Credores Trabalhistas:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, I, da LRF.
- **Classe II - Credores com Garantia Real:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, II, da LRF.
- **Classe III - Credores Quirografários:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, III, da LRF.
- **Classe IV - Credores Empresas de Pequeno Porte ou Microempresas:** Classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, IV, da LRF.

- **Créditos ou Créditos Sujeitos:** São os créditos trabalhistas, créditos com garantia real, créditos quirografários e créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na data do pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da LRF.
- **Créditos Trabalhistas:** Créditos sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, ou ainda, equiparados, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente à data do pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme relacionados na Quadro Geral de Credores.
- **Créditos com Garantia Real:** Créditos sujeitos detidos pelos credores com Garantia Real, os quais são garantidos por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.
- **Créditos Quirografários:** Créditos sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do artigo 41, inciso III, da LRF.
- **Créditos ME e EPP:** Créditos sujeitos detidos pelos credores ME e EPP nos termos do artigo 41, inciso IV, da LRF.
- **Deferimento do Processamento:** Decisão proferida pelo Juízo da Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, na data de 04 de novembro de 2022, deferindo o processamento da Recuperação Judicial, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.
- **Quadro Geral de Credores (QGC):** Quadro ou relação de credores, nos termos do art. 7º, §º 2º, da LRF, podendo ser alterada pelas decisões transitadas em julgado acerca das respectivas impugnações de crédito, ou o quadro geral de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da LRF.
- **Aprovação do Plano:** Significa a data de aprovação deste Plano pelos Credores reunidos na Assembleia Geral de Credores, nos termos do art. 45 da LRF;
- **Homologação Judicial do Plano:** A decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça ou outro que seja competente, que concede a Recuperação Judicial ao GRUPO GUAREZI, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §º 1º, da LRF.
- **Taxa Referencial (TR):** Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e suas alterações posteriores. A Taxa Referencial corrige os saldos mensais da caderneta de poupança.

- **Unidade Produtiva Isolada (UPI):** Filial ou Unidade Produtiva Isolada, assim caracterizada nos termos do art. 60 da LRF.
- **Dia Útil:** Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Santa Catarina não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

### 3. INTRODUÇÃO

#### 3.1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O objetivo do presente documento de Recuperação Judicial é apresentar a história do GRUPO GUAREZI, sua trajetória, as decisões corporativas que foram tomadas no passado, o presente momento do comércio varejista de materiais de construção em geral e no mercado imobiliário, do país, assim como a visão e estratégia para o futuro.

Atuante no setor de materiais de construção e imobiliário, com suas atividades voltadas para o varejo, bem como na compra e venda de imóveis, o GRUPO GUAREZI foi precursor, e ainda é, de desenvolvimento e crescimento imobiliário da região da Grande Florianópolis.

O GRUPO GUAREZI atravessa uma crise econômico-financeira e viu-se forçado a ingressar com Pedido de Recuperação Judicial, realizado no dia 26 de setembro de 2022.

Em 04 de novembro de 2022, o Juízo da Recuperação, deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando como Administradora Judicial a empresa Von Saltiel Administração Judicial.

Buscando superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, o GRUPO GUAREZI, com o objetivo de:

- i. Preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque como um relevante grupo econômico relacionado ao setor varejista de materiais de construção;
- ii. Manter a fonte produtora, a geração de riquezas, tributos e empregos;
- iii. Preservar as empresas, sua função social e estimular a atividade econômica; e



- iv. Estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;

Apresenta o presente Plano de Recuperação Judicial, que atende aos requisitos do art. 53 da LRF, por:

- i. Pormenorizar os meios de recuperação do GRUPO GUAREZI;
- ii. Ser acompanhado do Laudo Econômico-Financeiro das empresas do GRUPO GUAREZI e do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;
- iii. Conter proposta clara e específica para pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial.

## **3.2. SOBRE O GRUPO GUAREZI**

### **3.2.1. APRESENTAÇÃO**

O GRUPO GUAREZI está sediado no Estado de Santa Catarina, na cidade de São José e é amplamente reconhecido por sua excelência e credibilidade, sempre atuando no comércio varejista de materiais de construção em geral.

Iniciaram suas atividades em 1981, ou seja, estão há mais de 40 anos no mercado e atualmente tem por atividade econômica o varejo de materiais de construção e compra e vendas de imóveis.

Durante sua trajetória, o GRUPO GUAREZI passou a ser reconhecido notoriamente em toda região, distribuindo riquezas e geração de empregos, sem nunca terem recorrido a qualquer benefício judicial ou sofrido quebra (insolvência/falência).

### **3.2.2. BREVE HISTÓRICO DO GRUPO GUAREZI**

No ano de 1981, através de uma oportunidade de negócio, iniciou-se a história do GRUPO GUAREZI, pois naquele período foram entregues alguns conjuntos habitacionais-COHAB que se encontravam semiacabados e necessitavam de reparos.

A princípio, com apenas uma loja, a empresa contava com um caminhão realizando as entregas e três colaboradores diretos.

Diante do crescimento acentuado de suas atividades, assim como o espírito empreendedor, no período de 2010 e 2014, ocorreu a ampliação das operações com a inauguração de duas filiais, para tanto, o GRUPO GUAREZI utilizou-se de aportes financeiros visando atender o desenvolvimento da região.

Pois bem, em razão de toda situação do país, as taxas praticadas pelas instituições financeiras nacionais, aumento do custo da mercadoria sem a possibilidade de repasse ao consumidor final, a própria desaceleração do crescimento imobiliário e consecutivamente as quedas ofertadas nas receitas e resultado do GRUPO GUAREZI, fizeram com que o cenário atual seja de reestruturação.

Sob todos esses fatores, em sua maioria, incontroláveis, o GRUPO GUAREZI se viu na necessidade da intervenção com maior intensidade nos processos financeiros e operacionais, por isso a importância do pedido de Recuperação Judicial, neste momento, haja vista que, com o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, o GRUPO GUAREZI terá “fôlego” para organizar toda a reestruturação necessária.

### **3.3. MERCADO DE ATUAÇÃO**

#### **3.3.1. ANÁLISE DO GRUPO NA ECONOMIA**

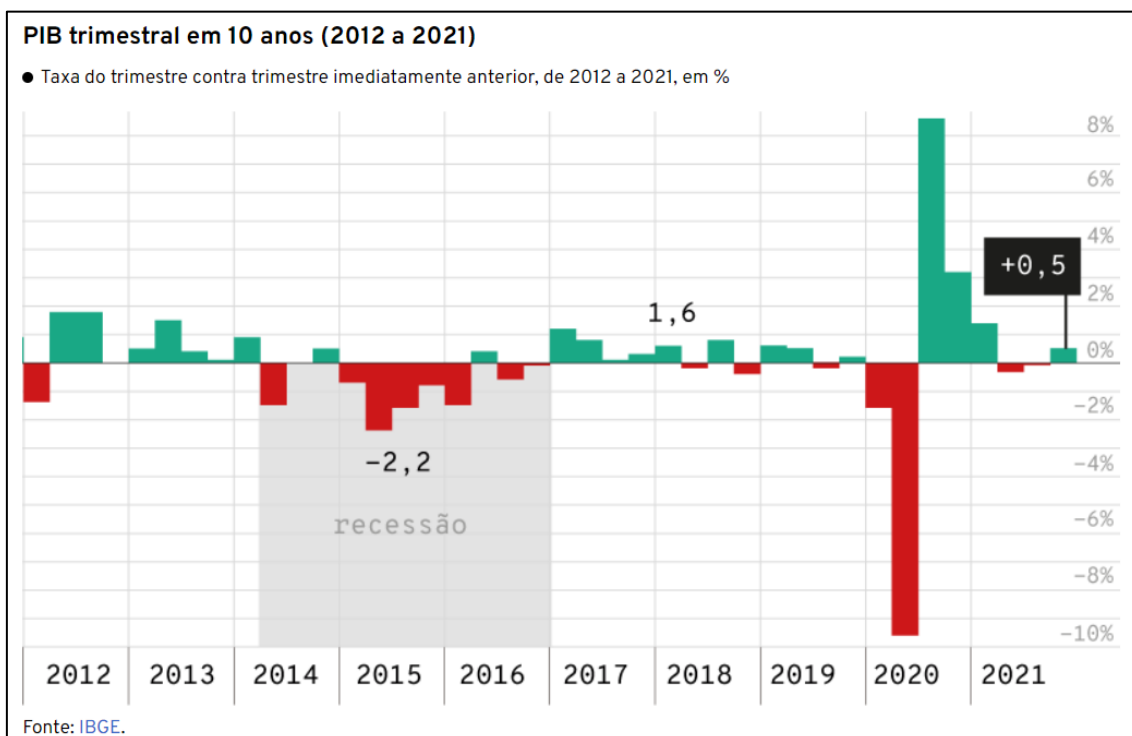
O GRUPO GUAREZI possui relevância social e econômica no desenvolvimento da região em que atua e emprega 36 colaboradores diretos. Possui aproximadamente 140 fornecedores de portes variados, sendo em sua grande maioria comerciantes locais. E, apesar de toda a consolidação e representatividade que o GRUPO GUAREZI detém, atravessa uma delicada situação de crise econômico-financeira, derivada pela congruência de alguns fatores de ordem gerencial, econômica, de mercado, entre outros, os quais serão detalhados nos próximos tópicos.

#### **3.3.2. CRISE SETORIAL**

Embora a percepção geral seja a de que há um crescimento no faturamento para o setor, essa análise deve ser realizada de maneira mais criteriosa, no sentido de que são muitas as variáveis que interferem diretamente no seu resultado.

Os anos que antecederam o período de pandemia, já demonstravam que o PIB brasileiro não permanecia consistente, haja vista as quedas relevantes nos anos de 2015, 2016 e 2020.

O cenário econômico, portanto, afetou diretamente os resultados do GRUPO GUAREZI, uma vez que o cálculo do PIB consiste na soma de todas as riquezas, consumo interno e importações e exportações, este indicador nos dá uma visão ampla de como o País produziu e consumiu em todo período de análise, a seguir vejamos:



A FEICON, feira referencial para o mercado, trouxe a luz o comparativo do PIB brasileiro x PIB da construção civil, sendo assim verificou-se o impacto em todo o setor nos anos de 2014 a 2020, sendo a última com regressão de 7%.

Ano	PIB da construção civil (%)	PIB brasileiro (%)
2008	4,9	5,1
2009	7,0	-0,1
2010	13,1	7,5
2011	8,2	4,0
2012	3,2	1,9
2013	4,5	3,0
2014	-0,9	0,5
2015	-7,6	-3,5
2016	-5,1	-3,3
2017	-5,0	1,3
2018	-2,5	1,8
2019	1,6	1,4
2020	-7,0	-4,1

Já no ano subsequente, especialistas projetaram que em 2021 a previsão de crescimento era de 16%, segundo a Anamaco (Associação Nacional dos Comerciantes de Materiais de Construção):

*“No setor de materiais de construção, a expectativa de crescimento é de 16% ainda neste ano. O número vem do levantamento realizado pela Anamaco (Associação Nacional dos Comerciantes de Materiais de Construção) em parceria com o FGV IBRE (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas). A tendência de crescimento no setor se dá de forma consoante ao que foi registrado em 2020, quando o varejo de materiais de construção cresceu 11% em comparação com 2019, tendo sido registrado faturamento de R\$ 150,55 bilhões.”*

Fonte: <https://www.terra.com.br/noticias/varejo-de-materiais-de-construcao-deve-crescer-16-em-2021,0d811ac57ecc0347847244ad20d296ccg3q8zm24.html>

O mercado varejista no setor de revenda em materiais de construções teve um aumento expressivo pontual, pois o cenário global era de retorno as atividades em quase todos os setores, visto que as medidas tomadas por parte dos governos, sendo uma delas o *Lockdown*, neste sentido a população esteve mais presente em seus lares, fazendo com que algumas necessidades de reformas e/ou melhorias que antes passavam despercebidas, tão logo foram notados e com isso gerou maiores buscas para revitalizações de suas residências.

A busca pelo conforto dos lares e por muitas adaptações de empresas, tornando o *home office* o novo comum no cenário mundial, fez com que o mercado expandisse de forma acentuada.

No entanto, apesar haver especulações para um crescimento substancial de 2%, ainda não será suficientemente compensatório ao período de defasagem que vivenciara nos anos anteriores.

## **Venda de material de construção cresce, mas em menor ritmo**

A Abramet, que representa as indústrias do setor, adota postura cautelosa e espera expansão de 1,5% a 2% no próximo ano

Fonte: <https://valor.globo.com>

Home > Economia

## **Construção civil perde fôlego e deve crescer apenas 2% em 2022**

A projeção foi divulgada na quinta-feira, 13, em parceria entre a Fundação Getúlio Vargas (FGV) e o Sindicato da Indústria da Construção de São Paulo (Sinduscon-SP)

Fonte: <https://economia.uol.com.br>

Os varejistas, de modo geral, têm sofrido muito com os impactos da inflação, onde em maio de 2022 apontava para 12% no acumulado dos últimos doze meses, juntamente com o aumento dos juros e do dólar.

A revista Anamaco publicou que o mercado está sentindo muito mais as quedas nas vendas, ainda em comparação com o mesmo período de 2021. Veja:

No outro extremo, os comerciantes que apontaram queda nas vendas de abril passaram de 24% para 31%. Há um ano, essa parcela era de 25%. Com isso, o indicador de vendas atingiu 90 pontos e voltou ao campo do pessimismo (abaixo de 100, nível que indica neutralidade). Em abril de 2021, mesmo com a alta nos casos de Covid-19 e as restrições ao varejo, esse indicador havia sido de 105 pontos.

Em abril, o indicador que mede as expectativas para os próximos três meses também recuou. Na comparação com março, o índice passou de 145 para 138 pontos. Embora ainda permaneça no campo do otimismo, essa foi a segunda queda seguida do indicador de expectativas que, em fevereiro, estava em 152 pontos. Na análise das entidades, a perda de poder de compra das famílias e o encarecimento do material de construção são as causas mais prováveis dessa piora na percepção dos varejistas.

Fonte: <http://www.revistaanamaco.com.br/inflacao-alta-e-menor-poder-de-compra-das-familias-derrubam-otimismo-no-varejo-de-matcon>

### 3.4. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Em todos estes anos de atividades, o GRUPO GUAREZI se consolidou como referência local. Entretanto, nem mesmo essa solidificação conseguiu fazer com que passasse ileso aos efeitos da recessão da economia brasileira. O aumento dos juros, crescimento da inflação, as instituições financeiras cobrando taxas exorbitantes e redução da demanda setorial foram fatores que contribuíram para um mergulho em uma crise profunda.

Muito se fala sobre o aumento que houve no mercado varejista de materiais de construção em meio a pandemia, entretanto o início foi bastante impactante nas contas do GRUPO GUAREZI, pois na oportunidade as empresas em geral não estavam preparadas para serem uma e-commerce e tiveram que investir na segurança e tecnologia para adaptação.

Sem operacionalizar suas atividades em meio a determinação do *Lockdown* realizado pelo governo e ainda ter que fazer investimentos, cumprir suas obrigações a curto prazo de custos e despesas fixos, colaboradores, locação, água, luz, manutenção e outros, obrigaram os gestores a captação de recursos junto as instituições financeiras.

Ainda, após o convívio durante aproximadamente dois anos de pandemia COVID-19, as buscas deixaram de ser na manutenção das residências e passaram ao lazer.

Neste sentido, vê-se que a população busca compensar o tempo em que não puderam usufruir de viagens e passeios.

Ou seja, o período curto de maior crescimento não foi o suficiente para suprir o consumo do caixa, bem como manter as operações correntes.

O quadro de dificuldade financeira apresentada pelo GRUPO GUAREZI, demonstra a falta de capital de giro que resultou na formação de dívidas acumuladas aos longos dos períodos.

Além disso, as filiais não trouxeram os resultados esperados, fazendo com que o GRUPO GUAREZI optasse por inativá-las operacionalmente, motivado pelos impactos refletidos diretamente na loja principal.

Nos últimos tempos verificou-se o aumento expressivo da concorrência e trouxe consigo a redução das margens de contribuição, com intuito de se manter competitivo sustentando sua participação de mercado, e, também, presando o compromisso junto as obrigações tributárias exorbitantes, fato este que muitas vezes não são observados pelos concorrentes, fez com que o fluxo de caixa do GRUPO GUAREZI ficasse completamente comprometido.

Corroborando ao já exposto, houve redução na busca por materiais de construção, os fornecedores reduziram as linhas de crédito, o que dificultou a continuidade das suas atividades dentro de uma normalidade, não restando outra alternativa, a não ser a ingressar com o pedido de Recuperação Judicial.

Em síntese, as razões da crise econômico e financeira do GRUPO GUAREZI são decorrentes de:

- a. Aumento dos juros no crédito novo junto as instituições financeiras;
- b. Redução da demanda em razão do atual cenário econômico;
- c. Corte das linhas de crédito pelos fornecedores;
- d. Falta de interesse dos credores financeiros em renegociar as dívidas.

### **3.4.1. EFEITOS DA PANDEMIA COVID-19**

Amplamente divulgado e de conhecimento geral, a pandemia Covid-19 que atingiu e ainda reflete em todos os países do planeta, e no Brasil, é enfrentada desde meados de fevereiro de 2020. A pandemia, mostrada em números, revelam assustadores 691 mil óbitos acumulados e 35,7 milhões de pessoas infectadas pela doença em todo o Brasil com data-base de dezembro de 2022.



## 4. OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Diante das dificuldades apresentadas pelo GRUPO GUAREZI em cumprir com as suas obrigações financeiras, este Plano de Recuperação objetiva:

- i. Preservar o GRUPO GUAREZI como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social;
- ii. Viabilizar a superação da crise econômico-financeira deflagrada nos últimos anos, restabelecendo-se o valor econômico do GRUPO GUAREZI e seus ativos;
- iii. Atender o interesse dos credores do GRUPO GUAREZI, de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a nova realidade e potencial de geração de caixa, no contexto da Recuperação Judicial e período subsequente.

Especificamente, o Plano proposto confere a cada um dos credores um fluxo de pagamentos ordenado e que lhes assegure um retorno aceitável a ser provido, em situação mais favorável do que seria eventualmente em um caso de falência e, conseqüentemente, liquidação patrimonial do GRUPO GUAREZI.

### 4.1. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS

Nesta seção abordaremos os métodos adotados e as estratégias em desenvolvimento para neutralizar o momento de dificuldade financeira do GRUPO GUAREZI, assim como buscar um resultado operacional positivo e vislumbrar uma oportunidade de superar a crise, mantendo o benefício e a contribuição social.

#### **4.1.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL**

Uma enorme revisão de todas as despesas administrativas, comerciais, e de recursos humanos foi iniciada com o deferimento da Recuperação Judicial do GRUPO GUAREZI.

As Recuperandas apuraram um grande prejuízo financeiro nos últimos anos, e, medidas emergenciais foram tomadas juntamente ao pedido de Recuperação Judicial. Tais ações visaram minimizar drasticamente esses prejuízos, buscando incessantemente um ajuste para que como primeira meta, o GRUPO GUAREZI parasse de gerar prejuízos.

O objetivo foi o de atingir o ponto de equilíbrio da operação, que ocorre quando saídas e entradas se equivalem, portanto ainda sem geração de lucros, mas também sem geração de prejuízo. Posteriormente, no médio prazo, visa-se voltar a pleitear crescimentos de forma paulatina na rentabilidade, a fim de poder saldar todos os compromissos com seus credores, de maneira consistente, pautada e organizada, conforme apresentado neste presente Plano.

Entre as medidas estão:

- i. Novas negociações com fornecedores que passaram a vender à vista, com desconto, gerando economia no custo da mercadoria vendida;
- ii. Novo modelo logístico interno, melhorando performance e gerando redução de custos relacionados a compra e entrega de mercadorias;
- iii. Aplicação rígida de mecanismos de controle de perdas na execução dos serviços e mercadorias vendidas;
- iv. Desenvolvimento e integração de toda a plataforma tecnológica e software de gestão utilizados, a fim de fornecer controle e indicadores mais concisos;
- v. Estruturação e implementação da gestão das metas por setor, alinhamento de objetivos entre os times e campanha motivacional interna;
- vi. Reestruturação e análise detalhada da gestão financeira, com o objetivo de estabelecer o valor exato para a lucratividade, receita, custos, despesas, margem de contribuição e ponto de equilíbrio;
- vii. Implementação de reuniões de análise de resultado periódicas e padronizadas, que possibilitam visualizar a performance econômica e financeira;
- viii. Mapeamento detalhado dos principais processos críticos, através de reuniões com os envolvidos em cada processo, para identificar os gargalos operacionais;
- ix. Estruturação de relatórios, controles e informações necessários para eliminar riscos e erros;



- x. Modelo de avaliação dos funcionários, focado em atender as suas necessidades e identificar talentos.

Todas as decisões acima têm o intuito de diminuir a demanda de capital de giro, infraestrutura e recursos humanos, para colocar o GRUPO GUAREZI em linha com a sua nova estratégia.

Após o período de ajustes, projeta-se que o GRUPO GUAREZI passe a ter geração de caixa positiva e possa iniciar o ciclo de pagamento dos seus credores. O Grupo acredita que somente com o engajamento de todos os envolvidos há a real reestruturação do negócio. E, para isso, uma nova cultura de meritocracia está sendo implantada, onde os colaboradores estão sendo orientados a reduzir custos e focar no resultado positivo.

#### **4.1.2. ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO**

O GRUPO GUAREZI está trabalhando na contabilização mais apurada de seus centros de custos e o orçamento bem calculado passa a ser primordial, que necessita trazer maior rentabilidade, trabalhando com margens maiores do que as do seu passado recente, garantindo a saúde financeira do Grupo. Os administradores possuem vasto conhecimento do segmento e estão trabalhando próximos das equipes, otimizando os recursos utilizados nas operações.

Após a concessão da Recuperação Judicial, o GRUPO GUAREZI entra em uma nova fase, onde irá manter rigidamente a nova diretriz de operação, com restrita política comercial na venda e de descontos e prazos nas compras, para que se mantenha dentro de um ciclo de capital de giro saudável e não tenha prejuízos financeiros.

#### **4.1.3. BUSCA DE MELHORES FONTES DE FINANCIAMENTO**

As taxas de juros vêm apresentando elevação significativa e consistente, e como o mercado passa por uma forte redução de sua oferta, o mercado de crédito no Brasil tem diminuído expressivamente sua propensão a conceder novas linhas de crédito, combinando com o aumento da inadimplência, sobe também o risco do crédito. Considerando a concentração do controle do mercado em poucos grandes bancos, a dificuldade de fontes de financiamento compatíveis com a manutenção do negócio fica mais escassa e rara.

Apesar do momento exposto, o GRUPO GUAREZI, continua envidando esforços no sentido de negociar o financiamento das operações, buscando taxas mais atraentes

e menos onerosas com novas instituições financeiras parceiras, também junto a fornecedores e outros tipos de fomentadores. O mercado entende que apesar da atual crise, o GRUPO GUAREZI tem potencial para a sua superação com o suporte da Recuperação Judicial e o balizamento do passivo atual.

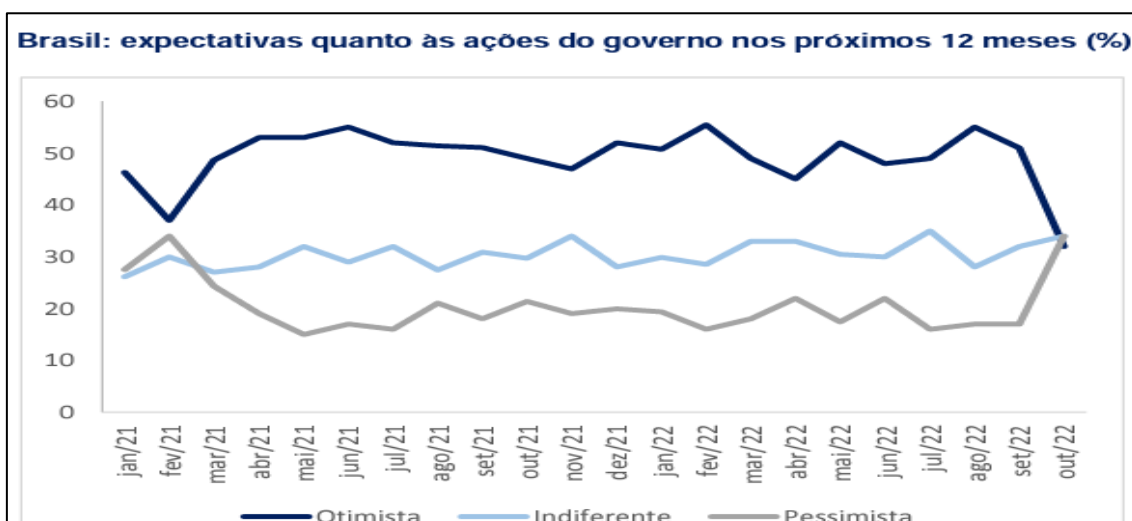
#### 4.1.4. RETOMADA DA RENTABILIDADE

Todos os esforços da administração se concentram para que o GRUPO GUAREZI volte a ser rentável, inicialmente estancando os prejuízos, principalmente causados por escassez de crédito, e posteriormente, reestruturando a operação como um todo.

Atualmente, o foco da administração está voltado para a eliminação de inconsistências na operação, melhorias nos processos, reformulação da base de colaboradores e atendimento de novas demandas, para que com o mercado em novo patamar o GRUPO GUAREZI volte a crescer.

Mesmo após inúmeros fatores que afetaram a atividade nos últimos anos, as Recuperandas acreditam na capacidade de voltarem a serem rentáveis, como já foram no passado. Para tal, as políticas e os controles estão mais rígidos e voltados para o resultado.

Soma-se, ainda, a confiança do GRUPO GUAREZI, seus colaboradores e parceiros (movimentos positivo de variáveis macroeconômicas setorial), na real situação de que o mercado interno deverá retomar a “demanda” pelo próximo decênio. Vide projeção sobre as expectativas em relação as ações do governo para o setor, segundo o termômetro da Anamaco, abaixo:



#### **4.1.5. RETOMADA DA CREDIBILIDADE**

Um intenso processo de discussão com os principais credores do GRUPO GUAREZI foi iniciado, no sentido da manutenção dos serviços essenciais à atividade e, no fornecimento de mercadorias fundamentais para manter a operação em funcionamento. O Grupo está em um processo contínuo de retomada da sua credibilidade.

Como parte desse processo, o GRUPO GUAREZI está proativamente informando os seus parceiros comerciais sobre o andamento da Recuperação Judicial. A política adotada é 100% de transparência, o que também se evidencia pela orientação daqueles parceiros que estão pela primeira vez envolvidos em um processo de Recuperação Judicial.

#### **4.1.6. FERRAMENTAS DE GESTÃO**

O GRUPO GUAREZI vem implantando novas técnicas e ferramentas de gestão para acompanhar a compra das mercadorias, agora com maior consistência nos seus controles. Com isso, as Recuperandas se preparam para obter um melhor resultado no controle dos custos e despesas, na análise da rentabilidade por centro de custo, por mercadoria, e na melhoria do controle.

Todo o sistema para gerenciamento de processos do GRUPO GUAREZI está sendo remodelado e um enorme esforço de todo o quadro administrativo foi tomado para trazer, de fato, um retrato fidedigno da realidade dos negócios e, também, a implantação das melhores práticas para que todo o processo possa ser acompanhado juntamente com os resultados via sistema.

No processo total, desde a aquisição até a entrega do produto ao consumidor final, o acompanhamento dos administradores está mais eficaz, conferindo maior eficiência na operação.

O processo de descentralização da tomada de decisões está em curso de forma gradativa, onde as obrigações e delegações estão com os gerentes administrativos e com os administradores. Somado a isso, um acompanhamento mais próximo dos colaboradores está ajudando na identificação de talentos e na motivação do ambiente.

#### **4.1.7. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

O GRUPO GUAREZI está trabalhando na elaboração e na implantação de um renovado planejamento estratégico, envolvendo a definição de políticas, estratégias e objetivos. Além disso, as Recuperandas estão implantando um orçamento, que será acompanhado periodicamente, visando corrigir distorções dentro do próprio período para não prejudicar a rentabilidade operacional.

Dentro dessa estratégia, os gerentes estão mais próximos do acompanhamento da operação, além de ter as informações atualizadas, há o controle de mudanças de curso entre um período e outro, a fim de identificar os possíveis gargalos que provocam perdas.

#### **4.1.8. PLANEJAMENTO DE VENDAS E ESTRATÉGIAS COMERCIAIS**

A administração do GRUPO GUAREZI está empenhada na retomada e no aumento da sua rentabilidade, e, nesse sentido, várias ações estão sendo implementadas, tais como: colocar foco nos canais de venda de maior margem de contribuição, comprar e revender com menor custo e com maior valor agregado, otimização na logística de compra e distribuição, melhoria entre agentes comerciais e equipe interna, estabelecer plano de metas e recompensas sobre resultados.

A diversidade de estratégias comerciais busca o mesmo fim de melhorar os canais de distribuição, com logística mais ágil, e conseqüente aumento de margem, assim a recomposição do capital de giro acelera e provém uma melhor previsão do futuro financeiro.

#### **4.2. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO**

A administração do GRUPO GUAREZI está analisando detalhadamente a viabilidade de cada meio de recuperação, conforme estabelece o art. 50 da Lei 11.101/05. Todas as medidas a seguir podem ser tomadas, desde que os valores dos credores sejam prioritariamente liquidados com os recursos oriundos das medidas a serem implantadas.

- *Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;*
- *Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitando os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;*
- *Venda ou arrendamento de Unidade Produtiva Isolada;*

- *Alteração do controle societário;*
- *Aumento de capital social;*
- *Venda parcial dos bens;*
- *Emissão de valores mobiliários;*
- *Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;*
- *Redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;*
- *Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;*
- *Constituição de sociedade de credores;*
- *Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial;*
- *e*
- *Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em Pagamento dos créditos, os ativos do devedor.*

#### **4.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS E DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS**

O GRUPO GUAREZI poderá, a partir da Homologação Judicial do Plano, por decisão exclusiva dos administradores, gravar, substituir ou alienar bens do seu ativo permanente, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da Assembleia Geral de Credores, sem prejuízo às demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e demais restrições que sejam aplicáveis a tais ativos. Decorrido o prazo de 2 (dois) anos após a Homologação Judicial do Plano pelo juízo da Recuperação Judicial, o GRUPO GUAREZI poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente que não se encontrem gravados, não sendo aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66 da LRF.

Quaisquer alienações de UPIs, serão realizadas por meio de Procedimento Competitivo, nos termos dos art. 60 e 142 da LRF. Em qualquer caso, a alienação será feita ao proponente que ofertar as melhores condições para o cumprimento do Plano, nos termos da LRF, atendidas as demais condições previstas neste Plano. Fica a critério do GRUPO GUAREZI optar por qualquer modalidade de Procedimento Competitivo.

Na eventualidade do GRUPO GUAREZI ter realizado, desde a data do pedido de Recuperação Judicial, certas alienações de ativos, estas serão, devidamente,

reconhecidas pelos credores como válidas e eficazes, desde que, tenham sido devidamente submetidas e aprovadas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

## **5. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

### **5.1. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS**

Com todos os ajustes e ações tomadas pelo GRUPO GUAREZI e após o período de maturação das decisões tomadas, o Plano de Recuperação Judicial mostra sua viabilidade, e indica que a recuperação é possível. O objetivo imediato e emergencial é que o GRUPO GUAREZI não gere prejuízos e continue operando. Após esse período de efeitos das ações adotadas, volte a gerar caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que o disposto abaixo seja cumprido para que o GRUPO GUAREZI possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócio de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro, e que viabilizam a capacidade de pagamento:

- i. Compatibilização do fluxo de caixa com a continuidade do GRUPO GUAREZI;
- ii. Efeito das reduções de custos e despesas fixos das atitudes tomadas elencadas acima neste Plano;
- iii. Efeito dos esforços combinados para foco em oportunidades com melhores margens;
- iv. Todas as decisões acima, após o período de maturação e carência, serão elementos garantidores de uma geração de caixa positivo;
- v. No momento em que o GRUPO GUAREZI voltar a gerar caixa, irá destinar boa parte para pagamento dos credores, conforme fluxo que será apresentado a seguir e os excedentes de caixa serão dedicados a recomposição do capital de giro, bem como manutenção da operação.

Com essas premissas adotadas as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores.

## **5.2. PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA**

A seguir apresenta-se a capacidade de geração de caixa do GRUPO GUAREZI. O cenário traçado utiliza bases praticáveis e fundamentos de redução de custos e despesas, melhoria da eficiência e foco estratégico com relação ao portfólio de produtos. Destaca-se que o faturamento das Recuperandas se compõe essencialmente da compra e revenda de materiais para construção e reformas. Nesse contexto, a projeção contempla o volume de vendas e custos ao longo dos períodos. O cenário projetado permitirá as Recuperandas saldarem as suas dívidas sujeitas a Recuperação Judicial.

É evidente que o GRUPO GUAREZI se utilizará do financiamento em depreciação dos seus ativos recorrentes, a fim de saldar as dívidas da Recuperação Judicial. E, com o não reinvestimento em capital físico, as Recuperandas assim se dispõem, de nos primeiros anos, se financiarem consumindo o capital físico atual.



<b>GRUPO GUAREZI</b>	<b>ANO 1</b>	<b>ANO 2</b>	<b>ANO 3</b>	<b>ANO 4</b>	<b>ANO 5</b>	<b>ANO 6</b>	<b>ANO 7</b>	<b>ANO 8</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>9.251.569</b>	<b>9.899.179</b>	<b>10.344.642</b>	<b>10.629.119</b>	<b>10.788.556</b>	<b>10.896.442</b>	<b>11.005.406</b>	<b>11.115.460</b>
( - ) DEDUCAO DA RECEITA BRUTA	- 1.804.346	- 1.870.874	- 1.919.472	- 1.938.219	- 1.941.863	- 1.961.282	- 1.980.894	- 2.000.703
<b>( = ) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>7.447.223</b>	<b>8.028.305</b>	<b>8.425.170</b>	<b>8.690.901</b>	<b>8.846.693</b>	<b>8.935.160</b>	<b>9.024.512</b>	<b>9.114.757</b>
( - ) CPV / CMV / CSV	- 4.962.707	- 5.227.756	- 5.445.604	- 5.558.898	- 5.592.031	- 5.647.951	- 5.704.431	- 5.761.475
<b>( = ) LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>2.484.516</b>	<b>2.800.548</b>	<b>2.979.565</b>	<b>3.132.003</b>	<b>3.254.662</b>	<b>3.287.209</b>	<b>3.320.081</b>	<b>3.353.282</b>
<b>( + / - ) RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>- 2.405.687</b>	<b>- 2.532.210</b>	<b>- 2.609.065</b>	<b>- 2.633.749</b>	<b>- 2.650.586</b>	<b>- 2.677.091</b>	<b>- 2.703.862</b>	<b>- 2.730.901</b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	- 2.215.751	- 2.360.954	- 2.453.003	- 2.503.158	- 2.521.272	- 2.546.484	- 2.571.949	- 2.597.669
RESULTADO FINANCEIRO	- 161.875	- 143.538	- 130.200	- 106.145	- 107.737	- 108.814	- 109.902	- 111.001
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	- 28.061	- 27.718	- 25.862	- 24.447	- 21.577	- 21.793	- 22.011	- 22.231
<b>( + / - ) OUTRAS RECEITAS E DESPESAS</b>	<b>- 925</b>	<b>- 990</b>	<b>- 1.034</b>	<b>- 1.063</b>	<b>- 1.079</b>	<b>- 1.090</b>	<b>- 1.101</b>	<b>- 1.112</b>
<b>RESULTADO ANTES DA CSLL E IRPJ</b>	<b>77.903</b>	<b>267.349</b>	<b>369.466</b>	<b>497.191</b>	<b>602.998</b>	<b>609.028</b>	<b>615.118</b>	<b>621.269</b>
PROVISÕES DE IRPJ/CSLL	- 210.936	- 225.701	- 235.858	- 242.344	- 245.979	- 248.439	- 250.923	- 253.432
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>- 133.033</b>	<b>41.647</b>	<b>133.608</b>	<b>254.847</b>	<b>357.019</b>	<b>360.589</b>	<b>364.195</b>	<b>367.837</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>								
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>- 83.017</b>	<b>95.164</b>	<b>189.534</b>	<b>212.310</b>	<b>215.344</b>	<b>119.497</b>	<b>23.692</b>	<b>127.929</b>
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ</b>	<b>- 39.650</b>	<b>-</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>129.621</b>
Credores Classe I (Trabalhistas)	- 39.650	-	-	-	-	-	-	-
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	22.024	22.024	22.024	22.024	22.024	66.073
Credores Classe III (Quirografários)	-	-	20.760	20.760	20.760	20.760	20.760	62.280
Credores Classe IV (ME)	-	-	423	423	423	423	423	1.268
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS</b>	<b>- 144.000</b>	<b>- 144.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>200.000</b>	<b>57.291</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 69.532</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	-	12.633	21.088	5.174	12.035	21.931	28.689	9.175
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	12.633	21.088	5.174	12.035	21.931	28.689	9.175	7.484





<b>GRUPO GUAREZI</b>	<b>ANO 9</b>	<b>ANO 10</b>	<b>ANO 11</b>	<b>ANO 12</b>	<b>ANO 13</b>	<b>ANO 14</b>	<b>ANO 15</b>	<b>ANO 16</b>	<b>ANO 17</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>11.226.615</b>	<b>11.338.881</b>	<b>11.452.270</b>	<b>11.566.792</b>	<b>11.682.460</b>	<b>11.799.285</b>	<b>11.917.278</b>	<b>12.036.451</b>	<b>12.156.815</b>
( - ) DEDUCAO DA RECEITA BRUTA	- 2.020.710	- 2.040.917	- 2.061.327	- 2.081.940	- 2.102.759	- 2.123.787	- 2.145.025	- 2.166.475	- 2.188.140
<b>( = ) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>9.205.904</b>	<b>9.297.963</b>	<b>9.390.943</b>	<b>9.484.853</b>	<b>9.579.701</b>	<b>9.675.498</b>	<b>9.772.253</b>	<b>9.869.976</b>	<b>9.968.675</b>
( - ) CPV / CMV / CSV	- 5.819.090	- 5.877.281	- 5.936.053	- 5.995.414	- 6.055.368	- 6.115.922	- 6.177.081	- 6.238.852	- 6.301.240
<b>( = ) LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>3.386.815</b>	<b>3.420.683</b>	<b>3.454.890</b>	<b>3.489.438</b>	<b>3.524.333</b>	<b>3.559.576</b>	<b>3.595.172</b>	<b>3.631.124</b>	<b>3.667.435</b>
<b>( + / - ) RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>- 2.758.210</b>	<b>- 2.785.792</b>	<b>- 2.813.650</b>	<b>- 2.841.786</b>	<b>- 2.870.204</b>	<b>- 2.898.906</b>	<b>- 2.927.895</b>	<b>- 2.957.174</b>	<b>- 2.986.746</b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	- 2.623.645	- 2.649.882	- 2.676.381	- 2.703.144	- 2.730.176	- 2.757.478	- 2.785.052	- 2.812.903	- 2.841.032
RESULTADO FINANCEIRO	- 112.111	- 113.233	- 114.365	- 115.509	- 116.664	- 117.830	- 119.009	- 120.199	- 121.401
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	- 22.453	- 22.678	- 22.905	- 23.134	- 23.365	- 23.599	- 23.835	- 24.073	- 24.314
<b>( + / - ) OUTRAS RECEITAS E DESPESAS</b>	<b>- 1.123</b>	<b>- 1.134</b>	<b>- 1.145</b>	<b>- 1.157</b>	<b>- 1.168</b>	<b>- 1.180</b>	<b>- 1.192</b>	<b>- 1.204</b>	<b>- 1.216</b>
<b>RESULTADO ANTES DA CSLL E IRPJ</b>	<b>627.482</b>	<b>633.757</b>	<b>640.094</b>	<b>646.495</b>	<b>652.960</b>	<b>659.490</b>	<b>666.085</b>	<b>672.746</b>	<b>679.473</b>
PROVISÕES DE IRPJ/CSLL	- 255.967	- 258.526	- 261.112	- 263.723	- 266.360	- 269.024	- 271.714	- 274.431	- 277.175
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>371.515</b>	<b>375.230</b>	<b>378.983</b>	<b>382.772</b>	<b>386.600</b>	<b>390.466</b>	<b>394.371</b>	<b>398.315</b>	<b>402.298</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>									
ATIVIDADES OPERACIONAIS	132.209	136.531	120.896	145.305	249.758	254.256	258.798	263.386	268.020
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ	- 129.621	- 129.621	- 129.621	- 129.621	- 259.241	- 259.241	- 259.241	- 259.241	- 259.241
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credores Classe II (Garantia Real)	66.073	66.073	66.073	66.073	132.145	132.145	132.145	132.145	132.145
Credores Classe III (Quirografários)	62.280	62.280	62.280	62.280	124.561	124.561	124.561	124.561	124.561
Credores Classe IV (ME)	1.268	1.268	1.268	1.268	2.535	2.535	2.535	2.535	2.535
AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRAJURISDICIONAIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO	7.484	10.072	16.982	8.257	23.942	14.459	9.473	9.030	13.175
SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO	10.072	16.982	8.257	23.942	14.459	9.473	9.030	13.175	21.954

## 6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A seção que segue é baseada nos números e premissas adotadas até então no presente documento. Visando sempre manter a função social do GRUPO GUAREZI, estão apresentadas a seguir as melhores estratégias e propostas que justificam a continuidade da geração de empregos, pagamento de impostos e pagamento aos credores.

A fim de assegurar o integral cumprimento deste Plano e, sobretudo, a manutenção da atividade econômica desenvolvida, o GRUPO GUAREZI projetou que as obrigações financeiras assumidas neste Plano, bem como as de ordem operacional a que se comprometeu, serão financiadas mediante a não recomposição do capital físico e através dos resultados obtidos a partir da operação.

A seguir, pontuam-se as situações classificatórias dos credores do GRUPO GUAREZI, no momento da elaboração deste Plano.

A relação de credores do GRUPO GUAREZI, é composta por 171 (cento e setenta e um) credores, divididos entre quatro classes formais: Trabalhistas (Classe I), 32 (trinta e dois) credores; Garantia Real (Classe II), 5 (cinco) credores; Quirografários (Classe III), 122 (cento e vinte e dois) credores; já a classe de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte (Classe IV), contém 12 (doze) credores. O saldo devedor apurado está no valor de R\$ 10.841.367,69 (dez milhões, oitocentos e quarenta e um mil, trezentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

### 6.1. PAGAMENTOS AOS CREDORES CLASSE I – TRABALHISTAS

O GRUPO GUAREZI sempre prezou pelo bem dos seus colaboradores, esforço verificado em vários casos de colaboradores que permaneceram no Grupo por muitos anos. Ainda assim, no momento de dificuldade financeira, as Recuperandas priorizam seus colaboradores e ex-colaboradores, e a proposta de pagamento destes é a que segue:

**Carência:** Não haverá carência, o pagamento será efetuado integralmente no primeiro ano, a contar da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

**Juros:** Não haverá incidência de juros, sendo que os valores serão pagos conforme estabelecido na relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial, bem como eventuais valores posteriormente habilitados ou modificados mediante decisão judicial transitada em julgado, atendendo, ademais, o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 11.101/05;

**Limitação:** Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à Classe I – dos credores trabalhistas serão limitados ao pagamento de até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, sendo que eventuais credores da Classe I cujo crédito atual ultrapasse esse limite, terão o valor excedente pago nas condições da Classe III – dos credores quirografários;

**Pagamento:** Pagamento de 100% (cem por cento), limitados até 150 (cento e cinquenta) salários mínimos dentro da Classe I – dos credores trabalhistas indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, serão quitados no último dia útil do 12º (décimo segundo) mês, em 01 (um) pagamento, a contar do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

O GRUPO GUAREZI pode antecipar os pagamentos da Classe I – dos créditos trabalhistas, desde que, em qualquer caso, sejam respeitadas a igualdade entre os credores pertencentes à Classe I – dos credores trabalhistas.

Os créditos trabalhistas que forem controversos, ou seja, que sejam objeto de disputa judicial, somente serão pagos após o trânsito em julgado da decisão que julgar o referido crédito, e desde que seja, devidamente, habilitado nos autos da Recuperação Judicial e com a homologação pelo Juízo da Recuperação Judicial. Para fins de pagamento, serão respeitadas as disposições previstas acima.

**Quitação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a Classe I, dos credores trabalhistas do GRUPO GUAREZI, nada mais sendo devido, seja a que título for.

## **6.2. PAGAMENTO AOS CREDITORES CLASSE II – GARANTIA REAL**

Alinhados às projeções atualizadas de geração de caixa do GRUPO GUAREZI, apresentadas neste Plano, apresentamos agora esclarecimentos quanto a proposta técnica e a forma de pagamento aos credores com garantia real, Classe II:

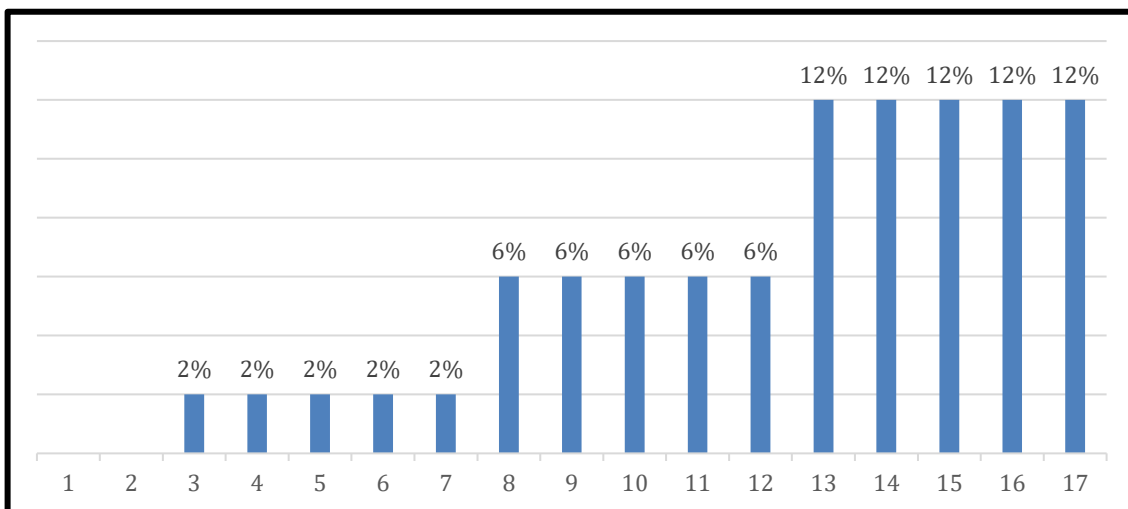
**Carência:** Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

**Deságio:** Será de 80% (oitenta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de Taxa Referencial (TR) + 1% (um por cento) ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito;

**Pagamento:** Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente julgada, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, crescentes e consecutivas, acrescida dos encargos financeiros dispostos no item “Juros” do item 6.2. Considerado o valor já desagiado, dar-se-á: da 1ª (primeira) à 60ª (sexagésima) parcela será pago 10% (dez por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 61ª (sexagésima primeira) à 120ª (centésima vigésima) parcela será pago 30% (trinta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 121ª (centésima vigésima primeira) à 180ª (centésima octogésima) parcela será pago 60% (sessenta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; vencendo-se a 1ª (primeira) parcela no primeiro dia útil após os 24 (vinte e quatro) meses de carência, conforme ilustrados nos gráficos a seguir, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

Ano	Parcelas	Percentual por Ano	Percentual por Período
1º ao 2º	Carência	0%	0%
3º ao 7º	1º ao 60º	2%	10%
8º ao 12º	61º ao 120º	6%	30%
13º ao 17º	121º ao 180º	12%	60%



**Quitação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a Classe II, dos credores com garantia real das Recuperandas, nada mais sendo devido, seja a que título for concedendo a liberação de fato e de direito de toda e qualquer garantia de forma automática ao GRUPO GUAREZI.

### 6.3. PAGAMENTO AOS CREDITORES CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS

Alinhados às projeções atualizadas de geração de caixa do GRUPO GUAREZI, apresentadas neste Plano de Recuperação Judicial, apresentamos agora esclarecimentos quanto a proposta técnica e a forma de pagamento aos credores quirografários, classe III:

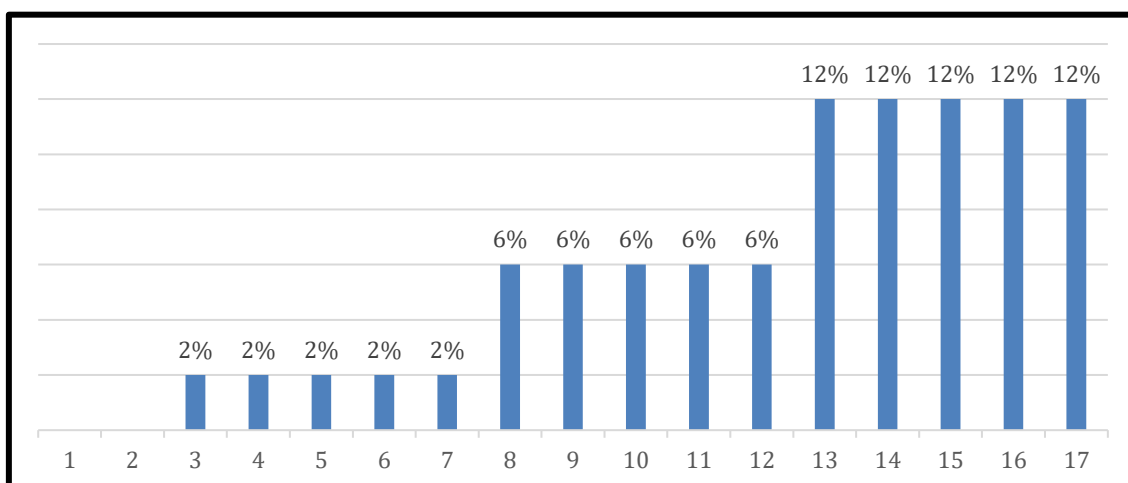
**Carência:** Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação;

**Deságio:** Será de 80% (oitenta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de Taxa Referencial (TR) + 1% (um por cento) ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito;

**Pagamento:** Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente julgada, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, crescentes e consecutivas, acrescida dos encargos financeiros dispostos no item “Juros” do item 6.3. Considerado o valor já desagiado, dar-se-á: da 1ª (primeira) à 60ª (sexagésima) parcela será pago 10% (dez por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 61ª (sexagésima primeira) à 120ª (centésima vigésima) parcela será pago 30% (trinta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 121ª (centésima vigésima primeira) à 180ª (centésima octogésima) parcela será pago 60% (sessenta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; vencendo-se a 1ª (primeira) parcela no primeiro dia útil após os 24 (vinte e quatro) meses de carência, conforme ilustrados nos gráficos a seguir, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

Ano	Parcelas	Percentual por Ano	Percentual por Período
1º ao 2º	Carência	0%	0%
3º ao 7º	1º ao 60º	2%	10%
8º ao 12º	61º ao 120º	6%	30%
13º ao 17º	121º ao 180º	12%	60%



**Quitação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a classe III, dos credores quirografários do GRUPO GUAREZI, nada mais sendo devido, seja a que título for.

#### **6.4. PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV – ME/EPP**

Apresentamos, agora, esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores Empresas de Pequeno Porte ou Microempresas, Classe IV do GRUPO GUAREZI.

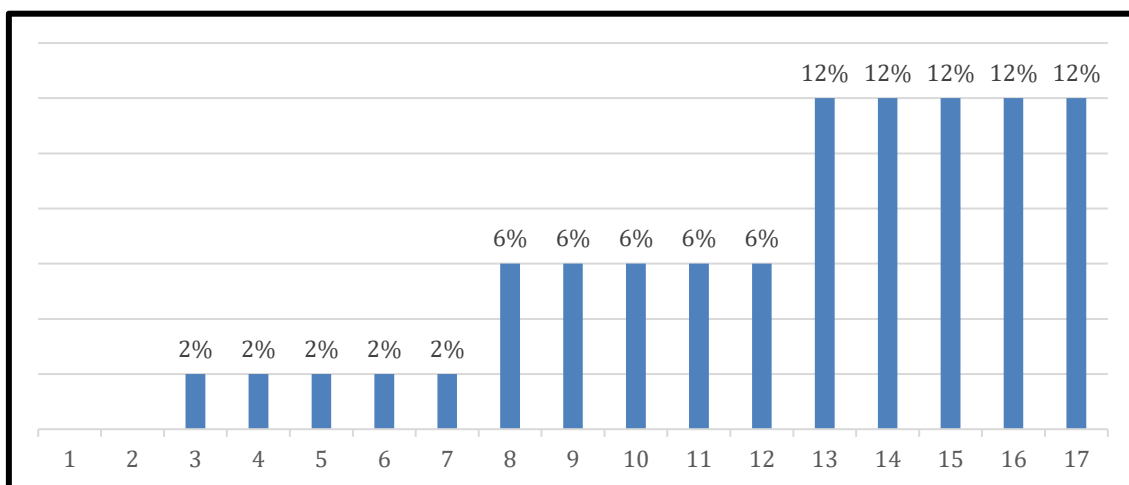
**Carência:** Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação;

**Deságio:** Será de 80% (oitenta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de Taxa Referencial (TR) + 1% (um por cento) ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito;

**Pagamento:** Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente julgada, em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, crescentes e consecutivas, acrescida dos encargos financeiros dispostos no item “Juros” do item 6.4. Considerado o valor já desagiado, dar-se-á: da 1ª (primeira) à 60ª (sexagésima) parcela será pago 10% (dez por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 61ª (sexagésima primeira) à 120ª (centésima vigésima) parcela será pago 30% (trinta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; da 121ª (centésima vigésima primeira) à 180ª (centésima octogésima) parcela será pago 60% (sessenta por cento) do valor em 60 (sessenta) parcelas iguais; vencendo-se a 1ª (primeira) parcela no primeiro dia útil após os 24 (vinte e quatro) meses de carência, conforme ilustrados nos gráficos a seguir, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial;

Ano	Parcelas	Percentual por Ano	Percentual por Período
1º ao 2º	Carência	0%	0%
3º ao 7º	1º ao 60º	2%	10%
8º ao 12º	61º ao 120º	6%	30%
13º ao 17º	121º ao 180º	12%	60%



**Quitação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a Classe IV, dos credores ME/EPP do GRUPO GUAREZI, nada mais sendo devido, seja a que título for.

## 6.5. OBTENÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO

O GRUPO GUAREZI poderá, a seu único e exclusivo critério, utilizar o valor obtido com alienação de ativos ou UPIs, bem como qualquer outro recurso, advindo de qualquer outra fonte, para realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao Plano a qualquer momento.

## 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando a programação da recuperação exposta no presente Plano, serão observadas as seguintes regras:



- i. Créditos registrados originalmente em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original para todos os fins de direito. Para fins de pagamento, os créditos em moeda estrangeira deverão ser convertidos para Reais (BRL) com base na taxa de venda do dólar dos Estados Unidos da América divulgada por meio da página na internet do Banco Central do Brasil sobre taxas e câmbio na opção "todas as moedas" no dia da aprovação do Plano;
- ii. Os Credores que receberão seus créditos através de pecúnia serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor ou seu procurador, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), ou ainda PIX, cabendo aos credores informarem suas respectivas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento previsto, e não sendo considerados como um evento de descumprimento caso o pagamento não possa ser efetuado em tempo devido ao atraso por parte dos credores que não prestarem informação de seus dados bancários. Neste caso, a critério das Recuperandas, conforme o caso, os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado seus dados bancários, poderão ser realizados em Juízo. Não haverá incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão dos credores não terem informado em tempo suas contas bancárias as Recuperandas;
- iii. Na hipótese de qualquer valor ou obrigação prevista no presente Plano coincidir em ser pago em dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento ou obrigação será automaticamente prorrogada para o dia útil subsequente, sendo que tal pagamento ou obrigação será considerado como efetuado na data originalmente prevista;
- iv. Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido e aprovado neste Plano, pois o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial implica em quitação total.

## **7.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ**

O Plano aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo a Recuperação Judicial obrigará as Recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos desse PRJ, assim como seus

respectivos sucessores, a qualquer título e implicará, em relação as Recuperandas e seus coobrigados, avalistas/fiadores em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

## **7.2. AÇÕES JUDICIAIS E ARBITRAIS**

Após a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial na forma da Lei nº 11.101/05, por força da novação disposta no presente Plano, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra as Recuperandas, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.

## **7.3. MODIFICAÇÕES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Conforme previsto no art. 45 e art. 58 da LRF, o presente instrumento, Plano de Recuperação Judicial, poderá ser alterado, exclusivamente por parte e decisão dos Recuperandos, independentemente do seu descumprimento, em Assembleia Geral de Credores convocada para essa finalidade, deduzido os pagamentos porventura já realizados. As alterações do Plano de Recuperação Judicial obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

#### **7.4. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS**

Todos os créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação Judicial serão novados no momento da sua homologação judicial e serão pagos conforme detalhamento nele contido, seguindo todos os quesitos de valor, forma, condições e prazos estabelecidos, e nada mais.

#### **7.5. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS**

O GRUPO GUAREZI poderá compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pelo GRUPO GUAREZI contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tornarem líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Com relação a retenção de créditos a compensar, o GRUPO GUAREZI poderá reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credor dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos credores sujeitos ao Plano sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

#### **7.6. BAIXA DE PROTESTOS**

Após a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial na forma da LRF, por força da novação prevista no art. 59 da Lei nº 11.101/05, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente Recuperação Judicial, efetuados contra os CNPJs das Recuperandas (matriz e filiais), de forma a cumprir o estabelecido neste Plano. Bem como na exclusão definitiva do nome das Recuperandas dos registros de quaisquer órgãos de proteção ao crédito quando o apontamento se originar de Crédito Sujeito ao Plano de Recuperação Judicial.

#### **7.7. DESCUMPRIMENTO DO PRJ**

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, o GRUPO GUAREZI poderá requerer ao Juízo da Recuperação Judicial, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de Assembleia Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento, sem que durante esse período qualquer credor sujeito ao Plano possa requerer a convalidação da Recuperação Judicial em Falência.

## **7.8. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações que se vencerem em até 02 (dois) anos após sua homologação sejam cumpridas.

## **7.9. COMUNICAÇÃO**

Todas e quaisquer notificações requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas as Recuperandas, no endereço da sede administrativa na Cidade de São José/SC do GRUPO GUAREZI informada neste PRJ, devidamente comprovada.

## **7.10. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA**

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

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos créditos Concursais, e novos créditos forem incluídos no QGC, ou serem alterados créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos créditos ou o valor alterado dos créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir da respectiva decisão judicial. Nesse caso, as

regras de pagamento de tais créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido julgamento.

#### **7.11. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS**

Os credores concursais poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra as Recuperandas, observando-se que independentemente da cessão ser feita por lei ou contrato, estarão sempre sujeitos aos efeitos deste PRJ, especialmente em relação a valores, condições e prazos de pagamentos, sendo dever do credor informar isso ao cessionário, bem como informar as Recuperandas a ocorrência da cessão, assim como noticiar em juízo, sob pena de ineficácia em relação as Recuperandas, bem como a validade integral de eventual pagamento.

#### **7.12. GARANTIAS PESSOAIS**

Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste Plano de Recuperação Judicial, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelas Recuperandas e pelos seus sócios e/ou acionistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

#### **7.13. QUITAÇÃO**

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme o disposto neste PRJ, serão os mesmos considerados totalmente quitados e automaticamente passadas a ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais se reclamar a qualquer título contra as Recuperandas, ou eventuais coobrigados, garantidores, fiadores ou avalistas, por parte dos credores.


#### **7.14. ELEIÇÃO DO FORO**

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão resolvidas:


- i. Pelo Juízo da Recuperação Judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e
- ii. Cessada a competência do Juízo da Recuperação Judicial, fica fixada a Vara Regional de Recuperação Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do Estado de Santa Catarina, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.

Este Plano de Recuperação Judicial é firmado pelos representantes legais dos Recuperandos, assim constituídos na forma dos respectivos estatutos sociais.


São José/SC, 21 de dezembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente  
JORGE RECHIA GUAREZI  
Data: 29/12/2022 15:06:47-0300  
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**GUAREZI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**

 Documento assinado digitalmente  
JORGE RECHIA GUAREZI  
Data: 29/12/2022 15:01:53-0300  
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**J.R.G. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA**

 Documento assinado digitalmente  
MANOELA GUAREZI  
Data: 29/12/2022 15:10:03-0300  
Verifique em <https://verificador.iti.br>

**J.M.S. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA**

## RELATÓRIO 1 - Aprovado

Versão do software : 2.10  
Nome : Verificador de Conformidade  
Arquivo Fonte : 20221221\_PRJ\_Guarezi\_-  
\_plano\_de\_recuperacao\_assinado\_j\_g\_j.pdf  
Resumo SHA256 do arquivo : 0be1ad705847b3c157f796c5b09d953a70eaf225d07fd9a4e9d65225d739bda2  
Tipo do arquivo : PDF  
Quantidade de assinaturas : 3  
Data de verificação : 03/01/2023 08:16:21 BRT  
Fonte da data : Offline

## ASSINATURAS

### Assinante

Assinante : CN=JORGE RECHIA GUAREZI  
Tipo de assinatura : Destacada  
Status da assinatura : Aprovado  
Caminho de certificação : Aprovado  
Estrutura : De acordo (ISO 32000).  
Cifra assimétrica : Aprovada  
Resumo criptográfico : Correto  
Atributos obrigatórios : Aprovados.

### Informações do assinante

CPF : \*\*\*.563.419-\*\*

### Certificados utilizados

#### Certificado

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=JORGE RECHIA GUAREZI  
Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 22/09/2022 11:35:22 BRT  
Aprovado até : 22/09/2023 11:35:22 BRT

#### Certificado

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 17/06/2020 17:50:27 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

## LCR



Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 03/01/2023 07:40:57 BRT  
Próxima atualização : 03/01/2023 08:50:57 BRT

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 16/06/2020 17:03:47 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

### **LCR**

Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 14/10/2022 18:33:28 BRT  
Próxima atualização : 12/01/2023 18:33:28 BRT

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 10/06/2020 12:45:29 BRT  
Aprovado até : 10/06/2033 12:00:29 BRT

### **Atributos Obrigatórios**

Nome do atributo : IdMessageDigest  
Corretude : Aprovado  
Nome do atributo : IdContentType  
Corretude : Aprovado

### **Atributos Opcionais**

Nome do atributo : IdSigningTime  
Resultado da verificação : Aprovado

### **Assinante**

Assinante : CN=JORGE RECHIA GUAREZI  
Tipo de assinatura : Destacada  
Status da assinatura : Aprovado  
Caminho de certificação : Aprovado  
Estrutura : De acordo (ISO 32000).  
Cifra assimétrica : Aprovada  
Resumo criptográfico : Correto  
Atributos obrigatórios : Aprovados.

### **Informações do assinante**

CPF : \*\*\*.563.419-\*\*

### **Certificados utilizados**

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=JORGE RECHIA GUAREZI  
Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 22/09/2022 11:35:22 BRT  
Aprovado até : 22/09/2023 11:35:22 BRT

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 17/06/2020 17:50:27 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

#### **LCR**

Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 03/01/2023 07:40:57 BRT  
Próxima atualização : 03/01/2023 08:50:57 BRT

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 16/06/2020 17:03:47 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

#### **LCR**

Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 14/10/2022 18:33:28 BRT  
Próxima atualização : 12/01/2023 18:33:28 BRT

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 10/06/2020 12:45:29 BRT  
Aprovado até : 10/06/2033 12:00:29 BRT

### **Atributos Obrigatórios**

Nome do atributo : IdMessageDigest  
Corretude : Aprovado  
Nome do atributo : IdContentType  
Corretude : Aprovado

### **Atributos Opcionais**

Nome do atributo : IdSigningTime  
Resultado da verificação : Aprovado

### **Assinante**

Assinante : CN=MANOELA GUAREZI  
Tipo de assinatura : Destacada  
Status da assinatura : Aprovado  
Caminho de certificação : Aprovado  
Estrutura : De acordo (ISO 32000).  
Cifra assimétrica : Aprovada  
Resumo criptográfico : Correto  
Atributos obrigatórios : Aprovados.

### **Informações do assinante**

CPF : \*\*\*.279.869-\*\*

### **Certificados utilizados**

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=MANOELA GUAREZI  
Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 28/12/2022 17:11:50 BRT  
Aprovado até : 28/12/2023 17:11:50 BRT

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 17/06/2020 17:50:27 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

### **LCR**

Emissor : CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 03/01/2023 07:40:57 BRT  
Próxima atualização : 03/01/2023 08:50:57 BRT

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR  
Data de emissão : 16/06/2020 17:03:47 BRT  
Aprovado até : 09/06/2033 09:00:47 BRT

### **LCR**

Emissor : CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1,  
OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil  
v1, O=Gov-Br, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 14/10/2022 18:33:28 BRT  
Próxima atualização : 12/01/2023 18:33:28 BRT

### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,  
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br,  
C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,  
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br,  
C=BR  
Data de emissão : 10/06/2020 12:45:29 BRT  
Aprovado até : 10/06/2033 12:00:29 BRT

### **Atributos Obrigatórios**

Nome do atributo : IdMessageDigest  
Corretude : Aprovado  
Nome do atributo : IdContentType  
Corretude : Aprovado

### **Atributos Opcionais**

Nome do atributo : IdSigningTime  
Resultado da verificação : Aprovado



# QUIST

---

## INVESTIMENTOS

### LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**GUAREZI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.,  
J.R.G. COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.,  
J.M.S COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA.,**  
(Todos em Recuperação Judicial)

Processo de Recuperação Judicial nº 5020772-86.2022.8.24.0064

Vara Regional de Rec. Judiciais, Falências e Concordatas da Comarca da Capital do  
Estado de Santa Catarina

*DB*

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612d006897d2c28d843d93058a7afb041cd10472c2aed37  
<https://valida.ae/481562ba9fab220e7d25456a536c7607606d8ac93972e2e4>



**RESSALVA DE RESPONSABILIDADE**

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial das empresas Guarezi Materiais de Construção Ltda., J.R.G. Comércio de Materiais de Construção Ltda., J.M.S Compra e Venda de Imóveis Ltda., em conjunto, denominados “GRUPO GUAREZI” e foi emitido a pedido dos administradores das empresas, com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes. O Plano de Recuperação Judicial do GRUPO GUAREZI foi elaborado em conjunto com seus profissionais, sendo que a Quist Kedusha Investimentos Ltda. “Quist Investimentos” não tem qualquer responsabilidade sobre o mesmo.

Este documento foi elaborado com base nas informações colhidas na base de dados interna do GRUPO GUAREZI, assim como nas informações de mercado colhidas de fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados dos administradores envolvidos, e suas demonstrações financeiras, foram elaboradas pelo GRUPO GUAREZI, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Quist Investimentos opinar sobre as demonstrações financeiras existentes e a base de dados interna que constituem o GRUPO GUAREZI, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da Quist Investimentos expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais do GRUPO GUAREZI, com base em seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612d006897d2c28d843d93058a7af6041cd10472c2aed37  
<https://valida.ae/481562ba9fab220e7d25456a536c7607606d8ac93972e2e4>







## 1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

O GRUPO GUAREZI começou em 1981, com a abertura da primeira loja de materiais de construção do Grupo, contendo um caminhão e três colaboradores.

Ao longo dos anos, com o crescimento contínuo, em 2015 o GRUPO GUAREZI já possuía duas filiais, ampliando suas atividades e até agregando novo negócio, assim consolidando longos e seguidos anos de evidente sucesso. Entretanto, os períodos subsequentes vieram a marcar uma tendência de alteração de viés ao crescimento que o GRUPO GUAREZI alcançara até então. Com o PIB em recessão, as vendas enfraqueceram devido à baixa procura, volatilidade do dólar e aumentos dos juros, deteriorando as condições econômicas e financeiras para o desenvolvimento das atividades.

Já em 2020, com cenário mundial da pandemia Covid-19, além de uma nova recessão no país, trouxeram uma queda no faturamento de aproximadamente 20%, trazendo um quadro de dificuldade financeira ao GRUPO GUAREZI, ampliado pela falta de capital de giro e financiamento externo.

Com um cenário abalado em seu caixa, neste período, a reação dos fornecedores foi cortar e reduzir linhas de crédito que mantinham, inviabilizando a continuidade das suas atividades econômicas, assim como juros maiores de repactuações com entidades financeiras, exposição aos efeitos da inadimplência, foram elementos dilapidadores de qualquer lucratividade desde então, justificando o pedido de recuperação judicial.

Na visão da Quist Investimentos e durante todo o período de diagnóstico e assessoria, a Recuperação Judicial apresentou-se como a única alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras do GRUPO GUAREZI, em linha com o cenário e as dificuldades apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial e que foram compartilhadas com esta assessoria.

A volatilidade do mercado pautado pelo PIB, o aumento da Inadimplência, os juros abusivos de repactuações e a conseqüente perda de caixa ao longo dos anos, trouxeram à situação para o pedido.





Sendo assim, a administração do GRUPO GUAREZI planeja sua reestruturação, identificando e corrigindo pontos essenciais para o seu bom funcionamento, reduzindo custos e despesas, melhorando a eficiência operacional através da profissionalização da gestão e alinhando com seus credores quais as melhores alternativas, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa.

## 2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo GRUPO GUAREZI e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os dezessete anos seguintes à concessão da Recuperação Judicial;
- Foram projetados os cenários para a comercialização de materiais de construção considerando as melhores margens de contribuição e práticas do mercado, utilizando o histórico de vendas existentes e suas possíveis expansões, bem como explorando todas as possibilidades de novas mercadorias;
- O Cenário apresentado contempla o pagamento de impostos vigentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro, quando houver, pagamento dos custos de novos financiamentos e manutenção da operação, para garantia de continuidade do GRUPO GUAREZI no período das projeções;

### 2.1. RECEITA OPERACIONAL BRUTA

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo GRUPO GUAREZI, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos.





Alguns dos motivos do crescimento, demonstrado no ano inicial da projeção com maior vigor, se dá pela sustentação de uma remodelagem no marketing, amplificação do e-commerce e maior tração na retomada da credibilidade com a concessão da Recuperação Judicial, ao que se vislumbra frente aos desafios em reestruturação do GRUPO GUAREZI.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todo o setor da construção, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do GRUPO GUAREZI em termos de comercialização das mercadorias vendidas e em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram após diversos meses de um assombro econômico sem precedentes na história mundial chamado: “Pandemia Covid-19”. Tão logo a dificuldade de prever um cenário futuro, distantes do fim dos reflexos ocasionados pela pandemia, nos deparamos com diversas incertezas sobre este futuro cenário econômico mundial.

## 2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução ou abatimentos praticados sobre os produtos comercializados.

## 2.3. CUSTOS DOS PRODUTOS, MERCADORIAS E SERVIÇOS VENDIDOS

Os custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos pelo GRUPO GUAREZI sofrem modificações ao longo das projeções, são ajustes de mercado baseado em análises





da demanda do setor. Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir o custo da mercadoria vendida, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o Grupo e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

#### 2.4. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais contemplam os gastos relacionados ao estoque de equipamentos e produtos, despesas de comercialização, despesas administrativas e equipes de trabalho. Todas as despesas operacionais sofreram e ainda sofrerão cortes e revisões periódicas e ficarão mais enxutas.

#### 2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos concursais foram extraídos da lista de credores apresentada pelo GRUPO GUAREZI, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, foi analisado o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do GRUPO GUAREZI. Assim, foram analisadas as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições de pagamento para o fluxo de pagamento das Classes I, II, III e IV, conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

#### 2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo GRUPO GUAREZI, o quadro concursal está composto por 171 credores, divididos entre quatro classes formais de





credores: Credores Trabalhistas - Classe I, composta por 32 credores, Credores com Garantias Reais - Classe II, composta por 5 credores, Credores Quirografários - Classe III, composta por 122 credores e Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte - Classe IV, composta 12 credores. O montante dos créditos Concursais apresentado pelo GRUPO GUAREZI no Plano de Recuperação é de R\$ 10.841.367,69 (dez milhões, oitocentos e quarenta e um mil, trezentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

## 2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

Os valores dos créditos concursais foram extraídos da Lista de Credores, apresentado pelo GRUPO GUAREZI, junto ao processo de Recuperação Judicial. Os créditos tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Endividamento listado na Recuperação Judicial					
Classe	Valor Listado (R\$)	Deságio (%)	Carência (meses)	Período (meses)	Juros ao Ano (%)
I – Trabalhistas	39.650,00	0,00	0	12	0
II – Garantia Real	5.506.053,81	80,00	24	180	TR + 1
III – Quirografários	5.190.024,39	80,00	24	180	TR + 1
IV – EPP/ME	105.639,49	80,00	24	180	TR + 1

Importante destacar acerca do exposto acima, no que tange aos tipos de parcela, que:

- Os Credores Trabalhistas - Classe I, serão pagos em uma única parcela e serão limitados ao pagamento de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos;
- Os Credores com Garantias Reais - Classe II, Credores Quirografários - Classe III e Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte - Classe IV serão pagos em

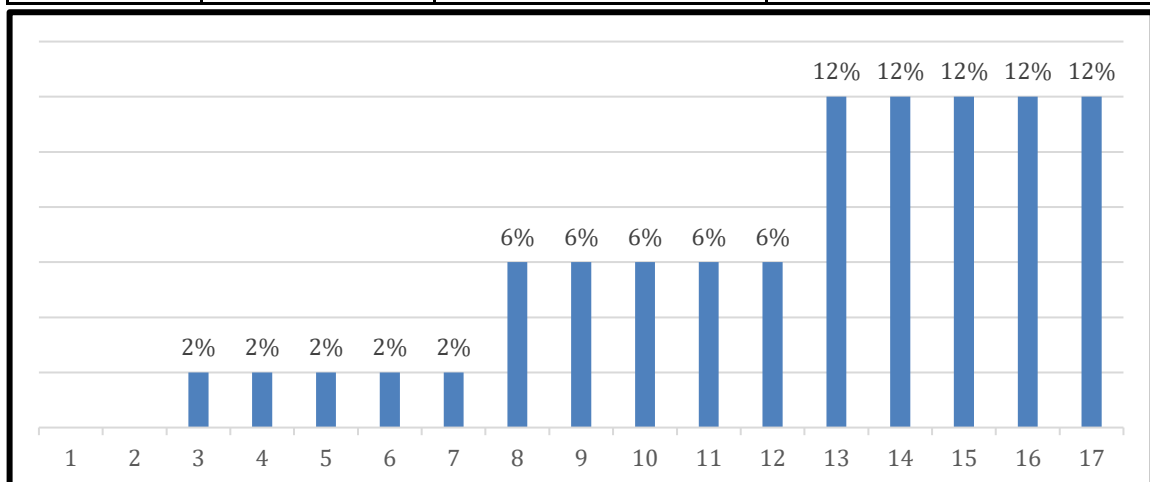




180 parcelas mensais, crescentes e consecutivas após 24 meses de carência e 80% de deságio;

O GRUPO GUAREZI propõe uma simulação de pagamentos com fluxo diferenciado de parcelas, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 17 (dezessete) anos, compostos por carências iniciais de 24 (vinte e quatro) meses (exceto na classe I), e 180 (cento e oitenta) meses de pagamentos, conforme expostos nos quadros abaixo, sempre calculados da data do trânsito em julgado da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

Ano	Parcelas	Percentual por Ano	Percentual por Período
1º ao 2º	Carência	0%	0%
3º ao 7º	1º ao 60º	2%	10%
8º ao 12º	61º ao 120º	6%	30%
13º ao 17º	121º ao 180º	12%	60%



## 2.8. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do GRUPO GUAREZI de gerar riquezas, e observa-se que o Grupo se dedicará ao pagamento de impostos correntes, custos e despesas de operação, novas linhas de financiamento e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.

*DB*





Notoriamente, a operação se financiará, entretanto, pelo fato de não ocorrerem reinvestimentos por longos anos, sendo necessários então grandes esforços em reestruturação e inteligência, bem como novas linhas alternativas de investimento.

Fica ressalvado por este tópico eventuais futuras distorções causadas por evento aqui denominado “Pandemia Covid19”, caso que apesar de se tratar de saúde pública, está e continuará gerando distorções econômicas de ordem mundial, não havendo projeções nesse momento que possam prever de maneira apurada os impactos gerados por esse evento, ficando desde já a ressalva.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612d006897d2c28d843d93058a7afb041cd10472c2aed37  
<https://valida.ae/481562ba9fab220e7d25456a536c7607606d8ac93972e2e4>





## GRUPO GUAREZI

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>9.251.569</b>	<b>9.899.179</b>	<b>10.344.642</b>	<b>10.629.119</b>	<b>10.788.556</b>	<b>10.896.442</b>	<b>11.005.406</b>	<b>11.115.460</b>	<b>11.226.615</b>
(-) DEDUCAO DA RECEITA BRUTA	- 1.804.346	- 1.870.874	- 1.919.472	- 1.938.219	- 1.941.863	- 1.961.282	- 1.980.894	- 2.000.703	- 2.020.710
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>7.447.223</b>	<b>8.028.305</b>	<b>8.425.170</b>	<b>8.690.901</b>	<b>8.846.693</b>	<b>8.935.160</b>	<b>9.024.512</b>	<b>9.114.757</b>	<b>9.205.904</b>
(-) CPV / CMV / CSV	- 4.962.707	- 5.227.756	- 5.445.604	- 5.558.898	- 5.592.031	- 5.647.951	- 5.704.431	- 5.761.475	- 5.819.090
<b>(=) LUCRO BRUTO</b>	<b>2.484.516</b>	<b>2.800.548</b>	<b>2.979.565</b>	<b>3.132.003</b>	<b>3.254.662</b>	<b>3.287.209</b>	<b>3.320.081</b>	<b>3.353.282</b>	<b>3.386.815</b>
(+/-) RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	- 2.405.687	- 2.532.210	- 2.609.065	- 2.633.749	- 2.650.586	- 2.677.091	- 2.703.862	- 2.730.901	- 2.758.210
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	- 2.215.751	- 2.360.954	- 2.453.003	- 2.503.158	- 2.521.272	- 2.546.484	- 2.571.949	- 2.597.669	- 2.623.645
RESULTADO FINANCEIRO	- 161.875	- 143.538	- 130.200	- 106.145	- 107.737	- 108.814	- 109.902	- 111.001	- 112.111
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	- 77.903	- 27.718	- 25.862	- 24.447	- 21.577	- 21.793	- 22.011	- 22.231	- 22.453
(+/-) OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	- 925	- 990	- 1.034	- 1.063	- 1.079	- 1.090	- 1.101	- 1.112	- 1.123
<b>RESULTADO ANTES DA CSLL E IRPJ</b>	<b>77.903</b>	<b>267.349</b>	<b>369.466</b>	<b>497.191</b>	<b>602.998</b>	<b>609.028</b>	<b>615.118</b>	<b>621.269</b>	<b>627.482</b>
PROVISÕES DE IRPJ/CSLL	- 210.936	- 225.701	- 235.858	- 242.344	- 245.979	- 248.439	- 250.923	- 253.432	- 255.967
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>- 133.033</b>	<b>41.647</b>	<b>133.608</b>	<b>254.847</b>	<b>357.019</b>	<b>360.589</b>	<b>364.195</b>	<b>367.837</b>	<b>371.515</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>- 83.017</b>	<b>95.164</b>	<b>189.534</b>	<b>212.310</b>	<b>215.344</b>	<b>119.497</b>	<b>23.692</b>	<b>127.929</b>	<b>132.209</b>
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ</b>	<b>- 39.650</b>	<b>-</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>43.207</b>	<b>129.621</b>	<b>129.621</b>
Credores Classe I (Trabalhistas)	- 39.650	-	-	-	-	-	-	-	-
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	22.024	22.024	22.024	22.024	22.024	66.073	66.073
Credores Classe III (Quirografários)	-	-	20.760	20.760	20.760	20.760	20.760	62.280	62.280
Credores Classe IV (ME)	-	-	423	423	423	423	423	1.268	1.268
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS</b>	<b>- 144.000</b>	<b>144.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>200.000</b>	<b>57.291</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 162.241</b>	<b>- 69.532</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>-</b>	<b>12.633</b>	<b>21.088</b>	<b>5.174</b>	<b>12.035</b>	<b>21.931</b>	<b>28.689</b>	<b>9.175</b>	<b>7.484</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>12.633</b>	<b>21.088</b>	<b>5.174</b>	<b>12.035</b>	<b>21.931</b>	<b>28.689</b>	<b>9.175</b>	<b>7.484</b>	<b>10.072</b>

Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612a006897d2c28dd8a3d93058a7af041cd10472c2aed37  
<https://valida.ae/481562ba9fabe220e7d25456a536c7607600cd8ac93972e2e4>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento







## GRUPO GUAREZI

ANO	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>11.338.881</b>	<b>11.452.270</b>	<b>11.566.792</b>	<b>11.682.460</b>	<b>11.799.285</b>	<b>11.917.278</b>	<b>12.036.451</b>	<b>12.156.815</b>
(-) DEDUCAO DA RECEITA BRUTA	- 2.040.917	- 2.061.327	- 2.081.940	- 2.102.759	- 2.123.787	- 2.145.025	- 2.166.475	- 2.188.140
<b>(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>9.297.963</b>	<b>9.390.943</b>	<b>9.484.853</b>	<b>9.579.701</b>	<b>9.675.498</b>	<b>9.772.253</b>	<b>9.869.976</b>	<b>9.968.675</b>
(-) CPV / CMV / CSV	- 5.877.281	- 5.936.053	- 5.995.414	- 6.055.368	- 6.115.922	- 6.177.081	- 6.238.852	- 6.301.240
<b>(=) LUCRO BRUTO</b>	<b>3.420.683</b>	<b>3.454.890</b>	<b>3.489.438</b>	<b>3.524.333</b>	<b>3.559.576</b>	<b>3.595.172</b>	<b>3.631.124</b>	<b>3.667.435</b>
(+/-) RECEITAS / DESPESAS OPERACIONAIS	- 2.785.792	- 2.813.650	- 2.841.786	- 2.870.204	- 2.898.906	- 2.927.895	- 2.957.174	- 2.986.746
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	- 2.649.882	- 2.676.381	- 2.703.144	- 2.730.176	- 2.757.478	- 2.785.052	- 2.812.903	- 2.841.032
RESULTADO FINANCEIRO	- 113.233	- 114.365	- 115.509	- 116.664	- 117.830	- 119.009	- 120.199	- 121.401
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	- 22.678	- 22.905	- 23.134	- 23.365	- 23.599	- 23.835	- 24.073	- 24.314
(+/-) OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	- 1.134	- 1.145	- 1.157	- 1.168	- 1.180	- 1.192	- 1.204	- 1.216
<b>RESULTADO ANTES DA CSLL E IRPJ</b>	<b>633.757</b>	<b>640.094</b>	<b>646.495</b>	<b>652.960</b>	<b>659.490</b>	<b>666.085</b>	<b>672.746</b>	<b>679.473</b>
PROVISÕES DE IRPJ/CSLL	- 258.526	- 261.112	- 263.723	- 266.360	- 269.024	- 271.714	- 274.431	- 277.175
<b>RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>	<b>375.230</b>	<b>378.983</b>	<b>382.772</b>	<b>386.600</b>	<b>390.466</b>	<b>394.371</b>	<b>398.315</b>	<b>402.298</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>136.531</b>	<b>120.896</b>	<b>145.305</b>	<b>249.758</b>	<b>254.256</b>	<b>258.798</b>	<b>263.386</b>	<b>268.020</b>
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS DA RJ</b>	<b>129.621</b>	<b>129.621</b>	<b>129.621</b>	<b>259.241</b>	<b>259.241</b>	<b>259.241</b>	<b>259.241</b>	<b>259.241</b>
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	-	-	-	-	-	-
Credores Classe II (Garantia Real)	66.073	66.073	66.073	132.145	132.145	132.145	132.145	132.145
Credores Classe III (Quirografários)	62.280	62.280	62.280	124.561	124.561	124.561	124.561	124.561
Credores Classe IV (ME)	1.268	1.268	1.268	2.535	2.535	2.535	2.535	2.535
<b>AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS EXTRACONCURSAIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO INÍCIO DO PERÍODO</b>	<b>10.072</b>	<b>16.982</b>	<b>8.257</b>	<b>23.942</b>	<b>14.459</b>	<b>9.473</b>	<b>9.030</b>	<b>13.175</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO FINAL DO PERÍODO</b>	<b>16.982</b>	<b>8.257</b>	<b>23.942</b>	<b>14.459</b>	<b>9.473</b>	<b>9.030</b>	<b>13.175</b>	<b>21.954</b>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
 Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612a006897d2c28d8a3d93058a7af041cd10472c2aed37  
 https://valida.ae/481562ba9fabe220e7d25456a536c7607600dd8ac93972e2e4





### 3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo GRUPO GUAREZI sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere, e sejam readequados seus custos e despesas operacionais e administrativas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o GRUPO GUAREZI é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância em produzir com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores do GRUPO GUAREZI, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, além de estrutura e expertise tendo muitos anos de sucesso até sua recente crise, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

### 4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação Judicial do GRUPO GUAREZI é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do GRUPO GUAREZI em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores e sócios.





## 5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com fundamento nas informações colhidas na base de dados do GRUPO GUAREZI, assim como em informações de mercado obtidas através de fontes externas e de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse momento, ou mesmo em razão da sua implementação, que estará a cargo da administração.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

**Douglas Duek Silveira Bueno**

226.097.898-31

**Quist Kedusha Investimentos Ltda.**

(Douglas Duek | Sócio Diretor)

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original #c148c75f983e4d184612d006897d2c28d843d93058a7af6041cd10472c2aed37  
<https://valida.ae/481562ba9fab220e7d25456a536c7607606d8ac93972e2e4>






## Página de assinaturas



**Douglas Bueno**  
226.097.898-31  
Signatário

### HISTÓRICO

- 29 dez 2022**  
11:17:20  **Vinícius Hunke Vieira da Silva** criou este documento. (E-mail: [vh@quist.com.br](mailto:vh@quist.com.br))
- 29 dez 2022**  
12:04:07  **Douglas Duek Silveira Bueno** (E-mail: [douglas@quist.com.br](mailto:douglas@quist.com.br), CPF: 226.097.898-31) visualizou este documento por meio do IP 187.26.169.64 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil.
- 29 dez 2022**  
12:04:12  **Douglas Duek Silveira Bueno** (E-mail: [douglas@quist.com.br](mailto:douglas@quist.com.br), CPF: 226.097.898-31) assinou este documento por meio do IP 187.26.169.64 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil.



## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL**

### 1- INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação do Sr. Jorge Guarezi, avaliar 09 lotes, sendo 05 lotes na Rua Salvador da Silva Porto, 02 lotes na Rua Laudelino de Carvalho, e 02 lotes na Rua Geral de Potecas, no Loteamento Ceniro Martins, município de São José-SC.

Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1.066/2007 do COFECI-Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT-NBR 14.653-2-Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 2- OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer é avaliar os 09 lotes, para fins de comercialização imobiliária.

### 3- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- 1) Terreno de 05 lotes contíguos que totaliza 1.836 m<sup>2</sup>, Rua Salvador da Silva Porto;
- 2) Terreno de 01 lote de 553,43m<sup>2</sup>, Rua Laudelino de Carvalho;
- 3) Terreno de 01 lote de 2.052,45m<sup>2</sup> Rua Laudelino de Carvalho;
- 4) Terreno de 02 lotes sendo um de 432,99m<sup>2</sup> e outro de 409,16m<sup>2</sup>, Rua Geral de Potecas.

### 4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 1) Terreno de 05 lotes contíguos que totalizam 1.836 m<sup>2</sup>.

Nesta área está estabelecida a loja Guarezi Materias de Construção (depósito).

Rua Salvador da Silva Porto, Bairro Forquilha, São José-SC.

Matrículas 8.781, 8782, 19.376, 24.524 e 19.683

Sobre aludidos lotes tem edificado benfeitorias tipo depósito/galpão.



Para fins de avaliação consideramos as benfeitorias, conforme solicitado.

Permitido edificação de prédio vertical, tolerado para até 04 pisos, tanto comercial quanto residencial, conforme previsto pelo Plano Diretor do Município.

- 1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-jose-224m2-venda-RS216000-id-2596606459/> R\$ 964,00/m<sup>2</sup>
- 2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-jose-428m2-venda-RS420000-id-2521467419/> R\$ 981,00/m<sup>2</sup>
- 3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-jose-248m2-venda-RS220000-id-2562549202/> R\$ 887,00/m<sup>2</sup>
- 4) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-jose-venda-RS1500000-id-2585957473/> R\$ 1.415,00/m<sup>2</sup>
- 5) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-forquilha-bairros-sao-jose-428m2-venda-RS435000-id-2598302153/> R\$ 1.016,00/m<sup>2</sup>
- 6) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-forquilha-280m2-RS520000/id-11439769/> R\$ 1.857,00/m<sup>2</sup>
- 7) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-picadas-do-sul-300m2-RS350000/id-4526383/> R\$ 1.166,00/m<sup>2</sup>
- 8) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-picadas-do-sul-1456m2-RS2200000/id-10907414/> R\$ 1.510,00/m<sup>2</sup>
- 9) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-picadas-do-sul-300m2-RS400000/id-4145540/> R\$ 1.333,00/m<sup>2</sup>
- 10) <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sc-sao-jose-picadas-do-sul-1445m2-RS2120000/id-11093932/> R\$ 1.467,00

<b>1.836m<sup>2</sup> x R\$ 1260,00/m<sup>2</sup> = R\$ 2.313.000,00</b>
--

- 2) Terreno referente matrícula 35,635, de 553,43m<sup>3</sup>, plano seco, frente para a Rua Laudelino de Carvalho.

FR=23,55m; FD=23,55m LD=21,00m LE=26,00m



Nos valem das mesmas amostras por serem o mesmo parâmetro, a saber:

<b>553,43m<sup>2</sup> x R\$ 1.260,00 = 697.000,00</b>
--

3) Terreno de 2.052,45m<sup>2</sup>, matrícula 63.990, plano, seco, de frente para a Rua Laudelino de Carvalho

Este terreno tem uma peculiaridade: fração dele fica sob rede de energia elétrica pública

No cálculo da avaliação consideramos somente a área útil.

FR=37,40m FD=37,40m LD=55,00m LE=55,00m



$2.052,45m^2 \times R\$ 1.260,00 = 2.528.000,00 - 15\% = 2.150.000,00$
--

4) Terrenos de 432,99m<sup>2</sup> e 409,16m<sup>2</sup> = 842,15m<sup>2</sup>, com active, seco, escavado, com 02 frentes para rua de pavimento asfáltico, Rua Geral de Potecas e Loteamento Ceniro Martins.

Matrícula: 47.761 – 432,99m<sup>2</sup> FR=10,00m FD=10,45m LD=41,92m LE=44,95m

Matrícula: 47.762 – 409,16m<sup>2</sup> FR=10,00 FD=10,20m LD=39,93m LE=41,92m



1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capoeiras-bairros-florianopolis-393m2-venda-RS515000-id-2523521720/>

R\$ 1.310,00/m<sup>2</sup>

2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sertao-do-marum-bairros-sao-jose-893m2-venda-RS850000-id-2566388037/>

R\$ 950,00/m<sup>2</sup>

3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rocado-bairros-sao-jose-2919m2-venda-RS3750000-id-2591693256/>

R\$ 1.284,00/m<sup>2</sup>

$842,15m^2 \times 1.181,00/m^2 = 995.000,00$
--

## 5- VISTORIA DO IMÓVEL

As visitas ocorreram nos seguintes dias:

- Dia 13/12/2022; dia 16/12/2022 e dia 19/12/2022.

6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

7- ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Consideramos a viabilidade para edificação de prédio comercial e/ou residencial, com gabarito para até 04 pisos, mais 2 pisos de garagem.

Excelente ponto comercial para Centro Comercial de lojas com diversas atividades, mistas(mix).

Ótima liquidez de mercado, tanto para venda, bem como para locação.

Situado em local de comércio próspero, próximo de bancos(Itaú e Bradesco), escolas, mercados, etc...

Enorme fluxo de carros, transporte coletivo e pedestres.

8- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

**CONCLUSÃO**

É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

1) Terreno de	1.863m <sup>2</sup>	R\$ 2.213.000,00
2) Terreno de	553,43m <sup>2</sup>	R\$ 697.000,00
3) Terreno de	2.052,45m <sup>2</sup>	R\$ 2.150.000,00
4) Terreno de	842,15m <sup>2</sup>	R\$ 995.000,00
Benfeitorias		R\$ 350.000,00

**VALOR MÉDIO ESTIMADO – R\$ 6.405.000,00**

(seis milhões, quatrocentos e cinco reais)

Limite superior - R\$ 7.050.000,00

Limite inferior - R\$ 5.760.000,00

São José-SC, 19 de dezembro de 2022.

NOME: SIGMAR KLEIN

CRECI: 5946

CNAI: 1725

CPF:254.324.190-68

RG: 6237616-SSP-SC





## Contrato JORGE GUAREZI - Forquilha 2022.pdf

Código do documento #f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47



### Assinaturas



**Sigmar Klein**  
sigmar8@gmail.com  
Assinou



Documento assinado digitalmente  
**JORGE RECHIA GUAREZI**  
Data: 19/12/2022 17:24:59-0300  
Verifique em <https://verificador.iti.br>



### Eventos do documento

**19/12/2022 17:10:35**

Documento número f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47 **criado** por Sig Imóveis. Email: sigmar8@gmail.com

**19/12/2022 17:11:01**

Assinante Sigmar Klein (Email: sigmar8@gmail.com) **foi adicionado** ao documento f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47

**19/12/2022 17:13:18**

Assinante Sigmar Klein (Email: sigmar8@gmail.com) **recebeu** documento f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47

**19/12/2022 17:12:19**

O documento f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47 recebeu o status de **aceito**

**19/12/2022 17:13:44**

O documento f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47 recebeu o status de **finalizado**

### Hash do documento original

(SHA256): f9de0acee3e89136b7e5117ac1ee1745a5fefb93858e18f39d57408446d61f47

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

RELAÇÃO MAQUINAS

Nº PLACA	ANO MOD.	TIPO	COR	RENAVAN	CHASSI	Propr.	Avaliação
MJF-3224	2009	CARREGADEIRA JCB 3 CL 4X4	Amarelo	467270457	9B9214T049BDT4662	GMC	179.000,00
sem placa	1989	Empilhadeira HYSTER H 55	Amarela		Motor 4.236 Direto Perk.		60.000,00
sem placa	2002	Emp.Hyster 60 XM SPO 12840	Amarela	Série177y629	Motor Mitsubishi 4G64		60.000,00

108.357.544/0001-177  
 108.357.544/0001-177  
 Help Maquinas Ltda - ME  
 Registro Federal do Imposto de Renda nº 3755  
 Rua Hipólito Hering, nº 100 - Centro - São Paulo - SP

GUARIZMATTI CONSTRUTORA  
 Jorge R. A. Guarnizatti - Diretor

RELAÇÃO VEÍCULOS

Veículos

Nº	PLACA	ANO	MOD.	TIPO	COR	RENAVAN	CHASSI	Propr.	FIP
1	MBK-8821	2000	2001	FORD CARGO 815	Vermelha	752007181	9BFV2UHG11DB04346	GMC	73.130,00
2	MKP-3901	2012	2013	MOTO HONDA CG 150 FAN ESI	Vermelha	505455625	9C2KC1670DR449089	GMC	10.886,00
3	ADD-2742	1991	1992	MERCEDES 912	Vermelha	605476675	9BM688123MB934024	GMC	68.747,00
4	MBY-6522	2001	2001	FORD CARGO 1622 Toco	Vermelha	756748410	9BFYTNFT61BB06184	GMC	70.584,00
5	MLF-1J32	2013	2013	FORD CARGO 1719 Basculante	Vermelha	532798511	9BFYEAGB6DBS33396	GMC	189.785,00
6	MBU-2543	2002	2003	FORD CARGO 815 - Basculante	Prata	803634986	9BFV2UHG03BB20147	GMC	79.918,00
7	MEI-9093	2007	2008	I / KIA K2500 HD (Bongo)	Branca	954505743	KNCSE213287280988	GMC	60.234,00
8	MIU-2223	2011	2012	FORD CARDO 1517 CN (Bascul.)	Vermelha	329956299	9BFXEAFU7CBS86377	GMC	154.462,00
9	MIF-5283	2011	2011	FORD CARGO 815 E	Vermelha	326452222	9BFVCE1NXBBB75652	GMC	139.297,00
10	MAB-4244	2005	2005	FORD CARGO 1717 Basculante	Vermelha	856302481	9BFYTNF55BB48430	GMC	70.831,00
11	MIH-9314	2010	2010	WOLKS 9.150E CUMINS	Vermelha	204835305	9533A62RXAR035033	GMC	138.019,00
12	MID-7316	2010	2011	VW-KOMBI std 1.4 Total Flex	Branca	223341428	9BWMF07X0BP006156	GMC	37.386,00
13	MDH-4257	2004	2004	WOLKS 8.150 e <i>Worke</i>	Branca	838932835	9BWAD52R04R431401	GMC	90.854,00
14	MBA-9618	1998	1998	FORD CARGO 1415 (Toco)	Branca	708632599	9BFXTNC1WDB86385	GMC	60.214,00
15	MHH-3048	2010	2010	MERCEDES 915 C (ACELO)	Prata	252246080	9BM979046AB718360	JRG	153.829,00
16	MKO-1448	2012	2013	HYUNDAI HB20 1.6 A	Branca	501961860	9BHBG51DBDP033858	GMC	49.369,00
17	GAB-7478	2013	2013	CR-V EXL FLEX 4WD	Branca	538290463	3HGRM6870dg500469	JMS	84.486,00
18	QHE-7088	2015	2016	SUZUKI/STROM 650 XT	Branca	1065464204	9CDVP 56AXGM100079	JMS	39.450,00
19	QIS-4E49	2017	2018	HONDA/FIT PERSONAL	Branca	1137448692	93HGK5830JZ109193	JMS	75.233,00
20	DMT-5150	2007	2007	FORD CARGO 815 E	Prata	912140143	9BFVCE1NX7BB84388	GMC	106.254,00
									1.752.968,00

**TOQUE**  
 Comércio de  
 Peças e Estacionamento Ltda  
 BR 101, Km 201 s/nº  
 Barraes - CEP: 88113-100  
 São José - SC

JUAREZIMAT. CONSTR. LTDA.  
 R. Juarezim, Diretor

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a lowercase, serif font. The letters are positioned between several horizontal lines, giving it a stylized, grid-like appearance.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504086-8  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 815/815 S/815 E Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2001  
Autenticação: 6zry6g9mpbgm  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:29  
Preço Médio: R\$ 73.130,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a lowercase, serif font. The letters are positioned between several horizontal lines, giving it a stylized, grid-like appearance.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Motos - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 811101-4  
Marca: HONDA  
Modelo: CG 150 FAN ESi/ 150 FAN ESi FLEX  
Ano Modelo: 2013  
Autenticação: gfy48jm5svnd  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:10  
Preço Médio: R\$ 10.886,00

[Imprimir](#)**fipe**Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas**Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus -  
Pesquisa comum - FIPE**

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504040-0  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 1622 Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2001  
Autenticação: 50xkz39n66gm  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:42  
Preço Médio: R\$ 70.584,00

[Imprimir](#)**fipe**Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas**Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus -  
Pesquisa comum - FIPE**

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 509034-2  
Marca: MERCEDES-BENZ  
Modelo: 912 2p (diesel)  
Ano Modelo: 1992  
Autenticação: 5bcwhghn0nkV  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:31  
Preço Médio: R\$ 68.747,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a lowercase, serif font. The letters are positioned between horizontal lines, with the 'i' having a dot above it. The logo is centered and appears to be part of a header or footer section.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

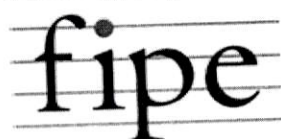
Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504086-8  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 815/815 S/815 E Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2003  
Autenticação: 9kb6dcqfq5n2  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:43  
Preço Médio: R\$ 79.918,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a lowercase, serif font. The letters are positioned between horizontal lines, with the 'i' having a dot above it. The logo is centered and appears to be part of a header or footer section.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504137-6  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 1719 Turbo 2p (diesel)(E5)  
Ano Modelo: 2013  
Autenticação: khvf0xf239cqb  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:42  
Preço Médio: R\$ 189.785,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between several horizontal lines, giving it a graphic, architectural feel.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 018065-3  
Marca: Kia Motors  
Modelo: Bongo K-2500 2.5 4x2 TB Diesel  
Ano Modelo: 2008 Diesel  
Autenticação: 13knrw64df54  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:00  
Preço Médio: R\$ 60.234,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between several horizontal lines, giving it a graphic, architectural feel.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504030-2  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 1517 Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2012  
Autenticação: h5fkmkcwdfcl3  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:44  
Preço Médio: R\$ 154.462,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between horizontal lines that resemble a musical staff. The "f" and "i" have descenders that go below the bottom line, while the "p" and "e" have ascenders that go above the top line.

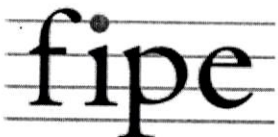
Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504086-8  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 815/815 S/815 E Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2011  
Autenticação: hlncp5q3lchw  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:45  
Preço Médio: R\$ 139.297,00

12/12/2022 10:47

Tabela Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between horizontal lines that resemble a musical staff. The "f" and "i" have descenders that go below the bottom line, while the "p" and "e" have ascenders that go above the top line.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504099-0  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 1717/ 1717 E Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2005  
Autenticação: 53tb2tylctwj  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:46  
Preço Médio: R\$ 70.831,00



[Imprimir](#)

1/1

**fipe**Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 515127-9  
Marca: VOLKSWAGEN  
Modelo: 9-150 E Delivery 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2010  
Autenticação: hj4xcw4rfwcdn  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:47  
Preço Médio: R\$ 138.019,00

[Imprimir](#)**fipe**Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 005238-8  
Marca: VW - VolksWagen  
Modelo: Kombi Standard 1.4 Mi Total Flex 8V  
Ano Modelo: 2011 Gasolina  
Autenticação: sgn3k33gjsfx  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:04  
Preço Médio: R\$ 37.386,00

Imprimir

**fipe**

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência:	dezembro de 2022
Código Fipe:	515065-5
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	8-150/8-150 E Worker 2p (diesel)
Ano Modelo:	2004
Autenticação	cfpk3d4f75br9
Data da consulta	segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:52
Preço Médio	R\$ 90.854,00

Tabela Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe

12/12/2022 10:54

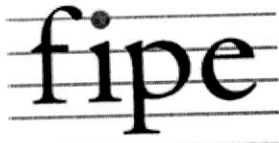
Imprimir

**fipe**

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência:	dezembro de 2022
Código Fipe:	504021-3
Marca:	FORD
Modelo:	CARGO 1415 2p (diesel)
Ano Modelo:	1998
Autenticação	13bddy992w56
Data da consulta	segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:53
Preço Médio	R\$ 60.214,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between horizontal lines that resemble a musical staff. The "f" and "i" are lowercase, while "p", "e", and "e" are uppercase.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 015103-3  
Marca: Hyundai  
Modelo: HB20S Premium 1.6 Flex 16V Aut. 4p  
Ano Modelo: 2013 Gasolina  
Autenticação: xz5kq3y3k3nc  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:06  
Preço Médio: R\$ 49.369,00

[Imprimir](#)The logo for Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) features the word "fipe" in a stylized, lowercase serif font. The letters are positioned between horizontal lines that resemble a musical staff. The "f" and "i" are lowercase, while "p", "e", and "e" are uppercase.

Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 509222-1  
Marca: MERCEDES-BENZ  
Modelo: Accelo 915C 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2010  
Autenticação: h4pkc64jygcdn  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:53  
Preço Médio: R\$ 153.829,00

[Imprimir](#)Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 014053-8  
Marca: Honda  
Modelo: CR-V EXL 2.0 16V 4WD/2.0 Flexone Aut.  
Ano Modelo: 2013 Gasolina  
Autenticação: cb8xjlw4mcknc  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:07  
Preço Médio: R\$ 84.486,00

[Imprimir](#)Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Motos - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 825070-7  
Marca: SUZUKI  
Modelo: DL 650XT V-STROM  
Ano Modelo: 2016  
Autenticação: s7v9tqywp8y2  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:12  
Preço Médio: R\$ 39.450,00

[Imprimir](#)Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 014097-0  
Marca: Honda  
Modelo: Fit Personal 1.5 Flexone 16V 5p Aut.  
Ano Modelo: 2018 Gasolina  
Autenticação: 7sfbwmh85z5h  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 11:09  
Preço Médio: R\$ 75.233,00

[Imprimir](#)Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas

## Preço Médio de Veículos - Consulta de Caminhões e Micro-Ônibus - Pesquisa comum - FIPE

Mês de referência: dezembro de 2022  
Código Fipe: 504086-8  
Marca: FORD  
Modelo: CARGO 815/815 S/815 E Turbo 2p (diesel)  
Ano Modelo: 2007  
Autenticação: gbxbzgp0312z  
Data da consulta: segunda-feira, 12 de dezembro de 2022 10:56  
Preço Médio: R\$ 106.254,00