

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA



*RITT PRÉ MOLDADOS LTDA, GARRA SANTO ANGELO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA SANTA ROSA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA S R COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA LIVRAMENTO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA ALEGRETE COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, CONCRETOS RITT LTDA e RITT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA*

Dezembro - 2024

# ÍNDICE

## Contextualização

Objetivo

Breve Histórico

Causas da Crise

## Composição do Passivo

### Proposta de Amortização

Classe I - Trabalhista

Classe III - Quirografário

Classe IV - ME - EPP

## Laudo de Viabilidade Econômica-Financeira

Premissas Estabelecidas

Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

Demonstrativo de Fluxo de Caixa

## Considerações Finais

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## OBJETIVO

O presente laudo econômico-financeiro tem por objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO RITT** composto pelo ***RITT PRÉ MOLDADOS LTDA, GARRA SANTO ANGELO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA SANTA ROSA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA S R COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA LIVRAMENTO COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, GARRA ALEGRETE COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, CONCRETOS RITT LTDA e RITT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.***

Este laudo foi elaborado pela **Mirar Contabilidade SS**, inscrita no CNPJ sob nº 18.158.223/0001-47, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) das recuperandas e não se confunde com, ou superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

## DECLARAÇÃO DOS AVALIADORES

A Mirar Contabilidade SS, diretamente ou por meio de pessoas vinculadas, não possui ações ou participação do Grupo Ritt, seja em nome próprio ou sob sua administração discricionária.

Adicionalmente, a Mirar Contabilidade SS, bem como seus sócios e funcionários, não possuem interesse, direto ou indireto, no GRUPO Ritt bem como, qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito ou comunhão de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções na elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

A Mirar Contabilidade SS não possui quaisquer informações comerciais e creditícias, de qualquer natureza, que possam impactar o laudo de avaliação e que aqui não foram mensuradas.

Ressalta-se ainda que a administração do GRUPO RITT, não direcionaram ou dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido a análise, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões, no entanto se utilizou do mês em registro contábil que mais estivesse pleno das informações que influenciam na demonstração, outro detalhe importante, coletou-se diretamente com a gestão as matrículas e cálculos dos bens que estão de posse da empresa.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

João Carlos Meroni Miranda

*Partner*

Contador, graduado pela Faculdade São Judas Tadeu. Mestre em Administração Estratégica e Doutorando em Economia ambos pela PUCRS. Especialista Turnaround de Empresas, INSPER (São Paulo/SP). Finanças para Alta Performance, INSPER (São Paulo/SP). Recuperação Judicial, TMA Brasil – Universidade de Sorbonne (Paris / França). Membro do Turnaround Management Association (TMA) Brasil e do International Association of Restructuring (INSOL). Registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob nº. CRC/RS 37.218.

Mariana Miranda

*Partner*

Administradora de Empresas e Contadora, graduada pela PUCRS, especialista em Gestão Financeira e Controladoria pela FGV, Reestruturação Recuperação de Empresas pelo INSPER. Membro do TMA e INSOL. Registrada no CRC/RS sob o nº 96.793.

Diego Malgarizi

*Partner*

Contador, graduado pela PUCRS, especialista em Gestão de Tributos e Planejamento Tributário, Reestruturação Recuperação de Empresas e Finanças para Alta Performance pelo INSPER. Mestre em Gestão e Negócios pela UNISINOS. Registrado no CRC/RS sob o nº 90.107.

Beatriz Prado

*Partner*

Contadora pela Faculdade Internacional de Curitiba, Extensão em Análises de Sistemas pela Universidade de Monte’Serrat, Especialização em Gestão de Controladoria pela IBPEX – Curitiba/PR, Especialização em Direito Tributário e Contabilidade Tributária pela FBT e MBA em Gestão Financeira e Tributária pela FBT.. Registrado no CRC/PR sob o nº 53.288 T-RS

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

A história da empresa se traduz no esforço e determinação do empresário, Felipe Ritt. Mesmo com pouco capital, deu o primeiro passo para o mundo empresarial no ano de 2009. Iniciou sociedade em rede de postos de combustíveis na cidade de Alegrete, expandindo suas atividades para Pelotas, Rio Grande e Santana Do Livramento. Em 2013, o empresário tomou a iniciativa de empreender sozinho estudando a fundo à possibilidade de entrar no ramo da construção civil. A oportunidade veio em 2014. Nascendo neste momento a **Ritt Empreendimentos Imobiliários** a empresa abre suas portas na cidade de Alegrete - RS com o projeto *Puerto Madero*, numa região da cidade denominado Zona Leste. A entrega do primeiro projeto no ano 2016, com 32 apartamentos de sistema construtivo pioneiro e inovador, o condomínio familiar teve 100% de aceitação em investidores e moradores, motivo de muita comemoração. O empreendimento movimentou a região de Alegrete, que estava expandido devido aos Campus da Unipampa e a construção de nova estrutura do judiciário. Localização de amplo crescimento e com arquitetura diferenciada foi conquistando muitos clientes satisfeitos com vários pedidos para novos projetos.

Com a aproximação da entrega do primeiro empreendimento a empresa lançou em 2015 na mesma região o Edifício Palermo, composto de 68 aptos, 5 salas comerciais, com excelente diferencial em duas torres de 10 pavimentos, porém logo após lançamento começaram os primeiros desafios do empresário, restrição emergencial do fluxo de veículos pela ponte borges de Medeiros, única ligação urbana para a região onde a empresa estava desenvolvendo seus empreendimentos, por conta da dificuldade de acesso a obra atrasou em 11 meses, elevando custos e dificultando vendas.

Como o sistema usado pela empresa construtora era com paredes de concreto, e na época ocorreu fechamento da única concreteira da cidade, o Grupo Ritt resolveu empreender no ramo e inaugurou a *Ritt Concretos* em Alegrete, investindo em logística e inovação para a produção do melhor concreto usinado, atendendo desde o produto convencional até os de mais alto desempenho, focando no alto padrão de qualidade.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## BREVE HISTÓRICO

Em seguida o Grupo Ritt abriu filiais da concreteira na cidade de Santa Maria e São Gabriel, no Estado do Rio Grande do Sul. Em parceria com uma cimenteira que comercializava usinas de concreto e caminhões betoneira, conquistou novos mercados.

Com os negócios em fase promissor, em 2016 abriu sua primeira unidade dos postos Garra na cidade de Livramento, posteriormente outras unidades nas cidades de Santa Rosa, Santo Ângelo, Alegrete e Bagé.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CAUSAS DA CRISE

O grupo aproveitou a expansão no mercado imobiliário, investindo nos empreendimentos, concretos e combustíveis. No entanto todos foram surpreendidos quando em 2020 embarcamos em um período desolador pela COVID-19. Assolando não só o mercado imobiliário, parando completamente a construção civil e restringindo a circulação de pessoas. Impactos em todos os negócios, inclusive nos postos de combustíveis.

Tudo paralisado e com os mercados em colapso, nenhum dos negócios saíram ilesos. O Estado do Rio Grande do Sul foi duramente castigado, com perdas de vidas e a crise econômica que deixou marcas profundas. Perdas na produção e aos negócios que se traduziu no aumento de pedidos de recuperação judicial no país.

Finalmente quando se pode retornar as atividades, os custos se apresentaram acima das programações financeiras. Demonstrado abaixo o mapa do Rio Grande do Sul em junho/2020 os riscos de contaminação, índices que geraram os decretos que paralisaram as operações.

Quando superado a pandemia, o grupo Ritt enfrentou os aumentos que destruíram as programações do caixa. O gráfico abaixo demonstra a projeção do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), é possível notar as curvas agressivas listadas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-07/22).

De julho de 2020 a janeiro 2023, o INCC aumentou 33,67%, sendo que o custo com materiais e equipamentos, nesse mesmo período, apresentou elevação de 52,50%, o custo com a mão de obra cresceu 22,97% e o custo com serviços 21,73%, mesmo com a retomada e adaptações do setor, e variações modestas, o setor continua com o seu custo elevado, pontos críticos fortíssimos na gestão do negócio.

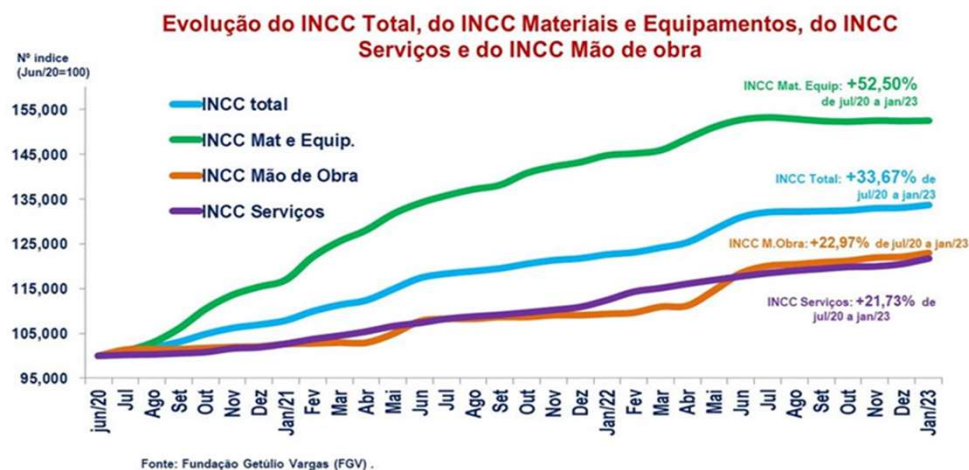


# SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

### CAUSAS DA CRISE

Observa-se no gráfico que os anos pandêmicos resultaram em custos maiores para a operação, desenhadas anteriormente sobre bases sem as considerações de uma tragédia inesperada.



# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CAUSAS DA CRISE

Ainda muitas regiões e cidades do Rio Grande do Sul decretaram estado calamidade pública devido a situação da estiagem nas safras, 2020/21 2021/2022 e 2022/2023, sendo a agricultura e pecuária a principal economia nas cidades onde o grupo estava instalado. A região sofreu com impacto de uma seca arrasadora, comprometendo o poder aquisitivo das famílias e restringindo investimentos em qualquer negócio.

A Empreendimentos de Assistência Técnica e Extensão Rural - Emater/RS de [Alegrete](#) divulgou laudo com informações sobre as perdas dos produtores primários do município devido à crise hídrica e altas temperaturas registradas que atingiram o ciclo das culturas de verão 2022/2023. Segundo o documento houve redução de precipitação pluviométrica a partir de agosto de 2022, agravando-se até o final do ano de 2023. De dezembro até agora houve a incidência de apenas 97,6 mm de chuvas isoladas, atingindo a região e potenciais clientes. Na Região Sul, em função de anomalias negativas de precipitação, houve a intensificação da seca moderada para a seca grave.

Outro fator foi a crise política que se instalou a partir de setembro de 2022, o que provocou insegurança em investidores, dificultando as vendas imobiliárias e movimentações no crescimento em todos os setores.

Com a retomada pós pandemia a empresa apostou no seu crescimento em vez de diminuir seus investimentos e quadro de colaboradores o empresário apostou forte e não demitiu nenhum colaborador durante esse período que causou muitas baixas (Covid-19). Na época com a selic em baixa a empresa contraiu junto a instituições financeiras empréstimos para sustentar os negócios, surgindo a ideia de lançar a franquia dos postos garra num formato inovador no brasil, pois assim não estariam os proprietários dos futuros postos atrelados a nenhum contrato de fornecimento de combustíveis das grandes distribuidoras, lançando 03 modelos de negócios o Posto Garra Express, Posto Garra Black e o Posto Garra Infinity.

# SUMÁRIO EXECUTIVO

---

CONTEXTUALIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO LAUDO

## CAUSAS DA CRISE

Paralelo a isso a empresa também decidiu encerrar as atividades da concreteira na cidade de Santa Maria, e centralizar esforços na construção da sede própria do Grupo com a centralização administrativa dos seus negócios, bem como, a instalação da concreteira sobre um terreno próprio e ainda a ampliação dos seus produtos com a criação da Ritt Pré Moldados empresa que surgiu para atender uma grande demanda de clientes de toda a fronteira oeste, já que em um raio de 200 km da sede não há outra empresa desse segmento.

Porém a empresa foi surpreendida com a alta da Selic, fazendo com que seus compromissos subissem, uma vez que as parcelas estavam atreladas a esse índice, também com a falta de novos créditos nas instituições financeiras (os cenários dos bancos já mostravam um momento de incerteza institucional, fazendo com que os bancos limitassem novos empréstimos). Muitos investidores preferiram deixar seus recursos em fundos de investimento que estavam pagando remunerações bastantes atrativas. Assim surgia as primeiras dificuldades do grupo que nesse momento contava com mais de 400 colaboradores.

A empresa montou seu plano de reestruturação resolvendo em junho de 2023 vender a sua empresa de concretos, posteriormente ainda tentando salvar os empregos e manter a estabilidade, o empresário Felipe Ritt se desfez de parte de seus bens. Enxugou as despesas, renegociou com fornecedores e ainda vendeu algumas das suas atividades.

Durante o período de dezembro de 2022 até maio de 2024 a empresa reajustou o Grupo, obrigado a demitir mais de 270 colaboradores, porém isso tudo não foi suficiente, já que a retomada das cidades foram lentas e desordenadas.

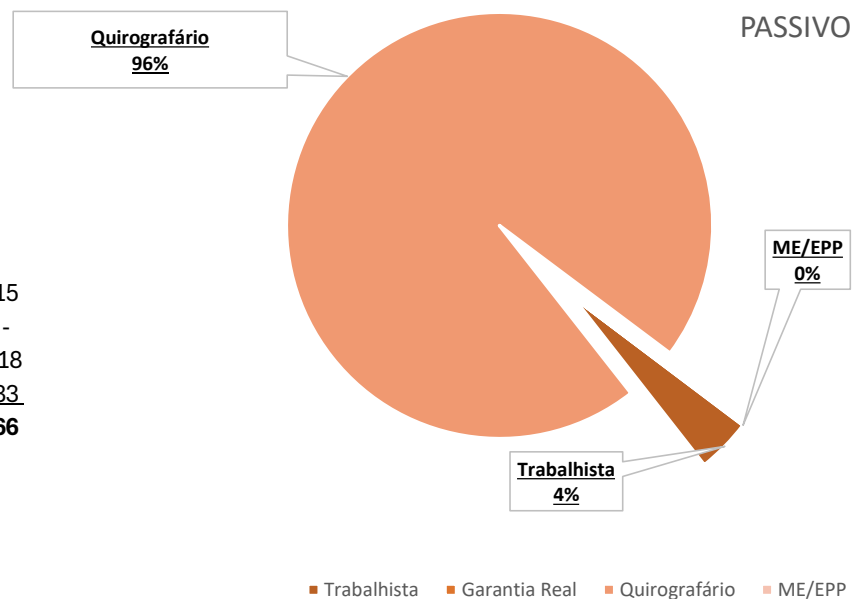
Desolado e solitário na gestão do negócio, o empresário busca sanear, ao menos estancar as adversidades enfrentadas, neste momento é importantíssimo recorrer a Recuperação Judicial, estancar a saída de recursos que impedem o reequilíbrio das empresas, sanear as receitas para sustento do negócio. Impedir que todas os desastres sofridos anteriormente continuem a sangrar o caixa e impedir o reequilíbrio do Grupo.

# COMPOSIÇÃO DO PASSIVO

SUJEITO A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## RESUMO RELAÇÃO DE CREDORES:

CLASSE I Trabalhista	R\$	4.997.793,15
CLASSE II Garantia Real	R\$	-
CLASSE III Quirografário	R\$	115.466.409,18
CLASSE IV ME/EPP	R\$	38.004,33
	<b>R\$</b>	<b>120.502.206,66</b>



# AVALIAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

## PREMISSAS

### DESPESAS VARIÁVEIS

Para as Despesas com Vendas, utilizou-se a política da empresa considerando a representatividade frente ao faturamento.

### DESPESAS FIXAS

Para as Despesas Administrativas foram considerados os valores históricos, acrescidos pela expectativa de mercado.

### NKG

O reinvestimento necessário ao fluxo de caixa diante da variação da necessidade de capital de giro, foi projetada com base no ciclo da empresa.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

O Passivo Sujeito à recuperação judicial está com base na relação de credores que consta no edital do art. 52, § 1º da Lei 11.101/05 e dividido nas seguintes classes conforme art. 41 da Lei 11.101/05:

Classe I - Créditos Trabalhistas: Créditos oriundos das relações de trabalho;

Classe III - Créditos Quirografários: Créditos decorrentes das operações sem garantias;

Classe IV - Créditos com ME/EPP: Crédito decorrentes das operações com microempresas e empresas de pequeno porte.

A seguir detalhamos as formas propostas de pagamento aos credores, descritas no Plano de Recuperação Judicial.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

Os créditos que se enquadram na classe prevista no inciso I do artigo 41 da LREF são aqueles derivados da legislação do trabalho, honorários, acidentes de trabalho ou quaisquer que estejam equiparados, desde que devidamente arrolados na classe I. O crédito será considerado de forma consolidada, ou seja, os credores que possuírem ou vierem a possuir mais de um crédito nesta classe, terão seus créditos somados para o fim de se estabelecer o enquadramento correto. *Condições Específicas :*

Os créditos de Classe I poderão escolher entre duas modalidades de pagamento:

**Modalidade 01: Periodicidade: O crédito será pago à vista em uma única parcela;**

- (i) Prazo: 12 (doze) meses contados da data da homologação judicial do PRJ pelo Juízo da Recuperação, válidos a partir da intimação das devedoras. O pagamento respeitará o prazo máximo de até 365 dias a serem contados da intimação da devedora da decisão que homologar o PRJ.
- (ii) Deságio: 50% do crédito sujeito.
- (iii) Taxas: os créditos serão corrigidos pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 0,3% a.m, contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.
- (iv) Créditos de natureza estritamente salarial: créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos em 30 (trinta) dias da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação judicial.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

### Modalidade 02:

Periodicidade: O crédito será pago à vista em uma única parcela;

- (i) Prazo: 90 dias contados da data da homologação judicial do PRJ pelo Juízo da Recuperação, válidos a partir da intimação das devedoras.
- (ii) Deságio: 80% do crédito sujeito.
- (iii) Taxas: os créditos serão corrigidos pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros 0,3% a.m, contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.

Os credores deverão indicar de forma expressa qual a modalidade que pretendem aderir. A comunicação poderá ser registrada na ata da assembleia de credores, por petição na própria recuperação judicial ou por e-mail a ser enviado para [reestruturacao@cpdma.com.br](mailto:reestruturacao@cpdma.com.br), com cópia ao administrador judicial e aviso de recebimento ao remetente, possibilitando a comprovação do envio. O credor terá o prazo de até 10 dias úteis, contados da disponibilização no sistema eproc da decisão que homologar o plano de recuperação, para indicar a modalidade escolhida.

Caso o credor não indique a modalidade de recebimento, caberá às devedoras enquadrarem o credor em uma das modalidades, respeitando a realidade financeira das recuperandas e comunicando ao administrador judicial quando apresentado o comprovante de pagamento.

Cabe destacar, que se considerou para o fluxo de viabilidade a modalidade 1.



# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

*Classe III - condições de tratamento dos créditos quirografários* Os credores de Classe III serão pagos através dos meios previstos na LRF, art. 50, incisos I e XII da LRF (“Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”, “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”).

### *Condições Gerais*

Os credores sujeitos à Classe III que não tenham constado na Relação de Credores (art. 52, §1º, II, LRF) ou eventuais diferenças verificadas entre o valor lançado na Relação de Credores e aquele que, adiante, constar no Quadro Geral de Credores, serão pagos através da forma prevista para a subclasse em que estiverem enquadrados, a partir da publicação da decisão que homologar o Quadro de Credores Consolidado.

### *Condições Específicas*

Os credores quirografários serão subdivididos em classes, respeitando os critérios de homogeneidade entre eles. A criação de subclasses irá atender aos melhores interesses desses credores que possuem perspectivas diferentes. Há três grandes grupos de credores bem definidos nesta recuperação, o primeiro são os credores que investiram nos empreendimentos antecipando recursos para o grupo recuperando; o segundo grupo é formado por instituições financeiras; no terceiro grupo temos os demais credores que não pertencem a nenhum dos dois primeiros grupos.

Os grupos aqui incluídos no fluxo operacional estão projetados com base no plano apresentado no processo, destacando as classes e suas peculiaridade, quando previstas foram alcanças nas simulações, para as operações que a movimentação é financeira.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

No âmbito do plano de recuperação judicial, os credores quirografários serão organizados em classes distintas: Grupos de Credores Quirografários

Nesta recuperação, foram definidos três grandes grupos principais de credores quirografários:

- 1.Credores Investidores nos Empreendimentos: Este grupo é composto por credores que anteciparam recursos financeiros para os empreendimentos desenvolvidos pelo grupo recuperando. Estes credores possuem interesse direto na recuperação do fluxo de caixa gerado pelos empreendimentos.
- 2.Instituições Financeiras: Este grupo inclui bancos e outras entidades financeiras que concederam crédito ao grupo recuperando, seguindo condições contratuais previamente estabelecidas.
- 3.Demais Credores Quirografários: Neste grupo estão os credores que não se enquadram nos dois primeiros grupos. Geralmente, incluem fornecedores, prestadores de serviços e outros credores gerais.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

## CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

### Fluxo Operacional e Projeções Financeiras

Os grupos mencionados estão devidamente considerados no fluxo operacional projetado, com base nas premissas estabelecidas no plano de recuperação anexado ao processo judicial. Durante a elaboração das simulações financeiras, foram levadas em conta as particularidades de cada classe de credores, especialmente quando estas características influenciam diretamente o plano de viabilidade econômica.

Para as operações que não envolvem previsão financeira, mas que dependem exclusivamente da movimentação de obrigações, as projeções consideraram os seguintes aspectos:

<b>Empreendimento</b>	<b>Obrigações dos Credores</b>	<b>Prazo para Cumprimento</b>	<b>Ativos Vinculados</b>
Buenos Aires	Entrega do imóvel sob novas condições e prazos	24 meses	Venda de ativos para pagamento de taxas
Palermo	Entrega do imóvel sob novas condições e prazos	18 meses	Venda de ativos para pagamento de taxas
Puerto Madero	Entrega do imóvel sob novas condições e prazos	18 meses	Venda de ativos para pagamento de taxas
Évora	Entrega do imóvel concluído, com prazo e condições especificados	36 meses após carência	Venda de ativos para concluir a obra
La Querência	Recebimento de quotas do empreendimento	24 meses para apresentar percentuais	Venda de ativos relacionados ao empreendimento
La Serena	Escolha entre modalidades de pagamento/deságio/direitos	60 meses para Modalidade 01	Venda ou dação de lotes no Loteamento Caverá
Córdoba	Escolha entre modalidades de pagamento/deságio/direitos	60 meses para Modalidade 01	Venda ou dação de lotes no Loteamento Caverá

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

### *Credor Quirografários Financeiros*

Considera-se Credor Financeiro as instituições financeiras (bancos comerciais, cooperativas de créditos, FIDC, securitizadora, financeiras em geral e quaisquer outros que se equiparam com a mesma natureza), de acordo com as regras do Banco Central. Esses credores receberão da seguinte forma:

Prazo total: 120 (cento e vinte) meses contados da carência.

- (i) Carência: 20 (vinte) meses (juros e capital), contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.
- (ii) Deságio: 75% sobre o valor do crédito arrolado;
- (iii) Periodicidade: mensal
- (iv) Atualização do saldo devedor: Sobre o saldo devedor incidirá TR acrescida de 6% ao ano, contados após término da carência.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

### *Credor Quirografários Ordinários*

Considera-se credor quirografário ordinário todo credor que não estiver enquadrado em uma das condições anteriores, sendo aplicada essa condição de pagamento de forma residual a todas as demais formas, inclusive os casos omissos.

Prazo total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses contados da carência.

- (i) Carência: 20 (seis) meses (juros e capital), contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.
- (ii) Deságio: 65% sobre o valor do crédito arrolado;
- (iii) Periodicidade: mensal
- (iv) Atualização do saldo devedor: Sobre o saldo devedor incidirá TR acrescida de 6% ao ano, contados após término da carência.

# PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO

---

## CLASSE IV – ME-EPP

*Classe IV - créditos titularizados por credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte*

*Nesta classe estão inseridos todos os credores titulares de créditos ME/EPP, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, conforme definição do artigo 41, inciso III da Lei 11.101/05.*

*Deságio: Não haverá.*

- (i) Carência: 18 (dezoito) meses contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.*
- (ii) Pagamentos: O valor integral do crédito alocado para esta classe será pago no prazo de até 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.*
- (iii) Periodicidade: mensal;*
- (iv) Atualização do saldo devedor: será corrigido pela Taxa Referencial - TR acrescida de juros de 6% (seis) a partir da homologação do plano, computando como data inicial o primeiro dia da intimação da devedora estabelecido pelo sistema eproc do TJRS.*

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

## PREMISSAS ESTABELECIDAS

### PERÍODO DE ELABORAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 12 (doze) anos, sendo o ano 1, correspondente aos primeiros 12 meses contados a partir da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

### PROJEÇÃO DE RECEITAS

Para a projeção de receitas, foram adotados como critérios as perspectivas macroeconômicas e setoriais, aliados aos dados fornecidos pela instituição, considerando a reestruturação proposta por seus administradores. Adicionalmente, destaca-se que, nas projeções apresentadas neste laudo, já foram excluídas as operações com potencial de descontinuidade ou que, no momento, não apresentam perspectivas claras de geração de receitas. Com o objetivo de estabelecer condições mais realistas para o fluxo de caixa, as avaliações da empresa sobre a gestão dos negócios e a evolução operacional foram criteriosamente consideradas.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

## PREMISSAS ESTABELECIDAS

### DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

As deduções da receita bruta foram projetadas a partir dos dados históricos disponibilizados pela organização através de seus administradores.

### CUSTOS OPERACIONAIS

No que tange os custos operacionais, os mesmo foram classificados de acordo com o caráter de cada conta entre fixos e variáveis. A projeção para os custos fixos tomou como base a média histórica extraídas das demonstrações contábeis atualizadas anualmente pela projeção de inflação. Em relação aos custos variáveis, foi mantido percentual aplicado pelas recuperandas na data base de elaboração do presente laudo.



# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

## PREMISSAS ESTABELECIDAS

### DESPESA OPERACIONAL

As despesas operacionais foram projetadas considerando-se dados históricos, acrescidas, periodicamente da inflação projetada, ponderadas com as adequações e reduções da estrutura de custos fixos projetadas pelas recuperandas através de seus administradores.

### CAPEX

O CAPEX projetado foi estimado com base nas práticas do mercado, onde se analisou o ativo imobilizado, e expectativas de investimentos necessários para manutenção periódica das instalações e equipamentos da instituição: melhorias das instalações físicas; e aquisição de novos equipamentos para modernização da estrutura.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

PREMISSAS ESTABELECIDAS

## NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO

A necessidade de capital de giro foi projetada segundo prazos médios praticados e o ciclo operacional do negócio. Para a variação dessa necessidade de capital de giro, foi considerado os acréscimos no faturamento ao longo dos anos da projeção.

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

## PROJEÇÕES

Após a definição das premissas, acima elencadas, chega-se aos seguintes demonstrativos projetados:

- i) Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado; e
- ii) Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado;

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO PROJETADO

Demonstrativo de Resultado do Exercício - DRE	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>29.400.000,00</b>	<b>31.708.000,00</b>	<b>33.098.160,00</b>	<b>34.584.523,20</b>	<b>35.554.043,66</b>	<b>36.551.289,44</b>	<b>37.577.065,07</b>	<b>38.632.198,72</b>	<b>39.717.542,80</b>	<b>40.833.974,78</b>	<b>41.982.397,82</b>	<b>43.163.741,63</b>
Receitas Postos	24.000.000,00	25.200.000,00	26.460.000,00	27.783.000,00	28.616.490,00	29.474.984,70	30.359.234,24	31.270.011,27	32.208.111,61	33.174.354,95	34.169.585,60	35.194.673,17
Receitas Concretos	0,00	1.000.000,00	1.020.000,00	1.071.000,00	1.092.420,00	1.114.268,40	1.136.553,77	1.159.284,84	1.182.470,54	1.206.119,95	1.230.242,35	1.254.847,20
Receitas Pré-moldados	4.800.000,00	4.896.000,00	4.993.920,00	5.093.798,40	5.195.674,37	5.299.587,86	5.405.579,61	5.513.691,20	5.623.965,03	5.736.444,33	5.851.173,22	5.968.196,68
Receitas Venda Empreendimentos	600.000,00	612.000,00	624.240,00	636.724,80	649.459,30	662.448,48	675.697,45	689.211,40	702.995,63	717.055,54	731.396,65	746.024,59
Deduções da receita bruta	1.984.500,00	1.585.400,00	2.234.125,80	2.334.455,32	2.399.897,95	2.467.212,04	2.536.451,89	2.607.673,41	2.680.934,14	2.756.293,30	2.833.811,85	2.913.552,56
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>27.415.500,00</b>	<b>30.122.600,00</b>	<b>30.864.034,20</b>	<b>32.250.067,88</b>	<b>33.154.145,72</b>	<b>34.084.077,40</b>	<b>35.040.613,18</b>	<b>36.024.525,30</b>	<b>37.036.608,66</b>	<b>38.077.681,48</b>	<b>39.148.585,97</b>	<b>40.250.189,07</b>
Custos Postos	19.200.000,00	23.184.000,00	22.491.000,00	22.226.400,00	22.893.192,00	23.579.987,76	24.287.387,39	25.016.009,01	25.122.327,05	26.539.483,96	26.652.276,77	27.099.898,34
Custos Concretos	0,00	700.000,00	714.000,00	749.700,00	764.694,00	779.987,88	795.587,64	811.499,39	827.729,38	844.283,97	861.169,65	878.393,04
Custos Pré-moldados	3.360.000,00	3.427.200,00	3.495.744,00	3.565.658,88	3.636.972,06	3.709.711,50	3.783.905,73	3.859.583,84	3.936.775,52	4.015.511,03	4.095.821,25	4.177.737,68
Custos dos Imóveis Vendidos	480.000,00	336.600,00	312.120,00	248.322,67	324.729,65	364.346,67	371.633,60	379.066,27	386.647,60	394.380,55	402.268,16	410.313,52
<b>Resultado Bruto</b>	<b>4.375.500,00</b>	<b>2.474.800,00</b>	<b>3.851.170,20</b>	<b>5.459.986,33</b>	<b>5.534.558,01</b>	<b>5.650.043,60</b>	<b>5.802.098,82</b>	<b>5.958.366,78</b>	<b>6.763.129,12</b>	<b>6.284.021,97</b>	<b>7.137.050,14</b>	<b>7.683.846,50</b>
Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas	2.646.000,00	2.672.460,00	2.752.633,80	2.890.265,49	3.034.778,76	3.186.517,70	3.345.843,59	3.513.135,77	3.688.792,56	3.873.232,18	4.066.893,79	4.270.238,48
Depreciação	89.768,85	88.781,40	87.804,80	86.838,95	85.883,72	84.939,00	84.004,67	83.080,62	82.166,73	81.262,90	80.369,00	79.484,95
<b>Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>1.639.731,15</b>	<b>-286.441,40</b>	<b>1.010.731,60</b>	<b>2.482.881,90</b>	<b>2.413.895,53</b>	<b>2.378.586,90</b>	<b>2.372.250,57</b>	<b>2.362.150,40</b>	<b>2.992.169,83</b>	<b>2.329.526,89</b>	<b>2.989.787,35</b>	<b>3.384.123,07</b>
Despesas Financeiras	694.350,42	691.378,62	492.204,91	480.135,92	468.066,94	456.061,30	444.118,99	432.176,69	420.234,39	408.292,09	396.349,79	384.407,48
Despesas financeiras - Passivo Quirografários	99.611,04	99.611,04	99.611,04	89.649,94	79.688,83	69.727,73	59.766,63	49.805,52	39.844,42	29.883,31	19.922,21	9.961,10
Despesas financeiras - Passivo ME/EPP	380,04	380,04	316,70	190,02	63,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas financeiras - Tributário	594.359,33	591.387,54	392.277,16	390.295,96	388.314,77	386.333,57	384.352,37	382.371,17	380.389,97	378.408,78	376.427,58	374.446,38
Receitas Financeiras	0,00	0,00	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26
Receitas financeiras - Deságio Quirografário	0,00	0,00	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26	2.988.331,26
Receitas financeiras - Deságio ME/EPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receitas financeiras - Garantia Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado antes do IR e da CSLL</b>	<b>945.380,73</b>	<b>-977.820,02</b>	<b>3.506.857,96</b>	<b>4.991.077,24</b>	<b>4.934.159,85</b>	<b>4.910.856,86</b>	<b>4.916.462,84</b>	<b>4.918.304,97</b>	<b>5.560.266,71</b>	<b>4.909.566,07</b>	<b>5.581.768,82</b>	<b>5.988.046,85</b>
IR e CSLL	208.200,61	0,00	817.832,19	1.171.076,38	1.157.530,05	1.151.983,93	1.153.318,16	1.153.756,58	1.306.543,48	1.151.676,72	1.311.660,98	2.011.935,93
<b>Resultado Líquido do Exercício</b>	<b>737.180,11</b>	<b>-977.820,02</b>	<b>2.689.025,76</b>	<b>3.820.000,85</b>	<b>3.776.629,81</b>	<b>3.758.872,93</b>	<b>3.763.144,68</b>	<b>3.764.548,39</b>	<b>4.253.723,23</b>	<b>3.757.889,34</b>	<b>4.270.107,84</b>	<b>3.976.110,92</b>

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

## DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Demonstrativo de Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Resultado Líquido do Exercício	737.180,11	-977.820,02	2.689.025,76	3.820.000,85	3.776.629,81	3.758.872,93	3.763.144,68	3.764.548,39	4.253.723,23	3.757.889,34	4.270.107,84	3.976.110,92
(+) Depreciação	89.768,85	88.781,40	87.804,80	86.838,95	85.883,72	84.939,00	84.004,67	83.080,62	82.166,73	81.262,90	80.369,00	29.484,95
(+/-) Variação da Necessidade de Capital de Giro	2.277.780,31	1.274.663,88	683.093,00	464.564,39	190.426,90	181.285,16	172.168,20	-5.899,59	-11.779,28	-17.800,89	-23.968,72	-30.287,21
(-) Receita Financeira (Deságio)	0,00	0,00	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26	-2.988.331,26
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>3.104.729,27</b>	<b>385.625,26</b>	<b>471.592,30</b>	<b>1.383.072,93</b>	<b>1.064.609,17</b>	<b>1.036.765,83</b>	<b>1.030.986,29</b>	<b>853.398,15</b>	<b>1.335.779,41</b>	<b>833.020,09</b>	<b>1.338.176,87</b>	<b>986.977,39</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(+) Ingresso Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Amortização Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Trabalhista	-2.498.896,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Garantia Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Quirografários	0,00	0,00	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42	-996.110,42
(-) Credores ME/EPP	0,00	-12.668,11	-12.668,11	-12.668,11	-6.334,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Passivo Tributário	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89	-99.059,89
<b>Fluxo de Caixa de Financiamento</b>	<b>-2.597.956,46</b>	<b>-111.728,00</b>	<b>-1.107.838,42</b>	<b>-1.107.838,42</b>	<b>-1.101.504,37</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>	<b>-1.095.170,31</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades</b>	<b>506.772,81</b>	<b>273.897,26</b>	<b>-636.246,12</b>	<b>275.234,51</b>	<b>-36.895,20</b>	<b>-58.404,48</b>	<b>-64.184,02</b>	<b>-241.772,16</b>	<b>240.609,10</b>	<b>-262.150,22</b>	<b>243.006,56</b>	<b>-108.192,92</b>
<b>Saldo de Caixa</b>	<b>560.251,53</b>	<b>834.148,79</b>	<b>197.902,67</b>	<b>473.137,17</b>	<b>436.241,97</b>	<b>377.837,49</b>	<b>313.653,47</b>	<b>71.881,31</b>	<b>312.490,42</b>	<b>50.340,19</b>	<b>293.346,75</b>	<b>185.153,83</b>

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

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

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

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

**MIRAR CONTABILIDADE S.S.**  
CNPJ 18.158.223/0001-47  
CRC 006318/O  
RESPONSÁVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO