

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Proc. nº 1123916-45.2023.8.26.0100

**M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL LTDA., FR SERVIÇOS LTDA. e FB9 COMÉRCIO ATACADISTA EM GERAL LTDA.,** devidamente qualificadas nos autos do presente Pedido de Recuperação Judicial, vêm, por seus advogados, **requerer seja autorizada a consolidação substancial de ativos e passivos das Recuperandas, nos termos do art. 69-J da Lei nº11.101/2005, mediante a apresentação de plano de recuperação judicial unitário, conforme art. 69-L.**

1. Como se vê do art. 69-J da Lei 11.10/2005 – segundo o qual “*[o] juiz poderá, de forma excepcional, independentemente da realização de assembleia-geral, autorizar a consolidação substancial de ativos e passivos dos devedores integrantes do mesmo grupo econômico que estejam em recuperação judicial sob consolidação processual*” –, a chamada consolidação substancial impositiva terá lugar e deverá ser autorizada pelo juízo recuperacional sempre e quando for constatada “*a interconexão e a confusão entre ativos ou passivos dos devedores, de modo que não seja possível identificar a sua titularidade sem excessivo dispêndio de tempo ou de recursos*”

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3311, 13º andar  
Itaim Bibi, São Paulo, SP | 04538-133 – Brasil  
Tel.: 11 3552-5000

SCN QD 4, BL. B, 100, 12º andar, Centro Empresarial Varig  
Asa Norte, Brasília, DF | 70714-900 – Brasil

e, ainda, quando presentes pelo menos 2 (duas) das hipóteses elencadas nos respectivos incisos I a IV a saber: **(i)** existência de garantias cruzadas; **(ii)** relação de controle ou de dependência; **(iii)** identidade total ou parcial do quadro societário; e **(iv)** atuação conjunta no mercado entre os postulantes.

2. No presente caso, as Recuperandas compartilham ativos, passivos, gestão e quadro de empregados (**art. 69-J caput**); são integrantes de um único grupo econômico (**art. 69-J, II e III**) – o denominado “Grupo M.Officer” –; e desenvolvem atividades no setor varejista de vestuário maneira conjunta e harmoniosa (**art. 69-J, IV**).

3. A propósito, conforme já constatado pela Ilma. Administração Judicial em seu relatório inicial (fls. 947/1.100), *“o grupo opera no conceito de ‘caixa único’, onde as entradas financeiras das vendas, tanto da M5 quanto da FB9, são centralizadas em contas bancárias da M5, que efetua TODOS os pagamentos de fornecedores, impostos, despesas etc., de TODAS as empresas do ‘grupo’”*.

4. Além disso, como também registrado pela Ilma. Administração Judicial, *“TODOS os funcionários CLT são registrados na M5, assim como, todas as contratações de serviços de terceiros são efetuadas por intermédio da 5, que, portanto, concentra praticamente 100% das despesas de todo o ‘grupo’”*.

5. Por essa razão, **não há dúvidas sobre o preenchimento dos requisitos previstos na Lei 11.101/2005 para o necessário (e, neste caso, impositivo) processamento do presente pedido recuperação judicial em consolidação substancial.** É o que desde já se requer.

6. Ante o exposto, confiantes da autorização deste MM. Juízo da consolidação substancial de seus ativos e passivos, as Recuperandas desde logo **promovem a juntada do seu Plano de Recuperação Judicial unitário, nos termos do**



**art. 69-L da Lei 11.101/2005 (doc. 1)**, o que fazem no prazo<sup>1</sup> e na forma prevista no art. 53 da Lei nº 11.101/2005.

7. Por fim, requer-se desde já seja determinada a publicação do edital de aviso aos credores de entrega do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do parágrafo único do art. 53, da Lei nº 11.101/2005.

Termos em que, respeitosamente,

P. deferimento.

São Paulo/SP, 10 de novembro de 2023.

**Joel Luís Thomaz Bastos**  
OAB/SP 122.443

**Gilberto Gornati**  
OAB/SP 296.778

**Lucas Rodrigues do Carmo**  
OAB/SP 299.667

**Patricia Fernandes da Silva**  
OAB/SP 391.729

**Karen Martins Pires**  
OAB/SP 405.988

---

<sup>1</sup> As Recuperandas tomaram ciência da r. decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial em referência (fls. 717/721) em 11/9/2023 (segunda-feira), sendo certo que o início da contagem do prazo em tela ocorreu no dia 12/9/2023 (terça-feira). Diante disso, em atenção aos arts. 53, *caput*, e 189, § 1º, inciso I, todos da Lei nº 11.101/2005, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do Plano, contados da ciência da decisão de deferimento, encerra-se em 10/11/2023 (sexta-feira).

# Doc. 1

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3311, 13° andar  
Itaim Bibi, São Paulo, SP | 04538-133 – Brasil  
Tel.: 11 3552-5000

SCN QD 4, BL. B, 100, 12° andar, Centro Empresarial Varig  
Asa Norte, Brasília, DF | 70714-900 – Brasil

[www.twk.com.br](http://www.twk.com.br) | E-mail: [contato@twk.com.br](mailto:contato@twk.com.br)

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL LTDA.- EM**  
**RECUPERAÇÃO JUDICIAL, FR SERVIÇOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO**  
**JUDICIAL e FB9 COMÉRCIO ATACADISTA EM GERAL LTDA – EM**  
**RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

*Recuperação Judicial das empresas M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda. – em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – em Recuperação Judicial, em curso perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, nos autos de nº 1123916-45.2023.8.26.0100.*

**M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL LTDA.** (“M5”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 53.604.708/0001-18, **FR SERVIÇOS LTDA.** (“FR”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.792.901/0001-14 e **FB9 COMÉRCIO ATACADISTA EM GERAL LTDA.** (“FB9” e, em conjunto com M5 e FR, “Recuperandas” ou “Grupo M. Officer”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.978.973/0001-68, todas com principal estabelecimento na Rua Cláudio Soares, nº 72, Salas 1.313 e 1.409, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”), nos termos do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial”):

- (i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 5 de setembro de 2023, um pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, cujo processamento foi deferido em 7 de setembro de 2023, e submetem, nesta data, este Plano, nos termos do artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial;
- (iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: **(a)** pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; **(b)** é viável sob o ponto de vista econômico; e **(c)** é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscritos por empresa especializada; e
- (iv) Considerando que, nos termos do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: **(a)** preservar e adequar as suas atividades empresariais; **(b)** manter-se como fonte

de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar o pagamento de seus credores.

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação dos Credores e à pertinente homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

## PARTE I – INTRODUÇÃO

### 1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos na Cláusula 1.2 abaixo serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pela Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

**1.1.1.** Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano.

**1.1.2.** Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões.

**1.1.3.** Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os artigos 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

**1.1.4.** Referências feitas a uma cláusula deste Plano incluem também suas eventuais subcláusulas, itens e subitens.

**1.1.5.** Na hipótese de haver conflito entre Cláusulas, a Cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

**1.2. Definições.** Os termos e expressões utilizados com letras iniciais maiúsculas neste Plano, seja no singular ou plural, têm os significados definidos abaixo:

**1.2.1.** “Administradora Judicial”: administração judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, notadamente a Adnan Abdel Kader Salem – Advogados Associados, representada pelo Dr. Adnan Abdel Kader Salem.

**1.2.2.** “Assembleia Geral de Credores”: significa a assembleia geral de credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.3.** “Código Civil”: é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

**1.2.4.** “Créditos”: são os Créditos Sujeitos.

**1.2.5.** “Créditos Sujeitos”: são todos os Créditos Trabalhistas, os Créditos Quirografários, os Créditos ME e EPP e os eventuais Créditos com Garantia Real, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.6.** “Créditos com Garantia Real”: são os eventuais créditos detidos pelos Credores com Garantia Real, os quais são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme eventualmente sejam listados na Lista de Credores.

**1.2.7.** “Créditos ME e EPP”: são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.

**1.2.8.** “Créditos Quirografários”: são os créditos quirografários, com privilégio especial, privilégio geral e subordinados, nos termos dos artigos 41, III, e 83, VI, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.

**1.2.9.** “Credores Quirografários Financeiros Estratégicos”: tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7 deste Plano.

**1.2.10.** “Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos”: tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.6 deste Plano.

**1.2.11.** “Créditos Trabalhistas”: são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se, mas não se limitando, aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, as multas e a quaisquer outras verbas de natureza trabalhista.

**1.2.12.** “Créditos Retardatários”: são os Créditos Sujeitos que venham a ser reconhecidos, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine a sua inclusão da Lista de Credores, após a Homologação do Plano.

**1.2.13.** Créditos Sub Judice”: são os créditos controvertidos que, na data da Homologação do Plano, sejam objeto de demandas judiciais pendentes, ou seja, que ainda aguardam sentença definitiva transitada em julgado, na qual seja (i)

reconhecida sua validade, liquidez, certeza e sujeição aos efeitos da Recuperação Judicial então questionadas pelas Recuperandas, e/ou (ii) determinada a inclusão, exclusão ou alteração do respectivo Crédito *Sub Judice* na Lista de Credores.

**1.2.14.** “Credores”: são os titulares de Créditos Sujeitos.

**1.2.15.** “Credores Sujeitos”: são as pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

**1.2.16.** “Credores com Garantia Real”: são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do artigo 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.17.** “Credores ME e EPP”: são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no artigo 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do artigo 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.18.** “Credores Quirografários”: são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do artigo 41, III e artigo 83, VI da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.19.** “Credores Trabalhistas”: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

**1.2.20.** “Data do Pedido”: a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, ou seja, 5 de setembro de 2023.

**1.2.21.** “Dia Útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que não haja expediente forense e/ou as instituições bancárias na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

**1.2.22.** “Dívida Reestruturada”: Significa os novos termos da dívida total das Recuperandas após a Homologação do Plano, composta dos Créditos Trabalhistas, Créditos Quirografários, Créditos ME e EPP e, eventualmente, dos Créditos com Garantia Real, constantes da Lista de Credores, aplicando-se os percentuais de deságio, prazos, formas e condições de pagamentos conforme disposto neste Plano.

**1.2.23.** “Encerramento da Recuperação Judicial”: significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da



sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do artigo 63 da Lei de Recuperação Judicial e da Cláusula 12.3 deste Plano.

**1.2.24.** “Homologação do Plano”: significa a decisão judicial que homologar o Plano nos termos do art. 45 e 58, *caput* ou §1º do art. 58, todos da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso, considerada a partir da data de sua publicação no Diário de Justiça Eletrônico do Poder Judiciário do Estado de São Paulo.

**1.2.25.** “IPCA”: Significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou outro índice que venha legalmente a substituí-lo.

**1.2.26.** “Juízo da Recuperação”: é o juízo recuperacional do principal estabelecimento das Recuperandas, prevento para fins da Lei de Recuperação Judicial, constituído perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP.

**1.2.27.** “Laudo de Avaliação de Ativos”: tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 2.4 deste Plano.

**1.2.28.** “Laudo de Viabilidade Econômica”: tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 2.3 deste Plano.

**1.2.29.** “Lei de Recuperação Judicial”: é a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**1.2.30.** “Lista de Credores”: significa a lista de credores divulgada pela Administradora Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da Lei de Recuperação Judicial, ou na falta dessa, a lista de credores apresentada pelas Recuperandas às fls. 750/763 dos autos da Recuperação Judicial, considerando as eventuais alterações, inclusões e exclusões em cumprimento a decisões proferidas em habilitações retardatárias, impugnações de créditos ou outros processos ou procedimentos, incluindo, mas não se limitando, ao procedimento disposto no art. 19 da Lei de Recuperação Judicial, ou o quadro geral de credores (QGC) que vier a substituí-la.

**1.2.31.** “Plano”: este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores.

**1.2.32.** “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial nº 1123916-45.2023.8.26.0100, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação.

**1.2.33.** “Recuperandas”: tem o significado lhe é atribuído no preâmbulo deste Plano.

**1.2.34.** “Salário-Mínimo”: significa o salário-mínimo definido na Lei nº 14.663, de 28 de agosto de 2023 ou suas alterações subsequentes, conforme vigente na data de deliberação deste Plano.

**1.3.** Prazos. Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desconsiderando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou dias corridos) cujo termo final seja em um dia que não Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente. Além disso:

- (i)** todos os prazos estabelecidos neste Plano serão contados em dias corridos, salvo se expressamente estabelecido neste Plano que serão contados em Dias Úteis;
- (ii)** os prazos serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento;
- (iii)** os prazos cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior;
- (iv)** os prazos serão computados de forma que a data de início do prazo seja sempre um Dia Útil;
- (v)** os prazos de meses e anos expiram, exceto se disposto de forma diversa neste Plano, no dia de igual número do de início ou no imediato, caso falte exata correspondência, observada a regra do item “(ii)” acima;
- (vi)** os prazos fixados por hora e superiores a 24 (vinte e quatro) horas contar-se-ão mediante conversão em dias, sendo o termo final à meia noite do último dia de prazo; e
- (vii)** os prazos cujo cumprimento exija o envio de documento por e-mail ou por meio de correspondência física serão considerados cumpridos de acordo com a data e hora em que efetivamente enviados, independentemente da data e hora em que recebidos, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento.

## PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

### 2. OBJETIVO DO PLANO

**2.1. Objetivo.** Diante da existência de dificuldade das Recuperandas em cumprir com suas obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam a reestruturação de dívidas das Recuperandas, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperadas.

**2.2. Razões da Recuperação Judicial.** A crise das Recuperandas, de modo resumido, decorre de diversos fatores, conforme razões expostas na petição inicial, dentre eles: **(i)** sucessivas crises enfrentadas pelo setor varejista de moda brasileiro ao longo dos últimos anos, motivadas por fatores econômicos e concorrenciais, primordialmente decorrentes da entrada dos gigantes *players* asiáticos no cenário nacional, que têm conseguido vender seus produtos primordialmente por meio do e-commerce, sem contratar funcionários brasileiros, tampouco estar sujeitos ao recolhimento de todos os tributos recolhidos pelos empresários e sociedades empresárias instalados no Brasil, bem como sem reinvestir valores em prol da sociedade e da economia brasileiras; **(ii)** recessão econômico-financeira dos últimos anos, bem como o calamitoso período de pandemia da COVID-19, período no qual as Recuperandas observaram uma queda de 91% (noventa e um por cento) nas vendas além de ter suportado grande inadimplência por parte de seus clientes do atacado; **(iii)** enfrentamento de sérias restrições na obtenção de capital de giro frente às instituições financeiras, o que acaba por prejudicar o regular prosseguimento de suas atividades e, também, de seus fornecedores e colaboradores; **(iv)** aumento no valor do preço das matérias-primas utilizadas para confecção de seus produtos para um patamar jamais praticado em virtude da crise sanitária (e econômica) decorrente do COVID-19, bem como foram afetados pela desvalorização da moeda corrente nacional ao longo do período, ampliando, desse modo, os custos em toda a cadeia de produção, sem encontrar o respaldo suficiente de aceitação do público para manter o mesmo patamar de outrora na aquisição dos produtos de vestuário; **(v)** fechamento das lojas físicas em razão da determinação, pelas autoridades públicas sanitárias, de fechamento do comércio e do isolamento social em todo o território nacional como medida de prevenção do COVID-19, a qual perdurou por aproximadamente dois anos; e **(vi)** resultados financeiros nos últimos anos apresentaram elevados prejuízos. Todos esses fatores, conforme já devidamente demonstrado na petição indicial da Recuperação Judicial, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez das Recuperandas.

**2.3. Viabilidade Econômica do Plano.** Em cumprimento ao disposto no artigo 53, II e III, da Lei de Recuperação Judicial, o laudo de viabilidade econômica deste Plano encontra-se no **Anexo 2.3** que integra este Plano para todos os fins e efeitos (“Laudo de Viabilidade Econômica”).

**2.4. Avaliação dos ativos das Recuperandas.** Em atendimento ao disposto no artigo 53, III, da Lei de Recuperação Judicial, o laudo de avaliação de bens e ativos das Recuperandas, subscrito por empresa especializada, encontra-se no **Anexo 2.4** que integra este Plano para todos os fins e efeitos (“Laudo de Avaliação de Ativos”).

### PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

#### 3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

**3.1. Medidas de recuperação.** Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, o presente Plano prevê: **(a)** a reestruturação do passivo das Recuperandas, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas ou vincendas sujeitas aos efeitos do Plano; e **(b)** a preservação de investimentos essenciais para a continuação das atividades das Recuperandas.

### PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

#### 4. NOVAÇÃO

**4.1. Novação do Plano.** Com a Homologação do Plano, os Créditos serão novados. Mediante referida novação, e salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os Créditos novados na forma do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste Plano.

#### 5. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

**5.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas.** Os Credores Trabalhistas poderão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da Homologação do Plano], mediante o envio de notificação às Recuperandas, com cópia para a Administradora Judicial, na forma da Cláusula 12.2 deste Plano.

**5.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos Trabalhistas automaticamente alocado na Opção A, constante da Cláusula 5.2.1 abaixo, o Credor Trabalhista que não se

manifestar tempestivamente no prazo previsto na Cláusula 5.1 acima.

**5.1.2.** O Credor Trabalhista deverá submeter a integralidade do seu Crédito Trabalhista a apenas uma das opções de pagamento indicadas.

**5.1.3.** Pagamento salarial obrigatório. Nos termos do art. 54, §1º da Lei de Recuperação Judicial, os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 5 (cinco) Salários-Mínimos por Credor Trabalhista, serão pagos em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, observada a Cláusula 9 deste Plano.

**5.2.** Eventual saldo remanescente de cada Crédito Trabalhista após o pagamento salarial obrigatório previsto na Cláusula 5.1.3 acima será pago de acordo com uma das opções de pagamento indicadas abaixo, observada a Cláusula 9 deste Plano:

**5.2.1.** Opção A – Créditos Trabalhistas: Observada a Cláusula 9 deste Plano, os Credores Trabalhistas que elegerem esta opção de pagamento ou que não se manifestarem tempestiva e regularmente acerca da respectiva opção de pagamento, receberão o pagamento de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), limitado ao valor do Crédito Trabalhista descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório” previsto na Cláusula 5.1.3 acima, que será pago em 2 (duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias da Homologação do Plano, e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**5.2.2.** Opção B – Créditos Trabalhistas: os Credores Trabalhistas que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 45% (quarenta e cinco por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Trabalhistas, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório” previsto na Cláusula 5.1.3 acima, conforme e caso aplicável; e

(b) Amortização: os Credores Trabalhistas alocados na presente opção de pagamento receberão o pagamento de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitado ao valor dos Créditos Trabalhistas após a aplicação de deságio na forma prevista no item “a” acima, em 3 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira parcela no prazo de 120 (cento e vinte) dias da Homologação do Plano, a segunda no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias da Homologação do Plano e a terceira parcela no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da Homologação do Plano.

**5.2.3.** Opção C – Créditos Trabalhistas: os Credores Trabalhistas que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Trabalhistas, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório” previsto na Cláusula 5.1.3 acima, conforme e caso aplicável; e

(b) Amortização: os Credores Trabalhistas alocados na presente opção de pagamento receberão o pagamento de até R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), limitado ao valor nominal de seus Créditos Trabalhistas após a aplicação de deságio na forma prevista no item “a” acima, em 3 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira parcela no prazo de 210 (duzentos e dez) dias da Homologação do Plano, a segunda no prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias da Homologação do Plano e a terceira parcela no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias da Homologação do Plano.

**5.2.4. Opção D – Créditos Trabalhistas:** os Credores Trabalhistas que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 65% (sessenta e cinco por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Trabalhistas, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório” previsto na Cláusula 5.1.3 acima, conforme e caso aplicável; e

(b) Amortização: os Credores Trabalhistas alocados na presente opção de pagamento receberão o pagamento de seus Créditos Trabalhistas limitado ao valor nominal do Crédito após a aplicação de deságio na forma prevista no item “a” acima, em 3 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira parcela no prazo de 330 (trezentos e trinta) dias da Homologação do Plano, a segunda no prazo de 330 (trezentos e trinta) dias da Homologação do Plano e a terceira parcela no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação do Plano.

**5.3. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Trabalhistas.

## **6. PAGAMENTO DOS CREDITORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)**

**6.1. Créditos com Garantia Real.** As Recuperandas não reconhecem a existência de Credores com Garantia Real, tampouco há Credores com Garantia Real relacionados na Lista de Credores, mas, na hipótese de serem incluídos, por decisão final transitada em julgado, os respectivos Créditos com Garantia Real serão pagos conforme condições de pagamento previstas na Cláusula 7 abaixo.

## **7. PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)**

**7.1. Pagamento dos Créditos Quirografários.** Os Credores Quirografários poderão

optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da Homologação do Plano, mediante o envio de notificação às Recuperandas, com cópia para a Administradora Judicial, na forma da Cláusula 12.2 deste Plano.

**7.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos Quirografários automaticamente alocado na Opção A, constante da Cláusula 7.2 abaixo, o Credor Quirografário que não se manifestar tempestivamente no prazo previsto na Cláusula 7.1 acima.

**7.1.2.** O Credor Quirografário deverá submeter a integralidade do seu Crédito Quirografário a apenas uma das opções de pagamento indicadas.

**7.2.** Opção A – Créditos Quirografários: observada a Cláusula 9 deste Plano, os Credores Quirografários que elegeram esta opção de pagamento ou que não se manifestarem tempestiva e regularmente acerca da respectiva opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

**(a)** Deságio: será aplicado um deságio de 10% (dez por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Quirografários;

**(b)** Período de carência de principal e encargos: período de carência 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano;

**(c)** Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

**(d)** Amortização: pagamento de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito Quirografário após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.3.** Opção B – Créditos Quirografários: os Credores Quirografários que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

**(a)** Deságio: será aplicado um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Quirografários;

**(b)** Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte

e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito Quirografário após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.4. Opção C – Créditos Quirografários:** os Credores Quirografários que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor nominal dos Créditos Quirografários;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito Quirografário após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.5. Opção D – Créditos Quirografários:** os Credores Quirografários que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor



nominal dos Créditos Quirografários;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento dos Crédito Quirografário após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 96 (noventa e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.6. Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos**. Serão considerados Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos aqueles Credores Quirografários fornecedores históricos e tradicionais de matérias primas e/ou aviamentos, cuja continuidade e regularidade no fornecimento sejam essenciais para a preservação da qualidade, imagem e reconhecimento do *jeans*, produto principal comercializado com a marca M.Officer no mercado brasileiro que, após a Data do Pedido, colaborarem com a Recuperação Judicial por meio do compromisso de manter e/ou renovar os contratos, negócios ou relações comerciais existentes com as Recuperandas mediante novo fornecimento de produtos pelo período mínimo de 30 (trinta) meses a partir da Homologação do Plano, em condições iguais ou mais vantajosas às atualmente em vigor, observadas as condições de mercado, conforme a necessidade e demanda das Recuperandas em qualquer caso, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos dos documentos definitivos da operação (“Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos”).

**7.6.1.** Os Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos receberão seus Créditos Quirografários da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 40% (quarenta por cento) do valor nominal dos Créditos Quirografários;

(b) Período de carência de principal: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Período de carência de encargos: período de carência de 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano;

(d) Encargos: a título de encargos, o valor dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos após a aplicação de deságio previsto no item “a” acima será corrigido monetariamente pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento, bem como passará a sofrer a incidência, pro rata, de juros à taxa total de 1% (um por cento) ao ano, desde o mês subsequente ao da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal até o término do período de carência indicado no item “c” acima, serão pagos a partir do 13º (décimo terceiro) mês após a Homologação do Plano e, após o término do período de carência indicado no item “b” e iniciado os pagamentos de principal, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(e) Amortização: amortização dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos, após a aplicação do deságio previsto no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “d” acima, será realizada em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.6.2.** O Credor Quirografário que desejar tornar-se um Credor Quirografário Fornecedor Estratégico deverá enviar às Recuperandas o termo de compromisso de Credor Quirografário Fornecedor Estratégico constante do **Anexo 7.6.2** deste Plano devidamente assinado, no prazo de até 15 (quinze) dias após a data da Homologação do Plano, sendo certo que, sem prejuízo, somente serão assim enquadrados e considerados conforme necessidade e viabilidade de contratação pelas Recuperandas.

**7.6.3.** Caso o fornecimento seja suspenso ou interrompido, por qualquer motivo, antes do término do prazo de 30 (trinta) meses previsto na Cláusula 7.6, o Credor Quirografário será automaticamente desenquadrado da condição de Credor Quirografário Fornecedor Estratégico e o saldo devedor do Crédito Quirografário correspondente será pago de acordo com os termos e disposições previstos na Cláusula 7.2 deste Plano.

**7.7.** Credores Quirografários Financeiros Estratégicos. Serão considerados Credores Quirografários Financeiros Estratégicos aqueles Credores Quirografários que, após a Data do Pedido, colaborarem com a Recuperação Judicial por meio do compromisso de conceder novas linhas de crédito e/ou realizar operações de desconto de recebíveis em favor das Recuperandas, em condições iguais ou mais vantajosas às atualmente em vigor, observadas as condições de mercado, conforme a necessidade e demanda das Recuperandas em qualquer caso, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos

dos documentos definitivos da operação (“Credores Quirografários Financeiros Estratégicos”).

**7.7.1.** Os Credores Quirografários Financeiros Estratégicos receberão seus Créditos Quirografários da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) do valor nominal dos Créditos Quirografários;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: a título de encargos, o valor dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Quirografários Financeiros Estratégicos após a aplicação de deságio previsto no item “a” acima será corrigido monetariamente pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento, bem como passará a sofrer a incidência de juros à taxa total de 1% (um por cento) ao ano, a partir do 7º (sétimo) mês subsequente ao da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal até o término do período de carência indicado no item “b” acima e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: a amortização dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Quirografários Financeiros Estratégicos, após a aplicação do deságio previsto no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, será realizada em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**7.7.2.** O Credor Quirografário que desejar tornar-se um Credor Quirografário Financeiro Estratégico deverá enviar às Recuperandas o termo de compromisso de Credor Quirografário Financeiro Estratégico constante do **Anexo 7.7.2** deste Plano devidamente assinado, no prazo de até 15 (quinze) dias após a data da Homologação do Plano, sendo certo que, sem prejuízo, somente serão assim enquadrados e considerados conforme necessidade e viabilidade de contratação pelas Recuperandas.

**7.8.** Quitação. O pagamento realizado na forma estabelecida nesta Cláusula acarretará a quitação plena, irrevogável e irretroatável, dos Créditos Quirografários.

## **8. PAGAMENTO DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)**

**8.1. Pagamento dos Créditos ME e EPP.** Os Credores ME e EPP poderão optar por uma das opções de pagamento previstas abaixo, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da Homologação do Plano, mediante o envio de notificação às Recuperandas, com cópia para a Administradora Judicial, na forma da Cláusula 12.2 deste Plano.

**8.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos ME e EPP automaticamente alocado na Opção A, constante da Cláusula 8.2 abaixo, o Credor ME e EPP que não se manifestar tempestivamente no prazo previsto na Cláusula 8.1 acima.

**8.1.2.** O Credor ME e EPP deverá submeter a integralidade do seu Crédito ME e EPP a apenas uma das opções de pagamento indicadas.

**8.2. Opção A – Créditos ME e EPP:** observada a Cláusula 9 deste Plano, os Credores ME e EPP que elegeram esta opção de pagamento ou que não se manifestarem tempestiva e regularmente acerca da respectiva opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 10% (dez por cento) sobre o valor nominal dos Créditos ME e EPP;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito ME e EPP após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**8.3. Opção B – Créditos ME e EPP:** Os Credores ME e EPP que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor nominal dos Créditos ME e EPP;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito ME e EPP após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**8.4. Opção C – Créditos ME e EPP**: Os Credores ME e EPP que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

(a) Deságio: será aplicado um deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor nominal dos Créditos ME e EPP;

(b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;

(c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e

(d) Amortização: pagamento de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitado ao valor nominal do Crédito Quirografário após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**8.5. Opção D – Créditos ME e EPP**: Os Credores ME e EPP que elegeram esta opção de pagamento serão pagos da seguinte forma:

- (a) Deságio: será aplicado um deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor nominal dos ME e EPP;
- (b) Período de carência de principal e encargos: período de carência 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação do Plano;
- (c) Encargos: remuneração pelo IPCA desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal durante o período de carência e, após o início dos pagamentos, serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização, e pagos junto com as parcelas de principal; e
- (d) Amortização: pagamento dos Crédito ME e EPP após a aplicação do deságio na forma prevista no item “a” acima sobre o principal e já acrescidos dos encargos capitalizados na forma do item “c” acima, em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira devida no dia 20 (vinte) do mês imediatamente subsequente ao término do período de carência indicado no item “b” acima e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

**8.6. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP.

## **9. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS E CRÉDITOS SUB JUDICE**

**9.1. Créditos Retardatários.** Na hipótese de reconhecimento de Créditos Sujeitos por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, posteriormente à Homologação do Plano, serão eles considerados Créditos Retardatários e serão provisionados e pagos nos termos deste Plano. Uma vez habilitados definitivamente, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitado o quanto disposto na Cláusula 10.2 deste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos Retardatários, os prazos previstos nas Cláusulas 5, 7 e 8 do Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão do respectivo Crédito Retardatário na Lista de Credores ou em que for homologado o acordo celebrado entre as Recuperandas e o respectivo Credor.

**9.2. Créditos Sub Judice.** Uma vez revestidos de certeza e liquidez, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os Créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas, e serão provisionados e pagos nos termos deste Plano. Uma vez que os Créditos *Sub Judice* se tornarem incontroversos e forem habilitados definitivamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine a inclusão, reclassificação, e/ou retificação dos valores na Lista de Credores,

tais Créditos *Sub Judice* serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitado o quanto disposto na Cláusula 10.2 deste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos *Sub Judice*, os prazos previstos nas Cláusulas 5, 7 e 8 do Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão, reclassificação e/ou retificação dos valores do respectivo Crédito *Sub Judice* na Lista de Credores.

## 10. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDITORES

**10.1. Amortização Antecipada Facultativa.** Os Credores concordam que, a qualquer tempo a partir da Homologação do Plano as Recuperandas poderão, a seu único e exclusivo critério, de acordo com sua disponibilidade de caixa, realizar amortização antecipada facultativa, parcial ou integral, dos Créditos novados nos termos deste Plano de uma ou mais classes de Credores, de modo *pari passu* entre os respectivos Credores, sendo aplicados os encargos, deságios e demais termos previstos em cada uma das formas de pagamento até a data da efetiva antecipação dos pagamentos correspondentes, situação em que o comprovante do pagamento antecipado servirá como comprovante de quitação nos termos desta Cláusula 10.2.1 abaixo.

**10.2. Forma de pagamento.** Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Plano, os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX, em conta de cada um dos Credores a ser informada individualmente pelo Credor por meio de envio de notificação às Recuperandas nos termos da Cláusula 12.2 deste Plano ou mediante apresentação de petição indicando tal conta nos autos da recuperação judicial.

**10.2.1.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**10.2.2.** Os Credores deverão informar a conta indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos antes da data do efetivo pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

**10.2.3.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios

se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

**10.3. Valores.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

**10.3.1.** De modo a viabilizar os pagamentos, bem como reduzir custos com taxas de transferências bancárias, especialmente diante da incidência de taxas para a realização de PIX por pessoas jurídicas como as Recuperandas, nos termos da Resolução BCB nº 1, de 12 de agosto de 2020 e posteriores alterações, de modo a tornar o procedimento administrativo das Recuperandas e Credores mais célere, as Recuperandas efetuarão todos os pagamentos devidos nos termos deste Plano quando atingido o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Credor, respeitado o saldo de cada um dos Credores e de acordo com a forma, prazo e acréscimo de encargos de pagamento de cada classe de Credores, até as respectivas quitações dos Créditos.

**10.3.2.** Caso o Crédito total novado a receber por parte do Credor seja inferior ao valor mínimo estabelecido neste Plano, as Recuperandas realizarão o pagamento ao Credor nos termos e no fluxo de pagamento aplicável conforme o Plano, não cabendo, portanto, o valor mínimo da Cláusula 10.3.1 para tal Credor.

**10.4. Alocação dos valores.** As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores, observadas as disposições acerca da Dívida Reestruturada nos termos deste Plano. Qualquer diferença entre a Lista de Credores apresenta e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração dos percentuais do pagamento no valor total que será distribuído entre os Credores de cada classe, conforme o caso. No caso de impugnação de crédito cujo julgamento ocorra após a Homologação do Plano e que altere o percentual do Crédito devido a determinado Credor, tal novo percentual apenas surtirá efeitos para fins deste Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos.

**10.5. Depósitos recursais e outros valores das Recuperandas.** Os depósitos judiciais, recursais, penhoras e quaisquer outras garantias processuais atualmente existentes que recaiam sobre ativos de titularidade das Recuperandas e que tenham por objeto assegurar o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial deverão ser liberados em favor das Recuperandas para fins de observância do disposto na Súmula 480 do col. Superior Tribunal de Justiça, cabendo aos Credores receberem o pagamento de seus Créditos exclusivamente nos termos e condições previstos neste Plano.



**10.6. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas.

## PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

### 11. EFEITOS DO PLANO

**11.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

**11.2. Conflito com Disposições Contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer sobre quaisquer outros contratos, verbais ou escritos, bem como todas as demais obrigações não expressamente alteradas por este Plano, deverão se submeter aos efeitos causados pela novação que decorre do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial. Tal disposição não se aplica aos contratos e obrigações que não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos do art. 49, §3º da Lei de Recuperação Judicial.

**11.3. Baixa de Protestos, Extinção e Suspensão de Processos.** Com a Homologação do Plano, serão extintas todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico que tenham por objeto a satisfação de Créditos, bem como serão suspensas em face dos fiadores, avalistas, sócios ou garantidores até que ocorra a quitação dos Créditos, momento em que serão extintas. Os nomes destes serão excluídos do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus Créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano. A Homologação do Plano acarretará **(a)** o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra as Recuperandas que tenha dado origem a qualquer Crédito e **(b)** a exclusão definitiva do registro do nome das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito.

**11.4. Atos subsequentes à quitação dos Créditos.** Com a quitação dos Créditos na forma estabelecida no Plano, os Credores concordam com a liberação de todos os gravames,

ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título.

**11.5. Formalização de Documentos e Outras Providências.** As Recuperandas e os Credores deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano, inclusive, mas não se limitando, à adoção de todos os atos societários para ratificação e cumprimento das obrigações ora assumidas pelas Recuperandas e pelos Credores.

**11.6. Compensação.** Serão automaticamente compensados, na forma da legislação aplicável, os Créditos e os créditos de qualquer natureza que as Recuperandas tenham contra os Credores, desde que os respectivos fatos geradores tenham ocorrido até a Data do Pedido, conforme Tema nº 1.051 do Superior Tribunal de Justiça, independentemente da data da sentença que fixou o Crédito, conforme aplicável. A compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado, sendo eventual saldo em favor do Credor pago nos termos deste Plano.

## **PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS**

### **12. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1. Anexos.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

**12.2. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas: **(a)** por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou *courrier*; ou **(b)** por e-mail quando efetivamente entregues, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

#### **Às Recuperandas**

A/C: Carlos Miele

Endereço: Rua Cláudio Soares, nº 72, Salas 1.313 e 1.409, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030

E-mail: [carlosmiele@mofficer.com.br](mailto:carlosmiele@mofficer.com.br).

#### **À Administradora Judicial (enquanto houver a Recuperação Judicial)**

A/C: Adnan Abdel Kader Salem

Endereço: Rua Culto à Ciência, 116, Vila Virginia, Jundiaí/SP, CEP 13209-040

E-mail: [mofficer@salemadvogados.com.br](mailto:mofficer@salemadvogados.com.br)

**12.3. Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial poderá ser encerrada a partir do momento em que todos os Créditos Trabalhistas tenham sido quitados nos termos previsto no Plano, a requerimento das Recuperandas, nos termos dos artigos 61 e 189, §2º da Lei de Recuperação Judicial, e do artigo 190 da Lei nº 13.105/2015, o que é expressamente autorizado e reconhecido pelos Credores, ratificando, dessa forma, o acordo das partes deste processo sobre sua autocomposição, situação em que considerar-se-á que sua legalidade foi devidamente controlada pelo Juízo da Recuperação, respeitado o prazo máximo previsto no artigo 63 da Lei de Recuperação Judicial de até 2 (dois) anos após a concessão da recuperação judicial, independentemente de eventual período de carência.

### **13. LEI E FORO**

**13.1. Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**13.2. Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano, durante o período em que perdurar a Recuperação Judicial, serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial e após o Encerramento da Recuperação Judicial serão resolvidas pelo foro central da Comarca de São Paulo/SP.

São Paulo/SP, 10 de novembro de 2023.

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL LTDA.- EM**  
**RECUPERAÇÃO JUDICIAL, FR SERVIÇOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO**  
**JUDICIAL e FB9 COMÉRCIO ATACADISTA EM GERAL LTDA – EM**  
**RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Relação de Anexos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo M. Officer

Anexo 2.3 – Laudo de Viabilidade Econômica do Plano

Anexo 2.4 – Laudo de Avaliação de Ativos das Recuperandas

Anexo 7.6.2: Termo de Compromisso | Credores Quirografários Fornecedores  
Estratégicos

Anexo 7.7.2: Termo de Compromisso | Credores Quirografários Financeiros  
Estratégicos



### **Anexo 2.3**

*(do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial)*

#### **Laudo de Viabilidade Econômica do Plano**

*(segue como documento anexo)*



(11) 96600-5341

## **LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

### **PARECER TÉCNICO SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**Art. 53, II e III da Lei nº. 11.101/05 e alterações com a Lei 14.112/20**

**Processo nº. 112396-45.2023.8.26.0100**

**3ª. Vara Especializada – Comarca da Capital de São Paulo**

**M. OFFICER Em Recuperação Judicial**

**I – APRESENTAÇÃO**

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**III – PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**IV – INFORMAÇÕES UTILIZADAS E METODOLOGIA DE TRABALHO**

**V – ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA DO PLANO**

**VI – PARECER TÉCNICO**

**VII – CONCLUSÃO**

**VIII – ENCERRAMENTO**



## I. APRESENTAÇÃO

---

(11) 96600-5341

**ARDRAK SERVIÇOS CONTÁBEIS S.S. LTDA.**, sediada em Osasco – SP, prestadora de serviços de assessoria contábil e tributária, perícias contábeis judiciais e extrajudiciais, consultoria às pessoas jurídicas e físicas, inscrita no CNPJ No. 10.627760/0001-50, e no CRC/SP sob no. **2SP03396/O-3**, neste ato representada pelo seu sócio responsável VITORIO PERIN SALDANHA., foi contratada pela **M.OFFICER**, compreendendo as empresas:

- **M5 Indústria e Comércio de Vestuário Ltda. – CNPJ 53.604.708/0001-18;**
- **FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – CNPJ 28.973.978/0001-68, e**
- **FR Serviços Ltda. – CNPJ 04.792.901/0001-14,**

Todas com principal estabelecimento e sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares, 72 – Salas 1313 e 1409 – bairro de Pinheiros, CEP 05422-030, para elaborar um PARECER TÉCNICO sobre a viabilidade econômica do seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em atendimento ao Artigo 53, em especial incisos II e III da Lei 11.105/05 (alterada e complementada pela Lei 14.112/20).





---

## II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

---

Este Laudo foi elaborado com base na análise do Plano de Recuperação Judicial apresentado pela direção das recuperandas, por sua vez preparados a partir de premissas e projeções obtidas com a participação dos seus assessores jurídicos e financeiros.

(11) 96600-5341

Nosso escopo de trabalho foi desenvolvido com o objetivo de conferir, validar e concluir sobre as razões que, não só, levaram a situação de crise financeira da *M.OFFICER*, mas também, e principalmente, se o Plano de Recuperação e as projeções contábeis e financeiras apresentadas são consistentes e confirmam com razoável grau de confiabilidade e consistência sua viabilidade econômica nos próximos anos.

Para atingir tais objetivos, nosso parecer técnico inclui a análise sobre os principais pontos do Plano de Recuperação, suas características, o fluxo de pagamento aos credores, e a consistência de suas projeções financeiras até a extinção desses passivos.

O conjunto de empresas integrado pelas recuperandas é detentor da marca *M.OFFICER*, bastante conhecida no seu mercado de atuação, qual seja, o varejo de moda *jeanswear*, presente de forma importante em todo o Brasil há mais de 30 anos, fato bastante relevante num mercado que registra um volume significativo de marcas que surgem e desaparecem rapidamente.

Implementado e expandido de forma significativa por seu fundador, o estilista *CARLOS MIELE*, nome ligado de forma intensa à marca, a *M.Officer* experimentou um crescimento considerável desde seus primeiros anos, tornando-se rapidamente uma das marcas mais reconhecidas nacionalmente pelo público jovem, referência de moda sustentável não apenas no Brasil como também no exterior.



Nessa trajetória de crescimento, a M.Officer esteve presente em quase todos os shoppings do Brasil, com mais de 200 lojas próprias e outros 2.000 pontos de vendas conhecidos como “multimarcas”, gerando empregos e também contribuindo de forma relevante em inúmeros projetos sociais de destaque, e tornando-se uma das mais reconhecidas marcas de *jeanswear* no cenário nacional.

A partir de um certo momento, como se sabe, o setor varejista de moda brasileiro passou a enfrentar sucessivas crises motivadas por fatores econômicos e concorrenciais, ao mesmo tempo em que outras mudanças comportamentais dos consumidores com a evolução tecnológica da era digital ocorreram no varejo, exigindo um enfrentamento mercadológico para o qual muitas empresas não estavam preparadas. Não foi diferente com a M.Officer.

Além dessa “disrupção” mercadológica no segmento de vestuário e moda, somaram-se a recessão econômico-financeira dos últimos anos, e, em seguida, o período de pandemia da COVID-19, atingindo a M.Officer no início de seu plano de integração digital.

O setor do varejo de moda foi um dos mais afetados pela crise decorrente do COVID-19, uma vez que as matérias-primas utilizadas para confecção de seus produtos tiveram o preço alterado para um patamar jamais praticado, bem como foram afetadas pela desvalorização da moeda corrente nacional ao longo do período, ampliando, desse modo, os custos em toda a cadeia de produção, sem encontrar o respaldo suficiente de aceitação do público para manter o mesmo patamar de outrora na aquisição dos produtos de vestuário.



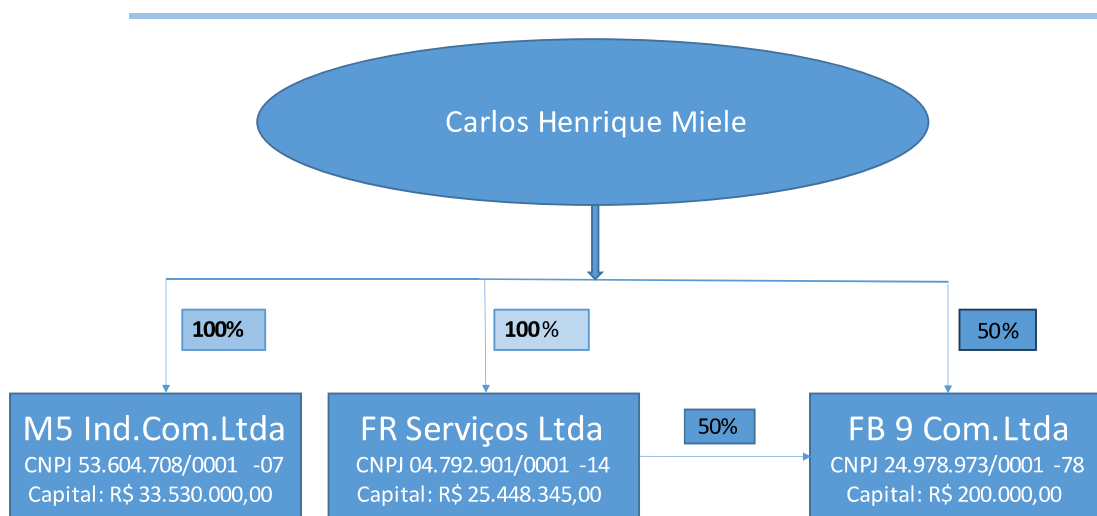
O excesso de endividamento, aumento da competitividade no setor com a entrada agressiva de novos *players* estrangeiros, aumento nos custos operacionais, fechamento de lojas, redução considerável do quadro de funcionários, produziram uma conjunção de fatores negativos, verdadeiramente impactante nas suas vendas e rentabilidade operacional.

Em que pese as Recuperandas empenharem seus melhores esforços na superação da situação de crise vivenciada, os prejuízos acumulados ano a ano e as sérias restrições na obtenção de capital de giro frente às instituições financeiras, resultou em séria ameaça ao regular prosseguimento de suas atividades e, também, de seus fornecedores e colaboradores.

Neste contexto que, as Recuperandas, por meio do presente pedido de recuperação judicial, buscam estabelecer um ambiente que permita garantir a continuidade de sua atividade empresarial, a manutenção dos atuais postos de trabalho, e uma negociação justa e equilibrada com a sua coletividade de credores, atendendo, assim, à função social da empresa.

Atualmente, a M.Officer atua principalmente na criação, desenvolvimento e comercialização de roupas e acessórios masculinos e femininos, por intermédio de 12 lojas físicas próprias, um *e-commerce*, e uma operação de atacado, que consiste na venda de seus produtos diretamente para distribuidores “multimarcas” em todo o Brasil, fazendo com que a marca permaneça presente no mercado.

A operação atual da M.Officer está estruturada sob a seguinte organização societária:



- O **Varejo** é operado pela **M5 Indústria e Comércio** com suas 12 lojas (São Paulo, Salvador, Florianópolis e Brasília), e responde atualmente por mais de 80% do faturamento da M. Officer, incluindo as lojas físicas e o e-commerce.
- O **Atacado** é operado pela **FB9 Comércio Atacadista**, vendendo os produtos acabados para lojistas (distribuidores) denominados “multimarcas” e para algumas poucas “franquias”. A FB9 Comercio compra produtos acabados de fornecedores terceiros e tecidos e aviamentos, que manda confeccionar por encomenda em oficinas de costura e acabamento nos chamados “faccionistas”, utilizando desenvolvimento de produtos e modelagens exclusivas.
- A **FR Serviços** foi originalmente criada para operar o sistema de “franquias”, mas, com a redução de atividade e poucos franqueados hoje existentes, encontra-se inativa desde o início da Pandemia de Covid 19.
- O Sr. Carlos Miele é o único sócio, e administra as 3 empresas e todas as áreas da M.Officer praticamente sozinho, com uma equipe de auxiliares muito reduzida.



(11) 96600-5341

### III. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

---

Os pontos fundamentais do Plano de Recuperação Judicial foram elaborados pela direção da M.OFFICER, em conjunto com seus assessores jurídicos e consultores financeiros, tendo como objetivos:

- A reestruturação do seu passivo financeiro, com novos prazos, carência e custos;
- A reestruturação do seu passivo com fornecedores, permitindo o fortalecimento do seu fluxo de caixa a curto prazo, essencial para a retomada das operações da empresa, e assim logrando preservar o interesse dos próprios fornecedores na continuidade das suas operações;
- O pagamento das suas dívidas tributárias em condições mais compatíveis com sua geração de caixa;
- A recuperação de sua rentabilidade com a retomada do crescimento das vendas de forma segura e gradual, garantindo a perpetuidade necessária dos negócios;
- A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;
- A preservação da continuidade da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país, em diversos Estados.

**(i) QUADRO GERAL DE CREDORES (RESUMO):**

O atual quadro geral de credores, conforme Processo No. 1123916-45.2023.7.26.0100 deferido em 07 de setembro de 2023, pelo juízo competente da 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do foro Central da Comarca de São Paulo/SP, resume-se conforme abaixo:

<b>Composição</b>	<b>Base: 05/09/2023</b>
-------------------	-------------------------

Classe de Crédito - Lei 11.101/2005	Valor
Classe I - Trabalhista	R\$ 651.970,53
Classe II - Garantia Real	R\$ -
Classe III – Quirografário	R\$ 12.172.366,37
Classe IV - ME e EPP	R\$ 2.401.582,47
Subordinado	R\$ 21.800.850,07
<b>Total</b>	<b>R\$ 37.016.770,01</b>

Obs.:

1. As recuperandas não possuem credores com Garantia Real
2. O único credor subordinado é o Sr. Carlos Henrique Miele (sócio).
3. A lista de credores, cujos valores estão acima resumidos, deverá ser confirmada ou substituída pela lista a ser consolidada pelo Administrador Judicial, conforme o Parágrafo 2º. do Artigo 7º. Da Lei 11.105/2005, ou por decisões judiciais futuras que venham a homologar o Quadro Geral de Credores.

(ii) CLASSE I – TRABALHISTA

Credor	Valor – R\$	natureza
(11) 96600-5341 VICTÓRIA OHANA A. MARQUES	120,00	PROCESSOS JUDICIAIS
DERIK FCHIANO CABRAL	14.500,00	SALDO DE ACORDO
JESSYCA CABRAL BORGES	18.000,00	SALDO DE ACORDO
JOSAFÁ JESUS DOS SANTOS	4.511,20	SALDO DE ACORDO
FLAVIA DA ROSA DAMASCENO ALVES	3.300,00	SALDO DE ACORDO
MARIA RIVA SAMPAIO	14.500,29	SALDO DE ACORDO
SABRINA BATISTA DE MELO	2.268,39	SALDO DE ACORDO
CLAUDIA SILENE DO NASCIMENTO SILVA	87.000,00	SALDO DE ACORDO
CASTRO & NUMERIANO DANTAS Sociedade de Advogados	22.878,86	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Bastos e Colomba Advogados	9.890,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Renata Lopes de Castro	2.944,01	PROCESSOS JUDICIAIS
Wilson dos Santos Pereira	2.087,42	PROCESSOS JUDICIAIS
Vinicius Lima Barreiros	240,00	PROCESSOS JUDICIAIS
Raissa Gomes de Almeida	2.800,00	SALDO DE ACORDO
Marina Maria Jovanolli	4.060,00	PROCESSOS JUDICIAIS
Maria Verônica Rodrigues de Araujo	23.000,00	PROCESSOS JUDICIAIS
Maria Elenita Andrade Lima	39.724,69	PROCESSOS JUDICIAIS
Ingridy Cristhine Nascimento	15.000,00	PROCESSOS JUDICIAIS
Ariana Vargas	26.186,83	PROCESSOS JUDICIAIS
Larissa Borges Cardoso	2.297,26	PROCESSOS JUDICIAIS
Jéssica dos Santos Nascimento	17.010,92	PROCESSOS JUDICIAIS
Angela Maria Lopes	28.053,90	PROCESSOS JUDICIAIS
Claudia Auxiliadora dos Reis	39.368,60	PROCESSOS JUDICIAIS
Paloma Anjos da Silva	15.000,00	PROCESSOS JUDICIAIS
Enayron Willame	34.286,32	VERBAS RESCISÓRIAS



Jeicimara Medeiros Silva	29.287,86	VERBAS RESCISÓRIAS
Alaiane Ferreira Santos	18.090,17	VERBAS RESCISÓRIAS
Iolanda Machado Macedo (11) 96600-5341	22.632,53	VERBAS RESCISÓRIAS
Kelly Izaias Silva	10.983,31	VERBAS RESCISÓRIAS
Anna Carolina Telles Cordeiro	25.083,64	VERBAS RESCISÓRIAS
Justine Silva Maia	10.677,48	VERBAS RESCISÓRIAS
Gicelma Sodré Oliveira	28.863,25	VERBAS RESCISÓRIAS
Wesley Coelho de Freitas	24.008,08	VERBAS RESCISÓRIAS
João Paulo Martins Rodrigues	8.780,58	VERBAS RESCISÓRIAS
Stephanie Teodoro	11.515,61	VERBAS RESCISÓRIAS
Izabela Dias de Oliveira Lobo	15.134,18	VERBAS RESCISÓRIAS
JEFFERSON DE ALMEIDA	17.885,15	VERBAS RESCISÓRIAS
	<b>651.970,53</b>	

**PROPOSTA DE PAGAMENTO:**

OPÇÕES DE PAGAMENTO	DESÁGIO	PRAZO DE PAGAMENTO	CARÊNCIA	COR. MONETÁRIA
<b>Pagamento Salarial Obrigatório:</b> até 5 SM (até R\$ 6.600,00 por credor, observado o § 1º do art. 54 da LRF)	Nenhum	30 dias (parcela única)	Nenhuma	nenhuma
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 20.000,00, limitado ao valor do crédito, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	Nenhum	2 parcelas a 30/60 dias	Nenhuma	nenhuma
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação de deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	45%	3 parcelas a 120/150/180 dias	Nenhuma	nenhuma
<b>Opção C:</b> até 150 SM (R\$ 198.000,00), limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	55%	3 parcelas a 210/240/270 dias	Nenhuma	nenhuma
<b>Opção D:</b> acima de 150 SM, limitado ao valor do crédito após a aplicação do	65%	3 parcelas a 300/330/360 dias	Nenhuma	nenhuma





deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.				
--	--	--	--	--

(11) 96600-5341

Comentários:

- Os valores até 5 Salários-Mínimos e de origem estritamente salarial, incorridos nos 3 meses que antecederam o deferimento da Recuperação Judicial, em cumprimento ao estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 54 da Lei 11.105/2005.
- Os demais valores devidos estão programados para serem pagos mensalmente dentro do limite de 12 meses após a homologação do plano de recuperação, conforme o *caput* do Artigo 54 da Lei 11.101/2005.
- Os prazos de pagamento fixados, serão contados sempre a partir da data formal da homologação do Plano de Recuperação, conforme definido no Plano, assim como todos os demais prazos para pagamento previstos no Plano.
- As condições de pagamento acima propostas serão mantidas também para créditos que se tornem líquidos durante o prazo da Recuperação Judicial, e para eventuais créditos retardatários.

Resumo do Cronograma de Pagamentos:



CLASSE I – TRABALHISTAS	VALOR BRUTO	DESÁGIO	VALOR LÍQUIDO
<b>Pagamento Salarial Obrigatório:</b> até 5 SM (R\$ 6.600,00) - 3 meses antes	85.800,00	0,00	85.800,00
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 20.000,00, limitado ao valor do crédito, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	227.320,22	0,00	227.320,22
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	251.850,31	113.332,64	138.517,67
<b>Opção C:</b> até 150 SM (R\$ 198.000,00), limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	87.000,00	47.850,00	39.150,00
<b>Opção D:</b> acima de 150 SM, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio, descontado o “Pagamento Salarial Obrigatório”, conforme e caso aplicável.	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>651.970,53</b>	<b>161.182,64</b>	<b>490.787,89</b>

(iii) CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS

Credor	Valor - R\$	Natureza
NICOLETTI TEXTIL LTDA.	679.687,44	FORNECEDOR
VICUNHA TEXTIL S.A.	137.878,51	FORNECEDOR
VICUNHA NORDESTE S.A.	1.381.950,57	FORNECEDOR
TEXTIL CANATIBA LTDA.	207.428,34	FORNECEDOR
EXCIM IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.	1.081.271,12	FORNECEDOR
YKK DO BRASIL LTDA.	183.257,92	FORNECEDOR
SERGIPE INDUSTRIAL TEXTIL LTDA. - EM SITUAÇÃO RJ	129.046,36	FORNECEDOR
INDUSTRIA TEXTIL AMABILI LTDA.	223.623,00	FORNECEDOR
ANJUU Importação, exportação e Comercio de Confecções Ltda.	97.271,00	FORNECEDOR



PERFEITO FÁBRICA DE ACESSÓRIOS LTDA.	76.806,00	FORNECEDOR
MUNDIAL S.A. - PRODUTOS DE CONSUMO	111.147,47	FORNECEDOR
CORINGA INDUSTRIA TEXTIL LTDA. (11) 96600-5341	484.204,80	FORNECEDOR
TRM CONFECÇÕES LTDA.	215.393,35	FORNECEDOR
RIO BRANCO COM. IND. DE PAPEIS LTDA.	1.632,00	FORNECEDOR
VICTOR BLUE CONFECÇÕES LTDA.	643.010,00	FORNECEDOR
VENETO INDÚSTRIA DE BORDADOS LTDA.	119.849,44	FORNECEDOR
ALIRIO COMERCIO DE CONFECÇÕES LTDA.	29.210,00	FORNECEDOR
HITECH ETIQUETAS LTDA.	11.558,28	FORNECEDOR
MAGNATECH INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA.	15.819,30	FORNECEDOR
PERFECTA IND. COM. E SERVIÇOS LTDA.	28.820,39	FORNECEDOR
HACO ETIQUETAS LTDA.	17.230,55	FORNECEDOR
HACO ETIQUETAS DO NORDESTE LTDA.	4.412,12	FORNECEDOR
G.A. INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇÕES LTDA.	3.145,50	FORNECEDOR
AGASSETTE COM. IND. LTDA	91.843,56	FORNECEDOR
TAGUS-TEC SERVIÇOS TECNOLOGICOS LTDA.	16.036,00	SALDO DE ACORDO
SODEXO PASS DO BRASIL SERVIÇOS DE GESTÃO E DESPESAS DE FROTA LTDA.	97.432,69	PROCESSOS JUDICIAIS
RIOMAR SHOPPING S.A.	32.533,32	SALDO DE ACORDO
Linx Sistemas e Consultoria Ltda.	22.071,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Arktec Guarda de Documentos S.A.	8.909,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
Thomson Reuters - Folha de Pagamento	1.238,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
ITAU-UNIBANCO S.A.	6.004.179,83	FINANCIAMENTO BANCÁRIO
SERASA S.A.	1.234,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
WLAMIR PEREIRA MODOTTI	13.235,51	PROCESSOS JUDICIAIS
	<b>12.172.366,37</b>	

**PROPOSTA DE PAGAMENTO:**

(11) 96600-5341

OPÇÕES DE PAGAMENTO	DESÁGIO	PRAZO DE PAGAMENTO	CARÊNCIA	COR. MONETÁRIA
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 25.000,00, limitada ao valor do crédito após a aplicação do deságio	10%	12 parcelas mensais iguais	12 meses	IPCA
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	40%	36 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA
<b>Opção C:</b> até R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	60%	60 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA
<b>Opção D:</b> acima de R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	80%	96 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA

**Comentários:**

- O prazo de carência acima estipulado, será contado a partir da data formal da homologação do Plano de Recuperação, conforme definido no Plano, assim como todos os demais prazos para pagamento previstos no Plano.
- A correção monetária pelo IPCA será calculada tendo como data-base o mês da homologação do Plano de Recuperação, será capitalizada no valor original da dívida líquida, ou seja, após a dedução do deságio descrito acima, e paga mensalmente junto com as parcelas definidas em cada uma das opções de pagamento indicadas acima.

**Resumo do Cronograma de Pagamentos:**



CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS	VALOR BRUTO	DESÁGIO	VALOR LÍQUIDO
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 25.000,00, limitada ao valor do crédito após a aplicação do deságio	116.521,26	11.652,13	104.869,13
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	90.563,71	36.225,48	54.338,23
<b>Opção C:</b> até R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	363.353,25	218.011,95	145.341,30
<b>Opção D:</b> acima de R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	11.601.928,15	9.281.542,52	2.320.385,63
<b>TOTAL</b>	<b>12.172.366,37</b>	<b>9.547.432,08</b>	<b>2.624.934,29</b>

(iv) CLASSE III ESPECIAL – QUIROGRAFÁRIOS ESTRATÉGICOS

Eventualmente, a critério das Recuperandas, poderá haver o enquadramento de alguns Credores Quirografários como estratégicos.

Serão considerados Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos aqueles Credores Quirografários fornecedores históricos e tradicionais de matérias primas e/ou aviamentos, cuja continuidade e regularidade no fornecimento sejam essenciais para a preservação da qualidade, imagem e reconhecimento do *jeans*, produto principal comercializado com a marca M.Officer no mercado brasileiro que, após a Data do Pedido, colaborarem com a Recuperação Judicial por meio do compromisso de manter e/ou renovar os contratos, negócios ou relações comerciais existentes com as Recuperandas mediante novo fornecimento de produtos pelo período mínimo de 30 (trinta) meses a partir da Homologação do Plano, em condições iguais ou mais vantajosas às atualmente em vigor, observadas as condições de mercado, conforme a necessidade e demanda das Recuperandas em qualquer caso, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos dos documentos definitivos da operação.

Serão considerados Credores Quirografários Financeiros Estratégicos aqueles Credores Quirografários que, após a Data do Pedido, colaborarem com a Recuperação Judicial por meio do compromisso de conceder novas linhas de crédito e/ou realizar operações de desconto de recebíveis em favor das Recuperandas, em condições iguais ou mais vantajosas às atualmente em vigor, observadas as condições de mercado, conforme a necessidade e demanda das Recuperandas em qualquer caso, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos dos documentos definitivos da operação.



Os Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos receberão seus Créditos Quirografários da seguinte forma:

- Deságio de <sup>(11) 96600-5341</sup>40% (quarenta por cento);
- Prazo de pagamento de 60 meses, com 24 meses de carência;
- Correção monetária de IPCA + 1% ao ano
- Após a dedução do deságio previsto, o valor devido aos Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos será corrigido monetariamente pelo IPCA a partir da data da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento, e sofrerá a incidência, pro rata, de juros à taxa total de 1% (um por cento) ao ano, desde o mês subsequente ao da homologação do plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal até o término do período de carência previsto e serão pagos junto com as parcelas de principal.

Os Credores Quirografários Financeiros Estratégicos receberão seus Créditos Quirografários da seguinte forma:

- Deságio de 20% (vinte por cento);
- Prazo de pagamento de 60 meses, com 12 meses de carência;
- Correção monetária de IPCA + 4% ao ano.
- Após a dedução do deságio previsto, o valor devido aos Credores Quirografários Financeiros Estratégicos será corrigido monetariamente pelo IPCA a partir da data da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento, e sofrerá a incidência, pro rata, de juros à taxa total de 4% (quatro por cento) ao ano, desde o mês subsequente ao da homologação do plano até a data do efetivo pagamento. Os encargos serão capitalizados ao principal até o término do período de carência previsto e serão pagos junto com as parcelas de principal.

(v) CLASSE IV – ME/EPP

Credor	Valor - R\$	Natureza
WESLEY P. MARTINS - ME	2.193,00	FORNECEDOR
AGASSI & BASSANELLI ALTERNATIVA ARTES GRÁFICAS E EDITORA LTDA. - EPP	155.645,00	FORNECEDOR
NORTH EFFECT INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. - ME	862.162,85	FORNECEDOR
MADRIK Indústria e Comércio de Vestuário Ltda. - ME	185.257,40	FORNECEDOR
RED WOLF CONFECÇÕES LTDA. - ME	247.750,00	FORNECEDOR
SFOGGIO MEETAIS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. - EPP	30.482,69	FORNECEDOR
COELHO INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇÕES LTDA. - ME	287.522,00	FORNECEDOR
NOHO Comercio de Confecções e Artigos do Vestuário Ltda- ME	35.572,60	FORNECEDOR
MARGIOTA INDÚSTRIA TEXTIL. LTDA. - EPP	141.145,40	FORNECEDOR
SKYLINE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. - ME	139.650,00	FORNECEDOR
DANIELA DA COSTA SA - ME	1.658,00	FORNECEDOR
PORT FASHION IND. DE ETIQUETAS LTDA. - ME	49.136,32	FORNECEDOR
ONCE VILLE BENEFICIAMENTO TEXTIL LTDA.-EPP	1.083,45	FORNECEDOR
CIENE CONFECÇOES E COMERCIO DE ROUPAS LTDA-ME.	3.185,00	FORNECEDOR
GRAFICA TABOÃO LTDA - EPP	37.000,00	FORNECEDOR
JOSÉ DAMIÃO B. LYCARIO E OUTRO	39.111,66	PROCESSO JUDICIAL
Mauro Braga Assessoria Empresarial Ltda. - EPP	3.000,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
JULIETA DOS SANTOS CLEMENTE-ME	16.108,47	PROCESSO JUDICIAL
UNION CONSULTORIA COMERCIAL LTDA. - ME	1.750,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
WILSON SECCO	77.003,97	PROCESSO JUDICIAL
RCS Consultoria de T.I.& Business Intelligence - ME	9.408,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
RONALDO JOAQUIM DE SOUZA 03529675954 - MEI	4.950,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
e- Nova CONTABILIDE E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME	4.500,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
ARDRAK Serviços Contábeis SS LTDA - ME	15.000,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS



CASA 929 CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E COMUNICAÇÃO ESTRATÉGICA LTDA. - ME	5.920,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
WELLINGTON BARRETO CUNHA CONSULTORIA EM TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	22.878,86	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
WELLINGTON APARECIDO DE FREITAS 06119871802	6.316,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
IRIA RIOS DOS SANTOS 06649717509	6.071,70	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
M C SOARES SERVICOS - ME	4.650,00	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
MARIA APARECIDA ULSAN BARBIENTO 18382519831	5.470,10	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	<b>2.401.582,47</b>	

**PROPOSTA DE PAGAMENTO:**

FAIXAS DE VALORES	DESÁGIO	PRAZO DE PAGAMENTO	CARÊNCIA	COR. MONETÁRIA
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 25.000,00, limitada ao valor do crédito após a aplicação do deságio	10%	12 parcelas mensais iguais	12 meses	IPCA
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	40%	24 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA
<b>Opção C:</b> até R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	60%	36 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA
<b>Opção D:</b> acima de R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	80%	60 parcelas mensais iguais	24 meses	IPCA

**Comentários:**

- O prazo de carência acima estipulado, será contado a partir da data formal da homologação do Plano de Recuperação, conforme definido no Plano, assim como todos os demais prazos para pagamento previstos no Plano.





- (11) 96600-5341
- A correção monetária pelo IPCA será calculada tendo como data-base o mês da homologação do Plano de Recuperação, será capitalizada no valor original da dívida líquida, ou seja, após a dedução do deságio descrito acima, e paga mensalmente junto com as parcelas definidas para em cada uma das opções de pagamento indicadas acima.

### Resumo do Cronograma de Pagamentos:

CLASSE IV - ME/EPP	VALOR BRUTO	DESÁGIO	VALOR LÍQUIDO
<b>Opção A (padrão):</b> até R\$ 25.000,00, limitada ao valor do crédito após a aplicação do deságio	114.142,58	11.414,26	102.728,32
<b>Opção B:</b> até R\$ 50.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	191.303,27	76.521,31	114.781,96
<b>Opção C:</b> até R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	77.003,97	46.202,38	30.801,59
<b>Opção D:</b> acima de R\$ 100.000,00, limitado ao valor do crédito após a aplicação do deságio	2.019.132,65	1.615.306,12	403.826,53
<b>TOTAL</b>	<b>2.401.582,47</b>	<b>1.749.444,07</b>	<b>652.138,40</b>



#### IV. INFORMAÇÕES UTILIZADAS E METODOLOGIA DE TRABALHO

Para a elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano e das empresas e para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:

1. Plano de Recuperação Judicial para as empresas preparado pela direção da M.Officer, seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser encaminhado ao Juízo e aos seus credores contendo a lista de credores de cada classe, seus valores e forma de pagamento proposta.
2. Petição inicial encaminhada ao MM. Juízo de Recuperação em 05 de setembro de 2023;
3. Parecer do Exmo. Sra. Dra. Juiza de Direito da 3ª Vara Especializada de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com o deferimento do pedido de Recuperação Judicial em 07 de setembro de 2023;
4. Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira porque passou a M.Officer e suas empresas;
5. Demonstrativos financeiros históricos consolidados de 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022, bem como as Demonstrações financeiras especiais elaboradas na data de 30 de junho de 2023, não auditados;
6. Modelagem financeira e operacional, contendo o resumo geral do Plano, projeções de vendas anuais por segmento até o ano de 2034;
7. Planilhas e demonstrativos contábeis consolidados projetados anualmente até 2034, juntamente com o fluxo de caixa anual da operação, incluindo o cronograma e valores dos desembolsos específicos relativos ao plano de pagamento proposto para cada classe da lista de credores;



- 
8. Premissas operacionais e financeiras que serviram de base para as projeções de receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, por segmento e consolidado.

(11) 96600-5341

## V. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

---

Partindo das informações fornecidas pela direção da M.Officer, acima relacionadas, realizamos uma análise criteriosa de todos os dados fornecidos, validando as projeções em comparação com a performance real dos últimos balanços consolidados das empresas, e com a consistência das premissas utilizadas, principalmente em relação à projeção de crescimento das vendas por segmento: varejo, atacado, e e-commerce.

Em nosso trabalho de validação das projeções, consideramos a compatibilidade da estrutura comercial e de “back-office” necessária para a continuidade das operações da M.Officer, e o consequente atingimento do crescimento de suas vendas, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano, de acordo com o cronograma de pagamentos, conforme apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados.

Importante etapa desse trabalho de análise de viabilidade que realizamos foi concentrado na validação da geração de caixa operacional, e sua capacidade de cumprimento do cronograma de desembolso aos credores e na amortização das parcelas mensais da dívida tributária.

Além das Classes de credores previstas cronograma de pagamento, a M.Officer registra dois outros passivos que merecem comentários específicos neste Estudo de Viabilidade Econômica:

1. Uma dívida **subordinada** no valor de **R\$ 21.800.850,07** (em 30/06/2023), contraída ao longo dos últimos anos, diretamente com seu único sócio e administrador, Sr. Carlos Miele, que ficará “congelada” para definição futura de pagamento ou conversão em Capital, somente após o completo cumprimento do plano de pagamento previsto na Recuperação Judicial.



Portanto, sem qualquer impacto no Fluxo de Caixa durante o período de pagamento aos credores da Recuperação Judicial.

(11) 96600-5341

2. Uma dívida de **natureza tributária** no valor de **R\$ 94.089.816,25**

Diferentemente da dívida subordinada acima mencionada, o equacionamento do endividamento tributário é parte integrante e relevante na análise da Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação Judicial.

Nesse particular, investigamos e discutimos profundamente a situação atual desses débitos bem como a estratégia da Direção da empresa e seus Consultores Jurídicos e Financeiros, no endereçamento dado ao caso e nas medidas concretas adotadas e a adotar na solução desses débitos fiscais e seus impactos no Plano de Recuperação apresentado.

#### (a) DÍVIDA TRIBUTÁRIA FEDERAL

##### Origem:

Composta por 26 Inscrições em Dívida Ativa, todas no âmbito da PGFN – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, tendo como devedora principal a empresa M5 Indústria e Comércio, 2ª. devedora a FB9 Comércio.

##### Valor atual (data-base da consolidação: 29/09/2023):

R\$ 81.458.570,68

##### Situação atual:

Parcelamento deferido por Adesão aos termos do Edital No. 003/2023, obtendo descontos relevantes, diretamente via sistema REGULARIZE da PGFN, com pagamento de entrada no valor de R\$ 4.887.514,22 em 12 parcelas (1ª. parcela já paga no próprio dia da Adesão, ou seja, 29/09/2023), e saldo em 108 parcelas mensais corrigidas pela SELIC, conforme resumo abaixo obtido diretamente no site do REGULARIZE, utilizando o Certificado Digital da empresa:

Resumo dos Valores Finais da Adesão:

(11) 96600-5341	<b>DÍVIDA BRUTA CONSOLIDADA EM 29/09/2023</b>	<b>81.458.570,68</b>
	(-) DESCONTOS OBTIDOS via REGULARIZE	42.212.774,59
	<b>(=) SALDO A PAGAR</b>	<b>39.245.796,09</b>
	FORMA DE PAGAMENTO:	
	. ENTRADA EM 12 PARCELAS (a atualizar), DE	4.887.514,22
	. <b>SALDO EM 108 PARCELAS (a atualizar), DE</b>	<b>34.358.281,87</b>
	<b>Valor cada uma das 12 parcelas da Entrada</b>	<b>407.292,83</b>
	<b>Valor cada uma das 108 parcelas após Entrada</b>	<b>318.132,22</b>

Esse fluxo de pagamento das parcelas da Entrada demonstrada acima, bem como das restantes 108 parcelas mensais corrigidas pela SELIC Federal, foi devidamente incorporado nas projeções de fluxo de caixa analisadas neste trabalho.

(b) DÍVIDA TRIBUTÁRIA ESTADUALOrigem:

Composta por valores inscritos em Dívida dos Estados de São Paulo, Bahia, Santa Catarina e Distrito Federal, valores de ICMS declarados de não pagos relativos à competências recentes, e saldos de parcelamentos ordinários rompidos nos meses que antecederam ao pedido de Recuperação Judicial, tendo como devedora principal a empresa M5 Indústria e Comércio que atua na área de Varejo, onde o valor desse tipo de tributo é mais relevante.

Valor acumulado na data da Recuperação Judicial:

R\$ 8.182.057,78

Situação atual:

Para todos esses débitos de ICMS, a estratégia da M.Officer é aproveitar as condições especiais de descontos e parcelamentos oferecidos pelos Estados para empresas em situação de Recuperação Judicial, e regularizar todos esses impostos em atraso. Uma vez, regularizado todos com novos parcelamentos, o que deverá ocorrer totalmente em alguns meses, aproveitar a postergação



nos pagamentos dos demais passivos proporcionados pelo “stay period” para se manter em dia com todos os tributos estaduais.

(11) Esse planejamento financeiro está devidamente incorporado nas projeções de fluxo de caixa analisadas neste trabalho.

(c) OUTROS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:

R\$ 4.449.187,79

Débitos federais e previdenciários das demais empresas Recuperandas, os quais também serão regularizados aproveitando os parcelamentos específicos disponibilizados pelos órgãos fazendários correspondentes.

## VI. PARECER TÉCNICO

---

Analizamos os demonstrativos financeiros históricos e projetados consolidados elaborados pela direção da M.Officer e seus consultores Jurídicos e Financeiros, base para a elaboração dos Demonstrativos de Resultados (DRE) e demonstrativo dos fluxos de caixa projetados, para o período de 2023 a 2034, apresentados nos Anexos deste Laudo e concluímos que:

- As premissas e pressupostos adotados (taxas de crescimento das receitas brutas, prazos médios de clientes, fornecedores e outros), destacados no Mapa de Premissas (Anexo), ficaram dentro de uma posição conservadora demonstrando uma coerência numérica e econômico-financeira entre os valores resultantes e o histórico recente da M.Officer, e uma consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro utilizados, e da sua nova situação de Recuperanda.



- 
- Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados e das informações fornecidas pela direção da M.Officer, foram elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros de operações de empresas atuantes no mesmo segmento de mercado.
  - As projeções demonstram a continuidade das operações da M.Officer, os pressupostos de crescimento das vendas para cada um dos seus segmentos de mercado, no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais com reestruturações em andamento, e dentro de critérios conservadores quando necessários.
  - Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência.
  - Os volumes finais dos fluxos de caixa a serem gerados nas operações da M.Officer serão suficientes para cobrir as operações normais da empresa, os pagamentos aos credores, e também os parcelamentos tributários.
  - Os saldos finais de caixa após o pagamento aos credores e dos parcelamentos tributários, são sempre positivos ao longo das projeções, indicando uma situação de liquidez satisfatória, para a manutenção das suas atividades operacionais, mesmo com a postura “conservadora” no crescimento do segmento de Varejo.
  - Concluímos, portanto, que o Plano O Plano de Recuperação Judicial proposto pela M.Officer, é viável econômica e financeiramente, conforme resumo final tanto do fluxo anual dos pagamentos para cada classe de credores, como dos resultados operacionais (EBITDA) e Fluxo de Caixa projetados.

Segue abaixo um REUMO dos dois quadros finais resultantes das projeções financeiras, cujo detalhamento encontra-se anexado a este Laudo:

(i) **FLUXO DE PAGAMENTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL (valores originais)**

ANOS	CLASSE I	CLASSE III	CLASSE IV	TOTAL
2024	490.787,89	0	0	490.787,89
2025	(11) 96600-5341	52.434,57	51.364,16	103.798,73
2026	-	221.049,17	125.575,90	346.625,07
2027	-	337.229,21	148.423,48	485.652,69
2028	-	337.229,21	119.727,99	456.957,20
2029	-	328.172,83	85.898,90	414.071,44
2030	-	319.116,46	80.765,31	399.881,77
2031	-	304.582,33	40.382,65	344.964,99
2032	-	290.048,20	-	290.048,20
2033	-	290.048,20	-	290.048,20
2034	-	145.024,10	-	145.024,10
<b>TOTAL</b>	<b>490.787,89</b>	<b>2.624.934,29</b>	<b>652.138,40</b>	<b>3.767.860,58</b>

- Os valores relativos à correção monetária e juros, conforme proposta de pagamento de cada uma das classes, também foi estimado e inserido em linha específica do fluxo de caixa projetado para os próximos 10 anos, anexado a este Laudo.

(ii) **RESULTADOS ANUAIS DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO:**

(Destacando os PAGAMENTOS DA RJ já com a estimativa de correção monetária)

RESUMO DOS RESULTADOS E FLUXO DE CAIXA – PROJETADOS				
ANOS	EBITDA	CAIXA LIVRE	PAGAMENTOS RJ	CAIXA FINAL
2024	2.302.197	1.236.222	-490.788	745.434
2025	3.037.164	569.247	-112.622	446.626
2026	4.124.479	1.106.144	-389.953	716.190
2027	5.232.087	1.719.324	-565.785	1.153.538
2028	6.621.049	1.871.771	-550.633	1.321.137
2029	5.512.245	2.441.273	-515.519	1.925.754
2030	5.507.675	1.514.290	-513.848	1.000.442
2031	5.375.195	8.388.128	-457.079	7.931.050
2032	5.304.390	18.494.490	-395.916	18.898.574
2033	5.312.624	28.958.414	-407.518	28.958.414
2034	5.317.495	40.760.447	-209.560	40.760.447

- As informações detalhadas sobre a formação de cada um dos números deste quadro estão descritas nos Anexos à este Laudo.





## VII. CONCLUSÃO

---

(11) 96600-5341

Entre os princípios que regem a Lei nº. 11.101/2005, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica das empresas, estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Existem alguns critérios objetivos que permitem identificar uma empresa economicamente viável e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial:

- A importância social da empresa no meio empresarial, mantendo e gerando empregos;
- Tempo de atividades da empresa e seu porte econômico no mercado.

Após essas considerações, é nosso Parecer que: O Plano de Recuperação Judicial da M.Officer, que deverá ser apresentado ao Juízo da Recuperação e aos Credores, demonstram a viabilidade econômico-financeira, com premissas operacionais e financeiras reais e viáveis.

A geração de caixa necessária para cumprir com os compromissos junto aos seus credores são factíveis.

Os recursos irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação Judicial, ao longo do período de pagamentos, bem como o pagamento do parcelamento da Dívida Tributária renegociada, demonstrando a efetiva possibilidade de normalização e continuidade das atividades operacionais das empresas, que compõe a M.Officer.

O Plano de Recuperação apresentado, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, de forma a permitir a retomada das suas atividades operacionais, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual e moderado da empresa.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica das empresas, somos de parecer que o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo e aos credores é viável econômica e financeiramente.



**CERTIFICAMOS** adicionalmente a **regularidade escritural da empresa**, na apuração dos resultados contábeis e fiscais demonstrados nos anexos.

(11) 96600-5341

## VIII. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo impresso, via computador, em 29 (vinte e nove) páginas, de uma única face, assinado eletronicamente.

A ARDRAK Serviços Contábeis S.S. Ltda, na pessoa de seu diretor técnico responsável, abaixo assinado, coloca-se ao inteiro dispor dos interessados, para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Paulo - SP, 31 de outubro de 2023.



**ARDRAK Serviços Contábeis S.S. Ltda.**

**CRC empresa: 2SP03396/O-3**

**Vitorio Perin Saldanha – Responsável Técnico**

Contador, Auditor e Perito Contábil – CRC 1 PE 006974//0-O T SP  
Professor do Curso de Planejamento Contábil e Tributário – COGEAE (PUC/SP)  
Pós-Graduação em Perícia Judicial e Práticas Atuariais com Livre Docência em Ensino Superior  
Colaborador das 3 primeiras edições do livro “Contabilidade das Sociedades por Ações” (FIECAFI-USP)



---

## IX. ANEXOS

---

- BALANÇOS CONSOLIDADOS ENCERRADOS EM 31/12/2020, em 31/12/2021, e em 31/12/2022;
- PROJEÇÃO DAS RECEITAS ANUAIS DE VENDAS POR SEGMENTO DE 2024 a 2034;
- PROJEÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS (DREs) PARA OS ANOS DE 2024 a 2034, COMPREENDENDO:
  - VAREJO
  - ATACADO
  - E-COMMERCE
  - CONSOLIDADO
- DESCRIÇÃO DAS PREMISSAS UTILIZADAS NAS PROJEÇÕES DOS RESULTADOS CONTÁBEIS ANUAIS DE 2024 A 2034;
- PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO, INCLUINDO TANTO A GERAÇÃO OPERACIONAL COMO OS DESEMBOLSOS DECORRENTES PARCELAMENTO DA DÍVIDA TRIBUTÁRIA E DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PARA AS DIVERSAS CLASSES DE CREDORES.

## M.OFFICER

## Balço patrimonial combinado em 31 de Dezembro de 2020

(em R\$)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2020
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	754.445	109.979	4.804	869.228	0	869.228
Clientes	3.578.377	34.445	0	3.612.822	0	3.612.822
Estoques	9.002.483	0	0	9.002.483	0	9.002.483
Impostos a recuperar	4.686.741	5.780	441.024	5.133.545	0	5.133.545
Outras contas a receber	19.035	11.765	0	30.800	0	30.800
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>18.041.081</b>	<b>161.969</b>	<b>445.828</b>	<b>18.648.878</b>	<b>0</b>	<b>18.648.878</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Créditos Tributários	0	0	0	0	0	0
Impostos diferidos	33.503.528	0	0	33.503.528	0	33.503.528
Partes relacionadas	226.973	30.817.778	9.098.735	40.143.486	-40.143.486	0
Outros Valores	4.266.705	34.423	0	4.301.128	0	4.301.128
	<b>37.997.206</b>	<b>30.852.201</b>	<b>9.098.735</b>	<b>77.948.142</b>	<b>-40.143.486</b>	<b>37.804.656</b>
Investimentos	119.385	100.000	0	219.385	0	219.385
Imobilizado	15.222.569	0	0	15.222.569	0	15.222.569
Intangível	0	0	0	0	0	0
	<b>15.341.954</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>15.441.954</b>	<b>0</b>	<b>15.441.954</b>
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>53.339.160</b>	<b>30.952.201</b>	<b>9.098.735</b>	<b>93.390.096</b>	<b>-40.143.486</b>	<b>53.246.610</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>71.380.240</b>	<b>31.114.170</b>	<b>9.544.564</b>	<b>112.038.974</b>	<b>-40.143.486</b>	<b>71.895.488</b>

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2020
<b>Passivo</b>						
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	87.238	2.455	0	89.693	0	89.693
Empréstimos e financiamentos	0	0	0	0	0	0
Impostos e contribuições a recolher	35.660.483	8.385	0	35.668.868	0	35.668.868
Salários e encargos sociais a pagar	2.741.035	0	0	2.741.035	0	2.741.035
Outras contas a pagar	2.057.030	97.579	31.728	2.186.337	0	2.186.337
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>40.545.786</b>	<b>108.419</b>	<b>31.728</b>	<b>40.685.933</b>	<b>0</b>	<b>40.685.933</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Exigível a longo prazo</b>						
Impostos parcelados	37.542.116	0	0	37.542.116	0	37.542.116
Empréstimos e Financiamentos	0	0	14.200.000	14.200.000	0	14.200.000
Partes relacionadas	41.153.054	5.955.516	0	47.108.570	-40.143.486	6.965.084
Outras Contas a Pagar	254.166	0	0	254.166	0	254.166
Provisão para contingências	12.862.747	0	0	12.862.747	0	12.862.747
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>91.812.083</b>	<b>5.955.516</b>	<b>14.200.000</b>	<b>111.967.599</b>	<b>-40.143.486</b>	<b>71.824.113</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	33.530.000	25.448.345	200.000	59.178.345	0	59.178.345
Ajuste de Avaliação Patrimonial	14.050.000	2.492.374	0	16.542.374	0	16.542.374
Resultados acumulados	-103.575.827	-2.111.045	-3.596.734	-109.283.606	0	-109.283.606
Resultado do período	-4.981.802	-779.439	-1.290.430	-7.051.670	0	-7.051.670
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-60.977.629</b>	<b>25.050.235</b>	<b>-4.687.164</b>	<b>-40.614.558</b>	<b>-</b>	<b>-40.614.558</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>71.380.240</b>	<b>31.114.170</b>	<b>9.544.564</b>	<b>112.038.974</b>	<b>-40.143.486</b>	<b>71.895.488</b>

M.OFFICER

**Demonstração de Resultados Combinada para o Período findo em 31 de dezembro de 2020**

(em R\$, exceto resultado por quota)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	2020
<b>Receita Bruta de Vendas de Produtos e Serviços</b>	<b>30.770.582</b>	<b>98.777</b>	<b>0</b>	<b>30.869.359</b>	<b>0</b>	<b>30.869.359</b>
Devoluções e Cancelamentos	- 2.743.284	-	0	- 2.743.284	-	- 2.743.284
Impostos Incidentes sobre Vendas e Serviços	- 3.097.976	- 185	0	- 3.098.161	0	- 3.098.161
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>24.929.322</b>	<b>98.592</b>	<b>0</b>	<b>25.027.914</b>	<b>0</b>	<b>25.027.914</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>- 12.095.570</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-12.095.570</b>	<b>0</b>	<b>- 12.095.570</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>12.833.753</b>	<b>98.592</b>	<b>0</b>	<b>12.932.344</b>	<b>0</b>	<b>12.932.344</b>
<b>(Despesas) e Outras Receitas Operacionais</b>						
Despesas com pessoal	- 6.799.817	-	0	- 6.799.817	0	- 6.799.817
Administração e gerais	- 11.461.168	- 105.744	-241.787	- 11.808.699	0	- 11.808.699
Despesas Financeiras	- 482.259	- 10.790	-1.048.643	- 1.541.692	0	- 1.541.692
Receitas Financeiras	214.670	987	0	215.657	0	215.657
Despesas Tributárias	- 1.920.547	-	0	- 1.920.547	0	- 1.920.547
Outras receitas e despesas operacionais líquidas	2.633.566	- 752.866	0	1.880.701	0	1.880.701
	<b>- 17.815.554</b>	<b>- 868.413</b>	<b>- 1.290.430</b>	<b>- 19.974.397</b>	<b>-</b>	<b>- 19.974.397</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-4.981.802</b>	<b>-769.822</b>	<b>-1.290.430</b>	<b>-7.042.053</b>	<b>0</b>	<b>- 7.042.053</b>
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	0	9.618	0	9.618	0	9.618
<b>Resultado Líquido do período</b>	<b>-4.981.802</b>	<b>-779.439</b>	<b>-1.290.430</b>	<b>-7.051.670</b>	<b>0</b>	<b>-7.051.670</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e publicado em 11/12/2020 às 17:11:27, sob o número WJMJ234233305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123916-45.2020.8.26.0100 e código de verificação 166.

M.OFFICER

## Balanço patrimonial combinado em 31 de Dezembro de 2021

(em R\$)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2021
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	96.946	1.046.310	-940	1.142.316	0	1.142.316
Cientes	349.284	30.709	0	379.992	0	379.992
Estoques	9.245.076	0	0	9.245.076	0	9.245.076
Impostos a recuperar	4.669.052	5.780	620.024	5.294.856	0	5.294.856
Outras contas a receber	479.100	11.765	0	490.865	0	490.865
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>14.839.458</b>	<b>1.094.563</b>	<b>619.084</b>	<b>16.553.104</b>	<b>0</b>	<b>16.553.104</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Créditos Tributários	0	0	0	0	0	0
Impostos diferidos	33.503.528	0	0	33.503.528	0	33.503.528
Partes relacionadas	1.457.038	30.255.278	9.091.309	40.803.625	-40.803.625	0
Outros Valores	4.266.705	34.423	0	4.301.128	0	4.301.128
	39.227.271	30.289.701	9.091.309	78.608.281	-40.803.625	37.804.656
Investimentos	119.385	100.000	0	219.385	0	219.385
Imobilizado	14.764.433	0	0	14.764.433	0	14.764.433
Intangível	279	0	0	279	0	279
	14.884.097	100.000	0	14.984.097	0	14.984.097
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>54.111.368</b>	<b>30.389.701</b>	<b>9.091.309</b>	<b>93.592.378</b>	<b>-40.803.625</b>	<b>52.788.753</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>68.950.826</b>	<b>31.484.264</b>	<b>9.710.393</b>	<b>110.145.482</b>	<b>-40.803.625</b>	<b>69.341.858</b>

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2021
<b>Passivo</b>						
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	1.481.344	2.455	35.597	1.519.395	0	1.519.395
Empréstimos e financiamentos	0	0	15.444.224	15.444.224	0	15.444.224
Impostos e contribuições a recolher	37.720.704	8.385	0	37.729.088	0	37.729.088
Salários e encargos sociais a pagar	3.819.466	0	0	3.819.466	0	3.819.466
Outras contas a pagar	3.005.672	2.243	22.605	3.030.520	0	3.030.520
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>46.027.186</b>	<b>13.082</b>	<b>15.502.427</b>	<b>61.542.685</b>	<b>0</b>	<b>61.542.685</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Exigível a longo prazo</b>						
Impostos Parcelados	36.423.694	0	0	36.423.694	0	36.423.694
Empréstimos e Financiamentos	0	0	0	0	0	0
Partes relacionadas	39.601.015	6.445.281	0	46.046.295	-40.803.625	5.242.671
Outras Contas a Pagar	254.166	0	0	254.166	0	254.166
Provisão para contingências	12.862.747	0	0	12.862.747	0	12.862.747
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>89.141.621</b>	<b>6.445.281</b>	<b>0</b>	<b>95.586.902</b>	<b>-40.803.625</b>	<b>54.783.277</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	33.530.000	25.448.345	200.000	59.178.345	0	59.178.345
Ajuste de Avaliação Patrimonial	14.050.000	2.492.374	0	16.542.374	0	16.542.374
Resultados acumulados	-108.557.629	-2.890.484	-4.708.165	-116.156.278	0	-116.156.278
Resultado do período	-5.240.352	-24.334	-1.283.869	-6.548.555	0	-6.548.555
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>-66.217.981</b>	<b>25.025.901</b>	<b>-5.792.034</b>	<b>-46.984.114</b>	<b>-</b>	<b>-46.984.114</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>68.950.826</b>	<b>31.484.264</b>	<b>9.710.393</b>	<b>110.145.482</b>	<b>-40.803.625</b>	<b>69.341.858</b>

**M.OFFICER**

**Demonstração de Resultados Combinada para o Período findo em 31 de dezembro de 2021**

(em R\$, exceto resultado por quota)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2021
<b>Receita Bruta de Vendas de Produtos e Serviços</b>	<b>26.192.564</b>	-	0	<b>26.192.564</b>	0	<b>26.192.564</b>
Devoluções e Cancelamentos	- 2.368.837	-	0	- 2.368.837	-	- 2.368.837
Impostos Incidentes sobre Vendas e Serviços	- 6.221.145	-	0	- 6.221.145	0	- 6.221.145
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>17.602.582</b>	0	0	<b>17.602.582</b>	0	<b>17.602.582</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>- 6.378.010</b>	-	0	<b>-6.378.010</b>	0	<b>- 6.378.010</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>11.224.572</b>	0	0	<b>11.224.572</b>	-	<b>11.224.572</b>
<b>(Despesas) e Outras Receitas Operacionais</b>						
Despesas com Pessoal	- 4.702.604	-	0	- 4.702.604	0	- 4.702.604
Administração e gerais	- 13.316.421	- 10.197	-37.160	- 13.363.778	0	- 13.363.778
Despesas Financeiras	- 911.656	- 1.523	-1.246.075	- 2.159.254	0	- 2.159.254
Receitas Financeiras	41.998	62	1	42.061	0	42.061
Despesas Tributárias	- 285	-	0	- 285	0	- 285
Outras receitas e despesas operacionais líquidas	2.424.044	- 12.676	-635	2.410.733	0	2.410.733
	<b>- 16.464.924</b>	<b>- 24.334</b>	<b>- 1.283.869</b>	<b>- 17.773.128</b>	-	<b>- 17.773.128</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-5.240.352</b>	<b>-24.334</b>	<b>-1.283.869</b>	<b>-6.548.555</b>	-	<b>- 6.548.555</b>
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	0	-	0	-	0	0
<b>Resultado Líquido do período</b>	<b>-5.240.352</b>	<b>-24.334</b>	<b>-1.283.869</b>	<b>-6.548.555</b>	0	<b>-6.548.555</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e publicado em 11/10/2022 às 17:41:06, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 123976-45.2021/8-0100 e código de RRG 146.

M. OFFICER

Balanco patrimonial combinado em 31 de Dezembro de 2022

(em R\$)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2022
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	253.389	1.027.110	124.479	1.404.978	0	1.404.978
Clientes	956.655	0	1.186.875	2.143.530	0	2.143.530
Estoques	9.718.728	0	596.217	10.314.945	-3.419.000	6.895.945
Impostos a recuperar	4.640.095	5.780	196.682	4.842.557	0	4.842.557
Outras contas a receber	1.015.879	11.765	49.199	1.076.842	0	1.076.842
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>16.584.747</b>	<b>1.044.655</b>	<b>2.153.451</b>	<b>19.782.853</b>	<b>-3.419.000</b>	<b>16.363.853</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Créditos Tributários	0	0	0	0	0	0
Impostos diferidos	33.503.528	0	0	33.503.528	0	33.503.528
Partes relacionadas	0,00	24.057.048	21.510.393	45.567.441	-45.567.441	0
Outros Valores	5.425.363	35.772	0	5.461.135	0	5.461.135
	38.928.891	24.092.821	21.510.393	84.532.105	-45.567.441	38.964.664
Investimentos	119.385	100.000	0	219.385	0	219.385
Imobilizado	14.755.595	0	0	14.755.595	0	14.755.595
Intangível	279	0	0	279	0	279
	14.875.258	100.000	0	14.975.258	0	14.975.258
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>53.804.150</b>	<b>24.192.821</b>	<b>21.510.393</b>	<b>99.507.363</b>	<b>-45.567.441</b>	<b>53.939.922</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>70.388.897</b>	<b>25.237.476</b>	<b>23.663.843</b>	<b>119.290.216</b>	<b>-48.986.441</b>	<b>70.303.775</b>

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2022
<b>Passivo</b>						
<b>Circulante</b>						
Fornecedores	141.317	2.455	1.820.949	1.964.721	0	1.964.721
Empréstimos e financiamentos	0	0	6.746.859	6.746.859	0	6.746.859
Impostos e contribuições a recolher	1.509.910	8.385	1.005.323	2.523.617	0	2.523.617
Salários e encargos sociais a pagar	1.320.120	0	0	1.320.120	0	1.320.120
Outras contas a pagar	2.379.689	81.456	228.789	2.689.934	0	2.689.934
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>5.351.036</b>	<b>92.296</b>	<b>9.801.920</b>	<b>15.245.251</b>	<b>0</b>	<b>15.245.251</b>
<b>Não Circulante</b>						
<b>Exigível a longo prazo</b>						
Impostos Parcelados	76.217.976	0	0	76.217.976	0	76.217.976
Empréstimos e Financiamentos	0	0	3.795.923	3.795.923	0	3.795.923
Partes relacionadas	51.071.979	51.890	4.815.964	55.939.833	-45.567.441	10.372.391
Outras Contas a Pagar	254.166	0	0	254.166	0	254.166
Provisão para contingências	12.862.747	0	0	12.862.747	0	12.862.747
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>140.406.868</b>	<b>51.890</b>	<b>8.611.887</b>	<b>149.070.644</b>	<b>-45.567.441</b>	<b>103.503.203</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	33.530.000	25.448.345	200.000	59.178.345	0	59.178.345
Ajuste de Avaliação Patrimonial	14.050.000	2.492.374	2.154.667	18.697.041	0	18.697.041
Resultados acumulados	-113.797.981	-2.914.818	-5.992.034	-122.704.833	0	-122.704.833
Resultado do período	-9.151.026	67.390	8.887.403	-196.233	-3.419.000	-3.615.233
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>75.369.007</b>	<b>25.093.290</b>	<b>5.250.037</b>	<b>45.025.680</b>	<b>3.419.000</b>	<b>48.444.680</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>70.388.897</b>	<b>25.237.476</b>	<b>23.663.843</b>	<b>119.290.216</b>	<b>-48.986.441</b>	<b>70.303.775</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código oaRrG1e6.



M.OFFICER

## Demonstração de Resultados Combinada para o Período findo em 31 de dezembro de 2022

(em R\$, exceto resultado por quota)

	M5	FR	FB9	SOMA	Eliminações	31/12/2022
<b>Receita Bruta de Vendas de Produtos e Serviços</b>	<b>40.382.510</b>	-	<b>25.862.166</b>	<b>66.244.677</b>	- <b>22.495.000</b>	<b>43.749.677</b>
Devoluções e Cancelamentos	- 2.569.759	-	-222.067	- 2.791.826	-	- 2.791.826
Impostos Incidentes sobre Vendas e Serviços	- 9.477.357	-	-3.985.481	- 13.462.838	2.490.665	- 10.972.173
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>28.335.394</b>	<b>0</b>	<b>21.654.618</b>	<b>49.990.011,89</b>	<b>-20.004.335</b>	<b>29.985.677</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>- 16.270.983</b>	-	<b>-11.826.754</b>	<b>-28.097.736,84</b>	<b>16.585.335</b>	<b>-11.512.401,51</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>12.064.411</b>	<b>0</b>	<b>9.827.864</b>	<b>21.892.275,05</b>	<b>-3.419.000</b>	<b>18.473.275,54</b>
<b>(Despesas) e Outras Receitas Operacionais</b>						
Despesas com Pessoal	- 6.571.912	-	0	- 6.571.912	0	- 6.571.912
Administração e gerais	- 17.105.217	- 91.275	-158.103	- 17.354.596	0	- 17.354.596
Despesas Financeiras	- 1.608.062	- 1.504	-289.030	- 1.898.596	0	- 1.898.596
Receitas Financeiras	244.636	3	262.104	506.743	0	506.743
Despesas Tributárias	- 92.711	- 725	-147.520	- 240.956	0	- 240.956
Outras receitas e despesas operacionais líquidas	3.917.830	160.891	66.658	4.145.379	0	4.145.379
	<b>- 21.215.437</b>	<b>67.390</b>	<b>- 265.890</b>	<b>- 21.413.937</b>	<b>-</b>	<b>- 21.413.937</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-9.151.026</b>	<b>67.390</b>	<b>9.561.974</b>	<b>478.338</b>	<b>-3.419.000</b>	<b>-2.940.655</b>
Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	0	-	- 674.571	- 674.571	0	-674.571
<b>Resultado Líquido do período</b>	<b>-9.151.026</b>	<b>67.390</b>	<b>8.887.403</b>	<b>-196.233</b>	<b>-3.419.000</b>	<b>-3.615.333</b>

**PREMISSAS DAS PROJEÇÕES DOS RESULTADOS CONTÁBEIS (DRE) - 2023 A 2034**

**VENDAS BRUTAS**

- a) **VAREJO**: manutenção das mesmas 12 lojas próprias atualmente em atividade, com um pequeno mas constante crescimento pela inflação prevista
- b) **ATACADO**: Plano agressivo de crescimento na quantidade de Representantes Comerciais em todo o Brasil, aumento nas quantidades vendidas nos pontos de vendas atuais e aumento em novos pontos de venda, a partir de estímulos comerciais efetivos e verba de marketing, obtendo um crescimento real de 30% no primeiro ano, reduzindo gradativamente para 25%, 20%, 15%, 10% e finalmente 5% nos últimos anos.
- 3. **E-COMMERCE**: Continuidade no Plano de crescimento já iniciado, utilizando novas e modernas tecnologias de internet para impulsionamento, obtendo assim um crescimento real de 20% ao ano nos 2 primeiros anos, reduzindo para 15%, depois 10%, chegando em 5% nos últimos anos.

**IMPOSTOS SOBRE VENDAS**

- a) **VAREJO e E-COMMERCE**: Premissas normais da atual legislação tributária, ou seja: 18% de ICMS e 9,25% de PIS/COFINS
- b) **ATACADO**: Premissas atuais de ICMS/PIS/COFINS considerando o Incentivo Fiscal do E. Santo e o regime do Lucro Presumido na FB9.

**CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS**

Aplicadas as mesmas médias mensais reais de Mark-up, por segmento, praticadas no ano de 2023, sem qualquer variação, conforme histórico.

**DESPESAS OPERACIONAIS DIRETAS DE CADA SEGMENTO E DESPESAS DO BACK-OFFICE**

- a) Variáveis: Aplicados os mesmos percentuais médios realizados em 2023, variando apenas conforme o segmento de negócio.
- b) Fixas: Replicados os valores reais praticados no ano de 2023 por segmento, apenas com os acréscimos de inflação e com os novos gastos da RJ. Consideramos um gasto maior com Marketing nos primeiros anos, para viabilizar o crescimento das vendas no Atacado, incluído os mostruários.

**IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA**

Mantivemos o Incentivo Fiscal do Estado do Espírito Santo (COMPETE) nos 5 primeiros anos, eliminando nos anos seguintes até zerar

**INVESTIMENTOS**

Projetados Investimentos com a reforma das 12 lojas depois de 6 anos, sendo metade em 2030 e metade em 2031.

**IRPJ**

Mantida a atual estrutura tributária com o regime de Lucro Regal na M5 e Lucro \presumido na FB9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, ou <https://www.tjsp.br/arquivos>

PREVISÃO DE VENDAS											
	TOTAL 2024	TOTAL 2025	TOTAL 2026	TOTAL 2027	TOTAL 2028	TOTAL 2029	TOTAL 2030	TOTAL 2031	TOTAL 2032	TOTAL 2033	TOTAL 2034
VAREJO		5,5%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
% de crescimento projetado		5,5%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
AFS - Anália Franco	R\$ 1.985.500	R\$ 2.094.703	R\$ 2.241.332	R\$ 2.375.812	R\$ 2.494.602	R\$ 2.594.386	R\$ 2.698.162	R\$ 2.806.088	R\$ 2.918.332	R\$ 3.035.065	R\$ 3.156.444
BMF - Florianópolis	R\$ 3.657.500	R\$ 3.858.663	R\$ 4.128.769	R\$ 4.376.495	R\$ 4.595.320	R\$ 4.779.133	R\$ 4.970.298	R\$ 5.169.110	R\$ 5.375.874	R\$ 5.590.909	R\$ 5.816.555
CNS - Center Norte	R\$ 2.194.500	R\$ 2.315.198	R\$ 2.477.261	R\$ 2.625.897	R\$ 2.757.192	R\$ 2.867.480	R\$ 2.982.179	R\$ 3.101.466	R\$ 3.225.524	R\$ 3.354.545	R\$ 3.488.711
ELS - Shopping Eldorado	R\$ 4.493.500	R\$ 4.740.643	R\$ 5.072.487	R\$ 5.376.837	R\$ 5.645.679	R\$ 5.871.506	R\$ 6.106.366	R\$ 6.350.621	R\$ 6.604.645	R\$ 6.868.831	R\$ 7.142.544
MBS - Shopping Morumbi	R\$ 2.508.000	R\$ 2.645.940	R\$ 2.831.156	R\$ 3.001.025	R\$ 3.151.076	R\$ 3.277.119	R\$ 3.408.204	R\$ 3.544.532	R\$ 3.686.314	R\$ 3.833.766	R\$ 3.987.111
OCF - Santa Catarina	R\$ 2.717.000	R\$ 2.866.435	R\$ 3.067.085	R\$ 3.251.111	R\$ 3.413.666	R\$ 3.550.213	R\$ 3.692.221	R\$ 3.839.910	R\$ 3.993.507	R\$ 4.153.247	R\$ 4.318.333
OPGMCM - Alexânia	R\$ 2.612.500	R\$ 2.756.188	R\$ 2.949.121	R\$ 3.126.068	R\$ 3.282.371	R\$ 3.413.666	R\$ 3.550.213	R\$ 3.692.221	R\$ 3.839.910	R\$ 3.993.507	R\$ 4.153.247
PSB - Parkshopping	R\$ 2.717.000	R\$ 2.866.435	R\$ 3.067.085	R\$ 3.251.111	R\$ 3.413.666	R\$ 3.550.213	R\$ 3.692.221	R\$ 3.839.910	R\$ 3.993.507	R\$ 4.153.247	R\$ 4.318.333
SBS - Shopping Bourbon	R\$ 3.030.500	R\$ 3.197.178	R\$ 3.420.980	R\$ 3.626.239	R\$ 3.807.551	R\$ 3.959.853	R\$ 4.118.247	R\$ 4.282.977	R\$ 4.454.296	R\$ 4.632.468	R\$ 4.819.777
SPMS - Shopping SP Market	R\$ 2.508.000	R\$ 2.645.940	R\$ 2.831.156	R\$ 3.001.025	R\$ 3.151.076	R\$ 3.277.119	R\$ 3.408.204	R\$ 3.544.532	R\$ 3.686.314	R\$ 3.833.766	R\$ 3.987.111
SSBA - Shopping Salvador	R\$ 2.821.500	R\$ 2.976.683	R\$ 3.185.050	R\$ 3.376.153	R\$ 3.544.961	R\$ 3.686.759	R\$ 3.834.230	R\$ 3.987.599	R\$ 4.147.103	R\$ 4.312.987	R\$ 4.488.555
IBS - Shopping Ibirapuera	R\$ 2.194.500	R\$ 2.315.198	R\$ 2.477.261	R\$ 2.625.897	R\$ 2.757.192	R\$ 2.867.480	R\$ 2.982.179	R\$ 3.101.466	R\$ 3.225.524	R\$ 3.354.545	R\$ 3.488.711
	R\$ 33.440.000	R\$ 35.279.200	R\$ 37.748.744	R\$ 40.013.669	R\$ 42.014.352	R\$ 43.694.926	R\$ 45.442.723	R\$ 47.260.432	R\$ 49.150.849	R\$ 51.116.883	R\$ 53.156.555
ATACADO - MULTIMARCA	R\$ 2.500.000	R\$ 3.250.000	R\$ 4.225.000	R\$ 5.196.750	R\$ 6.236.100	R\$ 7.171.515	R\$ 7.530.091	R\$ 7.831.294	R\$ 8.144.546	R\$ 8.470.328	R\$ 8.811.140
% de crescimento projetado		30%	30%	23%	20%	15%	5%	4%	4%	4%	4%
<b>E-COMMERCE</b>											
% de crescimento projetado		30%	30%	18%	15%	10%	5%	4%	4%	4%	4%
Digital	R\$ 1.105.000	R\$ 1.436.500	R\$ 1.867.450	R\$ 2.203.591	R\$ 2.534.130	R\$ 2.787.543	R\$ 2.926.920	R\$ 3.043.997	R\$ 3.165.756	R\$ 3.292.387	R\$ 3.420.000
Privalia	R\$ 1.600.000	R\$ 2.080.000	R\$ 2.704.000	R\$ 3.190.720	R\$ 3.669.328	R\$ 4.036.261	R\$ 4.238.074	R\$ 4.407.597	R\$ 4.583.901	R\$ 4.767.257	R\$ 4.957.999
	R\$ 2.705.000	R\$ 3.516.500	R\$ 4.571.450	R\$ 5.394.311	R\$ 6.203.458	R\$ 6.823.803	R\$ 7.164.994	R\$ 7.451.593	R\$ 7.749.657	R\$ 8.059.643	R\$ 8.382.000
<b>TOTAL - VENDAS BRUTAS</b>	<b>R\$ 38.645.000</b>	<b>R\$ 42.045.700</b>	<b>R\$ 46.545.194</b>	<b>R\$ 50.604.730</b>	<b>R\$ 54.453.910</b>	<b>R\$ 57.690.245</b>	<b>R\$ 60.137.808</b>	<b>R\$ 62.543.320</b>	<b>R\$ 65.045.053</b>	<b>R\$ 67.646.855</b>	<b>R\$ 70.378.777</b>

**MOFFICER**  
**FLUXO DE CAIXA - ATÉ 2034**

	Projetado ano 2024	Projetado ano 2025	Projetado ano 2026	projetado ano 2027	projetado ano 2028	projetado ano 2029	projetado ano 2030	projetado ano 2031	projetado ano 2032	projetado ano 2033	projetado ano 2034
<b>VENDAS BRUTAS</b>	<b>38.645.000</b>	<b>42.045.700</b>	<b>46.545.194</b>	<b>50.604.730</b>	<b>54.453.910</b>	<b>57.690.245</b>	<b>60.137.808</b>	<b>62.543.320</b>	<b>65.045.053</b>	<b>67.646.855</b>	<b>70.352.728</b>
. Varejo	33.440.000	35.279.200	37.748.744	40.013.669	42.014.352	43.694.926	45.442.723	47.260.432	49.150.849	51.116.883	53.161.530
. E-Commerce	2.705.000	3.516.500	4.571.450	5.394.311	6.203.458	6.823.803	7.164.994	7.451.593	7.749.657	8.059.643	8.382.198
. Atacado	2.500.000	3.250.000	4.225.000	5.196.750	6.236.100	7.171.515	7.530.091	7.831.294	8.144.546	8.470.328	8.809.990
		8,8%	10,7%	8,7%	7,6%	5,9%	4,2%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>3.367.488</b>	<b>745.434</b>	<b>456.626</b>	<b>716.190</b>	<b>1.153.538</b>	<b>1.321.137</b>	<b>1.925.754</b>	<b>1.000.442</b>	<b>7.931.050</b>	<b>18.098.574</b>	<b>28.958.414</b>
<b>Entradas Operacionais</b>	<b>35.710.757</b>	<b>39.169.016</b>	<b>43.740.960</b>	<b>46.839.064</b>	<b>50.404.050</b>	<b>53.516.183</b>	<b>56.411.052</b>	<b>59.119.876</b>	<b>61.684.260</b>	<b>64.150.280</b>	<b>66.713.906</b>
Varejo + e-Commerce	33.440.000	35.279.200	37.748.744	40.013.669	42.014.352	43.694.926	45.442.723	47.260.432	49.150.849	51.116.883	53.161.530
. Cheque + dinheiro	1.672.000	1.763.960	1.887.437	2.000.683	2.100.718	2.184.746	2.272.136	2.363.022	2.457.542	2.555.844	2.658.078
. Cartões de Débito	6.554.240	6.914.723	7.398.754	7.842.679	8.234.813	8.564.206	8.906.774	9.263.045	9.633.566	10.018.909	10.419.669
. Cartões de Crédito (antecipações)	24.202.200	25.533.321	27.320.653	28.959.893	30.407.887	31.624.203	32.889.171	34.204.738	35.572.927	36.995.844	38.475.678
. e-Commerce	2.515.650	3.270.345	4.251.449	5.016.709	5.769.216	6.346.137	6.663.444	6.929.982	7.207.181	7.495.468	7.795.287
<b>Atacado</b>	<b>766.667</b>	<b>1.763.333</b>	<b>3.059.000</b>	<b>3.325.000</b>	<b>4.223.917</b>	<b>5.219.283</b>	<b>6.201.455</b>	<b>6.979.235</b>	<b>7.510.967</b>	<b>7.835.310</b>	<b>8.148.723</b>
. Faturamento Recebido/Descontado	766.667	1.763.333	3.059.000	3.325.000	4.223.917	5.219.283	6.201.455	6.979.235	7.510.967	7.835.310	8.148.723
. Redução inadimplência	0	76.667	176.333	305.900	332.500	422.392	521.928	620.146	697.924	751.097	783.531
<b>Saídas Operacionais</b>	<b>31.540.778</b>	<b>33.632.115</b>	<b>36.790.033</b>	<b>38.879.493</b>	<b>41.999.792</b>	<b>44.233.254</b>	<b>46.749.693</b>	<b>49.332.189</b>	<b>51.120.820</b>	<b>52.882.922</b>	<b>54.702.366</b>
Fornecedores	7.326.813	8.130.338	9.762.565	10.778.670	12.460.072	13.345.371	14.702.800	16.095.697	16.739.525	17.409.106	18.105.476
Ocupação Lojas (Aluguel e Outros)	8.054.050	8.416.482	8.753.142	9.103.267	9.467.398	9.846.094	10.239.938	10.649.535	11.075.516	11.518.537	11.979.279
Folha de Pagamento (+ Enc. / Benef.)	6.470.149	6.788.327	7.122.199	7.472.544	7.840.175	8.225.949	8.630.761	9.055.554	9.501.318	9.705.934	9.915.226
Impostos correntes	2.600.500	2.705.150	2.943.199	3.258.164	3.542.331	3.811.774	4.038.317	4.209.647	4.378.032	4.553.154	4.735.280
. Outras despesas - Varejo	836.000	881.980	943.719	1.000.342	1.050.359	1.092.373	1.136.068	1.181.511	1.228.771	1.277.922	1.329.039
. Outras despesas - E-commerce	476.075	618.898	804.567	949.389	1.091.797	1.200.977	1.261.262	1.311.467	1.363.925	1.418.482	1.475.222
. Outras despesas - Atacado	821.000	1.029.600	1.298.060	1.411.269	1.543.699	1.606.661	1.534.643	1.518.511	1.417.265	1.474.976	1.527.492
. Outras despesas - escritorio	4.956.190	5.061.340	5.162.582	4.905.849	5.003.961	5.104.055	5.206.141	5.310.268	5.416.467	5.524.810	5.635.300
<b>Geração Operacional</b>	<b>4.169.979</b>	<b>5.536.901</b>	<b>6.950.927</b>	<b>7.959.572</b>	<b>8.404.259</b>	<b>9.282.930</b>	<b>9.661.359</b>	<b>9.787.687</b>	<b>10.563.440</b>	<b>11.267.358</b>	<b>12.011.539</b>
Investimentos (reformas de lojas)	6.301.245	5.713.088	6.301.409	6.956.438	7.686.026	8.162.794	10.072.823	2.400.000	0	0	0
Parcelamentos Dívidas Tributárias	0	0	0	0	0	0	2.400.000	2.400.000	0	0	0
Caixa Livre	1.236.222	569.247	1.106.144	1.719.324	1.871.771	2.441.273	1.514.290	8.388.128	18.494.490	29.365.932	40.970.000
Pagtos. - FLUXO RJ	-490.788	-103.799	-346.625	-485.653	-456.957	-414.072	-399.882	-344.965	-290.048	-290.048	-145.024
Pagtos. - FLUXO RJ (Cor.monetária)	0	-8.823	-43.328	-80.133	-93.676	-101.448	-113.966	-112.114	-105.868	-117.470	-64.536
<b>SALDO FINAL</b>	<b>745.434</b>	<b>456.626</b>	<b>716.190</b>	<b>1.153.538</b>	<b>1.321.137</b>	<b>1.925.754</b>	<b>1.000.442</b>	<b>7.931.050</b>	<b>18.098.574</b>	<b>28.958.414</b>	<b>40.760.440</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAISSBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código oaRrG1e6.

ATACADO	ano 2024	ano 2025	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030	ano 2031	ano 2032	ano 2033	ano 2034
<b>Faturamento Bruto</b>	2.500.000	3.250.000	4.225.000	5.196.750	6.236.100	7.171.515	7.530.091	7.831.294	8.144.546	8.470.328	8.809.141
<b>Devoluções</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Faturamento Líquido</b>	2.500.000 100%	3.250.000 100%	4.225.000 100%	5.196.750 100%	6.236.100 100%	7.171.515 100%	7.530.091 100%	7.831.294 100%	8.144.546 100%	8.470.328 100%	8.809.141 100%
<b>Impostos</b>	391.250 16%	508.625 16%	661.213 16%	813.291 16%	975.950 16%	1.122.342 16%	1.178.459 16%	1.225.598 16%	1.274.621 16%	1.325.606 16%	1.378.631 16%
<b>Incentivo Fiscal</b>	270.000	351.000	456.300	561.249	673.499	387.262	325.300	253.734	175.922	91.480	-
<b>Receita Líquida</b>	2.378.750 100%	3.092.375 100%	4.020.088 100%	4.944.708 100%	5.933.649 100%	6.436.435 100%	6.676.931 100%	6.859.431 100%	7.045.847 100%	7.236.201 100%	7.430.510 100%
<b>CMV</b>	1.086.957 46%	1.413.043 46%	1.836.957 46%	2.259.457 46%	2.711.348 46%	3.118.050 48%	3.273.953 49%	3.404.911 50%	3.541.107 50%	3.682.751 51%	3.830.061 51%
<b>markup (líquido)</b>	2,19 2,30	2,19 2,30	2,19 2,30	2,19 2,30	2,19 2,30	2,06 2,30	2,04 2,30	2,01 2,30	1,99 2,30	1,96 2,30	1,93 2,30
<b>Lucro Bruto</b>	1.291.793 54%	1.679.332 54%	2.183.131 54%	2.685.251 54%	3.222.301 54%	3.318.385 52%	3.402.979 51%	3.454.520 50%	3.504.740 50%	3.553.450 49%	3.600.448 48%
<b>Despesas Operacionais</b>	821.000 35%	1.029.600 33%	1.298.060 32%	1.411.269 29%	1.543.699 26%	1.606.661 25%	1.534.643 23%	1.518.511 22%	1.417.265 20%	1.474.976 20%	1.527.493 21%
• Comissão e Frete	275.000 11%	357.500 11%	464.750 11%	571.643 11%	685.971 11%	788.867 11%	828.310 11%	861.442 11%	895.900 11%	931.736 11%	969.000 11%
• Administrativas (mostruários)	136.000 2%	149.600 2%	164.560 2%	181.016 2%	199.118 2%	209.073 2%	219.527 2%	230.504 2%	242.029 2%	254.130 2%	259.210 2%
• MKT e Desenvolvimento de Produto	375.000 15%	487.500 15%	633.750 15%	623.610 12%	623.610 10%	573.721 8%	451.805 6%	391.565 5%	244.336 3%	254.110 3%	264.270 3%
• Outras despesas	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 1%	35.000 0%	35.000 0%	35.000 0%
<b>Margem de Contribuição</b>	470793 20%	649732 21%	885071 22%	1273983 26%	1678603 28%	1711723 27%	1868336 28%	1936010 28%	2087475 30%	2078474 29%	2072953 28%
<b>Ebitda</b>	470.793 20%	649.732 21%	885.071 22%	1.273.983 26%	1.678.603 28%	1.711.723 27%	1.868.336 28%	1.936.010 28%	2.087.475 30%	2.078.474 29%	2.072.953 28%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, firmado em 11/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 12.09916-4/2023 e código oaRrG1e6.

DRE - CONSOLIDADO	ano 2024	ano 2025	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030	ano 2031	ano 2032	ano 2033	ano 2034
<b>Faturamento Bruto</b>	38.645.000	42.045.700	46.545.194	50.604.730	54.453.910	57.690.245	60.137.808	62.543.320	65.045.053	67.646.855	70.352.725
<b>Devoluções</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Faturamento Líquido</b>	38.645.000	42.045.700	46.545.194	50.604.730	54.453.910	57.690.245	60.137.808	62.543.320	65.045.053	67.646.855	70.352.725
<b>Impostos Incentivo Fiscal</b>	9.498.387	10.251.775	11.251.285	12.150.615	12.990.122	13.692.969	14.265.824	14.836.457	15.429.915	16.047.112	16.688.959
<b>Receita Líquida</b>	29.416.614	32.144.925	35.750.209	39.015.364	42.137.287	44.384.537	46.197.283	47.960.597	49.791.059	51.691.222	53.663.737
<b>CMV</b>	9.158.517	10.162.923	11.485.371	12.680.788	13.844.524	14.828.190	15.476.632	16.095.697	16.739.525	17.409.106	18.105.474
<b>Ajuste CMV (tributos markup (líquido))</b>	2.097.375	2.229.168	2.405.269	2.563.191	2.704.729	2.841.075	2.976.691	3.112.259	3.247.923	3.383.587	3.519.251
<b>Lucro Bruto</b>	22.355.472	24.211.170	26.670.107	28.897.767	30.997.492	32.967.422	34.895.343	36.868.201	38.891.510	40.968.510	43.099.010
<b>Despesas Operacionais</b>	16.124.245	17.180.936	18.345.162	19.337.225	20.369.859	21.323.542	22.127.982	23.015.147	23.857.308	24.637.184	25.437.247
• Comerciais	15.435.820	16.419.375	17.487.346	18.399.250	19.356.459	20.250.115	21.009.188	21.853.001	22.650.076	23.383.063	24.134.358
• Administrativas e Gerais	170.250	210.825	263.573	304.716	345.173	376.190	393.250	407.580	422.483	437.982	454.100
• Despesas Cartão de Crédito	518.175	550.736	594.243	633.259	668.227	697.237	725.545	754.566	784.749	816.139	848.789
<b>Margem de Contribuição</b>	6.231.227	7.030.234	8.324.946	9.560.542	10.627.633	11.643.880	12.617.361	13.556.054	14.451.985	15.301.326	16.115.763
<b>DESPESAS BACK-OFFICE</b>	1.560.000	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400	1.622.400
Receita de locação	533.029	554.351	576.525	599.586	623.569	648.512	674.452	701.430	729.488	758.667	789.010
Pessoal - Escritório	4.356.000	4.443.120	4.615.982	4.708.302	4.349.588	4.436.580	4.525.311	4.615.818	4.708.134	4.802.297	4.898.346
Serviços 3os.	600.000	618.000	630.360	642.967	655.827	668.943	682.322	695.968	709.888	724.085	738.560
Despesas Gerais	240	300	340	380	400	440	460	480	500	540	560
Despesas Financeiras	50	80	100	120	140	160	170	180	200	220	240
Receitas Financeiras	536.112	568.197	628.303	685.537	741.017	789.316	822.840	855.753	889.983	925.583	959.600
IRPJ/CSLL											
<b>Lucro Líquido</b>	1.765.895	2.468.747	3.495.936	4.546.290	5.879.772	7.422.649	9.074.964	10.840.154	12.719.185	14.701.926	16.789.763
<b>Ebitda</b>	2.302.197	3.037.164	4.124.479	5.232.087	6.621.049	8.294.298	10.162.673	12.125.173	14.183.700	16.338.283	18.589.046

E-COMMERCE	ano 2024	ano 2025	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030	ano 2031	ano 2032	ano 2033	ano 2034
<b>Faturamento Bruto</b>	2.705.000	3.516.500	4.571.450	5.394.311	6.203.458	6.823.803	7.164.994	7.451.593	7.749.657	8.059.643	8.382.020
<b>Devoluções</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Faturamento Líquido</b>	2.705.000 100%	3.516.500 100%	4.571.450 100%	5.394.311 100%	6.203.458 100%	6.823.803 100%	7.164.994 100%	7.451.593 100%	7.749.657 100%	8.059.643 100%	8.382.020 100%
<b>Impostos</b>	551.513 20%	716.966 20%	932.056 20%	1.099.826 20%	1.264.800 20%	1.391.280 20%	1.460.844 20%	1.519.278 20%	1.580.049 20%	1.643.251 20%	1.708.922 20%
<b>Receita Líquida</b>	2.153.488 100%	2.799.534 100%	3.639.394 100%	4.294.485 100%	4.938.657 100%	5.432.523 100%	5.704.149 100%	5.932.315 100%	6.169.608 100%	6.416.392 100%	6.673.098 100%
<b>CMV</b>	956.667 44%	1.243.667 44%	1.616.767 44%	1.907.785 44%	2.193.952 44%	2.413.348 44%	2.534.015 44%	2.635.376 44%	2.740.791 44%	2.850.422 44%	2.964.422 44%
<b>Ajuste CMV (tributos markup líquido)</b>	67.089 -	87.216 -	113.381 -	133.789 -	153.858 -	84.622 -	71.082 -	55.444 -	38.441 -	19.989 -	2.964.422 -
<b>Lucro Bruto</b>	1.263.910 59%	1.643.083 59%	2.136.008 59%	2.520.490 59%	2.898.563 59%	3.103.797 57%	3.241.217 57%	3.352.384 57%	3.467.259 56%	3.585.960 56%	3.708.676 56%
<b>Despesas Operacionais</b>	476.075 22%	618.898 22%	804.567 22%	949.389 22%	1.091.797 22%	1.200.977 22%	1.261.026 22%	1.311.467 22%	1.363.925 22%	1.418.482 22%	1.475.240 22%
• Frete	103.250 5%	134.225 5%	174.493 5%	205.901 5%	236.786 5%	260.465 5%	273.488 5%	284.428 5%	295.805 5%	307.637 5%	319.920 5%
• Administrativas e Gerais	135.250 5%	175.825 5%	228.573 5%	269.716 5%	310.173 5%	341.190 5%	358.250 5%	372.580 5%	387.483 5%	402.982 5%	419.150 5%
• MKT e Desenvolvimento de Produto	221.000 10%	287.300 10%	373.490 10%	440.718 10%	506.826 10%	557.509 10%	585.384 10%	608.799 10%	633.151 10%	658.477 10%	684.810 10%
• Desp. Cartões de Crédito	16.575 2%	21.548 2%	28.012 2%	33.054 2%	38.012 2%	41.813 2%	43.904 2%	45.660 2%	47.486 2%	49.386 2%	51.300 2%
<b>Margem de Contribuição</b>	787.835 37%	1.024.186 37%	1.331.441 37%	1.571.101 37%	1.806.766 37%	1.902.821 35%	1.980.191 35%	2.040.917 34%	2.103.333 34%	2.167.477 34%	2.233.377 33%
<b>Ebitda</b>	787.835 37%	1.024.186 37%	1.331.441 37%	1.571.101 37%	1.806.766 37%	1.902.821 35%	1.980.191 35%	2.040.917 34%	2.103.333 34%	2.167.477 34%	2.233.377 33%
INTERNET DIRETO Mark-Up 4,50	1.105.000	1.436.500	1.867.450	2.203.591	2.534.130	2.787.543	2.926.920	3.043.997	3.165.756	3.292.387	3.424.080
PRIVALIA (Mark-up de 2,25)	1.600.000	2.080.000	2.704.000	3.190.720	3.669.328	4.036.261	4.238.074	4.407.597	4.583.901	4.767.257	4.957.940
<b>TOTAL</b>	2.705.000	3.516.500	4.571.450	5.394.311	6.203.458	6.823.803	7.164.994	7.451.593	7.749.657	8.059.643	8.382.020
	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
	315.714	410.429	533.557	629.597	724.037	796.441	836.263	869.713	904.502	940.682	978.300
	67.089	87.216	113.381	133.789	153.858	84.622	71.082	55.444	38.441	19.989	2.964.422

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1233116-45.2023.8.26.0100 e código oaRrG1e6.

VAREJO	ano 2024	ano 2025	ano 2026	ano 2027	ano 2028	ano 2029	ano 2030	ano 2031	ano 2032	ano 2033	ano 2034
<b>Faturamento Bruto</b>	33.440.000	35.279.200	37.748.744	40.013.669	42.014.352	43.694.926	45.442.723	47.260.432	49.150.849	51.116.883	53.161.559
<b>Devoluções</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Faturamento Líquido</b>	33.440.000	35.279.200	37.748.744	40.013.669	42.014.352	43.694.926	45.442.723	47.260.432	49.150.849	51.116.883	53.161.559
<b>Impostos</b>	8.555.624 26%	9.026.183 26%	9.658.016 26%	10.237.497 26%	10.749.372 26%	11.179.347 26%	11.626.521 26%	12.091.582 26%	12.575.245 26%	13.078.255 26%	13.601.385 26%
<b>Receita Líquida</b>	24.884.376	26.253.017	28.090.728	29.776.172	31.264.980	32.515.579	33.816.202	35.168.851	36.575.605	38.038.629	39.560.174
<b>CMV</b>	7.114.894 29%	7.506.213 29%	8.031.648 29%	8.513.547 29%	8.939.224 29%	9.296.793 29%	9.668.665 29%	10.055.411 29%	10.457.628 29%	10.875.933 29%	11.310.970 29%
<b>Ajuste CMV (tributos)</b>	-2.030.286	-2.141.951	-2.291.888	-2.429.401	-2.550.871	-1.326.453	-1.103.609	-860.815	-596.832	-310.353	-
<b>markup (líquido)</b>	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7	3,50 4,7
<b>Lucro Bruto</b>	19.799.768 80%	20.888.755 80%	22.350.968 80%	23.692.026 80%	24.876.628 80%	24.545.240 75%	25.251.147 75%	25.974.254 74%	26.714.809 73%	27.473.049 72%	28.249.204 71%
<b>Despesas Operacionais</b>	14.827.170 60%	15.532.438 59%	16.242.535 58%	16.976.567 57%	17.734.363 57%	18.515.904 57%	19.332.314 57%	20.185.170 57%	21.076.118 58%	21.743.726 57%	22.434.530 57%
• Ocupação	8.054.050 27%	8.416.482 25%	8.753.142 24%	9.103.267 23%	9.467.398 23%	9.846.094 22%	10.239.938 22%	10.649.535 22%	11.075.516 22%	11.518.537 22%	11.979.279 22%
• Pessoal, Encargos e Benefícios	5.937.120 20%	6.233.976 20%	6.545.675 20%	6.872.959 20%	7.216.606 20%	7.577.437 19%	7.956.309 19%	8.354.124 19%	8.771.830 19%	8.947.267 19%	9.126.212 19%
• Despesas diretas de loja	334.400 1%	352.792 1%	377.487 1%	400.137 1%	420.144 1%	436.949 1%	454.427 1%	472.604 1%	491.508 1%	511.169 1%	531.616 1%
• Desp. Cartões de Crédito	501.600 2%	529.188 2%	566.231 2%	600.205 2%	630.215 2%	655.424 2%	681.641 2%	708.906 2%	737.263 2%	766.753 2%	797.423 2%
<b>Margem de Contribuição</b>	4.972.598 20%	5.356.317 20%	6.108.433 22%	6.715.459 23%	7.142.264 23%	6.029.336 19%	5.918.833 18%	5.789.085 16%	5.638.691 15%	5.729.323 15%	5.814.674 15%
<b>Ebitda</b>	4.972.598 20%	5.356.317 20%	6.108.433 22%	6.715.459 23%	7.142.264 23%	6.029.336 19%	5.918.833 18%	5.789.085 16%	5.638.691 15%	5.729.323 15%	5.814.674 15%



## **Anexo 2.4**

*(do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial)*

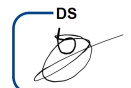
### **Laudo de Avaliação de Ativos das Recuperandas**

*(segue como documento anexo)*

# PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

<b>Imóvel Avaliado:</b>	Sala comercial de número 174 - Torre Norte, localizada no Centro Empresarial Pereira Barreto, em Santo André - SP
<b>Finalidade do Parecer:</b>	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização
<b>Interessado:</b>	M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Eireli
<p><b>EDUARDO SOAVE</b> Corretor de Imóveis e Engenheiro CRECI nº 253886-F - 2ª Região - SP CREA-SP - 0685078730 Av. Pereira Barreto, 420 - Santo André - SP Fone: 11- 99430-9986 - E-mail: corretorassociadolopes@lopes.com.br</p>	
<b>Santo André, 18 de Outubro de 2023</b>	



Senhores,

**Eduardo Soave**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI - SP sob o nº 253886-F, e registro no CREA - SP 068507873, domiciliado à Av. Pereira Barreto nº 420, Santo André- SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S<sup>a</sup>, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### A - FINALIDADE

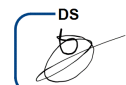
A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### B - IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, de propriedade de M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral, está localizado à Av. Pereira Barreto 1395, sala 174 - Torre Norte, em Santo André, SP, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 102.439 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP, nos seguintes termos:

*“O imóvel consiste na sala comercial de prestação de serviço propriamente dita, com WC. Possui a área de 38,65 m<sup>2</sup>; área comum edificada de 44,072 m<sup>2</sup> (nesta incluída uma vaga de garagem); área comum descoberta de 3,043 m<sup>2</sup>; perfazendo uma área total construída de 86,125 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno nas demais coisas*



*em comum do condomínio igual a 0,284%. Considerando sua porta de entrada como frente, confronta por esse lado com o hall de circulação do andar; pelo lado direito, de quem da frente olha, confronta com o poço de elevador, confronta com o poço de elevador de serviço, com o duto de pressurização, com a caixa de escadarias e com a sala nº 176; pelo lado esquerdo, com a sala nº 172 e com o duto de ventilação e, pelo fundos, com área do condomínio (reco do edifício em relação ao remanescente do mesmo lote). O terreno sobre o qual está assentado o CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO, situado na Av Pereira Barreto número 1395, com área de 3.792,18 m<sup>2</sup>, encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 77.907, deste cartório.”*

### **C - VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 10/10/2023.

Trata-se de uma sala comercial com área total de 38,65 m<sup>2</sup>, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A edificação na qual o imóvel avaliado está localizado é constituída de 25 pavimentos (21 de salas, térreo e 3 pisos de garagens), estacionamento coberto, auditório para 250 pessoas, restaurantes, etc. A sala comercial está dividida em 2 ambientes, 1 lavabo e uma mini cozinha adaptada e 1 vaga de estacionamento coberta, não determinada.

A taxa de condomínio é de R\$ 730,00 mensais.

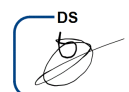
Atualmente o imóvel encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

### **D - CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de ótima infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo - tróleibus), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes. O trólebus está à poucos metros da entrada do edifício.



## **E - ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **F - METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

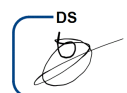
Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **G - PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente (tabela 1) descritas no Anexo 2: Todos os imóveis estão no mesmo condomínio.

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	16	70	500,00	<b>4.500.000,00*</b>	<b>9.000,00*</b>
2	16	70	69,00	530.000,00	7.681,16
3	16	70	38,65	300.000,00	7.761,97
4	16	70	33,00	277.000,00	8.393,93
5	16	70	33,00	288.000,00	8.727,27

**Tabela 1 \* Preço tipo "Oferta"**



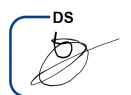
## **H - EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta" (tabela 2):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	16	70	500,00	<b>4.050.000,00*</b>	<b>8.100,00*</b>
2	16	70	69,00	530.000,00	7.681,16
3	16	70	38,65	300.000,00	7.761,97
4	16	70	33,00	277.000,00	8.393,93
5	16	70	33,00	288.000,00	8.727,27

Tabela 2 \*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%



## I - DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação (tabela 4):

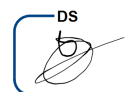
Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Estado da Amostra	Depreciação Calculada
1	16	70	Entre Nova e Regular	13,4 %
2	16	70	Entre Nova e Regular	13,4 %
3	16	70	Entre Nova e Regular	13,4 %
4	16	70	Entre Nova e Regular	13,4 %
5	16	70	Entre Nova e Regular	13,4 %

**Tabela 3 - Índices de depreciação**

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke (tabela 5):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	16	70	500,00	<b>3.507.300,00*</b>	<b>7.014,60*</b>
2	16	70	69,00	458.980,00	6.651,88
3	16	70	38,65	259.800,00	6.721,87
4	16	70	33,00	239.882,00	7.269,14
5	16	70	33,00	249.408,00	7.557,86

**Tabela 5 \* Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"**



## J - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### 1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (tabela 5)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 35.215,35}}{5}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \text{R\$ 7.043,07 m}^2$$

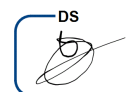
### 2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 6.338,76 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 7.747,38 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os mesmos imóveis pesquisados, visto que nenhum ultrapassou essa faixa (Tabela 6):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	16	70	500,00	3.507.300,00*	7.014,60*
2	16	70	69,00	458.980,00	6.651,88
3	16	70	38,65	259.800,00	6.721,87
4	16	70	33,00	239.882,00	7.269,14
5	16	70	33,00	249.408,00	7.557,86

Tabela 6 \* Valores ponderados





**Média Ponderada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação**  
**Número de valores pesquisados**

Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 35.215,35}}{5}$$

**MÉDIA PONDERADA = R\$ 7.043,07 m<sup>2</sup>**

**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	16	70	500,00	<b>3.507.300,00*</b>	<b>7.014,60*</b>
2	16	70	69,00	458.980,00	6.651,88
3	16	70	38,65	259.800,00	6.721,87
4	16	70	33,00	239.882,00	7.269,14
5	16	70	33,00	249.408,00	7.557,86

**Tabela 7 \* Valores homogeneizados**

**Média Homogeneizada = Somatório dos valores pesquisados na tabela 7**

## Número de valores pesquisados


Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 35.215,35}{5}$$

**MÉDIA HOMOGENEIZADA = R\$ 7.043,07 m<sup>2</sup>**

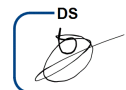
Após a homogeneização (já aplicada na tabela 6), temos o valor final de:

**VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup> = R\$ 7.043,07**



**K - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO****VALOR DO IMÓVEL AVALIADO = ÁREA DO IMÓVEL x VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup>**Valor do imóvel avaliado = 38,65 m<sup>2</sup> x R\$ 7.043,07 /m<sup>2</sup>**Valor do imóvel avaliado = R\$ 272.214,66**

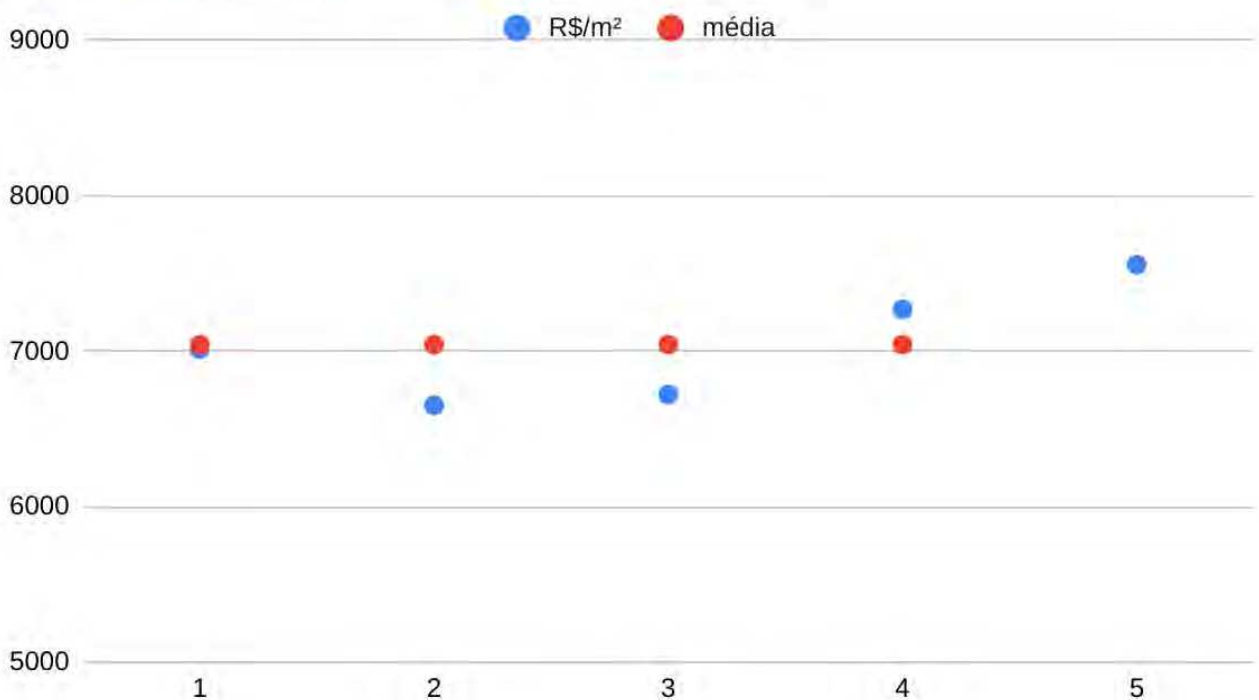
Considerando que o imóvel avaliado possui 16 anos de idade, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', depreciou-se o imóvel, conforme tabela , não sendo necessário nova aplicação do índice.

**Portanto:****VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO=****R\$ 272.214,66**

## L) GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliado, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m<sup>2</sup> calculado para o imóvel avaliado, e os pontos menores indicam os preços/m<sup>2</sup> de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

R\$/m<sup>2</sup> x amostra




DS

## **M) CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 272.214,66 (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e quatorze reais e sessenta e seis centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 258.603,93 (duzentos e cinquenta e oito reais, seiscentos e três reais e noventa e três centavos) e o máximo de R\$ 285.825,39 (duzentos e oitenta e cinco mil reais, duzentos e quatorze reais e trinta e nove centavos).

Santo André, 18 de outubro de 2023.

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...

**EDUARDO SOAVE**

Corretor de Imóveis e Engenheiro

CRECI nº 253886-F - 2ª Região - SP

CREA-SP - 0685078730

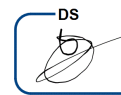
# Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA**

**E**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**DO IMÓVEL AVALIADO**



## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **102.439**
- Cartório: **1º Ofício de Registro de Imóveis de Santo André**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **M5 Industria e Comercio de Vestuario em Geral Eireli**
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3.103 - SUC 41, Piso Moema**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **um prédio de salas comerciais**
- Idade: **16 anos**
  
- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395, Sala 174, Torre Norte**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

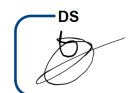
- Área Privativa: **38,65 m<sup>2</sup>**
- Área de Uso Comum Edificada: **44,072 m<sup>2</sup>**
- Área Total: **86,125 m<sup>2</sup>**
- Fração Ideal: **0,2840%**

2 - A infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **ótima infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo - tróleibus), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esporte.**

3 - Características da edificação: **sala comercial posicionada relativo ao condomínio nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular e estacionamento coberto com 1 vaga.**

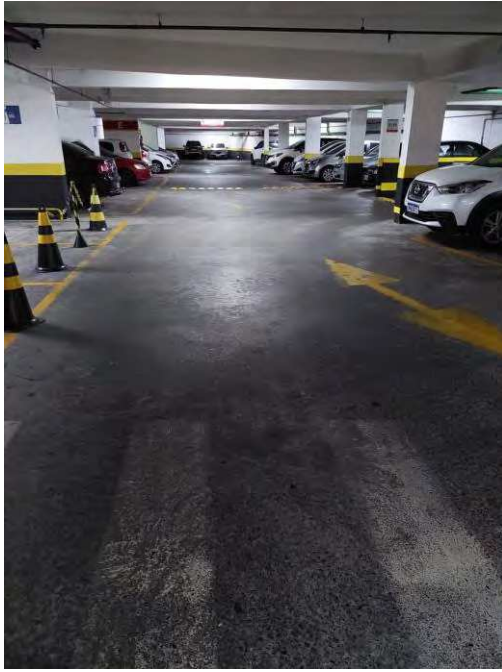
4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- **1 sala dividida e isolada**
- **1 banheiro social**
- **1 mini cozinha adaptada**









Estacionamento



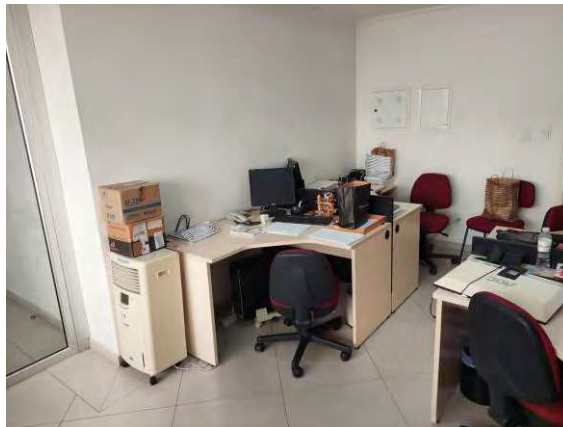
Corredor de acesso sala



Divisão da sala



Sala



Sala



Banheiro




Cozinha adaptada



## Documentos

## A) IPTU

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ</b> <b>DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL</b> <b>IPTU</b>	LANÇAMENTO	TIPO	
	<b>709464685</b>	<b>CLASS FISCAL: 19.328.612</b>	
PROPRIETÁRIO / CONTRIBUINTE RESPONSÁVEL	INFORMAÇÃO DO IMÓVEL		
M5 INDUSTRIA E COMÉRCIO DE VESTIÁRIO EM GERAL LIMITADA.	DESCRIÇÃO	ÁREA (M2)	VALOR VENAL (R\$)
ENDEREÇO DO IMÓVEL	TERRENO	10,00	6.662,52
AVN PEREIRA BARRETO, 1395 CENTRO EMPRES. PEREIRA BARRETO SALA 174 - JARDIM STELLA - SANTO ANDRÉ - SP CEP: 09190-610	PREDIO	86,00	179.979,37
ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO	TERRENO EXCEDENTE	0,00	0,00
AVN PEREIRA BARRETO, 1395 CENTRO EMPRES. PEREIRA BARRETO SALA 174 - JARDIM STELLA - SANTO ANDRÉ - SP CEP: 09190-610	GRUPO DE LANÇAMENTO	COMÉRCIO/ESCRITÓRIO	
LOTEAMENTO / QUADRA / LOTE	DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO		
PARAÍSO / 003 / DIV	DESCRIÇÃO	FMP	R\$
EXERCÍCIO	IMPOSTO PREDIAL	227,60	1.151,17
2023	IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00
	TOTAL LANÇAMENTO	227,60	1.151,17



## B) Registro do imóvel

**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André**

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

CNM: 111005.2.0102439-39

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 102.439 FICHA 1

Santo André, 03 de julho de 2007.

**IMÓVEL:** - Sala nº. 174, localizada no 17º andar do BLOCO 1 - TORRE NORTE do "CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO", situado na Avenida Pereira Barreto, nº. 1.395, nesta Cidade, constituída de uma sala comercial de prestação de serviço propriamente dita, com w.c.. Possui a área privativa de 38,650m²; área comum edificada de 44,072m² [nesta incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga na garagem]; área comum descoberta de 3,403m²; perfazendo uma área total construída de 86,125m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,2840%. Considerando-se sua porta de entrada como frente, confronta por este lado com o hall de circulação do andar; pelo lado direito, de quem da frente a olha, confronta com o poço do elevador de serviço, com o duto de pressurização, com a caixa de escadarias e com a sala nº. 176; pelo lado esquerdo, com a sala nº. 172 e com o duto de ventilação; e, pelos fundos, com área do condomínio (recuo do Edifício em relação ao remanescente do mesmo lote). O terreno sobre o qual está assentado o "CENTRO EMPRESARIAL PEREIRA BARRETO", situa-se na Avenida Pereira Barreto, com a área de 3.792,18m², encontrando-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº.77.907, deste Registro.

**PROPRIETÁRIA:** - A.R. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede na Avenida Pereira Barreto, nº. 1.395, 20º andar, sala 01, Bairro Paraíso, em Santo André, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.339.368/0001-30.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.13, de 02 de julho de 2004, AV.16, R.17 e AV.19/M.77.907, deste Registro.

(-Laercio Melito - Escrevente Autorizado-)

( continua no verso )

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Santo André - SP

11100-5 - AB 022639

Pag. 001/004  
Cedeção na última página

MATRÍCULA <b>102.439</b>	FICHA <b>1</b>
	VERSO

**R. 01, aos 28 de outubro de 2.008**

Título prenotado sob nº. 286794 aos 14 de Outubro de 2.008. -

Venda e compra

Por escritura de 08 de Outubro de 2.008, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 885, folhas 048/050, A.R. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., transmitiu por venda para **EDUARDO SOAVE**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 13.838.099/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 065.828.548-36, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515-77, com **LUCILENE FANTUCCI SOAVE**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº. 18.862.513/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 131.554.348-64, residente e domiciliado na Travessa Doze de Outubro, nº. 58, nesta cidade; e, para **ALCEBIADES FANTUCCI**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 17.059.127/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 075.678.168-06, residente e domiciliado na Avenida Doze de Outubro, nº. 473, aptº. 23, nesta cidade; pelo valor de R\$83.655,00, o imóvel objeto da presente matrícula. -

Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

111005331000AV2M10243923W

**Av. 02, aos 19 de setembro de 2.023**

Título prenotado sob nº. 533874, aos 04 de setembro de 2.023.

Casamento

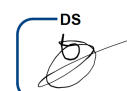
Por escritura de 01 de junho de 2.023, do 3º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, livro 1.377, folhas 258, e da certidão que o acompanha, é feita a presente averbação para constar que **ALCEBIADES FANTUCCI** contraiu matrimônio com **Alessandra Simone da Silva**, aos 30 de janeiro de 2.014, sob o regime da completa separação de bens, passando a contraente a assinar-se **ALESSANDRA SIMONE SILVA FANTUCCI**. Pacto antenupcial registrado sob nº. 16.282, no livro 03-Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

...continua na ficha 2...

Pag. 002/004

última página



CNM: 111005.2.0102439-39

**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL** **PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ — CNS 11.100-5**

MATRÍCULA **102.439** FICHA **2** Santo André, 19 de setembro de 2.023  
...continuação da ficha 1...

**R. 03, aos 19 de setembro de 2.023** 1110053210000R3M10243923F

Dação em pagamento

Por escritura de 01 de junho de 2.023, do 3º Tabelião de Notas desta cidade e comarca, livro 1.377, folhas 258, ALCEBIADES FANTUCCI, casado com ALESSANDRA SIMONE SILVA FANTUCCI, portadora da cédula de identidade RG nº. 25.328.455-7-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº. 180.345.528-44, e EDUARDO SOAVE e seu cônjuge LUCILENE FANTUCCI SOAVE, portadora da cédula de identidade RG nº. 18.862.513-6-SSP/SP, transmitiram a título de dação em pagamento para **M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL LIMITADA**, com sede na Avenida Ibirapuera, nº. 3.103, Setor SUC 41 – Piso Moema, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob nº. 53.604.708/0001-18, com seu contrato social consolidado registrado na JUCESP sob nº 217.543/21-2, no valor de R\$250.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula, classificado na Prefeitura Municipal de Santo André sob nº. **19.328.612**.

*Andrea Sueli*  
Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada  
1110053G1000AV4M102439234

**Av.04, aos 19 de setembro de 2.023**

Título prenotado sob nº. 534.368 aos 13 de setembro de 2.023.

Indisponibilidade de Bens

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 15/12/2021, Protocolo nº. 202112.1518.01951682-IA-920, do Substituto Entrância Final de Porto Alegre - RS, Processo nº.50404755020208210001, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de M5 INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (que no registro figura como M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL LIMITADA), CNPJ nº.53.604.708/0001-18.-

*Cristiane Sylvia*  
Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada  
1110053G1000AV5M102439233

**Av.05, aos 19 de setembro de 2.023**

Título prenotado sob nº. 534.369 aos 13 de setembro de 2.023.

Indisponibilidade de Bens

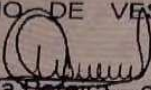
...continua no verso...

Pag. 003/004  
Certidão na última página.

CNM: 111005.2.0102439-39

MATRÍCULA <b>102.439</b>	FICHA <b>2</b>
	VERSO

Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 26/09/2022, Protocolo nº. 202209.2612.02370254-IA-420, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP, Processo nº. 10004018320225020016, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL LTDA, CNPJ nº. 53.604.708/0001-18.-



Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

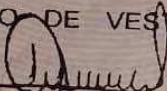
Av.06, aos 19 de setembro de 2.023

1110053G1000AV6M102439232

Título prenotado sob nº. 534.370 aos 13 de setembro de 2.023.

Indisponibilidade de Bens

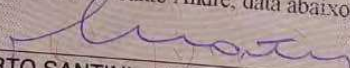
Nos termos do Provimento nº. 13/2012 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, disponível na Central de Indisponibilidade de Bens aos 02/02/2023, Protocolo nº. 202302.0212.02540408-IA-990, da 38ª Vara do Trabalho de Salvador - BA, Processo nº. 0003485020145050038, verifica-se a decretação da Indisponibilidade dos Bens de M5 INDUSTRIA E COMERCIO DE VESTUARIO EM GERAL LTDA, CNPJ nº. 53.604.708/0001-18.-



Cristiane Sylvia Pereira – escrevente autorizada

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP  
CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, Santo André, data abaixo indicada.



**HUMBERTO SANTINI - ESCRIVENTE AUTORIZADO**

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

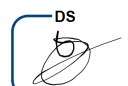
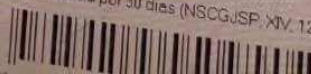


Certidão expedida em 19/09/2023.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d")

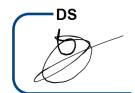
Código de controle de certidão

Selo Digital Nº 1110053C3102439232



# Anexo 2

## DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARADOS (AMOSTRAS)





## Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **prédio de salas comerciais**
  
- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395 Torre Norte**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**
  
- Idade: **16 anos**
- Vida útil: **70 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **500 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: Características da edificação: **sala comercial posicionada relativo ao condomínio nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto com 14 vagas, copa, cozinha e recepção.**

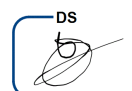
4 - Preço (comercialização): **R\$ 4.500.000,00**

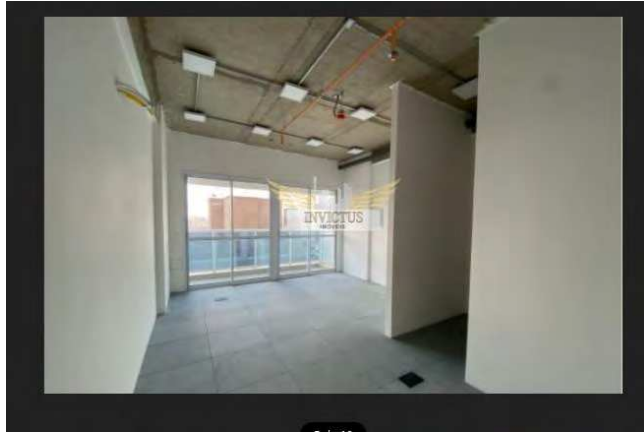
5 - Fonte das Informações: Site Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-500m2-venda-RS4500000-id-2652506829/iva>

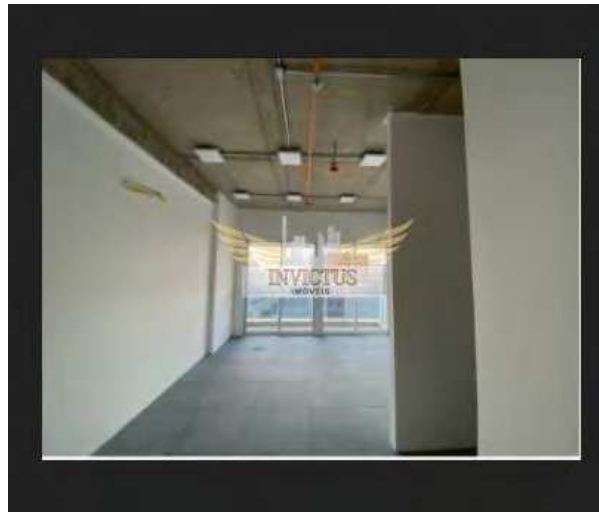
6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:

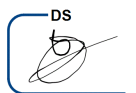




Sala comercial



Amostra 2



- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **prédio de salas comerciais**

- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**

- Idade: **16 anos**
- Vida útil: **70 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

## 1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **69,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: Características da edificação: **2 salas comerciais de 38,65 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

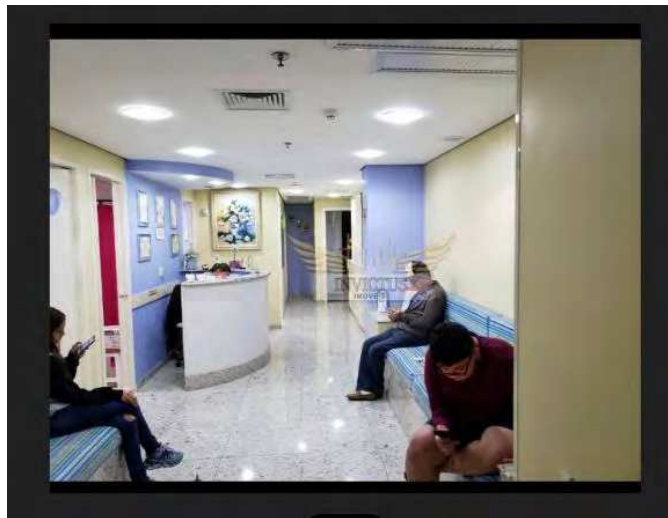
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto com 2 vagas, 1 banheiro.**

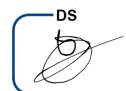
4 - Preço (comercialização): **R\$ 530.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site Viva Real  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-bairros-santo-andre-69m2-venda-RS530000-id-2652557464/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:



DS  




## Amostra 3

- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **prédio de salas comerciais**
  
- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**
  
- Idade: **16 anos**
- Vida útil: **70 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

### 1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **38,65 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: Características da edificação: **sala comercial de 38,65 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

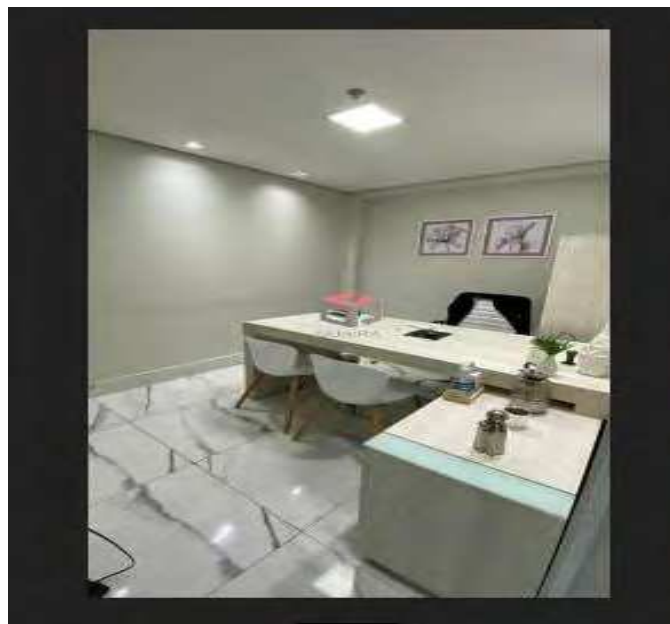
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto com 1 vaga, 1 banheiro.**

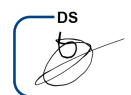
4 - Preço (comercialização): **R\$ 300.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site Viva Real  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-39m2-venda-RS300000-id-2510657123/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:



The logo consists of the letters 'DS' in a blue font, positioned above a stylized signature in blue ink. The signature is enclosed within a blue rectangular border that has rounded corners.

## Amostra 4

- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **prédio de salas comerciais**
  
- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**
  
- Idade: **16 anos**
- Vida útil: **70 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

### 1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **34,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: Características da edificação: **sala comercial de 34,00 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto com 1 vaga, 1 banheiro.**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 277.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site Viva Real  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-34m2-venda-RS277000-id-2568353722/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:



DS



A logo consisting of the letters 'DS' in a blue font, positioned above a stylized blue signature or scribble.



## Amostra 5

- Tipo: **Escritório**
- Agrupamento: **prédio de salas comerciais**
  
- Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1.395**
- Bairro: **Paraíso**
- Município: **Santo André**
- UF: **SP**
  
- Idade: **16 anos**
- Vida útil: **70 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

### 1.2 - Áreas:

- Área Privativa: **33,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: Características da edificação: **sala comercial de 33,00 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

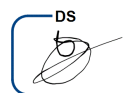
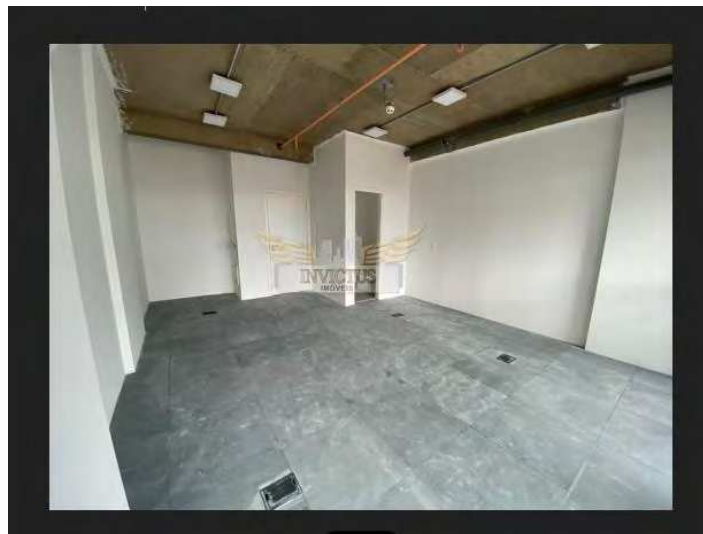
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto com 1 vaga, 1 banheiro.**

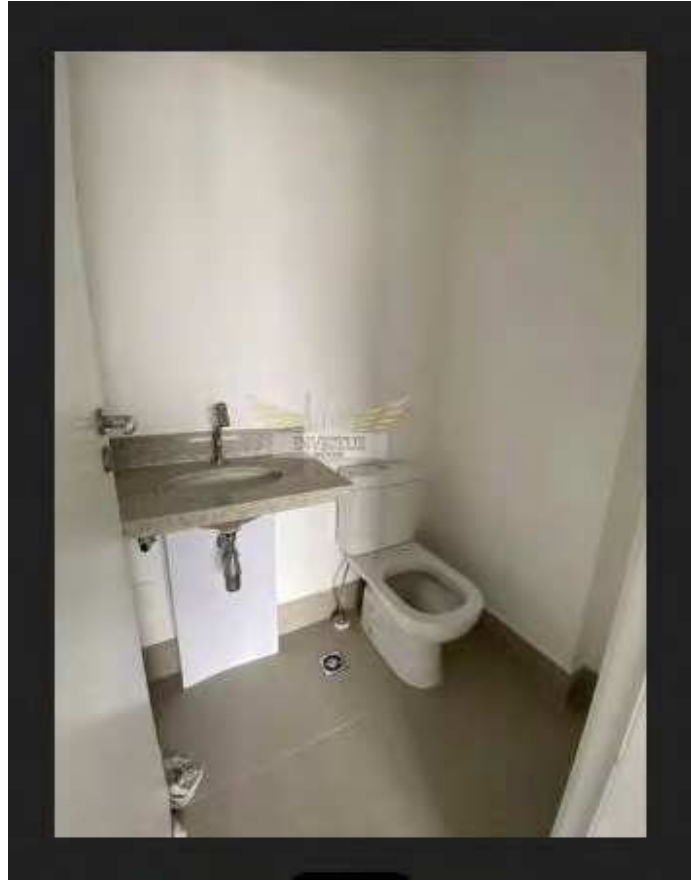
4 - Preço (comercialização): **R\$ 288.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site Viva Real  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-paraíso-bairros-santo-andre-com-garagem-33m2-venda-RS288000-id-2653402626/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:



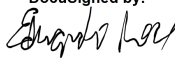


7 de 10

A logo consisting of the letters 'DS' in a blue font, with a blue signature scribble over it.

## CURRICULUM DO AVALIADOR

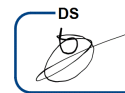
- **Nome:** Eduardo Soave
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI - SP:** 253.886F - **CREA-SP:** 068507873
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2021 - Instituto Monitor), Engenheiro Eletricista (1990 - FEI/SBC/SP) , Técnico Eletrônico (1994 - ETI Lauro Gomes);
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021, com experiência na compra e venda de imóveis. Atuou durante 26 na área de manutenção do Metrô de SP;
- **Endereço:** Av. Pereira Barreto, 412, Santo André - SP;
- **Telefone:** 11-99430-9986;
- **E-mail:** soave@corretorassociadolopes.com.br.

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...

# PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

<b>Imóvel Avaliado:</b>	Loja instalada no Piso Moema do Shopping Ibirapuera
<b>Finalidade do Parecer:</b>	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização
<b>Interessado:</b>	M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Eireli
<p><b>EDUARDO SOAVE</b> Corretor de Imóveis e Engenheiro CRECI nº 253886-F - 2ª Região - SP CREA-SP - 0685078730 Av. Pereira Barreto, 420 - Santo André - SP Fone: 11- 99430-9986 - E-mail: corretorassociadolopes@lopes.com.br</p>	
<b>São Paulo, 26 de Outubro de 2023</b>	



Senhores,

**Eduardo Soave**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI - SP sob o nº 253886-F, e registro no CREA - SP 068507873, domiciliado à Av. Pereira Barreto nº 420, Santo Andê- SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S<sup>a</sup>, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

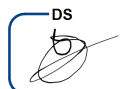
### A - FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### B - IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, de propriedade de M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Eireli, está localizado à Av. Ibirapuera, 3103, Piso Moema, Suc 41, em São Paulo - SP, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 135.786, no livro 2 do Décimo Quarto Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:



**“SALÃO DE USO COMERCIAL- SUC 041, localizado no Segundo Pavimento - PISO MOEMA do SHOPPING CENTER IBIRAPUERA, situado na Av. Ibirapuera nº 3.103, em Indianópolis - 24º Subdistrito.**

**UM SALÃO** com área privativa 406,53 m<sup>2</sup> (constituída de 329,06 m<sup>2</sup> de piso e 77,47 m<sup>2</sup> de mezanino) mais a área comum de 612,93 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 1.019,46 m<sup>2</sup>, correspondente-lhe a fração ideal de 0,6248% no terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio ”

### **C - VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 16/10/2023.

Trata-se de um salão comercial com área total de 406,53 m<sup>2</sup>, sendo 329,06 m<sup>2</sup> de área de loja e 77,47 m<sup>2</sup> de área de mezanino. O padrão construído pode ser avaliado como **"REGULAR E NOVO"**.

A edificação na qual a loja está é o Shopping Center Ibirapuera, reconhecido como um dos mais importantes da cidade.

A taxa de condomínio é de aproximadamente R\$ 36.000,00 mensais

Atualmente o imóvel encontra-se ocupado.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

### **D - CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de ótima infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo (como metrô e corredor de ônibus), escolas, supermercado, bares e restaurantes.

O Shopping Center Ibirapuera é constituído de 435 lojas dispostas em 4 pisos, seis estacionamentos com 3.110 vagas, nove elevadores e 38 escadas rolantes.



## **E - ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias que atuam no mercado de Shopping, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

## **F - METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

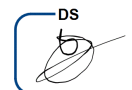
Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## **G - PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliado, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente (tabela 1) descritas no Anexo 2. Todos os imóveis estão no mesmo condomínio.

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	38	50	75,89	2.500.000,00	32.942,42
2	38	50	50,00	1.700.000,00	34.000,00
3	38	50	50,00	1.830.000,00	36.600,00
4	38	50	168,00	6.000.000,00	35.714,28
5	38	50	44,00	<b>2.130.000,00*</b>	<b>48.409,09*</b>

Tabela 1 \* Preço tipo "Oferta"



## H - EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 30% aos preços do tipo "oferta" (tabela 2):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Loja (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	38	50	75,89	2.500.000,00	32.942,42
2	38	50	50,00	1.700.000,00	34.000,00
3	38	50	50,00	1.830.000,00	36.600,00
4	38	50	168,00	6.000.000,00	35.714,28
5	38	50	44,00	<b>1.491.000,00*</b>	<b>33.886,36*</b>

**Tabela 2 \*Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 30%**





## I - DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação (tabela 3):

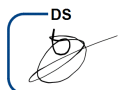
Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Estado da Amostra	Depreciação Calculada
1	38	50	Entre Nova e Regular	66,90 %
2	38	50	Entre Nova e Regular	66,90 %
3	38	50	Entre Nova e Regular	66,90 %
4	38	50	Entre Nova e Regular	66,90 %
5	38	50	Entre Nova e Regular	66,90 %

**Tabela 3 - Índices de depreciação**

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke (tabela 4):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	38	50	75,89	827.500,00	10.903,94
2	38	50	50,00	562.700,00	11.254,00
3	38	50	50,00	605.730,00	12.114,60
4	38	50	168,00	1.986.000,00	11.821,43
5	38	50	44,00	<b>493.521,00*</b>	<b>11.216,39*</b>

**Tabela 4 \* Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"**



## J - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### 1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (tabela 4)}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 57.337,36}}{5}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \text{R\$ 11.467,47 m}^2$$

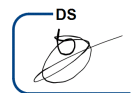
### 2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 10.320,72 (média aritmética -10%) e superiores à R\$ 12.614,22 (média aritmética +10%).

Após a ponderação restaram os mesmos imóveis pesquisados, visto que nenhum ultrapassou essa faixa (Tabela 5):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	38	50	75,89	827.500,00	10.903,94
2	38	50	50,00	562.700,00	11.254,00
3	38	50	50,00	605.730,00	12.114,60
4	38	50	168,00	1.986.000,00	11.821,43
5	38	50	44,00	493.521,00*	11.216,39*

Tabela 5 Valores ponderados



$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 57.337,36}}{5}$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \text{R\$ 11.467,47 m}^2$$

### 3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização o seguinte grupo de imóveis pesquisados permaneceram (tabela 6):

Nº	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>
1	38	50	75,89	827.500,00	10.903,94
2	38	50	50,00	562.700,00	11.254,00
3	38	50	50,00	605.730,00	12.114,60
4	38	50	168,00	1.986.000,00	11.821,43
5	38	50	44,00	493.521,00*	11.261,39*

Tabela 6 Valores homogeneizados



**Média Homogeneizada =  $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados na tabela 7}}{\text{Número de valores pesquisados}}$**

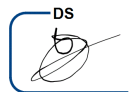
Aplicando no parecer técnico:

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ } 57.337,36}{5}$$

**MÉDIA HOMOGENEIZADA = R\$ 11.467,47 m<sup>2</sup>**

Assim temos o valor final de:

**VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup> = R\$ 11.467,47**



**K - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**AVALIADO**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO = ÁREA DO IMÓVEL x VALOR MÉDIO DO  
m<sup>2</sup>**

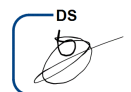
Valor do imóvel avaliado = 329,06 m<sup>2</sup> x R\$ 11.467,47 /m<sup>2</sup>

**Valor do imóvel avaliado = R\$ 3.773.485,68**

Considerando que o imóvel avaliado possui 38 anos de idade, vida útil estimada em 50 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', depreciou-se o imóvel conforme tabela, não sendo necessária nova depreciação,

**Portanto:**

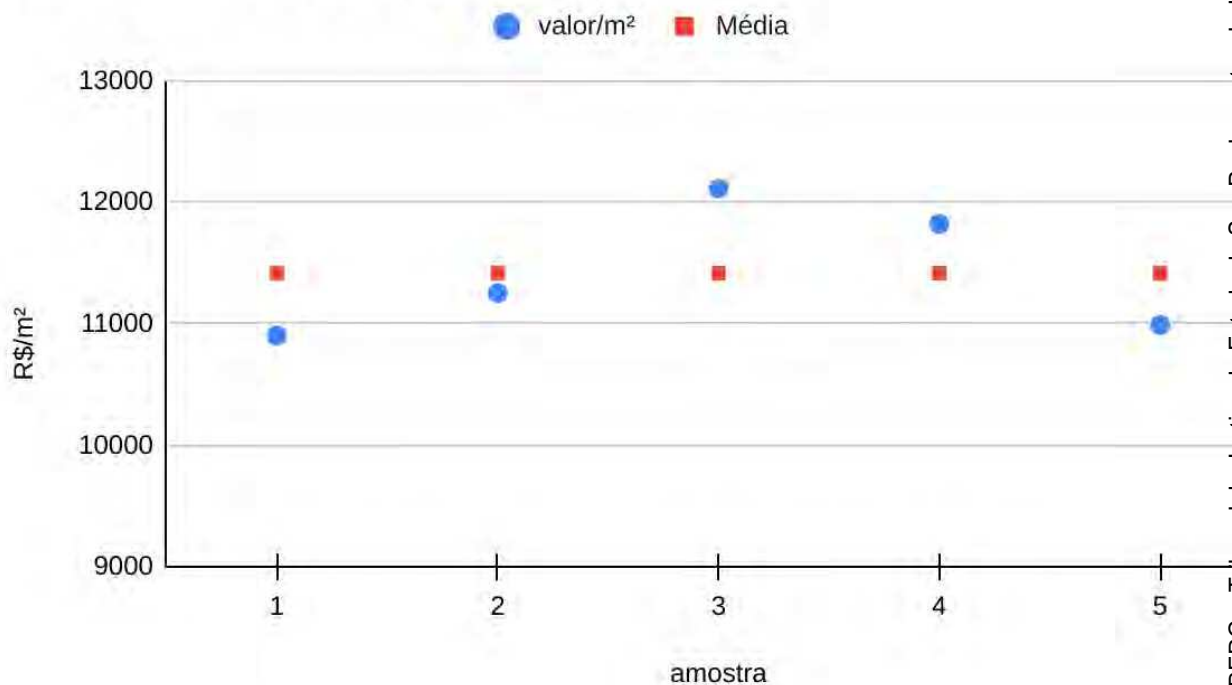
**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO=**  
**R\$ 3.773.485,68**



## GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliado, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m<sup>2</sup> calculado para o imóvel avaliado, e os pontos menores indicam os preços/m<sup>2</sup> de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

R\$/m<sup>2</sup> em comparação com N<sup>o</sup>

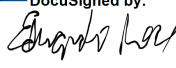


DS

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 3.773.485,68 (Três milhões, setecentos e setenta e três reais e sessenta e oito centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 3.584.811,40 (Três milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais. oitocentos e onze reais e quarenta centavos )** e o máximo de **R\$ 3.962.159,96 (Três milhões, novecentos e sessenta e dois mil , cento e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos)**.

Santo André, 26 de outubro de 2023.

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...

**EDUARDO SOAVE**

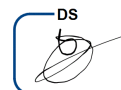
Corretor de Imóveis e Engenheiro

CRECI nº 253886-F - 2ª Região - SP

CREA-SP - 0685078730

# Anexo 1

## DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO





## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

#### 1.1 - Matrícula:

- Nº: **135.786**
- Cartório: **14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**

#### 1.2 - Proprietário:

- Nome: **M5 Industria e Comercio de Vestuario em Geral Eireli**
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3.103 - SUC 41, Piso Moema**
- Bairro: **Indianopolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

#### 1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja**
- **Agupamento: Shopping Center**
- Idade: **38 anos**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3.103 - SUC 41, Piso Moema**
- Bairro: **Indianopolis**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**

#### 1.4 - Áreas:

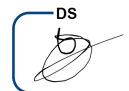
- Área Privativa do térreo: **329,06 m<sup>2</sup>**
- Área Privativa do mezanino: **77,47 m<sup>2</sup>**
- Área de Uso Comum Edificada: **612,93 m<sup>2</sup>**
- Área Total: **1.019,46 m<sup>2</sup>**
- Fração Ideal: **0,6248%**

2 - A infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **ótima infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo - tróleibus), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esporte.**

3 - Características da edificação: **sala comercial posicionada relativo ao condomínio nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular e estacionamento coberto com 1 vaga.**

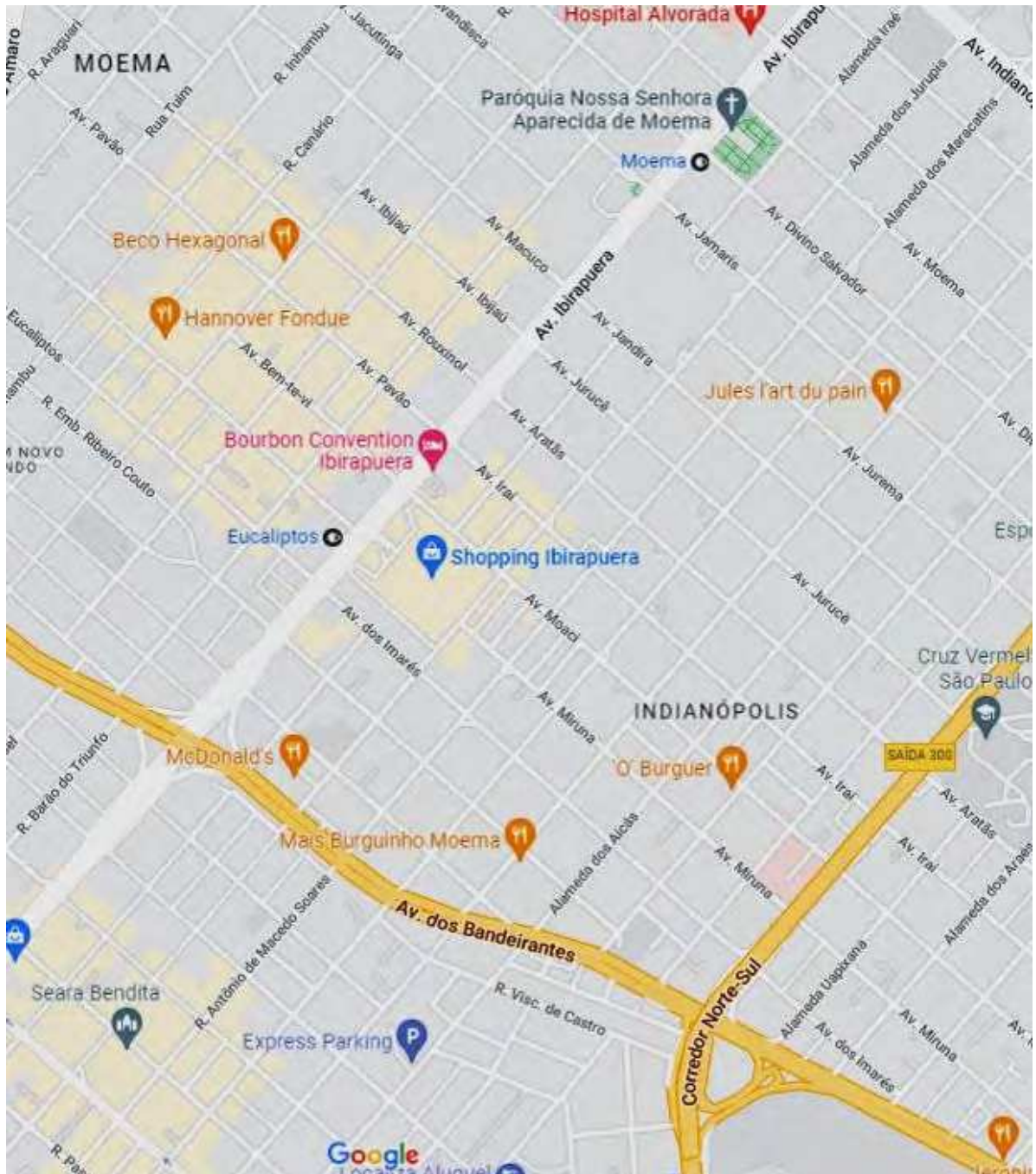
#### 4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- **Loja no Shopping Ibirapuera**



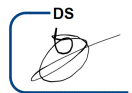
- Piso Moema
- ar condicionado

5 - Fotografias do imóvel avaliado:

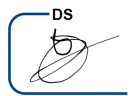


Localização do Imóvel

### Fotos do imóvel avaliado





DS  


# Documentos

## A) IPTU



### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
041.205.0447-6	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do Imóvel:  
AV IBIRAPUERA, 3103 - SUC 41  
PISO MOEMA CEP 04029-902  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
AV IBIRAPUERA, 3103 - SUC 41  
PISO MOEMA CEP 04029-902

Contribuinte(s):  
CNPJ 53.604.708/0001-18 M5 INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

Mensagens:  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

#### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 37.784  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 37.784  
Testada (m): 0,00

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.119  
Área ocupada pela construção (m²): 35.987  
Ano da construção corrigido: 1986  
Padrão da construção: 4-D  
Uso: comercial

#### Demonstrativo de cálculo:

##### BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUIDA 1.119	CONSTRUÇÃO 3.659,00	DEBDESC 0,6000	CONSTRUÇÃO 2.458.653,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 37.784	TERRENO 8.411,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 3.197.316,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP 0	TERRENO 0,00	TIPOTERR 1,0142	TERR NÃO INCORPORADO 0,00	ESPECIAL 1,000000	= (C)

##### CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DEBCONT/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
5.653.969,00	0,015		102.925,41	1,000000	-6.368,31	96.557,10	= (D)

##### CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

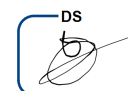
BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DEBCONT/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
0,00			0,00			0,00	= (E)

##### VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
96.557,10	0,00	0,00	96.557,10	28/02/2023

Data de Emissão: 18/10/2023  
Número do Documento: 1.2023.022011156-3  
Solicitante:

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2024, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)



# B) Registro do imóvel



14º RI 01445698

## 14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles verificou constar:

matrícula  
**135.786**

ficha  
**01**

São Paulo, 08 de junho de 1.998.

**IMÓVEL:** SALÃO DE USO COMERCIAL - SUC nº 041, localizado no Segundo Pavimento - PISO MOEMA do SHOPPING CENTER IBIRAPUERA, situado na Avenida Ibirapuera nº. 3.103, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

**UM SALÃO**, com área privativa de 406,53 m², (constituída por 329,06 m² de piso e 77,47 m² de mezanino), mais a área comum de 612,93 m², perfazendo a área total construída de 1.019,46 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,6248 % no terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio.

**PROPRIETÁRIO:** SHOPPING CENTER IBIRAPUERA S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº. 3.103, piso C2 do Shopping Center Ibirapuera, inscrito no CGC/MF sob nº. 58.579.467/0001-18.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.9/M. 74.021; R.11/ M. 59.405/ 59.406/ 59.407/ 59.408/ 59.413 a 59.427; R.12/M. 53.736/ 55.329 / 59.412; R.13/M. 59.409 a 59.411/ 59.611 a 59.616/ 59.619 a 59.625/59.627/59.628; R.14/M.61.757/61.758/61.686/61.687/61.688/61.696 a 61.698/ 61.700/ 61.701/61.703/61.705 a 61.712/61.718 a 61.726/61.730 a 61.740/61.744/ 61.745/ 61.747 a 61.756/61.759 a 61.763/61.765/61.766/61.768/61.770 a 61.795/61.797/61.801/ 61.802/61.807 a 61.813/61.817/ 61.818/ 61.820 a 61.824/ 61.827 a 61.835/ 61.837 a 61.850/ 61.852 a 61.857/ 61.859 a 61.871/ 61.873/ 61.875 a 61.887/ 61.889/ 61.892 a 61.896/ 61.898 a 61.906/ 61.908 a 61.913/ 61.919 a 61.925/ 61.927 a 61.942; R.15/M. 59.610/ 61.702/ 61.704/ 61.713/ 61.714/ 61.716/ 61.769/ 61.796/ 61.800/ 61.805/ 61.806/61.874/61.890/61.891/61.907/ 61.915/61.917/ 61.727; R.16/M.29.622/55.328/59.618/59.626/61.689 a 61.695/61.699/ 61.715/ 61.717/ 61.741/ 61.742/ 61.743/ 61.746/61.767/61.798/ 61.799/61.814/ 61.815/ 61.816/61.826/ 61.851/ 61.872/ 61.897/ 61.916/ 61.918/ 61.926; R.17/ M.59.617/ 61.764/ 61.803/ 61.804/61.819/ 61.825/61.836/ 61.914/53.257/42.016/42.017; R.18/M.61.728/61.729; R.19/M.61.858/61.888; R.20/M.39.673/ 39.674; R.2/M. 133.685 a 133.689; e R. 1162 /M.2.286, deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** 041.205.0365-8.

Matrícula aberta de conformidade com a escritura de Declarações, de Outorga da Nova Instituição e Convenção de Condomínio do Shopping Center Ibirapuera e de Retificação e Ratificação de 27 de março de 1.998, Ret. Rat. em 25 de junho de 1.998, ambas do 9º Tabelião de Notas desta Capital, (L's 6.506 e 6.538, fls. 115 e 195).

O Escr. Aut. \_\_\_\_\_ (Guimerio Scaquetti)

R.1, em 30 de novembro de 1.999.

**TÍTULO:** VENDA E COMPRA.

- continua no verso -

Observação: "ingressar a escritura para esse serviço, requer os seguintes cuidados:  
1) Salvo a partir de 27 de novembro de 1999 (GR nº 100) e a partir de 12/11/2010 (GR nº 134),  
2) Independente, a partir de 14 de maio de 2011, a partir de 14/05/2011 (GR nº 134),  
Atenção: para a abertura de matrícula em nome de terceiros, deve-se registrar em nome do titular do imóvel.

14º Oficial do Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11121-1 - AB 618651

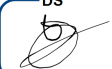


11121-1-AB 618651-00000-0000

Pág. 00001/00007

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA DO EMECDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijfeqiz

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

14<sup>o</sup> Registro  
de Imóveis

matrícula	folha
135.786	01
	total

- continuação -

Por escritura de 24 de setembro de 1.999, do 14<sup>o</sup> Tabelião de Notas, desta Capital, (L<sup>o</sup> 1831, fls. 23), SHOPPING CENTER IBIRAPUERA S/A, já qualificada, transmitiu à M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CGC/ME nº 53.604.708/0001-18, com sede na Cidade de Osasco/SP, à Rua Três Andraás nº 600, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 09 de maio de 1.989, não registrado, pelo valor de NCz\$603.751,18, (seiscentos e três mil, setecentos e cinquenta e um cruzados novos e dezoto centavos), equivalente a R\$0,01, (um centavo), o imóvel desta matrícula.

O Escr. Aut<sup>o</sup> *Ernesto Trujillo* (Valdir Ernesto Trujillo)

Av.2/135.786, em 14 de dezembro de 2.010.

Conforme requerimento de 29 de novembro de 2010, da consulta de 14 de dezembro de 2010, e da decisão de 30 de novembro de 2010, expedidos pela 2<sup>o</sup> Vara Cível da Justiça Federal de Primeiro Grau desta Capital, extraídos dos autos nº 0021873-21.2010.403.6100, da medida cautelar movida por M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, em face de UNIÃO (FAZENDA NACIONAL), verifica-se que o imóvel desta matrícula de propriedade da requerente foi **caucionado judicialmente**, para garantir a emissão de certidão fiscal positiva com efeitos de negativa. **Valor da causa e da garantia:** R\$1.971.098,11 (um milhão, novecentos e setenta e um mil e noventa e oito reais e onze centavos). **Juiz do Feito:** Dra. Cláudia Rinaldi Fernandes.

O Escr. Aut<sup>o</sup> *Antonio Henrique da Silva Mendes* (Antonio Henrique da Silva Mendes).

Av.3/135.786, em 25 de março de 2.013.

Conforme requerimento de 04 de fevereiro de 2013, da consulta de 08 de fevereiro de 2013, e da decisão de 11 de outubro de 2012, expedidos pela 2<sup>o</sup> Vara Federal da 3<sup>o</sup> Subseção Judiciária da Comarca de Osasco/SP, extraídos dos autos nºs 0004769-52.2012.4.03.6130, de ação cautelar movida por M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, em face da UNIÃO FEDERAL, verifica-se que o imóvel desta matrícula de propriedade da requerente foi **caucionado judicialmente**, para garantir a emissão de certidão fiscal positiva com efeitos de negativa. **Valor da causa e da garantia:** R\$2.946.147,39 (dois milhões, novecentos e quarenta e seis mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e nove centavos). **Juiz do Feito:** Dr<sup>a</sup> Renata Coelho Padilha.

A Escr. Aut<sup>o</sup> *Siméia Lorena da Silva Galhardo* (Siméia Lorena da Silva Galhardo).

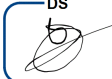
Av.4/135.786, em 20 de junho de 2.018.

À vista da certidão de 14 de dezembro de 2017 expedida pelo Juízo de Direito da 13<sup>o</sup> Vara Cível de Belo Horizonte/MG, e do requerimento de 18 de maio de 2018, faça constar que foi distribuída em 19 de junho de 2017 e admitida em juízo a ação de execução de título

- continua na folha nº 02 -

Pág. 00002/00007

DS



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**14<sup>o</sup> Registro de Imóveis**

14<sup>o</sup> RI 01445698

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP

São Paulo, 20 de junho de 2.018.

matrícula: 135.786      ficha: 02

extrajudicial - cobranças de aluguéis - sem despejo sob nº 5082770-60.2017.8.13.0024, movida por BII OUTLET EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 11.846.884/0001-16 em face de M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18, e A6 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 72.992.407/0001-53, nos termos do art.828 da Lei nº 13.105/15. Valor da causa: R\$146.803,37 (cento e quarenta e seis mil, oitocentos e três reais e trinta e sete centavos).

O Escr. Aut. *Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira* (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 752.566 de 18 de setembro de 2018  
Av.5/135.786, em 02 de outubro de 2.018.

À vista da certidão de 27 de junho de 2018 expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, e do requerimento de 12 de setembro de 2018, faço constar que foi distribuída em 06 de julho de 2017 e admitida em juízo a ação de execução de título extrajudicial sob nº 1616778-84.2017.8.26.0405, movida por GIGANTO CENTRO LOGÍSTICO S/A, CNPJ nº 05.956.821/0001-10, em face de M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18, nos termos do art. 828 da Lei nº 13.105/15. Valor da causa: R\$317.485,44 (trezentos e dezessete mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos).

O Escr. Aut. *Cleber Farias da Silva Gasques* (Cleber Farias da Silva Gasques).

Prenotação nº 769.563 de 04 de junho de 2019.  
Av.6/135.786, em 17 de junho de 2.019.

À vista da certidão de 28 de maio de 2019, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Jundiaí/SP, e do requerimento de 30 de maio de 2019, faço constar que foi distribuída em 15 de abril de 2019 e admitida em juízo a ação de execução de título extrajudicial - cobranças de aluguéis - sem despejo, sob nº 1006427-78.2019.8.26.0309, movida por JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA, CNPJ nº 13.590.794/0001-32, em face de M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18 e A6 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 72.992.407/0001-53, nos termos do art. 828 da Lei nº 13.105/15. Valor da causa: R\$1.012.309,67 (um milhão, doze mil, trezentos e nove reais e sessenta e sete centavos).

O Escr. Aut. *Leonardo Ramos da Silva* (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 781.992 de 19 de novembro de 2019.  
Av.7/135.786, em 18 de dezembro de 2.019.

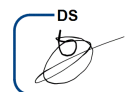
Conforme ofício nº 145-SP-CI-01V de 06 de novembro de 2019, expedido pelo Juízo da Vara Federal - Seção Judiciária de São Paulo, extraído dos autos nº 0021873-21.2010.403.6100, da ação movida por M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A em face de UNIÃO FEDERAL, foi determinado o cancelamento da caução judicial Av2.

- continua no verso -

11121-1-AB 618652

Pág. 00003/00007

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



14º Registro de Imóveis

matrícula: 135.786      folha: 02      - continuação -

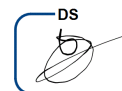
O Escr. Aut.º *Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira* (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).  
 Prenotação nº 801.321 de 18 de setembro de 2020, Av. 8/135.786, em 02 de outubro de 2.020.  
 À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202008.2114.01284529-1A-040 de 21 de agosto de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00029261320125020014, solicitado pelo Juízo da 14ª Vara do Trabalho desta Capital – TRT 2ª Região, movida em face de CONSERVADORA PADRAO LTDA, CNPJ nº 59.025.585/0001-47, M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18, e BELLOTA BRASIL LTDA, CNPJ nº 02.588.815/0001-69, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis.

O Escr. Aut.º *Cleber Farias da Silva Gasques* (Cleber Farias da Silva Gasques).  
 Prenotação nº 846.066 de 20 de dezembro de 2021, Av. 9/135.786, em 12 de janeiro de 2.022.  
 À vista do protocolo de indisponibilidade 202112.1518.01951682-1A-920 de 15 de dezembro de 2021, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 50404755020208210001, solicitado pela 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, da ação movida em face de A6 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 72.992.407/0001-53, e M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18, faço constar que os bens das executadas, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis.

A Escr. Aut.º *Rute de Paule Rodrigues de Arruda* (Rute de Paule Rodrigues de Arruda).  
 Prenotação nº 856.037 de 27 de abril de 2022, Av. 10/135.786, em 26 de maio de 2.022.  
 À vista da certidão de 05 de abril de 2022, expedida pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, e requerimento de 27 de abril de 2022, extraídos por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Carregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013, faço constar que foi distribuída em 13 de junho de 2019 e admitida em juízo a existência da ação de procedimento comum cível – prestação de serviços, sob nº 1056290-48.2019.8.26.0100, movida por A6 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 72.992.407/0001-53, CARLOS HENRIQUE MIEL E, CPF nº 054.165.938-30, FR SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 04.792.901/0001-74 e M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, qualificada no título como M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 53.604.708/0001-18, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, Valor da causa: R\$100.000,00 (cem mil reais).


O Escr. Aut.º *Diego Sergio Martins Fernandes* (Diego Sergio Martins Fernandes).

- continua na ficha nº 03 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



14º RI 01445698

# 14º Registro de Imóveis

---

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula <b>135.786</b>	folha <b>03</b>
-----------------------------	--------------------

**14º Oficial de Imóveis**  
de São Paulo *Ricardo Nahat*  
DAI DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA/11121-1

São Paulo, 03 de junho de 2.022.

Prenotação nº 856.037 de 27 de abril de 2022.  
Av.11/135.786, em 03 de junho de 2.022.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para constar, da averbação nº 10, que a existência da ação de procedimento comum cível – prestação de serviços, sob nº 1056290-48.2019.8.26.0100, foi movida por **RAPHAEL GAROFALO SILVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 23.819.754/0001-73**, em face de **A6 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 72.992.407/0001-53, CARLOS HENRIQUE MIELE, CPF nº 054.165.938-30, FR SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 04.792.901/0001-14 e M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, qualificada no título como **M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL EIRELI, CNPJ nº 53.604.708/0001-18**, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Valor da causa: R\$100.000,00 (cem mil reais), conforme se verifica do extrato arquivado nesta Serventia, em como consjou.

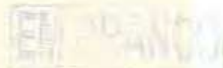
O Oficial *Ricardo Nahat* (Ricardo Nahat).


---

Prenotação nº 869.023 de 28 de setembro de 2022.  
Av.12/135.786, em 11 de outubro de 2022.

A vista do protocolo de indisponibilidade 2022092612.02370254-IA-420 de 26 de setembro de 2022, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 10004018320225020016, solicitado pela 16ª Vara do Trabalho desta Capital - TRT 2ª Região, da ação movida em face **MS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, qualificada no título como **M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VESTUÁRIO EM GERAL EIRELI, CNPJ nº 53.604.708/0001-18**, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **Indisponíveis**.

A Eser. Aur. *Naiara Costa e Silva Tadei* (Naiara Costa e Silva Tadei).






Pág. 00006/00007

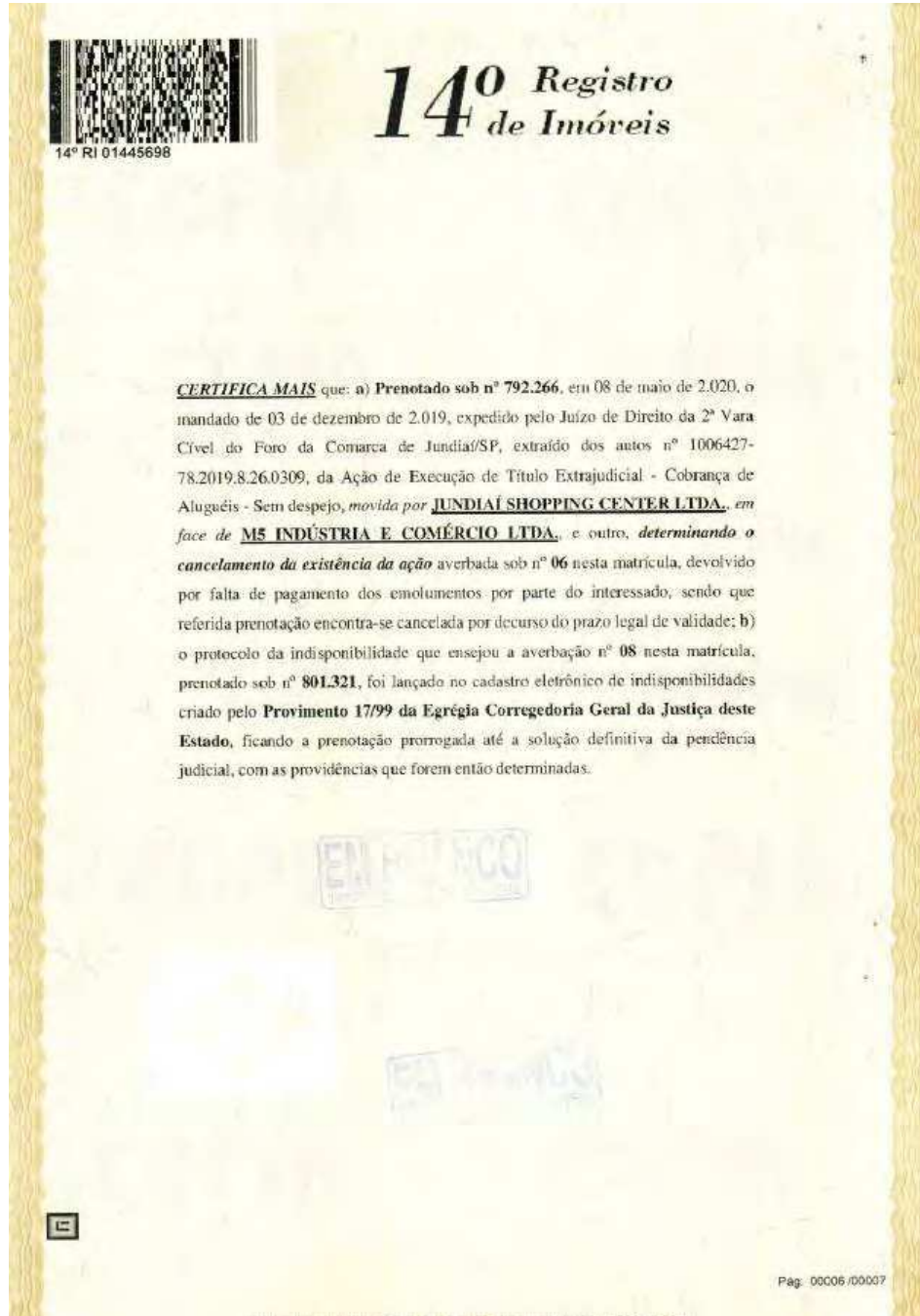
14º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11121-1 - AB 618653



DS  
*[Handwritten Signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**

DS  
b

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica



14º RI 01445698

# 14º Registro de Imóveis

**Certidão**

**14º Registro de Imóveis**  
 Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010  
**Pedido nº: 1445698**  
 São Paulo, 16/11/2022 16:02:36  
 Oficial: Ricardo Nahat  
 Substitutos: Eunice dos Santos Bomfim - Julia Eiko Yuasa - Mucio de Andrade e Silva Neto

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações. O referido em forma reprogramática, nos termos do § 1º do artigo nº 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdadeira e dá fé. O(a) Escrevente Autorizado(a), Simone Regina da Silva.

São Paulo, 16/11/2022 16:02:36

  
 Simone Regina da Silva

Emolumentos = R\$ 33,17 - Estado = R\$ 10,85 - Selas = R\$ 7,43 - Registro Civil = R\$ 2,01 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,62 - Ministério Público = R\$ 1,83 - (Custas do estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto a/serviços = R\$ 0,76 - TOTAL: R\$ 63,67

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1112113C30000001069024226

**14RI**  
 23/11/22 4518 FT  
 01445698 C OU 0,00

Pág: 00007/00007

“QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

DS



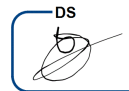
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz

**Anexo 2**

**DESCRIÇÃO DETALHADA**

**DOS IMÓVEIS COMPARADOS**

**(AMOSTRAS)**



## Amostra 1

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja Comercial**
- Agrupamento: **Shopping Center**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3103**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
  
- Idade: **38 anos**
- Vida útil: **50 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

#### 1.2 - Áreas:

- Área loja: **75,89 m<sup>2</sup>**
- Área mezanino: **44,10 m<sup>2</sup>**
- Área total: **120 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: loja em shopping center, **de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

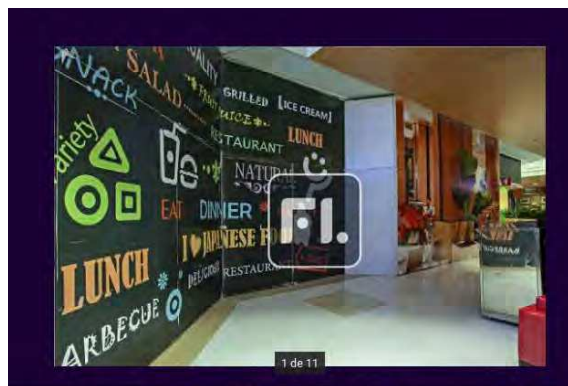
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto, ar condicionado, etc**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 2.500.000,00**

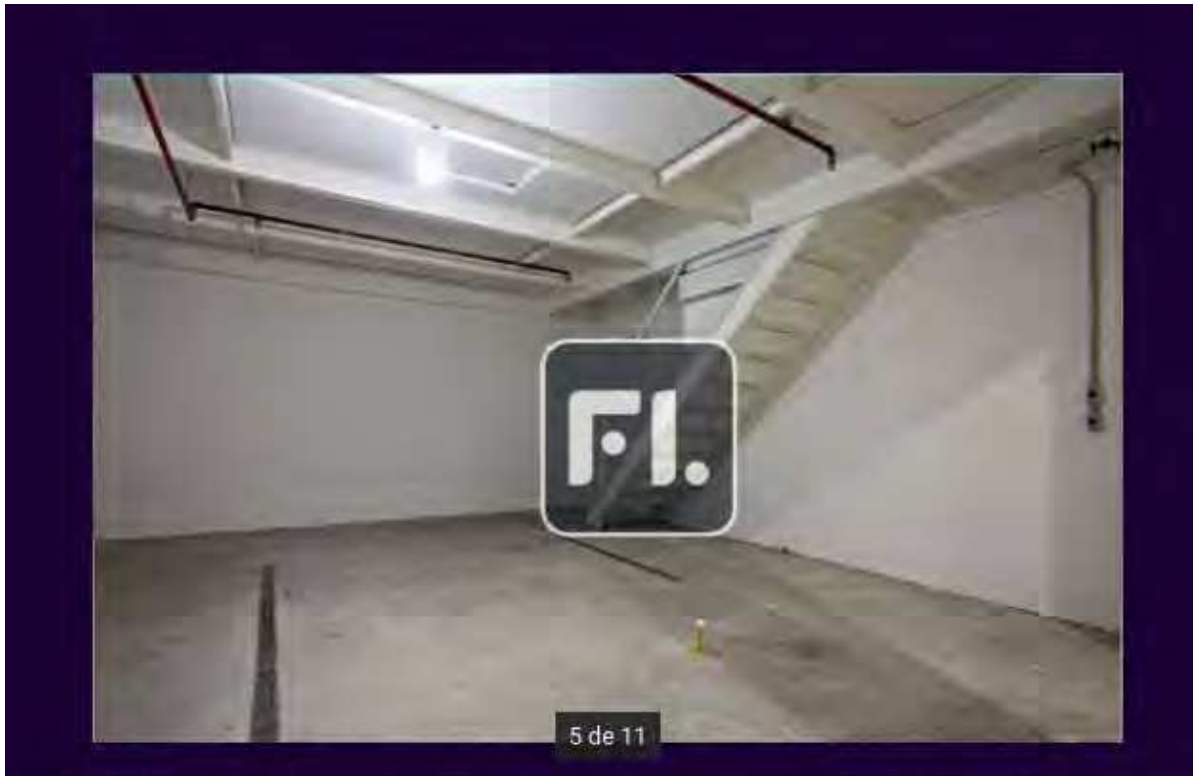
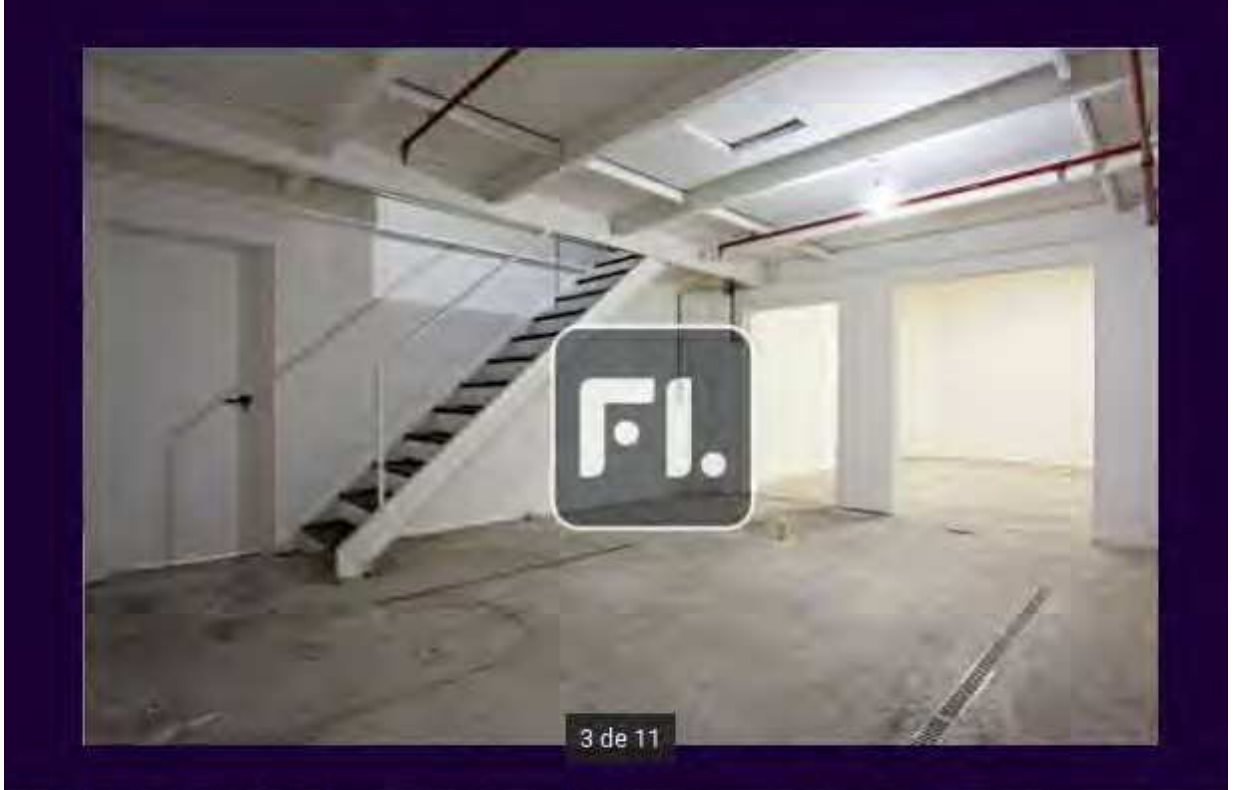
5 - Fonte das Informações: Site: Zap Imóveis  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-ar-condicionado-moem-a-zona-sul-sao-paulo-sp-255m2-id-2658623812/>

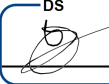
6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:



DS



DS  


## Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja Comercial**
- Agrupamento: **Shopping Center**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3103**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
  
- Idade: **38 anos**
- Vida útil: **50 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

1.2 - Áreas:

- Área loja: **50 m<sup>2</sup>**
- Área mezanino: **21,40 m<sup>2</sup>**
- Área total: **71,40 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: loja em shopping center, **de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

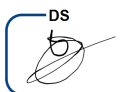
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto, ar condicionado, etc**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 1.700.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site: Zap Imóveis  
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-sp-54m2-id-2602383486/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:







DS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz.

## Amostra 3

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

#### 1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja Comercial**
- Agrupamento: **Shopping Center**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3103**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
  
- Idade: **38 anos**
- Vida útil: **50 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

#### 1.2 - Áreas:

- Área loja: **50 m<sup>2</sup>**
- Área mezanino: **21,4 m<sup>2</sup>**
- Área total: **71,4 m<sup>2</sup>**

### 2 - Características da edificação: loja em shopping center, **de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

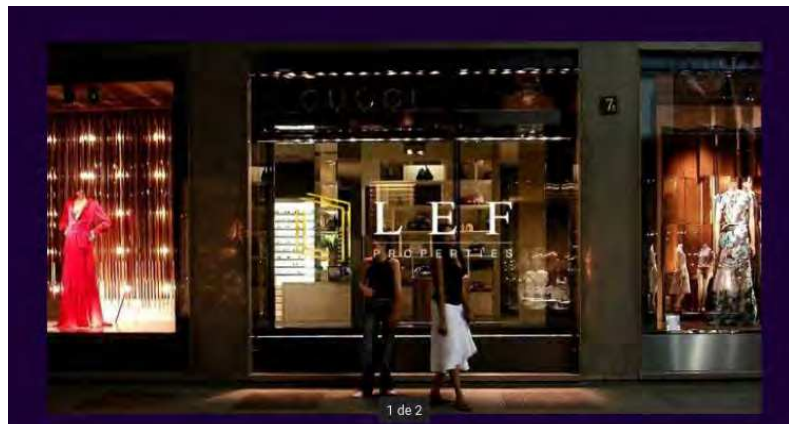
### 3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto, ar condicionado, etc**

### 4 - Preço (comercialização): **R\$ 1.830.000,00**

### 5 - Fonte das Informações: Site: Zap Imóveis <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-moema-zona-sul-sao-paulo-sp-1031m2-id-2563657816/>

### 6 - Data da vistoria: 08/10/2023

### 7 - Fotografias da amostra:



DS  
b

## Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja Comercial**
- Agrupamento: **Shopping Center**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3103**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
  
- Idade: **38 anos**
- Vida útil: **50 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

1.2 - Áreas:

- Área loja: **168 m<sup>2</sup>**
- Área mezanino: **72 m<sup>2</sup>**
- Área total: **240 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: loja em shopping center, **de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

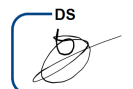
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto, ar condicionado, etc**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 6.000.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site: Souza Norte Imóveis  
<https://sousanorte.com.br/imovel/7915/imovel-com-renda-moema-sao-paulo/>

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:





A blue ink signature is written over a rectangular stamp that contains the letters "DS".

## Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Loja Comercial**
- Agrupamento: **Shopping Center**
  
- Endereço: **Av. Ibirapuera, 3103**
- Bairro: **Ibirapuera**
- Município: **São Paulo**
- UF: **SP**
  
- Idade: **38 anos**
- Vida útil: **50 anos**
- Estado da edificação: **Regular**

1.2 - Áreas:

- Área loja: **50 m<sup>2</sup>**
- Área mezanino: **21,10 m<sup>2</sup>**
- Área total: **71,10 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: loja em shopping center, **de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

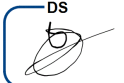
3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **estacionamento coberto, ar condicionado, etc**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 2.130.000,00**

5 - Fonte das Informações: Site: Lello Imóveis  
[https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/127563/loja\\_shopping-indianopolis-sao\\_paulo-venda/](https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/127563/loja_shopping-indianopolis-sao_paulo-venda/)

6 - Data da vistoria: 08/10/2023

7 - Fotografias da amostra:

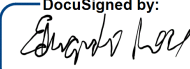




DS

## CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Eduardo Soave
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI - SP:** 253.886F - **CREA-SP:** 068507873
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2021 - Instituto Monitor), Engenheiro Eletricista (1990 - FEI/SBC/SP) , Técnico Eletrônico (1994 - ETI Lauro Gomes);
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021, com experiência na compra e venda de imóveis. Atuou durante 26 na área de manutenção do Metrô de SP;
- **Endereço:** Av. Pereira Barreto, 412, Santo André - SP;
- **Telefone:** 11-99430-9986;
- **E-mail:** soave@corretorassociadolopes.com.br.

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PAJERO TR4 - DVL 5930**

**ANO/MODELO 2008/2008**





# 1- INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Utilitário/Jeep.

OBJETO: Mitsubishi MMC-Pajero TR4. Blindado. Gasolina.

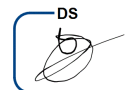
Ano/Modelo:2007/2007

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2023.

PROPRIETÁRIO: M5 Indústria e Comércio SA

A blue square icon containing a stylized signature and the letters 'DS' in the top right corner.

## 2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra. O fato do veículo ser blindado também deprecia entre 20 e 30% o veículo no mercado.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

## 3 – VISTORIA DO BEM

Na data de 01/11/2023, às 10:00h, realizou-se a vistoria e registrou fotos do veículo avaliado.

## 4 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

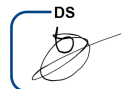
**AUTOMÓVEL:** Mitsubishi Pajero TR4, ano de fabricação 2.007, ano modelo 2.007, cor prata, combustível gasolina, Placa DVL 5930, Chassi 93XLRH7\*\*\*\*72\*\*\*\*, Renavam 921317921, município de emplacamento São Paulo/SP.

**LATARIA E PINTURA:** Apresenta pequenos riscos na pintura.

**FORRAÇÕES E INTERIOR:** Os painéis e forrações interiores encontram-se em bom estado de conservação.

**FUNCIONAMENTO:** em perfeito funcionamento.

**OBSERVAÇÕES:** acessórios e pneus em ótimo estado



## 5 – AVALIAÇÃO DO BEM

### 5.1 – VALOR REFERENCIAL – TABELA FIPE

IMPRIMIR		COPIAR URL	
Mês de referência:	novembro de 2023		
Código Fipe:	022086-8		
Marca:	Mitsubishi		
Modelo:	Pajero TR4 2.0 Blind. 16V 131cv 4x4 Mec.		
Ano Modelo:	2007 Gasolina		
Autenticação	sj3qb3p6hw18		
Data da consulta	quinta-feira, 9 de novembro de 2023 13:27		
Preço Médio	R\$ 37.594,00		

Fonte: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/mitsubishi/11-2023/022086-8/2007/g/sj3qb3p6hw18>

## 5.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A tabela Fipe aponta preços médios de veículos e é utilizada pelas empresas de seguro no pagamento de indenizações e como referência no comércio de automóveis usados.

Na negociação de veículos, a Tabela Fipe configura praticamente um valor máximo que pode ser alcançado, havendo quase sempre diminuição daquele valor para facilitação e propiciação da transação.

Não obstante, há ainda um outro fator que repercute negativamente no valor do automóvel em avaliação: o veículo é blindado. Os custos de manutenção (suspensão e freios principalmente) se tornam elevados. Também, o fato de ser uma liquidação forçada também contribui para a depreciação do veículo.

Então, em razão do veículo blindado, e a liquidação forçada, reduzi-lhe o preço de 20%, a 30% do que o relacionado na Tabela Fipe, tornando-o mais alinhado ao preço comercial.

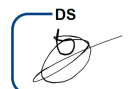
A documentação do veículo encontra-se irregular, sem multas e IPVA no valor de R\$ 3.734,89 totalizando R\$ 3.734,89. A última documentação é de 2.020. Também tem restrição jurídica.

## 6 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o bem em (resultado da tabela Fipe, menos depreciação blindado, menos regularização de documentos:

**R\$ 26.315,80**

**(Vinte e seis mil, trezentos e quinze reais e oitenta centavos)**

DS  


## 7- Fotos



A logo consisting of the letters "DS" in a bold, sans-serif font, positioned above a stylized signature or scribble.



Secretaria de Governo  
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo

PESQUISA DE DÉBITOS E RESTRIÇÕES DE VEÍCULOS

09 de Novembro de 2023

**DADOS DO VEÍCULO**

PLACA : DVL5930

RENAVAM : 921317921

**IPVA**

IPVA : R\$ 3.734,89 - EM ATRASO - Em caso de dúvidas, consulte [www.ipva.fazenda.sp.gov.br](http://www.ipva.fazenda.sp.gov.br)

**MULTAS**

TOTAL : NADA CONSTA

**RESTRIÇÕES**

BLOQUEIO DE FURTO : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO TRIBUTÁRIA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO FINANCEIRA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO JUDICIÁRIA : AVERBACAO CPC

REGISTRO GUINCHO : NADA CONSTA

**INSPEÇÃO VEICULAR**

INSPEÇÃO GNV : NADA CONSTA

**LICENCIAMENTO**

ÚLTIMO LICENCIAMENTO EFETUADO: Exercício 2020

STATUS DO LICENCIAMENTO: vencido

Esta pesquisa tem caráter informativo.

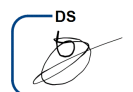
**Dúvidas sobre o pagamento:**

Para pagar seu licenciamento, multas, IPVA e DPVAT, basta informar o número do Renavam na rede bancária credenciada.

No Detran.SP não é gerado nenhum boleto e você não precisa levar nenhum papel para pagar seus débitos.

**Dúvidas sobre débitos com a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo**, consulte [www.ipva.fazenda.sp.gov.br](http://www.ipva.fazenda.sp.gov.br).

**Dúvidas sobre débitos do Seguro DPVAT**, consulte <https://www.seguradoralider.com.br/Pages/informacoes-gerais-sobre-o-pagamento.aspx>



## 8- Avaliador:

**Nome:** Eduardo Soave

**Qualificação:** Corretor de Imóveis

**CRECI - SP:** 253.886F - **CREA-SP:** 068507873

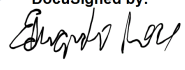
**Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2021 - Instituto Monitor), Engenheiro Eletricista (1990 - FEI/SBC/SP) , Técnico Eletrônico (1994 - ETI Lauro Gomes);

**Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021, com experiência na compra e venda de imóveis. Atuou durante 26 na área de manutenção do Metrô de SP;

**Endereço:** Av. Pereira Barreto, 412, Santo André - SP;

**Telefone:** 11-99430-9986;

**E-mail:** soave@corretorassociadolopes.com.br

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**PAJERO GLS HPE/HPE  
MDZ 5421**

**ANO/MODELO 2003/2004**





# 1- INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Misto/Caminhoneta.

OBJETO: Mitsubishi Pajero HPE. Blindado. Gasolina. Preta.

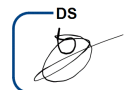
Ano/Modelo:2.003/2.004

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2023.

PROPRIETÁRIO: M5 Indústria e Comércio Ltda



## 2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que avararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra. O fato do veículo ser blindado também deprecia entre 20 e 30% o veículo no mercado.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

## 3 – VISTORIA DO BEM

Na data de 01/11/2023, às 13:00h, realizou-se a vistoria e registrou fotos do veículo avaliado.

## 4 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

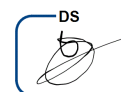
**AUTOMÓVEL:** Mitsubishi Pajero HPE, ano de fabricação 2.003, ano modelo 2.004, cor prata, combustível gasolina, Placa MDZ 5421, Chassi JMYMYV67W4J00104, Renavam 823095240, município de emplacamento de Florianópolis/SC.

**LATARIA E PINTURA:** Apresenta pequenos riscos na pintura.

**FORRAÇÕES E INTERIOR:** Os painéis e forrações interiores encontram-se em bom estado de conservação.

**FUNCIONAMENTO:** em perfeito funcionamento.

**OBSERVAÇÕES:** acessórios e pneus em ótimo estado



## 5 – AVALIAÇÃO DO BEM

### 5.1 – VALOR REFERENCIAL – TABELA FIPE

Mês de referência:	novembro de 2023
Código Fipe:	022083-3
Marca:	Mitsubishi
Modelo:	Pajero GLS HPE/HPE Full 3.8 233cv 5p Aut
Ano Modelo:	2004 Gasolina
Autenticação	tvsysd997drl
Data da consulta	quinta-feira, 9 de novembro de 2023 14:50
<b>Preço Médio</b>	<b>RS 41.064,00</b>

Fonte: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/mitsubishi/11-2023/022083-3/2004/g/tvsysd997drl>

## 5.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A tabela Fipe aponta preços médios de veículos e é utilizada pelas empresas de seguro no pagamento de indenizações e como referência no comércio de automóveis usados.

Na negociação de veículos, a Tabela Fipe configura praticamente um valor máximo que pode ser alcançado, havendo quase sempre diminuição daquele valor para facilitação e propiciação da transação.

Não obstante, há ainda um outro fator que repercute negativamente no valor do automóvel em avaliação: o veículo é blindado. Os custos de manutenção (suspensão e freios principalmente) se tornam elevados. Também, o fato de ser uma liquidação forçada também contribui para a depreciação do veículo.

Então, em razão do veículo blindado, e a liquidação forçada, reduzi-lhe o preço de 20%, a 30% do que o relacionado na Tabela Fipe, tornando-o mais alinhado ao preço comercial.


A documentação do veículo encontra-se irregular, sem multas e IPVA no valor de R\$ , totalizando R\$ 1.169,58. A última documentação é de 2.022.

## 6 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o bem em (resultado da tabela Fipe, menos depreciação blindado, menos regularização de documentos:

**R\$ 27.575,22**

**(Vinte e sete mil, quinhentos e setenta e cinco reais e vinte e dois centavos)**

DS  


### 7- Fotos



A digital signature logo consisting of the letters "DS" in a blue box above a stylized signature in blue ink.



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
<b>DETRAN - SC</b>		<b>SC Nº 014264979397</b>	
<b>CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO</b>		<b>BILHETE DE SEGURO DPVAT</b>	
VIA 1	COD. RENAVAM 823095240	R.N.T.R.C. *****	EXERCICIO 2018
NOME: M5 INDUSTRIA E COMERCIO LTDA			
CPF / CNPJ 53.604.708/0038-00	PLACA MDZ5421		
PLACA ANT / UF N FISC /SC	CHASSI JMYMYV67W4JA00104		
ESPECIE TIPO MIS/CAMIONETA	COMBUSTIVEL GASOLINA		
MARCA / MODELO I/MMC PAJERO HPE 3.8 G	ANO FAB 2003	ANO MOD 2004	
CAP / POT / CIL 5P/0.60T/233CV	CATEGORIA PARTIC	COR PREDOMINANTE PRETA	
COTA UNICA QUITADO	VENC. COTA UNICA *****	VENC. COTAS 1º PAGO	
FAIXA I.P.V.A. *****	PARCELAMENTO / COTAS *****	2º PAGO	
		3º PAGO	
PREMIO TARIFARIO (R\$)	IOF (R\$)	PREMIO TOTAL (R\$)	DATA PAGAMENTO
18,63	0,07	20,70	
<b>SEGURO OBRIGATORIO</b>			
OBSERVAÇÕES: SEM RESTRICOES			
DOCUMENTO DE PORTE OBRIGATORIO NAO VALE PARA TRANSFERENCIA			
FLORIANOPOLIS/SC	<i>Vanderlei Otávio Rasso</i>	27/04/2018	
90015816644	Diretor do Detran/SC		
	Mar. 3/8 051 0		
EXPEDIDOR			
ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA <a href="http://www.seguradoralider.com.br">www.seguradoralider.com.br</a> SAC DPVAT 0800 022 1204			
VIA 1	CPF / CNPJ 53.604.708/0038-00	PLACA MDZ5421	
EXERCICIO 2018	DATA EMISSÃO 27/04/2018		
BENAVAM 823095240	MARCA / MODELO I/MMC PAJERO HPE 3.8 G		
ANO FAB 2003	CAT. TARIF. 1	Nº CHASSI JMYMYV67W4JA00104	
<b>PRÊMIO TARIFÁRIO</b>			
FNS (R\$) 18,63	DENATRAN (R\$) 2,07	CUSTO DO SEGURO (R\$) 20,70	
CUSTO DO BILHETE (R\$) 4,15	IOF (R\$) 0,38	TOTAL A SER PAGO PELA SEGURADORA (R\$) 45,72	
PAGAMENTO: <input checked="" type="checkbox"/> COTA UNICA <input type="checkbox"/> PARCELADO			
<b>SEGURADORA LÍDER - DPVAT</b>			
CNPJ 09.248.608/0001-04			
390108201804271706052080			

DS  
*[Handwritten Signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO WAISBERG e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/11/2023 às 17:17, sob o número WJMJ23423305908 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1123916-45.2023.8.26.0100 e código Fijf6qiz

Produtos Lopes - G... Portal de Negócios... WhatsApp... Microneo ERP... Verde Brasil - CV - C... Verde Brasil - CV - L... Portal da Nota Fiscal... eCAC - Centro Virtu... Todas as favoritas

**Dados do Veículo de placa MDZ5421** Em 09/11/2023 14:43:08

Placa	823095240	Placa Anterior	13-CAMIDONETA	Categoria	1-Particular	Espele	3-Histo	Lugares	5
Marca/Modelo	211728 - /NMC PAJERO HPE 3.8 G (Importado)	Fabricação/Modelo	2-Gasolina	Cor	11-PRETA	Carroceria	999-NAO APLICAVEL	Categoria DPVAT	
Nome do Proprietário Atual	M*****E C*****L***	Nome do Principal Condutor				Recadastrado DETRAN			
Nome do Proprietário Anterior	M***C*****D*****L***					DetranNet			
Município de Empacotamento	FLORIANOPOLIS	Licenciado	2022 CRVJ Digital			Origem dos Dados do Veículo	CADASTRO		
Restrição à Venda						Data de aquisição	29/01/2004	Situação	<b>EM CIRCULAÇÃO</b>

Sem gravame

Informações FIDUCIÁRIAS originadas das finanças via SNG - Sistema Nacional de Gravame

Nenhuma informação pendente até esta data

Restrições

Nenhuma restrição registrada até esta data

**Autorização de Estampagem**

Nenhuma autorização de estampagem em aberto cadastrada para este veículo.

**Liberação de Débitos**

**Classe (Clique abaixo para a emissão da GUIA)**

Numero DetranNET	Vencimento	Valor Nominal(R\$)	Multa(R\$)	Juros(R\$)	Valor Atual(R\$)
538.443.123	31/03/2023		142,69	0,00	142,69
538.443.124	31/01/2023		787,92	157,58	945,50
<b>Total dos Débitos</b>					<b>R\$ 1.169,58</b>

**IPVA (Cota Única) 2023**

Taxas Detran	Seguro DPVAT	IPVA	Multas
142,69	0,00	1.026,89	0,00

**Liberação IPVA Notificados / Unida Nova**

Nenhuma Notificação de IPVA para este veículo.

**Histórico de Infrações Notificadas**

Nenhuma Notificação de Autuação para este veículo até o momento.

**Infrações em Autuação**

Nenhuma Notificação de Autuação em aberto para este veículo até o momento.

**Liberação de Multas**

Nenhuma multa em aberto cadastrada para este veículo até o momento.

**Último Processo**

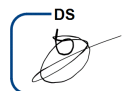
Nenhum processo cadastrado para este veículo.

**Recursos de Infração**

Nenhum edital de notificação CEDO para este veículo.

**Edital de Notificação CEDO**

**Não Possui valor como NADA CONSTA !**



## 8- Avaliador:

**Nome:** Eduardo Soave

**Qualificação:** Corretor de Imóveis

**CRECI - SP:** 253.886F - **CREA-SP:** 068507873

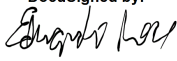
**Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2021 - Instituto Monitor), Engenheiro Eletricista (1990 - FEI/SBC/SP) , Técnico Eletrônico (1994 - ETI Lauro Gomes);

**Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021, com experiência na compra e venda de imóveis. Atuou durante 26 na área de manutenção do Metrô de SP;

**Endereço:** Av. Pereira Barreto, 412, Santo André - SP;

**Telefone:** 11-99430-9986;

**E-mail:** soave@corretorassociadolopes.com.br

DocuSigned by:  
  
03EEF19ADE0341F...



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**VERACRUZ 3.8 V6**

**ANO/MODELO 2008/2008**



# 1- INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Utilitário/Jeep.

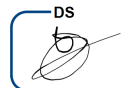
OBJETO: Hyundai/Veracruz 3.8V. Blindado. Ano/Modelo:2018/2018

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2023.

PROPRIETÁRIO: M5 Indústria e Comércio SA



## 2 – LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra. O fato do veículo ser blindado também deprecia entre 20 e 30% o veículo no mercado.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

## 3 – VISTORIA DO BEM

Na data de 01/11/2023, às 08:00h, realizou-se a vistoria e registrou fotos do veículo avaliado.

## 4 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

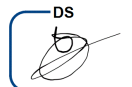
**AUTOMÓVEL:** Hyundai Veracruz, ano de fabricação 2.018, ano modelo 20.18, cor preta, combustível gasolina, Placa EBX 1099, Chassi KMHNU81CP8U069896, Renavam 00978499491, município de emplacamento São Paulo/SP.

**LATARIA E PINTURA:** Apresenta pequenos riscos na pintura.

**FORRAÇÕES E INTERIOR:** Os painéis e forrações interiores encontram-se em bom estado de conservação.

**FUNCIONAMENTO:** em perfeito funcionamento.

**OBSERVAÇÕES:** acessórios e pneus em ótimo estado

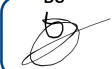


## 5 – AVALIAÇÃO DO BEM

### 5.1- VALOR REFERENCIAL – TABELA FIPE

 <b>IMPRIMIR</b>  <b>COPIAR URL</b>	
Mês de referência:	novembro de 2023
Código Fipe:	015068-1
Marca:	Hyundai
Modelo:	VERACRUZ GLS 3.8 4WD Aut
Ano Modelo:	2008 Gasolina
Autenticação	vj0gsyn45m5h
Data da consulta	quinta-feira, 9 de novembro de 2023 11:56
<b>Preço Médio</b>	<b>R\$ 42.873,00</b>

Fonte: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/hyundai/11-2023/015068-1/2008/g/vj0gsyn45m5h>

DS  


## 5.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A tabela Fipe aponta preços médios de veículos e é utilizada pelas empresas de seguro no pagamento de indenizações e como referência no comércio de automóveis usados.

Na negociação de veículos, a Tabela Fipe configura praticamente um valor máximo que pode ser alcançado, havendo quase sempre diminuição daquele valor para facilitação e propiciação da transação.

Não obstante, há ainda um outro fator que repercute negativamente no valor do automóvel em avaliação: o veículo é blindado. Os custos de manutenção (suspensão e freios principalmente) se tornam elevados. Também, o fato de ser uma liquidação forçada também contribui para a depreciação do veículo.

Então, em razão do veículo blindado, e a liquidação forçada reduzi-lhe o preço de 20%, a 30% do que o relacionado na Tabela Fipe, tornando-o mais alinhado ao preço comercial.

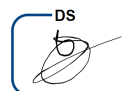
A documentação do veículo encontra-se irregular, com multas de R\$ 1.226,77 e IPVA no valor de R\$ 4.788,15 totalizando R\$ 6.014,92.

## 6 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o bem em (resultado da tabela Fipe, menos depreciação blindado, menos regularização de documentos:

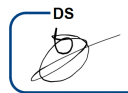
**R\$ 23.996,18**

**(Vinte e três mil, novecentos e noventa e seis reais e dezoito centavos).**



## 7- Fotos



DS  




Secretaria de Governo  
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo

PESQUISA DE DÉBITOS E RESTRIÇÕES DE VEÍCULOS

09 de Novembro de 2023

**DADOS DO VEÍCULO**

PLACA : EBX1099

RENAVAM : 978479491

**IPVA**

IPVA : R\$ 4.788,15 - EM ATRASO - Em caso de dúvidas, consulte [www.ipva.fazenda.sp.gov.br](http://www.ipva.fazenda.sp.gov.br)

**MULTAS**

TOTAL : R\$ 1.266,77

**RESTRIÇÕES**

BLOQUEIO DE FURTO : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO TRIBUTÁRIA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO FINANCEIRA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA : NADA CONSTA

RESTRIÇÃO JUDICIÁRIA : AVERBACAO CPC

REGISTRO GUINCHO : NADA CONSTA

**INSPEÇÃO VEICULAR**

INSPEÇÃO GNV : NADA CONSTA

**LICENCIAMENTO**

ÚLTIMO LICENCIAMENTO EFETUADO: Exercício 2020

STATUS DO LICENCIAMENTO: vencido

Esta pesquisa tem caráter informativo.

**Dúvidas sobre o pagamento:**

Para pagar seu licenciamento, multas, IPVA e DPVAT, basta informar o número do Renavam na rede bancária credenciada.

No Detran.SP não é gerado nenhum boleto e você não precisa levar nenhum papel para pagar seus débitos.

**Dúvidas sobre débitos com a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo**, consulte [www.ipva.fazenda.sp.gov.br](http://www.ipva.fazenda.sp.gov.br).

**Dúvidas sobre débitos do Seguro DPVAT**, consulte <https://www.seguradoralider.com.br/Pages/informacoes-gerais-sobre-o-pagamento.aspx>

DS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES			
DETRAN - SP		Nº 015252859250	
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO			
VIA	COD. RENAVAM	B.N.T.R.C.	EXERCÍCIO
1	00978479491	*****	2018
NOME			
MCINCO INDUSTRIA E COMERCIO SA			
CPF / CNPJ		PLACA	
53604708000118		EBX1099	
PLACA ANT / UF		CHASSI	
*****		KMHNU81CP8U069896	
ESPECIE TIPO		COMBUSTIVEL	
MIS/UTILITARIO/JIPE		GASOLINA	
MARCA / MODELO		ANO FAB.	ANO MOD.
1/HYUNDAI VERACRUZ 3.8V6		2008	2008
CAP. / POT. / CIL.	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE	
7L/0270 CV	PARTICU	PRETA	
COTA ÚNICA	VENC. COTA ÚNICA	VENC. / COTAS	
I	1º *****		
P	2º *****		
V	3º *****		
A	FAIXA I.P.V.A.	PARCELAMENTO / COTAS	
	2210440.	COD. MUN. 100-4	
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$)		IOF (R\$)	PRÊMIO TOTAL (R\$)
DPVAT PAGO			
DOCUMENTO DE PORTE OBRIGATORIO			
SEM RESERVA* CMT=003,56T PBT=002,56			
T* MOTOR: 66DA7U004011			
LOCAL		DATA	
SAO PAULO		24/06/2019	
Paulo Roberto Falcao Ribeiro Diretor-presidente do Detran-SP			

SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT			
SP Nº 015252859250		BILHETE DE SEGURO DPVAT	
ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA			
www.seguradoralider.com.br			
SAC DPVAT 0800 022 1204			
EXERCÍCIO		DATA EMISSÃO	
2018		24/06/2019	
VIA	CPF / CNPJ	PLACA	
I	53604708000118	EBX1099	
RENAVAM		MARCA / MODELO	
00978479491		1/HYUNDAI VERACRUZ 3.8V6	
ANO FAB.	CAT. TARIF.	Nº CHASSI	
2008	10	KMHNU81CP8U069896	
PRÊMIO TARIFÁRIO			
FMS (R\$)	DENATRAN (R\$)	CUSTO DO SEGURO (R\$)	
30,00	3,33	33,33	
CUSTO DO BILHETE (R\$)	IOF (R\$)	TOTAL A SER PAGO PELO SEGURO (R\$)	
4,15	0,27	71,08	
PAGAMENTO		DATA DE QUITAÇÃO	
VLR. INFORMATIVO		CASO PAGO INTEGRAL	
SEGURODORA LÍDER - DPVAT			
CNPJ 08.248.800/0001-04			

## 8- Avaliador:

**Nome:** Eduardo Soave

**Qualificação:** Corretor de Imóveis

**CRECI - SP:** 253.886F - **CREA-SP:** 068507873

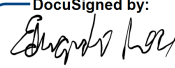
**Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias (2021 - Instituto Monitor), Engenheiro Eletricista (1990 - FEI/SBC/SP), Técnico Eletrônico (1994 - ETI Lauro Gomes);

**Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2021, com experiência na compra e venda de imóveis. Atuou durante 26 na área de manutenção do Metrô de SP;

**Endereço:** Av. Pereira Barreto, 412, Santo André - SP;

**Telefone:** 11-99430-9986;

**E-mail:** soave@corretorassociadolopes.com.br

DocuSigned by:  
  
 03EEF19ADE0341F...



## **Anexo 7.6.2**

*(do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial)*

### **Termo de Compromisso | Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos**

*(segue como documento anexo)*

## TERMO DE COMPROMISSO

### Credores Quirografários Fornecedores Estratégicos

[DENOMINAÇÃO DO CREDOR QUIROGRAFÁRIO], [qualificação completa], representada, neste ato, nos termos de seu respectivo [contrato/estatuto] social (**Doc. 1**) (“Credor”), vem, por meio do presente instrumento, no âmbito do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial, que integra este instrumento para todos os fins e efeitos de direito (“Plano”), na qualidade de Credor Quirografário, tal como definido no Plano, detentora de Crédito Quirografário contra as Recuperandas, no valor total de R\$[.] ([por extenso]) (“Crédito”), vem por meio do presente instrumento manifestar seu compromisso de colaborador com a Recuperação Judicial por meio da manutenção e/ou renovação dos contratos, negócios ou relações comerciais existentes com as Recuperandas, mediante novo fornecimento de produtos, matérias primas e/ou aviamentos, cuja continuidade e regularidade no fornecimento sejam essenciais para a preservação da qualidade, imagem e reconhecimento do *jeans*, produto principal comercializado com a marca M.Officer no mercado brasileiro, pelo período mínimo de 30 (trinta) meses a partir da Homologação do Plano, em condições iguais ou mais vantajosas às atualmente em vigor, observadas as condições de mercado, de forma a se enquadrar como Credor Quirografário Fornecedor Estratégico nos termos do Plano, ciente de que, para fazer jus ao enquadramento como Credor Quirografário Financeiro Estratégico, deverá observar todos os critérios estabelecidos no Plano. O Credor declara ter ciência de que o enquadramento como Credor Quirografário Fornecedor Estratégico e a nova operação se dará conforme a necessidade e demanda das Recuperandas, sempre observado termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, fazendo, assim, com que a contratação reflita o curso normal, quando comparados com outros contratantes similares, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos dos documentos definitivos da operação.

O Credor declara ter ciência e concorda com todas as cláusulas e condições previstas no Plano e seus anexos.

O presente termo poderá ser assinado física ou eletronicamente, sendo que neste último caso deverá ser assinado mediante utilização (i) de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou (ii) de qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica (tais como mediante utilização dos aplicativos Docusign ou Adobesign), inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, o qual é admitido como legal, válido e legítimo, conforme parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de

2001.

Os termos iniciados com letra maiúscula não definidos no presente termo de compromisso terão o mesmo significado previsto no Plano.

Declara, por fim, que o subscritor abaixo indicado possui poderes de representação, especialmente aqueles necessários para firmar o presente termo de compromisso, conforme devidamente comprovados nos documentos anexos sob o “Doc. 1” deste termo.

[Cidade] – [Estado], [•] de [•] de 2023

**[DENOMINAÇÃO DO CREDOR]**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*(O presente termo de compromisso deverá estar acompanhado de documentos comprobatórios dos poderes do(s) signatário(s), e em caso de procurador, a procuração deverá conter poderes específicos para firmar termo de compromisso, novar ou transigir)*

## **Anexo 7.7.2**

*(do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial)*

### **Termo de Compromisso | Credores Quirografários Financeiros Estratégicos**

*(segue como documento anexo)*

**TERMO DE COMPROMISSO**  
**Credores Quirografários Financeiros Estratégicos**

[DENOMINAÇÃO DO CREDOR QUIROGRAFÁRIO], [qualificação completa], representada, neste ato, nos termos de seu respectivo [contrato/estatuto] social (**Doc. 1**) (“Credor”), vem, por meio do presente instrumento, no âmbito do Plano de Recuperação Judicial apresentado por M5 Indústria e Comércio de Vestuário em Geral Ltda.- Em Recuperação Judicial, FR Serviços Ltda. – Em Recuperação Judicial e FB9 Comércio Atacadista em Geral Ltda. – Em Recuperação Judicial, que integra este instrumento para todos os fins e efeitos de direito (“Plano”), na qualidade de Credor Quirografário, tal como definido no Plano, detentora de Crédito Quirografário contra as Recuperandas, no valor total de R\$[•] ([por extenso]) (“Crédito”), vem por meio do presente instrumento manifestar seu compromisso de conceder novas linhas de crédito e/ou realizar operações de desconto de recebíveis, de forma a se enquadrar como Credor Quirografário Financeiro Estratégico nos termos do Plano, ciente de que, para fazer jus ao enquadramento como Credor Quirografário Financeiro Estratégico, deverá observar todos os critérios estabelecidos no Plano. O Credor declara ter ciência de que o enquadramento como Credor Quirografário Financeiro Estratégico e a nova operação se dará conforme a necessidade e demanda das Recuperandas, em qualquer caso, sempre observado termos e condições usualmente praticados pelo mercado, das particularidades de cada operação, incluindo prazos, valores, fazendo, assim, com que a contratação reflita o curso normal, quando comparados com outros contratantes similares, sendo certo que as partes negociarão de boa-fé os termos dos documentos definitivos da operação.

O Credor declara ter ciência e concorda com todas as cláusulas e condições previstas no Plano e seus anexos.

O presente termo poderá ser assinado física ou eletronicamente, sendo que neste último caso deverá ser assinado mediante utilização (i) de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil e produzirá todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou (ii) de qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica (tais como mediante utilização dos aplicativos Docusign ou Adobesign), inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, o qual é admitido como legal, válido e legítimo, conforme parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Os termos iniciados com letra maiúscula não definidos no presente termo de compromisso terão o mesmo significado previsto no Plano.

Declara, por fim, que o subscritor abaixo indicado possui poderes de

representação, especialmente aqueles necessários para firmar o presente termo de compromisso, conforme devidamente comprovados nos documentos anexos sob o “Doc. 1” deste termo.

[Cidade] – [Estado], [•] de [•] de 2023

**[DENOMINAÇÃO DO CREDOR]**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*(O presente termo de compromisso deverá estar acompanhado de documentos comprobatórios dos poderes do(s) signatário(s), e em caso de procurador, a procuração deverá conter poderes específicos para firmar termo de compromisso, novar ou transigir)*