

## PLANO RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA GDK S.A. em RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1ª Vara Empresarial de Salvador, Estado da Bahia

Recuperação Judicial nº 0301672-98.2013.8.05.0001

### Considerando que:

- I. Em 09/01/2013 a empresa “GDK S.A em Recuperação Judicial” ou “GDK” ou “Recuperanda”, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.152.199/0001-95, com sede na Rua da Grécia, nº 8, Edifício Serra da Raiz, 7º andar, Bairro do Comércio, CEP 40.010-010, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, protocolou pedido de recuperação judicial, tendo seu processamento deferido em 10 de janeiro de 2013, pelo Juízo da 3ª Vara de Feitos de Relação de Consumo Cível e Comerciais da Comarca de Salvador, Estado da Bahia. Inicialmente, foi nomeado como Administrador Judicial a pessoa jurídica CAEP – Consultoria e Administração Ltda., representada pelo advogado Carlos Alberto da Purificação;
- II. O plano de recuperação foi aprovado em assembleia realizada no dia 22 de novembro de 2013 e devidamente homologado em 18 de dezembro de 2013;
- III. A empresa teve a falência decretada em sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Comercial em 14 de setembro de 2017, a qual foi revertida pelo Tribunal de Justiça da Bahia;
- IV. Em 17/04/2018 o Administrador Judicial apresentou seu pedido de renúncia, tendo sido homologada pelo Juízo. Na mesma data foi nomeando como Administrador Judicial a empresa Castro Oliveira Advogados, tendo como responsável o advogado Rodrigo Ribeiro Accioly;
- V. Em decisão exarada no Agravo de Instrumento nº 0023535-50.2017.8.05.0000 de Salvador, tendo como agravante a Recuperanda, foi cassada a decisão que convolou a recuperação judicial em falência, possibilitando a Recuperanda apresentar um novo plano de recuperação judicial levando em consideração a atual conjuntura econômica da empresa e do mercado no qual ela opera.;
- VI. Destarte, em cumprimento ao art. 53 da Lei 11.101/2005, a Recuperanda tempestivamente apresenta seu Plano de Recuperação Judicial, com o objetivo de permitir o soerguimento e preservação da empresa, bem como a sua função social e estímulo à atividade econômica, nos termos do art. 47 da referida Lei. O laudo econômico-financeiro do Plano e o laudo dos ativos imobilizados já se encontram acostados nos autos da presente recuperação judicial;

A Recuperanda submete este Plano à deliberação em Assembleia Geral de Credores e à Homologação Judicial, sob os seguintes termos:

### 1. INTRODUÇÃO

#### 1.1 GLOSSÁRIO

Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.



- 1.1.1.** “Administrador Judicial”: significa a administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, assim entendida como CASTRO OLIVEIRA ADVOGADOS, com endereço na Rua Ewerton Visto, nº 290, Edifício Boulevard Sede Empresarial, Sala 1604, Bairro Caminho das Árvores, Salvador, BA, 41.820-022, representada por Rodrigo Ribeiro Accioly, advogado inscrito na OAB/BA 15.677, ou qualquer outra pessoa que, nos termos da LRF, vier a sucedê-la ou substituí-la;
- 1.1.2.** “AGC”: Assembleia Geral de Credores, conforme prevista na LRF;
- 1.1.3.** “Crédito”: São os Créditos Concurtais e os Créditos Extraconcurtais;
- 1.1.4.** “Crédito Concurtal”: São todos os Créditos Trabalhistas, os Créditos com Garantia Real, os Créditos Quirografários e os Créditos ME e EPP, existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial, sejam vencidos, vincendos ou ainda que estejam *sub judice*;
- 1.1.5.** “Crédito Trabalhista”: Créditos derivados da relação e da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
- 1.1.6.** “Crédito com Garantia Real”: Créditos com garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
- 1.1.7.** “Crédito Quirografário”: Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
- 1.1.8.** “Crédito ME e EPP”: Créditos detidos por titulares enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
- 1.1.9.** “Crédito Extraconcurtal”: Créditos que não estejam sujeitos à recuperação judicial, na forma do art. 49, caput, §§3º e 4º da LRF;
- 1.1.10.** “Credor”: São as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Crédito em face da Recuperanda e/ou aquelas que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de decisão judicial, e que se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial;
- 1.1.11.** “Credor Concurtal”: São os Credores detentores de Créditos Concurtais, os quais se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, caput, da LRF;
- 1.1.12.** “Credor Extraconcurtal”: São os Credores cujos Créditos não estejam sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 49, §§3º e 4º da LRF;
- 1.1.13.** “Credor Extraconcurtal Trabalhista Aderente”: Conforme item 7.1.2.
- 1.1.14.** “Credor Extraconcurtal Aderente”: Conforme item 7.4.
- 1.1.15.** “Credor Trabalhista”: Credores Concurtais detentores de Créditos Trabalhistas, derivados da legislação do trabalho ou decorrente de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
- 1.1.16.** “Credor com Garantia Real”: Credores Concurtais detentores de Créditos com Garantia Real, assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
- 1.1.17.** “Credor FNE”: Credores concursais que sejam administradores de créditos decorrentes de fundos constitucionais de financiamento – FNE;
- 1.1.18.** “Credor Quirografário”: Credores Concurtais detentores de Créditos Quirografários, com privilégio geral, com privilégio especial e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
- 1.1.19.** “Credor ME e EPP”: Credores Concurtais detentores de Créditos ME e EPP, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
- 1.1.20.** “Data do Pedido”: significa o dia 9 de janeiro de 2013, data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda;
- 1.1.21.** “Dia Útil”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado da Bahia não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar;



- 1.1.22.** “GDK S.A.” ou apenas “GDK”: a empresa qualificada no item I do preâmbulo deste PRJ;
- 1.1.23.** “Homologação Judicial do PRJ”: Decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, caput e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no Diário da Justiça, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;
- 1.1.24.** “Juízo da Recuperação”: Juízo da 1ª Vara Empresarial de Salvador, Estado da Bahia, onde se processa os autos nº 0301672-98.2013.8.05.0001;
- 1.1.25.** “Lista de Credores”: É a lista de Credores apresentada pelo Administrador Judicial, considerando as alterações, inclusões e exclusões em cumprimento a decisões proferidas em impugnações de Crédito ou outros processos ou procedimentos, ou outra lista que vier a substituí-la;
- 1.1.26.** “LRF”: Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Recuperação Judicial e Falência, conforme alterações posteriores;
- 1.1.27.** “PRJ”: É o presente Plano de Recuperação Judicial;
- 1.1.28.** “Processo Competitivo”: significa, individualmente, o processo competitivo específico, na modalidade de propostas fechadas, nos termos dos artigos 60 e 142, V, da LRF, que serão realizados com a finalidade de alienação das UPI’s nos termos deste Plano.
- 1.1.29.** “Proposta Fechada”: significa uma proposta para aquisição de uma UPI, no contexto de um Processo Competitivo, que respeite as condições mínimas estabelecidas neste Plano.
- 1.1.30.** “Proposta Vencedora”: significa a proposta que for declarada como vencedora para a aquisição de uma UPI no contexto de cada um dos Processos Competitivos realizados na forma deste Plano
- 1.1.31.** “Recuperação Judicial”: Significa o processo de recuperação judicial nº 0301672-98.2013.8.05.0001, em curso perante o Juízo da Recuperação;
- 1.1.32.** “Recuperanda”: Idem item 1.1.21;
- 1.1.33.** “SPE”: Sociedade de Propósito Específico;
- 1.1.34.** “UPI”: Unidade Produtiva Isolada, incluindo, mas sem limitação: terrenos, imóveis, benfeitorias, maquinários e qualquer outro ativo, ou conjunto de ativos, utilizado nas atividades operacionais, segregado especificadamente para alienação judicial.
- 1.1.35.** “UPI Ponta da Laje”: significa toda e qualquer unidade produtiva isolada a ser criada, a critério das Recuperandas, especialmente para o fim de alienação, nos termos do artigo 60 da LRF, composta da área Portuária de Ponta da Laje composta de todas as licenças, inclusive classificando o Porto como TUP - Terminal de Uso Privado, emitido pelo Ministério de Infra Estrutura, Secretaria Nacional dos Portos e Transportes Aquaviários e ANTAQ, autorizações, projetos e estudos para implantação de um Terminal marítimo para movimentação de graneis líquidos e graneis sólidos, situada na Estrada da Baía de Aratu, Complexo Ponta da Laje, número 3 – área -3, matrícula 95.255 do 2º Ofício de registro de imóveis, fazendo parte da região metropolitana de Candeias-BA.
- 1.1.36.** “UPI Comércio”: significa toda e qualquer unidade produtiva isolada a ser criada, a critério das Recuperandas, especialmente para o fim de alienação, nos termos do artigo 60 da LRF, composta por um conjunto de salas no Edifício Serra Raiz, 24 garagens no Edifício Atlas1 e 03 garagens Edifício Garagem Aliança localizada no município de Salvador, Estado da Bahia na Rua da Grécia, nº 08, Av. da França, s/nº, Rua Torquato Bahia, nº 05, cujo valor mínimo para alienação é de 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).
- 1.1.37.** “UPI Pojuca”: significa toda e qualquer unidade produtiva isolada a ser criada, a critério das Recuperandas, especialmente para o fim de alienação, nos termos do artigo 60 da LRF, composta por terreno situado numa zona mista urbana-rural, na Rodovia Santiago – Pojuca (BA-507), próximo à base da UPGN de Santiago da Petrobras, a 15 km do Município de Pojuca, Estado da Bahia e a 1km da Siderúrgica FERBASA, matrícula 2474 do 2º ofício de registro de imóveis, avaliada por Perito Judicial em R\$ 2.040.000,00 (dois milhões e quarenta



mil reais), conforme laudo de Perito Judicial em anexo, cujo valor mínimo para alienação é de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais)

**1.1.38.** “UPI BR 324”: significa toda e qualquer unidade produtiva isolada a ser criada, a critério das Recuperandas, especialmente para o fim de alienação, nos termos do artigo 60 da LRF, composta por um terreno medindo 15.000 m², situado no KM 09 da Rodovia BR-324, bairro de Águas Claras, matrícula 50.672 Do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, cujo valor mínimo para alienação é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

## **2. BREVE HISTÓRICO**

### **2.1. A GDK S.A.**

A GDK é uma tradicional empresa no segmento de petróleo e gás com atuação nacional e internacional que prima pela excelência em segurança, qualidade e gestão ambiental, buscando sempre manter índices dentro das exigências de seus clientes e uma atitude proativa que envolve de forma eficaz todos os níveis funcionais.

No ano de 2000 a GDK recebeu o mais alto prêmio da Petrobras para as empresas de prestação de serviços, o Prêmio Nacional de Qualidade, superando todas as empresas fornecedoras de serviços para a Estatal.

Em abril de 2001 a GDK incorporou a “Damulakis” tradicional empresa do setor, agregando mais de 45 anos de experiência e realizações no segmento de petróleo e gás, adotando uma nova marca corporativa “GDK S.A”.

Com esse histórico e experiência, a GDK, consolidou sua atuação no mercado de construção e manutenção de gasodutos e oleodutos – onshore e offshore, montagens industriais e instalações de produção de petróleo e gás, plantas petroquímicas e construção de plataformas de produção offshore.

Sempre com o intuito de manter altos índices dentro das exigências dos clientes e uma atitude proativa procura materializar na prática sua Política de Segurança, Qualidade e Meio Ambiente em todos os empreendimentos sob sua responsabilidade.

No acervo da GDK, consta a construção dos principais Gasodutos e Oleodutos em território brasileiro para a PETROBRAS, Plataformas Offshore fixas em aço e Unidades de Processamento de Gás. As atividades de construção e montagem exigem em todos seus segmentos o concurso de equipamentos e instrumental cada dia mais sofisticados e adequados as atuais exigências.

### **2.2. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA E FINANCEIRA**

A atual crise financeira que obrigou a Recuperanda apresentar um novo plano de recuperação judicial tem como principal motivo os contratos mantidos com a Petrobrás, detentora majoritária do mercado de gás e petróleo no Brasil. O cumprimento destes contratos era de suma importância para o sucesso do plano de recuperação judicial, já que eram responsáveis por 90% (noventa por cento) do faturamento da GDK S.A. No entanto, reiteradas condutas da petroleira trouxeram grandes prejuízos ao plano, vez que a Petrobrás reteve valores referentes a serviços já prestados, bem como impediu a sua participação em processos licitatórios, o que por vezes foi censurado pelo juízo a quo, assegurando a participação da empresa em recuperação nas concorrências públicas.

A imposição estabelecida, ainda, na decisão emanada pela Controladoria Geral da União-CGU, imputando a penalidade de inidoneidade imposta à empresa, a qual perdurou por mais de 6 (seis) anos, foi outro fato impeditivo para que a empresa pudesse exercer sua atividade empresarial plenamente. Além, do fato, ainda, da maior crise mundial, enfrentada no período de pandemia, onde impactou, negativamente, toda cadeia produtiva da economia global.

Sem deixar de levar em consideração, o fato de que um dos ativos mais relevantes da empresa, a área onde está localizado o Terminal Baía de Todos os Santos – TBTS, vem sofrendo ação judicial de desapropriação, demandada pelo Município de Candeias, todavia, a recuperanda, por meio de seu representante legal, vem adotando todas as medidas legais de defesa da propriedade, conforme demonstrados nos autos do processo nº 1008821-33.2022.4.01.3300.



### **2.3. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

Apesar da crise enfrentada, a GDK não perdeu seus fundamentos econômicos a ponto de ser considerado inviável, pelo contrário, o contexto em que suas atividades estão inseridas em conjunto com as medidas de recuperação ora apresentadas, reúnem condições favoráveis à superação da crise e à continuidade de suas operações de forma saudável especialmente neste momento em que a descoberta de grandes campos de gás trará para o mercado inúmeras obras de construção de gasodutos e obras afins.

As receitas poderão ser potencializadas justamente com a possibilidade de retomada das atividades, dentro do ambiente da Recuperação Judicial, que como sabemos traz mais segurança e tranquilidade para que a empresa em dificuldade possa planejar o seu soerguimento.

A GDK possui um dos melhores acervos técnicos dentre todas as empresas que atuam no segmento de óleo & gás e montagens industriais o que, com esta retomada econômica pós pandemia e com a descoberta principalmente das enormes reservas de gás natural no Estado de Sergipe, a qualificará para participar das licitações que virão a ocorrer a partir do primeiro semestre de 2024.

Assim, concluímos que a aprovação deste PRJ significará a preservação de empresa com grande potencial de crescimento e de geração de empregos, sobretudo, o interesse de seus credores, uma vez que somente a continuidade de suas operações irá gerar a renda necessária para o pagamento de suas obrigações e não só isso, irá fazer com que as relações comerciais perdurem.

## **3. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO**

### **3.1. VISÃO GERAL**

Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo da Recuperanda, o presente Plano prevê: (a) a reestruturação do passivo da Recuperanda e sua reorganização societária; (b) a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas, nos termos deste Plano; e (c) a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades da Recuperanda.

### **3.2. ALIENAÇÃO DE ATIVOS (ART. 50, XI)**

A qualquer tempo após a Homologação do Plano, a Recuperanda poderá, respeitadas as condições descritas neste Plano, alienar, onerar, ceder, transferir, constituir servidão de passagem e/ou licenciar quaisquer bens (tangíveis ou intangíveis) de sua propriedade, desde que (i) observe o procedimento de Processo Competitivo descrito neste Plano, e (ii) o valor obtido com a venda seja destinado ao pagamento dos Credores deste Plano, conforme descrito abaixo. Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente da UPI em qualquer das dívidas e obrigações da Recuperanda, inclusive as de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF.

Nos termos deste Plano, a Recuperanda alienará os bens na forma de UPI, fazendo publicar Edital com todos os detalhes do processo competitivo que será realizado para a alienação.

Em relação a alienação de ativos não circulantes e não componentes de UPI's, como por exemplo, máquinas, equipamentos, móveis, ferramentas e veículos, relacionados no laudo de ativos, em atendimento ao disposto no artigo 66 da LRF, os credores, com a aprovação deste Plano, autorizam a Recuperanda a proceder sua alienação ou oneração. As garantias que são objeto de contratos bancários deverão, obrigatoriamente, ter aprovação do respectivo credor detentor da referida garantia.

### **3.3. NOVAÇÃO DA DÍVIDA E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS (ART. 50, XII C/C ART. 59)**

Com a Homologação Judicial do PRJ, os Créditos Concursais serão novados, na forma do art. 59 da LRF. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no PRJ, todas as obrigações, covenants, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este PRJ e seus respectivos anexos ficarão suspensos até o total cumprimento deste Plano. Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste PRJ.

### **3.4. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA (ART. 50, II)**



No intuito de viabilizar o cumprimento integral deste plano, a GDK poderá realizar, após a Homologação do Plano e nos termos da Legislação brasileira, operações de reorganização societária específicas, tais como: (i) cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu quadro societário ou com terceiros; (ii) criar ou participar de SPEs; (iii) mudança de seu objeto social; e ainda (iv) Associar-se a investidores que possibilitem o incremento ou que incrementem as suas Atividades, por meio de medidas que podem resultar na transferência do controle Societário, podendo, ainda, aumentar seu capital social desde que seja acompanhadas de Medidas de revitalização que não impliquem na impossibilidade do cumprimento do quanto proposto neste PRJ.

#### **4. CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DAS UPI's**

##### **4.1. CONSTITUIÇÃO DAS UPI's**

A Recuperanda constituirá as UPI's indicadas nos subitens desta Cláusula, mediante qualquer forma em direito admitida, inclusive na forma de novas pessoas jurídicas a serem constituídas pela Recuperanda, para esse fim, a critério dos titulares das Propostas Vencedoras de cada UPI, ficando pendentes eventuais atos registrares futuros ou, a critério exclusivo dos titulares das Propostas Vencedoras, poderá ser alienada mediante a transferência dos imóveis diretamente, especificamente para ser(em) individualmente alienada(s) na forma desta Cláusula, sem que o adquirente suceda à Recuperanda em quaisquer dívidas, contingências e obrigações de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, nos termos do artigo 60, parágrafo único, da LRF.

###### **4.1.1. UPI Ponta da Laje**

A UPI Ponta da Laje será constituída pelos bens descritos no item 1.1.35., devidamente listados no Anexo I deste PRJ.

###### **4.1.2. UPI Comércio**

A UPI Comércio será constituída pelos bens descritos no item 1.1.36., devidamente listados no Anexo I deste PRJ.

###### **4.1.3. UPI Pojuca**

A UPI Comércio será constituída pelos bens descritos no item 1.1.37., devidamente listados no Anexo I PRJ.

###### **4.1.4. UPI BR324**

A UPI Comércio será constituída pelos bens descritos no item 1.1.38., devidamente listados no Anexo I deste PRJ.

##### **4.2. PROCEDIMENTOS PARA ALIENAÇÃO DAS UPI's**

###### **4.2.1. CONDIÇÕES GERAIS PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL (ART. 60 C/C 141 E 142 DA LRF)**

Cada UPI, com exceção daquela mencionada no item 4.2.4. deste Plano, será alienada mediante a realização de processo competitivo específico, na modalidade de propostas fechadas, nos termos dos artigos 60 e 142, V, da LRF, em sessão presencial ou virtual, conforme data, horário e local estabelecidos no respectivo Edital.

- I. Todas as condições para alienação da UPI, bem como a data de abertura das Propostas Fechadas de cada Processo Competitivo, constarão nos editais a serem expedidos nos termos dos arts. 60, 141 e 142 da LRF;
- II. A publicação dos Editais ocorrerá no diário oficial e através de anúncio em jornal de ampla circulação, 90 (noventa) dias após a Homologação Judicial do PRJ;
- III. Eventuais proponentes interessados, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, Credores ou não, em participar dos Processos Competitivos ("Proponentes") deverão manifestar seu interesse no prazo de 10 (dez) dias contados da publicação do Edital de alienação da respectiva UPI, através de notificação a ser entregue ao Administrador Judicial, com aviso de recebimento e cópia protocolada eletronicamente na Recuperação



Judicial, declarando-se expressamente ciente de que incorrerá em multa e indenização em caso de inadimplemento das obrigações assumidas na Proposta Fechada que será apresentada;

- IV. As habilitações deverão conter, no mínimo, os seguintes documentos dos Proponentes: (a.1) se pessoas físicas, deverão apresentar cópia de seus documentos de identidade e comprovante de inscrição no CPF/ME; (a.2) se pessoas jurídicas, cópias de seus atos societários consolidados e atualizados, atas de nomeação de seus administradores e comprovante de inscrição no CNPJ/ME; e (b) comprovação de capacidade financeira de compra e idoneidade negocial atestada por Banco de Primeira Linha, e mediante a disponibilização de demonstrações financeiras preferencialmente auditadas, se pessoa jurídica, ou disponibilização de declaração de imposto de renda, se pessoa física, sem prejuízo da disponibilização de quaisquer outros documentos necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis a critério do Proponente;
- V. Os Proponentes poderão apresentar propostas individualmente ou em consórcio, ou seja, por mais de 1 (um) Proponente (“Habilitação em Consórcio”), sendo que, no ato da Habilitação em Consórcio todos os Proponentes que integrarem o consórcio deverão habilitar-se através da mesma notificação de habilitação, indicando que pretendem realizar a Habilitação em Consórcio. Os proponentes da Habilitação em Consórcio serão responsáveis, em caráter solidário, nos termos dos artigos 264 e seguintes do Código Civil, pelo cumprimento de todas as disposições da respectiva Proposta Fechada, incluindo o pagamento do preço de aquisição, caso consagrada como Proposta Vencedora;
- VI. As propostas para a aquisição da UPI, deverão observar as seguintes formas e regras:
  - (a) A proposta de aquisição da UPI deverá ser entregue em envelope lacrado ao Administrador Judicial, conforme será designado no edital;
  - (b) As propostas fechadas deverão contemplar como preço líquido de aquisição um montante equivalente a, pelo menos 100% (cem por cento) do valor mínimo da referida UPI na forma estabelecida pelo Edital de alienação da referida UPI, a ser pago à vista e em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de, respeitado a regra do artigo 42 da LRF, a aceitação de ofertas que prevejam o pagamento a prazo;
  - (c) Não será aceita qualquer condição, suspensiva ou resolutive, ou que exija a imposição de ônus adicionais à Recuperanda ou aos Credores, de modo que eventuais Propostas Fechadas que contiverem disposições nesse sentido serão automaticamente desconsideradas.
- VII. As propostas enviadas ao Administrador Judicial, serão abertas por este, para conhecimento de todos os credores, na data, horário e local a ser publicado em edital;
- VIII. A proposta vencedora será aquela que apresentar maior valor oferecido, desde que seja respeitado o valor mínimo constante do edital de alienação da referida UPI;
- IX. A UPI será alienada de acordo com os termos dos artigos 60, 141 e 142 da LRF. A UPI objeto das alienações serão liberadas de todos e quaisquer ônus e obrigações pelas averbações da(s) nova(s) titularidade(s), sendo assim, em nenhuma hipótese haverá sucessão do(s) adquirente(s) da UPI em qualquer das dívidas e obrigações da GDK, inclusive tributárias e trabalhistas;
- X. Os processos competitivos deverão ocorrer no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação dos editais, podendo ocorrer de forma simultânea ou individualizada por UPI, com prazo para a conclusão das alienações de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos contados a partir da aprovação deste PRJ em Assembleia;
- XI. Estarão aptos a participar todos os credores ou terceiros interessados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, desde que seja comprovada sua capacidade financeira de compra, idoneidade negocial e atendido todos os requisitos para a aquisição. Havendo interesse de participação por parte dos credores, eles não poderão utilizar créditos detidos perante a GDK para pagamento;
- XII. A GDK assumirá integral responsabilidade pela posse e guarda dos bens componentes das UPI's, até a efetiva transferência;



- XIII. O adquirente da UPI deverá pagar o valor de aquisição, em moeda corrente nacional, de acordo com os prazos e condições estipulados na proposta vencedora, mediante depósito em conta judicial vinculada ao Juízo desta Recuperação, sob a fiscalização do Administrador Judicial e da Recuperanda;
- XIV. Na hipótese de o vencedor do Processo Competitivo não efetuar o pagamento da Proposta Vencedora, para a aquisição das UPI's, este incorrerá em multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do Preço de Referência da respectiva UPI, sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, servindo o auto de arrematação, em conjunto com este Plano, como título executivo nos termos da Lei 13.105/2015, a qual será destinada ao pagamento parcial dos créditos dos Credores com Garantia Real, proporcionalmente aos seus respectivos montantes;
- XV. Os Credores com Garantia Real que sejam beneficiários de garantia real constituída sobre os bens que compõem as UPI's permanecerão com a sua garantia hígida até a efetiva alienação da referida UPI, cujos recursos recebidos com a venda serão utilizados, prioritariamente, para o seu pagamento, nos termos deste Plano, concordando com a transferência dos bens objeto à sociedade de propósito específico criada para a sua alienação, conforme regras do Processo Competitivo. A liberação das garantias relacionadas aos bens objeto da garantia real será feita pelos Credores com Garantia Real automaticamente e de forma concomitante ao recebimento do seu Crédito com Garantia Real, nos termos deste Plano;

Com exceção daquela UPI mencionada no item 4.2.4. deste Plano, na hipótese de propostas com pagamentos à prazo, o valor da propositura para o processo competitivo deverá ser corrigido a "Valor Presente", e, caso não tenha nenhum outro proponente, deverá passar pela aprovação prévia dos credores. A UPI mencionada no item 4.2.4 deste plano será alienada com previsão de pagamento imediato, no montante de 30% (trinta por cento) de sinal e pagamento do saldo em até 12 meses, acrescidos de correção e juros legais. O valor do sinal será prioritariamente destinado ao pagamento dos credores detentores da garantia representada pela UPI.

- XVI. Uma vez realizada a alienação das UPI's, a aquisição de boa-fé, dentro dos limites da LRF e deste Plano, não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico com o efetivo recebimento do valor da alienação, nos termos dos artigos 66-A e 84 I-E da LRF. Fica ressalvada, no entanto, a hipótese de anulação da alienação das UPI's antes de concluído o pagamento pela aquisição das UPI's em razão de descumprimento pelo adquirente das UPI's das obrigações previstas no Plano, especialmente o pagamento por ele devido;
- XVII. Não ocorrendo lances que atinjam o valor mínimo definido no Edital de alienação a UPI poderá ser alienada por outra modalidade, nos termos do art. 144 da LRF, respeitadas as regras abaixo definidas.

#### **4.2.2. DISPENSA DE AVALIAÇÃO JUDICIAL E PREÇO MÍNIMO DA UPI**

Com exceção daquela UPI mencionada no item 4.2.4. deste Plano, a Recuperanda, agindo com transparência e boa-fé, visando a celeridade dos trâmites necessários para a implementação da alienação de cada UPI, à maximização do valor dos ativos e à redução de custos no procedimento, entende por bem dispensar a realização de avaliação judicial, com o que, desde já, os Credores concordam mediante Aprovação do Plano.

#### **4.2.3. OUTRA MODALIDADE (ART. 144 DA LRF)**

Com exceção daquela UPI mencionada no item 4.2.4. deste Plano, com a aprovação deste PRJ pelos credores em AGC, fica desde já autorizada a venda das UPI's acima elencadas por modalidades diversas das dispostas no art. 142 da LRF, incluindo, mas não se limitando, o modelo de venda direta.

#### **4.2.4. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DA UPI PONTA DA LAJE (ITEM 4.1.1.)**

Além das condições gerais mencionadas no item 4.2.1. deste Plano, a alienação judicial da UPI Ponta da Laje deverá obedecer os seguintes critérios específicos:

- I. Contratação de um Perito Avaliador para avaliação do ativo UPI Ponta da Laje:





- A. Cada credor da Classe II – Garantia Real, poderá exercer o direito de indicar até 3 (três) nomes de Peritos Avaliadores para realização da avaliação do ativo, dos quais, é obrigatória pela Recuperanda a contratação de um dos indicados.
- B. Os credores detentores de Garantia Real (Classe II), deverão exercer seu direito de indicação em até 15 dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ, por via judicial e/ou vias administrativas diretamente para a Administração da Recuperanda. Na hipótese de ausência de indicação ou manifestação deste tema por qualquer credor da Classe II, valerá as indicações realizadas até o fim do prazo estabelecido.
- C. O referido Laudo de Avaliação, a ser apresentado pelo Perito Avaliador, deverá conter o valor de mercado da UPI, bem como seu respectivo valor de “venda forçada”.
- D. A contratação do Perito Avaliador, deverá ocorrer no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ.
- E. O Laudo de Avaliação do Ativo da UPI Ponta da Laje, deverá ser apresentado no prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias corridos a partir da data de homologação do PRJ.
- II. Contratação de empresa terceirizada para fomentar a participação de potenciais investidores no leilão judicial da UPI Ponta da Laje:
- A. Cada credor da Classe II – Garantia Real, poderá exercer o direito de indicar até 3 (três) nomes de empresas terceirizadas para fomentar a participação de potenciais investidores no leilão judicial da UPI Ponta da Laje, dos quais, é obrigatória pela Recuperanda a contratação de um dos indicados.
- B. Os credores detentores de Garantia Real (Classe II), deverão exercer seu direito de indicação em até 15 dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ, por via judicial e/ou vias administrativas diretamente para a Administração da Recuperanda. Na hipótese de ausência de indicação ou manifestação deste tema por qualquer credor da Classe II, valerá as indicações realizadas até o fim do prazo estabelecido.
- C. A contratação da empresa terceirizada para fomentar a participação de potenciais investidores no leilão judicial da UPI Ponta da Laje, deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ.
- D. A empresa terceirizada e contratada para fomentar a participação de potenciais investidores no leilão judicial da UPI Ponta da Laje, deverá obedecer as seguintes atribuições: Estabelecer contato com potenciais investidores; Apresentar relatório bimestral com resumo detalhado dos contatos com os investidores e detalhamento de seus respectivos interesses na aquisição do ativo nas formas de alienação descritas neste PRJ.
- III. O preço mínimo para leilão e alienação da UPI Ponta da Laje deverá obedecer os seguintes critérios:
- A. Primeiro leilão: O preço mínimo para este certame deverá obedecer o valor de mercado da avaliação apresentado pelo Perito Avaliador contratado. O Leilão deverá ocorrer em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ.
- B. Segundo leilão: O preço mínimo para este certame deverá obedecer o valor de “venda forçada” apresentado pelo Perito Avaliador contratado. O Leilão deverá ocorrer em até 240 (duzentos e quarenta) dias corridos e contados a partir da data de homologação do PRJ.



C. O preço de venda da UPI Ponta da Laje deverá ser apresentado pelos investidores considerando o pagamento à vista, ou, caso a forma de pagamento oferecida seja parcelada, não poderá exceder 360 (trezentos e sessenta) dias para concretização do pagamento.

D. O leilões deverão ocorrer dentro do prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos e contados da homologação do PRJ. Em caso de não cumprimento deste prazo, a Recuperanda deverá convocar nova AGC no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos e contados a partir do fim do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos da homologação do PRJ.

## **5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS ALIENAÇÕES DAS UPI's**

Os recursos decorrentes das alienações das UPI's, cujos bens são garantias dos credores hipotecários, serão destinados prioritariamente a eles. Após o pagamento destes credores, os recursos remanescentes deverão obedecer a seguinte ordem de prioridade na forma deste PRJ:

1º - Pagamento dos Credores Trabalhistas conforme o estabelecido pelo item 7.1. deste Plano.

2º - Pagamento dos Credores com Garantia Real conforme o estabelecido pelo item 7.2. deste Plano, e prioritariamente, conforme item XV da cláusula 4.2.1. deste Plano.

3º - Pagamento dos Credores Quirografários conforme o estabelecido pelo item 7.3. deste Plano.

4º - Pagamento dos Credores Extraconcursais Aderentes conforme o estabelecido pelo item 7.4. deste Plano.

### **5.1. DISTRIBUIÇÃO DE EVENTUAL SALDO PROVENIENTE DAS ALIENAÇÕES DAS UPI's**

Eventual saldo dos recursos das alienações das UPI's apurado após a destinação prevista no item 5. será destinado ao fluxo de caixa da Recuperanda.

## **6. NOVAÇÃO DA DÍVIDA E PREMISSAS PARA OS PAGAMENTOS (ART. 50, XII C/C ART. 59)**

### **6.1. NOVAÇÃO**

Com a Homologação Judicial deste PRJ operar-se-á a novação dos créditos, nos termos da Cláusula 3.3.

### **6.2. REGRA**

A recuperação judicial atinge como regra, todos os Créditos existentes até a Data do Pedido, ainda que não relacionados pela Recuperanda ou pelo Administrador Judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

### **6.3. CRÉDITOS**

Habilitados os Créditos, seja por pedido da Recuperanda, do Administrador Judicial, do Credor detentor do Crédito, de outro Credor, do Ministério Público ou decorrente de decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras e prazos definidos neste PRJ.

### **6.4. CRÉDITO ILÍQUIDOS**

Os Créditos Ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste PRJ e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Assim, revestidos de liquidez e reconhecido por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a Recuperação Judicial. Uma vez habilitado o Crédito será pago dentro dos critérios, prazos e formas previstas no item 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

### **6.5. CRÉDITO RETARDATÁRIO**

São aqueles que não constam na Lista de Credores apresentada pela Recuperanda e, também, não apresentaram suas habilitações tempestivamente. Esses Créditos Retardatários, reconhecidos, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre



as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o Crédito será pago dentro dos critérios e formas previstas no item 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

#### **6.6. CRÉDITO SUB JUDICE**

Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o Crédito será pago dentro dos critérios e formas previstas no item 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

#### **6.7. QUITAÇÃO**

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ, **haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.** Com a ocorrência da quitação, os Credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos Créditos e obrigações contra a Recuperanda, sendo que o comprovante de depósito e/ou recibo assinado pelo Credor, servirá de prova de quitação das respectivas liquidações.

#### **6.8. MEIO DE PAGAMENTO**

Os valores devidos aos Credores, nos termos deste PRJ, serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária ou via chave PIX do respectivo Credor. Os Credores deverão indicar os dados da conta bancária ou chave PIX de sua titularidade em até 15 (quinze) dias antes da data do início dos pagamentos, para que sejam pagos os valores devidos. A indicação da conta bancária ou PIX deverá ser feita necessariamente através do endereço eletrônico [rj@gdksa.com.br](mailto:rj@gdksa.com.br) e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado Rua da Grécia, nº 8, Edifício Serra da Raiz, 7º andar, Bairro do Comércio, CEP 40.010-010. Os pagamentos que não forem realizados em razão do Credor não ter informado sua conta bancária, não serão considerados como descumprimento deste PRJ, bem como não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios, além disso, o fluxo de pagamento descrito no item 6 somente terá início após a indicação pelo credor de sua conta bancária.

#### **6.9. VALOR MÍNIMO**

De modo a viabilizar os pagamentos, bem como reduzir custos com taxas de transferências bancárias e tornar o procedimento administrativo mais célere, a Recuperanda efetuará todos os pagamentos devidos nos termos deste Plano quando atingido o valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos 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. Caso a cada uma das parcelas de pagamento os valores apurados sejam inferiores ao valor mínimo estabelecido neste Plano, a Recuperanda realizará pagamento ao Credor tão logo haja o atingimento do valor mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais) aqui descrito. Caso o valor do respectivo Crédito seja inferior ao valor da parcela de valor mínimo dos pagamentos previstos neste Plano em relação à Lista de Credores, será realizado o respectivo pagamento até o limite do valor devido conforme a Lista de Credores de modo a atingir a efetiva quitação do respectivo Crédito.

#### **6.10. DATA DO PAGAMENTO**

Os pagamentos ocorrerão na forma estipulada nos itens abaixo, todavia, na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil subsequente.

#### **6.11. VALORES NÃO RESGATADOS**

Os pagamentos que não forem realizados em razão do Credor não ter informado seus dados bancários conforme previsto no item 6.8. acima e/ou não ter solicitado o novo agendamento, não serão considerados vencidos, tampouco será considerado como descumprimento deste PRJ, sendo respeitado as condições e prazos previstos neste PRJ, sem a incidência de qualquer remuneração adicional. Neste sentido, os prazos previstos para o pagamento do crédito serão contados a partir do momento que o credor se desincumbir de seu ônus informando seus dados bancários.

#### **6.12. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITO**



Eventuais Créditos habilitados poderão ser compensados com créditos devidos pela Recuperanda frente ao respectivo Credor, desde que constituídos e/ou que fato gerador de tal Crédito seja anterior à Data do Pedido, ficando eventual saldo sujeito às condições deste PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações. A não compensação ora prevista, não acarretará a renúncia ou liberação por parte da GDK de qualquer crédito que possa ter contra os Credores.

#### **6.13. CESSÃO DE CRÉDITO E DIREITO**

Os Credores poderão ceder seus respectivos Créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusarem o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o Crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de Crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, consoante ao art. 49 da LRF. Caso a GDK não seja notificado de eventuais cessões, o cessionário não poderá reclamar de pagamento realizado ao cedente.

#### **6.14. CRÉDITO EM MOEDA ESTRANGEIRA**

Para fins dos pagamentos estipulados nos itens abaixo, os Créditos fixados ou registrados em moeda estrangeira serão convertidos em moeda corrente nacional, considerando a taxa de câmbio divulgada pelo Banco Central do Brasil (PTAX, "venda") no dia do pagamento.

### **7. LIQUIDAÇÃO DO PASSIVO**

#### **7.1. CREDORES TRABALHISTAS**

Os titulares de Créditos Trabalhistas terão seus créditos pagos conforme as disposições abaixo:

##### **7.1.1. Créditos incontestados derivados da Legislação Trabalhista ou decorrente de acidente de trabalho (art. 54, caput).**

Os Créditos Trabalhistas, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos vigentes na data da homologação, por credor, serão liquidados com os recursos recebidos pela alienação das UPI's previstas e na ordem do item 5 acima e também dos valores constantes na conta judicial da recuperanda salvo as UPI's com garantia real as quais pagarão também os respectivos credores detentores das respectivas garantias. Os vencimentos do pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das referidas UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese das alienações forem realizadas com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's.

##### **7.1.2. Credores Extraconcursais Trabalhistas Aderentes.**

Os detentores de Créditos Extraconcursais Trabalhistas Aderentes, serão tratados conforme o item 7.1.1. acima. Serão considerados Créditos Extraconcursais Trabalhistas Aderentes, que mesmo não sujeitos à recuperação judicial, inclusive nos termos do art. 49, § 3º e 4º da LRF, optarem por receber seus Créditos nos termos deste PRJ, mediante celebração de termo de adesão - Regra. Os termos de adesão deverão ser apresentados formalmente através do e-mail [rj@gdksa.com.br](mailto:rj@gdksa.com.br) e deverão conter a anuência com a proposta de pagamento disposta neste item 7.1.

##### **7.1.3. Credores Trabalhistas superiores a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos.**

O saldo remanescente dos Créditos Trabalhistas que ultrapassar o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, será pago conforme item 7.4.1. deste plano.

#### **7.2. CREDORES COM GARANTIA REAL**

Os credores detentores de garantias reais serão pagos da seguinte forma:

##### **7.2.1. Forma de pagamento**

Os créditos com garantia real receberão 100% do valor listado na recuperação judicial, e serão liquidados com os recursos recebidos pela alienação de UPI's conforme o disposto no item 5 deste Plano. Os vencimentos do



pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese da alienação for realizada com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's.

#### **7.2.2. Juros e correção monetária**

Juros simples de 1 % a.a. (um por cento ao ano), acrescido de correção mensal calculada pelo INPC – IBGE, limitado à 2,0% (dois por cento) ao ano, contados a partir da aprovação do PRJ pela AGC. Após o início dos pagamentos os juros e correção monetária serão aplicados sobre o saldo amortizado do ano anterior.

### **7.3. CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS**

Os credores detentores de Créditos Quirografários serão pagos da seguinte forma:

#### **7.3.1. Forma de pagamento**

Os créditos quirografários sofrerão um deságio de 40% (quarenta por cento), sendo que o saldo remanescente de 60% (sessenta por cento) será liquidado com os recursos recebidos pela alienação de UPI's conforme o disposto no item 5 deste Plano. Os vencimentos do pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese da alienação for realizada com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's.

#### **7.3.2. Juros e correção monetária**

Juros simples de 1% a.a. (um por cento ao ano), acrescido de correção mensal calculada pelo INPC – IBGE, limitado à 2,0% (dois por cento) ao ano, contados a partir da aprovação do PRJ pela AGC. Após o início dos pagamentos os juros e correção monetária serão aplicados sobre o saldo amortizado do ano anterior.

### **7.4. CREDITORES EXTRAJUDICIAIS ADERENTES.**

Excetuando os detentores de créditos extrajudiciais de natureza trabalhista, já que estes serão tratados conforme 7.1.2. acima, serão considerados Credores Extrajudiciais Aderentes, aqueles Credores que mesmo não sujeitos à recuperação judicial, inclusive nos termos do art. 49, §§ 3º e 4º da LRF, optarem por receber seus Créditos nos termos deste PRJ, mediante celebração de termo de adesão:

**Regra.** Os termos de adesão deverão ser apresentados formalmente através do e-mail [ri@gdksa.com.br](mailto:ri@gdksa.com.br) e deverão conter proposta de recebimento de seu crédito, conforme o caso, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da publicação do Edital de Alienação das UPI's.

#### **7.4.1. Forma de pagamento**

Os créditos extrajudiciais aderentes e aqueles que se enquadrarem no item 7.1.3. deste Plano, sofrerão um deságio de 70% (setenta por cento), sendo que o saldo remanescente de 30% (trinta por cento) será liquidado com os recursos recebidos pela alienação de UPI's conforme o disposto no item 5 deste Plano. Os vencimentos do pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese da alienação for realizada com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's.

### **7.5. CREDOR FNE - CREDITORES ADMINISTRADORES DE CRÉDITOS DECORRENTES DE FUNDOS CONSTITUCIONAIS DE FINANCIAMENTO – FNE**

Para os credores que sejam classificados como administradores de créditos decorrentes de Fundos Constitucionais de Financiamento – FNE, os créditos serão pagos da seguinte forma:



### **7.5.1. Forma de pagamento**

#### **7.5.1.1. Créditos inscritos na Classe II**

O saldo devedor dos créditos decorrentes de Fundos Constitucionais de Financiamento – FNE inscritos na Classe II – Garantia Real receberão 100% do valor listado na recuperação judicial, e serão liquidados com os recursos recebidos pela alienação de UPI's conforme o disposto no item 5 deste Plano. Os vencimentos do pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese da alienação for realizada com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's

#### **7.5.1.2. Créditos inscritos na Classe III**

O saldo devedor dos créditos decorrentes de Fundos Constitucionais de Financiamento – FNE inscritos na Classe III – Quirografários receberão 100% do valor listado na recuperação judicial, e serão liquidados com os recursos recebidos pela alienação de UPI's conforme o disposto no item 5 deste Plano. Os vencimentos do pagamento ora estipulado ocorrerão em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda do pagamento da alienação das UPI's, caso a venda realizada à vista. Na hipótese da alienação for realizada com o pagamento a prazo, os vencimentos do pagamento aqui estabelecido serão realizados em até 10 (dez) dias úteis do efetivo recebimento pela Recuperanda da parcela do pagamento pela alienação das UPI's.

#### **7.5.1.3. Juros e correção monetária**

Salvo das restrições de controle monetário de natureza conjuntural, em razão da destinação legal, considerados como crédito diferenciado, Juros simples de 1% a.a. (um por cento ao ano), acrescido de correção mensal calculada pelo INPC – IBGE, limitado à 2,0% (dois por cento) ao ano, contados a partir da aprovação do PRJ pela AGC. Após o início dos pagamentos os juros e correção monetária serão aplicados sobre o saldo amortizado do ano anterior.

Os créditos oriundos do FNE na classe II sofrerão correção monetária e juros da data do ajuizamento da RJ até hoje de acordo com a lei que rege o FNE.

Os créditos da classe III dos credores com garantias oriundas do FNE, salvo em pagamento em até 90 (dias) a contar da homologação deste plano, sofrerão juros e correção monetária da forma de CDI + 0,5% ao mês obedecendo a política de descontos internas da instituição, salvo pagamento a vista em até 90 (noventa) dias no que desta forma serão pagos os valores constantes na classe III.

## **7.6. DÍVIDA TRIBUTÁRIA**

A GDK objetivará a solução do seu passivo tributário por meio de parcelamento especial, conferido por Lei específica e constitucional e ou conforme Leis gerais de parcelamento.

Neste sentido, a Recuperanda já vem realizando pesquisas para se adequar ao melhor parcelamento tributário possível e não medirá esforços para que as demais dívidas tributárias sejam satisfeitas da melhor maneira.

## **7.7. CREDORES DE CRÉDITOS PROVENIENTES DOS SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E JURÍDICA UTILIZADOS PELA RECUPERANDA**

### **7.7.1. Forma de pagamento**

O pagamento dos honorários à empresa EXM Partners Assessoria Empresarial Ltda., que forneceu serviços de assessoria financeira à recuperanda, assim como os honorários dos advogados que defenderam seus interesses



nesta recuperação judicial, bem como os escritórios / advogados que viabilizaram o acordo no processo da COPERGAS, apresentando seus respectivos contratos de honorários com a Recuperanda, será realizado da seguinte maneira:

O pagamento será realizado com a destinação do montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor global que vier a ser definido, seja por meio de acordo ou por liquidação de sentença, referente ao processo de número 00005430-04.2008.8.17.0001, que a Recuperanda move em face da Companhia Pernambucana de Gás - COPERGÁS.

O pagamento será efetuado no prazo de até 3 (três) dias após o recebimento do valor global mencionado nesta cláusula, mediante depósito em conta bancária indicada pelos assessores financeiros e advogados ou por meio de outro método acordado entre as partes.

## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

### 8.1. ATIVIDADE REMANESCENTE DA RECUPERANDA

Após a implementação dos meios de recuperação estabelecidos neste plano, em especial a concretização da alienação das UPI's na forma das Cláusula 4 deste plano, a atividade remanescente da devedora consistirá na locação de máquinas, equipamentos industriais e execução de obras segundo sua especialidade.

O objetivo deste PRJ é permitir que a GDK volte ao mercado, mantenha seus postos de trabalho, geração de emprego, renda e tributos para o ambiente em que se encontra. Tais ações proporcionarão à Recuperanda condições necessárias para a reestruturação das atividades e, conseqüentemente *“a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47 da LRF). Através deste PRJ, a administração da GDK busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos, tangíveis e intangíveis, e o pagamento de seus Credores, como dito, nos termos e condições apresentadas.

Este PRJ vinculará a Recuperanda e todos os seus Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre Credor e devedor.

A presente demanda de Recuperação Judicial, deverá obedecer o prazo de 2 (dois) anos, corridos e contados a partir da data de homologação, para seu respectivo encerramento.

Considerando que a Recuperanda possui diversos processos judiciais em trâmite contra a Petrobras, nos quais busca indenizações e outros direitos, fica expressamente autorizada a ceder onerosamente os créditos que possam advir destes processos. Os recursos obtidos com a cessão destes créditos serão integralmente destinados à reestruturação da empresa, conforme estabelecido neste plano de recuperação judicial. A empresa devedora compromete-se a informar os credores sobre qualquer cessão realizada, bem como sobre os valores envolvidos, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a efetivação da cessão.

A partir da Homologação Judicial deste PRJ e materializada a novação dos Créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, serão irradiados seus efeitos jurídicos, desta forma, os Credores não mais poderão, exceto se previsto de forma diversa neste PRJ ou ainda em dispositivo legal, conforme o caso: (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial a qualquer Crédito contra a Recuperanda, relacionado ao crédito novado nos termos deste PRJ; (ii) executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda, relacionado ao crédito novado nos termos deste PRJ; (iii) penhorar quaisquer bens essenciais da Recuperanda, inscrito ou não como ativo, para satisfazer créditos novados nos termos deste PRJ; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos Novados nos termos deste PRJ. E, ainda, as ações e execuções então em curso serão excluídas do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros). Do mesmo modo, com a aprovação deste PRJ os credores desde já autorizam o cancelamento de averbações premonitórias que porventura tenham sido efetivadas por conta de execuções cujos objetos são créditos concursais.

Os pagamentos que não forem realizados em razão dos Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do PRJ. Caso o Credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este Credor determinando ficarão no caixa da empresa. Após o pagamento integral dos Créditos



nos termos e formas estabelecidos neste PRJ, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo Credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados. Os Credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida, ordem esta que poderá ser tomada pelo Juízo da Recuperação a pedido da Recuperanda desde a data da concessão da Recuperação.

Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pela Recuperanda a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que (i) tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (ii) a aprovação e a homologação de tais aditamentos, emendas, alterações ou modificações sejam realizadas em estrita observância à Lei de Recuperação Judicial.

A decretação de invalidade ou nulidade de uma das cláusulas/itens deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.

Ocorrida a homologação do PRJ, a GDK poderá requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante os artigos. 61 da LRF.

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

SALVADOR – BA, 31 de janeiro de 2024.

---

**GDK S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**





## PROPOSTA PARA COMPRA DE IMÓVEL

Ilmo. Sr. Administrador judicial da empresa GDK S.A, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o número 34.152.199/0001-95, com administração central exercida na Rua da Grécia, 8, Edifício Serra da Raiz, 7º andar, Comércio, CEP. 40010-010, Salvador, Bahia.

A&M Transporte e Turismo LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 02.065.283/0001-85, com sede localizada na Rua Mariazumba, número 13, Granjas Rurais Presidente Vargas, na cidade de Salvador - Ba, CEP 41.230-000, neste ato representado por seu procurador legal, requer-se alienação, mediante proposta a ser apresentada, de bem arrecadado sob vossa administração decorrente de Recuperação judicial em tramitação na primeira vara empresarial da Comarca de Salvador - Ba, nos autos do processo de número 0301672-98.2013.805.0001.

### DO BEM A SER ALIENADO

Imóvel registrado junto ao segundo cartório de registro de imóveis da cidade de Salvador - Ba, sob matrícula de número 50.672, com área total de 15.000 metros<sup>2</sup>, surtada com frente para a BR324, Pirajá, nesta capital.

### DO VALOR A SER OFERECIDO

Conforme previsto na legislação vigente, acerca das modalidades de alienação de bens que englobam os ativos da Recuperação Judicial, propõe-se o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), como contraprestação do imóvel acima citado.

### DAS CONDIÇÕES E GARANTIAS DA ALIENAÇÃO

Após ouvida a comissão de credores da relação falimentar, bem como anuência de todos os créditos judiciais averbados na certidão de inteiro teor, objeto desta proposta, requer-se aprovação e concordância da presente para que seja comunicado em juízo, visando que o mesmo determine a liberação de todos os ônus judiciais até então relacionados com o presente imóvel.

Constata-se ainda que o valor aqui proposto será depositado em conta judicial a ser informado pela vara empresarial competente, para que atinja os devidos fins.

Esta proposta tem o prazo de 90 dias, estando a empresa proponente também aberta a contraproposta.

Sem mais para o presente momento, é o que se faz necessário informar.

Salvador - Ba, em 01 de março de 2023.

  
**A&M Transporte e Turismo LTDA.**  
**Mirian Lima Santos**  
**CPF 767.433.065-68**  
**REPRESENTANTE LEGAL**





# Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

Salvador, 23 de setembro de 2020

**Luiz Ângelo Lopes dos Santos**, Engenheiro, Perito Judicial, portador do Registro no CREA-BA 050101289-3, sediado à Av. Luis Viana Filho, nr 13.233 – Hangar Business Park - Torre 2 – sala 427, Salvador – Bahia, em ação de Avaliação de Imóvel, localizado na Cidade de Pojuca – Bahia, por solicitação da Empresa interessada, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação pelos Métodos Comparativo Direto e Evolutivo.

## Sumário (Ctrl + Click para seguir o link)

1 – Interessado .....	2
2 – Terreno Avaliando.....	2
2.1 – Localização: .....	2
2.2 – Benfeitorias .....	2
2.3 – Área total do terreno.....	3
3 – Objetivos do Trabalho .....	3
4 – Metodologias Aplicadas .....	4
4.1 – Metodologia para o Valor do Terreno .....	4
4.2 – Metodologia para as benfeitorias existentes .....	4
5 – Vistoria e Características da Região.....	4
5.1 – Descrição das benfeitorias .....	5
5.2 – Fotos das instalações.....	6
6 – Perspectivas do Setor de Petróleo, Gás e Energia .....	8
7 – Cálculos Avaliatórios: .....	9
7.1 – Valor de mercado do Terreno para venda: .....	9
7.2 – Fatores de Homogeneização das amostras de mercado do Terreno: .....	10
7.3 – Tabela de Cálculos dos Valores homogeneizados do Terreno: .....	11
7.4 – Tratamento dos Dados após homogeneização: .....	12
7.5 – Valor calculado do Terreno: .....	12
7.6 – Premissas adotadas para o cálculo das Benfeitorias: .....	13
7.7 – Valor calculado das Benfeitorias: .....	15
7.8 – Cálculo do Fator de Comercialização das Benfeitorias:.....	15
8 – Conclusão:.....	16
ANEXO 1 : Amostras de imóveis semelhantes, colhidas na Região:.....	17

1





# Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

---

## 1 – Interessado

GDK S.A. – Em Recuperação Judicial, pessoa jurídica de Direito Privado, devidamente registrada no CNPJ/MF sob nº 34.152.199/0001-95, sediada à Rua da Grécia, nº 08 – sexto andar – Bairro do Comércio – Salvador – Bahia, proprietária do terreno a ser avaliado.

## 2 – Terreno Avaliando

### 2.1 – Localização:

O terreno em questão está situado numa zona mista urbana-rural, na Rodovia Santiago – Pojuca (BA-507), próximo à base da UPGN de Santiago da Petrobras, a 15 km do Município de Pojuca, Estado da Bahia e a 1km da Siderúrgica FERBASA.

Foi adquirido pela GERAL ENGENHARIA LTDA em março de 1999, através de espólio de Pedro Baptista Lima, foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Catu – Bahia com Matrícula nº 3.767, cujo transmitente foi o Sr Irenio Batista Lima.

A região conta com grande atratividade para empresas que prestam, ou vão prestar serviços para a Petrobras ou para as várias empresas operadoras de campos de petróleo e gás que estão, ou vão estar produzindo no Recôncavo Baiano.

A região tem facilidades e instalações de redes de força e luz, rede telefônica e água tratada da Embasa.

Dentro do terreno existem vários prédios edificadas e que foram usados como base operacional de uma grande empreiteira que prestava serviços para a Petrobras.

### 2.2 – Benfeitorias

As edificações que foram construídas para a prestação de serviços para a Petrobras são compostas por Escritórios, Refeitório, Vestiários, Galpão de Pipe-shop, Almoxarifado, Depósito, Oficinas, dique para tanque de óleo diesel, cabine de jateamento com sistema de exaustão e purificação do ar, guarita de segurança, pátio de máquinas e área de manobras. O terreno é todo murado com blocos de alvenaria de 2,0 metros de altura, sendo que os galpões de escritórios e oficinas são todos em alvenaria de blocos, pisos de concreto e telhas de Eternit. Existe um Transformador de 112,5 KVA que alimenta a oficina e prédios administrativos, além do compressor de ar comprimido usado no jateamento de peças metálicas.





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

### 2.3 – Área total do terreno

O terreno total possui 45m de frente, 100m de comprimento e 46m de fundo, perfazendo uma área útil e toda murada de 4.200m<sup>2</sup>. A área total de prédios construídos é de 2.635m<sup>2</sup>. Ver foto do Canteiro, visto de cima:



Lado A : 45 m    Lado B = 100 m    Lado C = 100 m    Lado D = 46 m

**Área total a ser considerada no Estudo e escriturada = 4.200 m<sup>2</sup>**

### 3 – Objetivos do Trabalho

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado, para efeito de venda através de UPI (Unidade Produtiva Isolada) a ser homologada pelo Juiz da Recuperação Judicial da GDK S.A., de um imóvel comercial urbano, situado no Município de Pojuca, no KM 15 da Estrada Santiago – Pojuca.

Para isto, foram adotadas as NBRs 14.653-1 e 14.653-2, além da Norma NBR-12.721-2005 e Normas do IBAPE – Brasil (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) visando a verificação do valor do imóvel, constando de Terreno e Benfeitorias, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% (um por cento) do valor estimado; b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.







# Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

## 4 – Metodologias Aplicadas

Será utilizado uma conjunção de Métodos pois será usado o **Método Evolutivo** para determinar o valor total das benfeitorias, na condição em que se encontram, baseado na Norma Brasileira NBR-14.563-1, e o Método Comparativo Direto para determinar o valor de Mercado do Terreno. Sobre os valores das benfeitorias existentes será aplicado o Fator de Comercialização (BDI), traduzindo-se na fórmula abaixo indicada abaixo:

$$VI = VT + CA * FC$$

onde:

- VI = Valor Estimado do imóvel (R\$);
- VT = Valor do terreno (R\$);
- CA = Custo de reedição das benfeitorias (R\$)
- FC = Fator de Comercialização (R\$)

### 4.1 – Metodologia para o Valor do Terreno

O Valor do Terreno (VT) será calculado usando-se o **Método Comparativo Direto**, o qual parte de uma Vistoria ao Imóvel, após o quê, foram coletados dados amostrais de imóveis semelhantes dentro da própria região e estabelecem-se fatores de homogeneização. A partir dos dados levantados no mercado, identifica-se o valor do bem (Terreno), por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da Amostra, de acordo como o Artigo 8.3.1 da Norma ABNT 14.653-1.

### 4.2 – Metodologia para as benfeitorias existentes

O Valor das Benfeitorias será determinado usando-se o **Método Evolutivo**, pela aplicação do CUB (Custo Unitário Básico) mais recente para a Região do Imóvel, visando estimar os custos de reedição (reconstrução) das benfeitorias existentes e, sobre os valores calculados, devidamente depreciados pelo método Ross-Heideke será aplicado o Fator de Comercialização (FC), a ser definido.

## 5 – Vistoria e Características da Região

Conforme agendado com o proprietário do terreno, no dia 03 de agosto de 2020 foi realizada vistoria no imóvel, situado no Km 15 da BA-507 (Pojuca – Santiago), com o objetivo de conhecer sua localização, bem como o padrão de construção das benfeitorias existentes, situação atual de cada uma e as características físicas, infraestrutura e vocação da Região onde está inserido.

O imóvel está localizado numa região com grande atratividade para empresas que prestam, ou vão prestar serviços para a Petrobras ou para as várias empresas





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

operadoras de campos de petróleo e gás que estão, ou vão estar produzindo no Recôncavo baiano.

### 5.1 – Descrição das benfeitorias

Dentro do terreno existem vários prédios edificadas e que foram usados como base operacional de uma grande empreiteira que prestava serviços para a Petrobras;

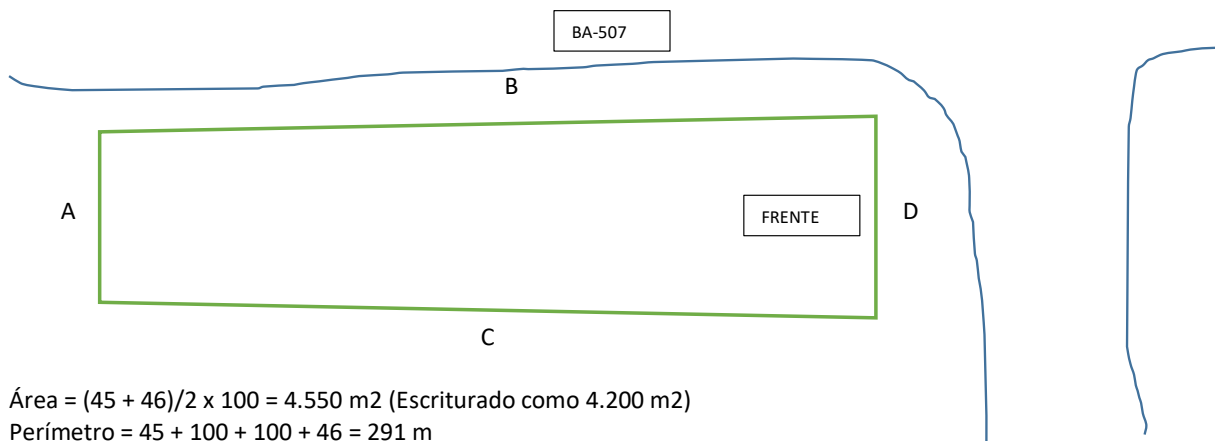
As edificações eram compostas por Escritórios, Refeitório, Vestiários, Galpão de Pipe-shop, Almoarifado, Depósito, Oficinas, dique para tanque de óleo diesel, cabine de jateamento com sistema de exaustão e purificação do ar, guarita de segurança e pátio de máquinas e área de manobras.

A área total de prédios construídos é de 2.635 m<sup>2</sup>

Escritórios	190 m <sup>2</sup>
Galpão principal de oficinas	1.500 m <sup>2</sup>
Galpão de pipe-shop	300 m <sup>2</sup>
Depósitos	500 m <sup>2</sup>
Cabine de Jato e Pintura	120 m <sup>2</sup>
Guarita	25 m <sup>2</sup>
Área total das Benfeitorias	2.635 m <sup>2</sup>

Conforme indicado no item 2, o terreno tem as seguintes dimensões:

Lado A = 45 m    Lado B = 100 m    Lado C = 100 m    Lado D = 46 m



Área =  $(45 + 46)/2 \times 100 = 4.550 \text{ m}^2$  (Escruturado como 4.200 m<sup>2</sup>)

Perímetro =  $45 + 100 + 100 + 46 = 291 \text{ m}$





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

As benfeitorias existentes no imóvel estão em situações bastante precárias, sem janelas, portas, forros, estruturas metálicas bastante corroídas e o piso com muito mato e sujeiras de animais. Os Galpões estão muito depredados e as instalações elétricas inexistentes ou danificadas.

### 5.2 – Fotos das instalações



**Guarita da Portaria : 25m2**



**Vista interna da Guarita**



**Pipe-shop (vista lateral) : 300m2**



**Pipe-shop (vista interna)**



**Galpões de Oficinas (1.500m2) (vistas da estrutura metálica sem telhas)**







## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002



Fotos internas das salas de escritórios e refeitório



Prédio Adm e Refeitório (190 m2)



Vista interna da cabine de jato



Filtro de limalha







## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002



**Terreno totalmente murado e com Portão de Acesso**

Em se tratando de localização, o imóvel está muito bem situado, nas proximidades da Unidade de Processamento de Gás Natural – UPGN de Santiago (Pojuca), perto da FERBASA e próximo da Cidade de Catu, onde as principais empresas do Segmento de Petróleo e Gás estão localizadas, ou virão se instalar em breve.

No endereço do imóvel existe a seguinte infraestrutura urbana: guias, asfalto na porta, redes de água potável e esgoto, Rede telefônica, Telefonia Celular / Internet, Rede de energia elétrica; Iluminação pública, Coleta de lixo, Transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

### **6 – Perspectivas do Setor de Petróleo, Gás e Energia**

O programa REATE e a oferta permanente de blocos onshore são programas muito importantes para alavancar o setor, com sustentabilidade. Todavia será fundamental que saiam do papel rapidamente e seja realizado respeitando os prazos preconizados nos documentos. A oferta permanente, por exemplo, deveria acontecer a cada 3 meses, mas estamos a quase 1 ano sem rodadas.

O Programa de desinvestimento da Petrobras, conhecido como Programa Topázio, foi retomado e desde então, já foram fechados e transferidos dois Polos de Produção no Rio Grande do Norte, sendo um para a Petroreconcavo e outra para a 3R Petróleo.

O Projeto Topázio, tratado com muito sigilo, prevê a venda de campos considerados maduros e não mais atrativos economicamente para a Petrobras.





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

---

Na Bahia, o polo de Buracica (campos de Buracica, Conceição e Fazenda Panelas), cuja maior extensão é dentro do território de Alagoinhas, também está incluído no pacote de venda da Petrobras.

Aproximadamente US\$ 150 milhões em investimentos para perfurar 200 novos poços e intervir em 500 poços existentes, gerando mais de 2 mil empregos. Esse é o cenário traçado por um estudo da BHGE para que a produção dos ativos terrestres colocados à venda pela Petrobras retome os níveis de 2014.

Na área de Gás Natural, está em fase de análise e aprovação, a nova Lei do Gás que vai destravar o mercado e vai permitir que empresas produtoras de gás natural possam vender diretamente para as empresas consumidoras além dos gasodutos passarem do regime de concessão para autorização, o que vai alavancar o mercado e diminuir os custos de comercialização do produto, trazendo benefícios para o mercado consumidor.

A estimativa é que pelo menos 50 novas empresas da cadeia de petróleo e gás se instalem na Bahia nos próximos 2 anos, necessitando de área para implantação de suas bases de operações.

Todas as empresas operadoras de poços de petróleo e gás vão precisar de bases de apoio e de prestadoras de serviços de perfuração e manutenção de poços e de equipamentos usados nas diversas frentes, além de empresas que aluguem ferramentas e equipamentos e que forneçam mão-de-obra temporária com certa especialização.

### **7 – Cálculos Avaliatórios:**

#### **7.1 – Valor de mercado do Terreno para venda:**

O valor de venda do imóvel foi determinado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, considerando suas características intrínsecas e extrínsecas, sendo assim demonstrada:

Após a seleção dos elementos de amostragem e fatores que influenciam na formação do valor, foram determinados os intervalos de confiança de valores para as características do imóvel avaliando, através de homogeneização com tratamento por fatores e análise estatística descritiva, utilizando a ferramenta Excel®.





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

---

### 7.2 – Fatores de Homogeneização das amostras de mercado do Terreno:

Os fatores de homogeneização serão os seguintes:

- Fator Oferta: 0,90 (10% de desconto do Valor publicado)
  
- Fator Localização, constando de:
  - Frente para a Rua Principal: Sim=1,05
  - Múltiplas Frentes (esquina): Sim=1,00
  - Fundo para a Rua Principal Sim=1,10
  
- Fator Topografia:
  - Topografia Plana: Sim=1,00
  - Topografia Acidentada Sim=1,05
  - Topografia Inclinação Sim=1,10
  - Topografia Desconhecida Sim=1,15
  
- Terreno Murado
  - Terreno Murado nos 4 lados Sim=1,00
  - Terreno Parcialmente Murado Sim=1,10
  - Terreno sem muro nenhum Sim=1,20
  
- Fator Área desejada:
  - Área acima de 4.500m<sup>2</sup> Fator= 1,05
  - Área de 4.000 – 4.500m<sup>2</sup> Fator= 1,00
  - Área de 3.000 – 4.000m<sup>2</sup> Fator= 0,95
  - Área abaixo de 3.000m<sup>2</sup> Fator= 0,90

Caso não se consiga uma convergência entre os valores das Amostras conseguidas no Mercado, por se tratar de um banco de dados heterogêneo, poderemos ter que trabalhar com a estatística inferencial, notadamente com modelos de regressão linear.





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos**

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**7.3 – Tabela de Cálculos dos Valores homogeneizados do Terreno:**

TABELA DE AMOSTRAS DE IMÓVEIS SIMILARES NA MESMA REGIÃO - TERRENO INDUSTRIAL													Terreno	
IMÓVEL AVALIANDO:	Área útil:	4200 m2	Posição:	Múltiplas	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO								Val. Homog	
Amostr#	Características da Amostra (imóvel)	Área (m2)	Valor de Mercado (R\$)	R\$/m2	Fat Posição	Fat Oferta	Fator Topografia	Terreno Murado	Fator Área			R\$/m2		
1	Terreno murado em Pojuca	6.600	R\$ 800.000,00	R\$ 121,21	Frente	1,05	0,90	Plana	1,00	Não	1,20	Acima 4.500	1,05	R\$ 144,33
2	Terreno em Camaçari - Rua das Transportad	15.775	R\$ 900.000,00	R\$ 57,05	Frente	1,05	0,90	Plana	1,00	Não	1,20	Acima 4.500	1,05	R\$ 67,93
3	Terreno em Abrantes #1	7.650	R\$ 2.100.000,00	R\$ 274,51	Múltiplas	1,00	0,90	Acidentada	1,05	Não	1,20	Acima 4.500	1,05	R\$ 326,86
4	Terreno em Abrantes #2	10.000	R\$ 2.000.000,00	R\$ 200,00	Frente	1,05	0,90	Inclinada	1,10	Não	1,20	Acima 4.500	1,05	R\$ 261,95
5	Terreno em Catu de Abrantes	2.150	R\$ 995.000,00	R\$ 462,79	Frente	1,05	0,90	Plana	1,00	Não	1,20	Abaixo 3.000	0,90	R\$ 472,32
6	Terreno na Via Metropolitana	1.128	R\$ 350.000,00	R\$ 310,28	Frente	1,05	0,90	Plana	1,00	Sim	1,00	Abaixo 3.000	0,90	R\$ 263,90
7										0,00				
6						10%						Média homogeneizada		R\$ 256,22





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos**

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

#### 7.4 – Tratamento dos Dados após homogeneização:

##### SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES

Val. Médio Homogeneizado **R\$ 256,22/m<sup>2</sup>** Chauvenet **6,00**

Amostra#	Valor Homogeneizado	Diferença	Quadrado	Dif / Desv Padr	
1	R\$ 144,33	-R\$ 111,89	R\$ 12.518,97	-0,792	OK
2	R\$ 67,93	-R\$ 188,28	R\$ 35.450,59	-1,333	OK
3	R\$ 326,86	R\$ 70,64	R\$ 4.990,49	0,500	OK
4	R\$ 261,95	R\$ 5,74	R\$ 32,93	0,041	OK
5	R\$ 472,32	R\$ 216,11	R\$ 46.702,98	1,530	OK
6	R\$ 263,90	R\$ 7,68	R\$ 59,00	0,054	OK
7					
8					
Somatório	R\$ 1.537,29	R\$ 0,00	R\$ 99.754,96		
Média	R\$ 256,22	R\$ 0,00	R\$ 16.625,83		

Variancia (Somatório dos Quadrados/(Num amostras -1)

R\$ 19.950,99

Desvio padrão (Raiz Quadrada da Variância) ==>

R\$ 141,25

Não houve dados discrepantes

Tabela Resumida Chauvenet

n = num de amostras	Coefficiente (d/s)
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

#### 7.5 – Valor calculado do Terreno:

	Média ajustada	x Área	= Valor do Terreno
<b>Valor do Terreno ajustado</b>	<b>R\$ 256,22</b>	<b>4200 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 1.076.104,91</b>





## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

### 7.6 – Premissas adotadas para o cálculo das Benfeitorias:

Para os cálculos das benfeitorias existentes no imóvel, foram consideradas as seguintes premissas básicas:

- Área total = 2.635 m<sup>2</sup>
- Ano de Construção = 1998
- Vida útil total = 40 anos
- Nível de Conservação dos bens, com base na tabela de Ross-Heideker = G (Reparos Importantes)
- Valor do CUB (Jun-2020) = **R\$ 789,17 /m<sup>2</sup>**

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>	Sinduscon-BA
Custos Unitários Básicos de Construção	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2020	
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)	
RP1Q	1.477,28
GI	789,17

- Fatores de Majoração do CUB

Item	Custo não avaliado no CUB	Majorar	mínimo	máximo
01	Fundações e redes subterrâneas	15%	5%	25%
02	Obras complementares (drenagens, etc)	5%	5%	25%
03	Equipamentos (Gerador/Transformador)	4%	2%	10%
04	Engenharia e Projeto	2%	1%	3%
<b>TOTAL a Majorar no Custo do CUB</b>		<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>63%</b>





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**TABELA DE DEPRECIÇÃO DE ROSS-HEIDECKE**  
Cálculo de K

Idade/Vu (%)	Estado de Conservação/Coefficientes do estado de depreciação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%
2	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,33
3	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,88	53,08	75,45
4	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,33	75,58
5	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,72
6	2,63	2,66	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99
53	40,55	40,56	42,04	45,35	51,31	60,28	71,82	85,26
54	41,58	41,60	43,05	46,31	52,15	60,98	72,31	85,51
55	42,63	42,64	44,07	47,27	53,01	61,67	72,80	85,77
56	43,68	43,70	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03
57	44,75	44,76	46,14	49,22	54,75	63,09	73,81	86,30
58	45,82	45,84	47,19	50,20	55,63	63,81	74,32	86,56
59	46,91	46,92	48,24	51,20	56,52	64,53	74,83	86,83
60	48,00	48,02	49,31	52,21	57,41	65,26	75,35	87,10
61	49,11	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,88	87,38
62	50,22	50,24	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,65

Idade / Vida útil (%)

Estado de Conservação

Fator de Depreciação







**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

#### 7.7 – Valor calculado das Benfeitorias:

Descrição	Área Constr. (m2)	Situação do bem	CUB (R\$/m2)	Fator Majoração (%)	CUB Majorado (R\$/m2)	Idade (anos)	Vida útil (anos)	Vida Rem. (anos)	Fator de Vida útil (%)	Fator de Depreciação Ross e Heideker	Val. Edificação (R\$)	
Escritórios	190	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	51.388,23	
Galpão principal de oficinas	1500	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	405.696,51	
Galpão de pipe-shop	300	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	81.139,30	
Depósitos	500	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	135.232,17	
Cabine de Jato e Pintura	120	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	32.455,72	
Guarita	25	G	789,17	26%	994,35	22	40	18	55%	72,80%	6.761,61	
2635 m2			jun/20	26%	994,35						R\$ 712.673,54	
											valor do m² ==>	R\$ 270,46/m2

#### 7.8 – Cálculo do Fator de Comercialização das Benfeitorias:

Variável	(%)	Valor (R\$/m2)
Despesas Adm	3,0%	28.892,13
Taxa de Limpeza	2,0%	19.261,42
Regularização IPTU	5,0%	48.153,55
Corretagem	5,0%	48.153,55
Lucro Incorporador	10,0%	96.307,10
Publicidade	1,0%	9.630,71
<b>Total (%)</b>	<b>26,0%</b>	<b>250.398,00</b>
<b>Fator de Comercialização</b>		<b>35,14%</b>







## Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

### 8 – Conclusão:

De acordo com os cálculos realizados no item 7 acima, o valor do custo do imóvel foi estimado em:

Descrição	Área (m2)	Valor do m2 (R\$/m2)	Valor do Terreno (R\$)
Terreno	4.200	256,22	R\$ 1.076.105,00
Prédios e Instalações	2.635	270,46	R\$ 712.673,00
Fator de Comercialização (das benfeitorias)	35,14% (pág. 15)	95,03	R\$ 250.398,00
		<b>TOTAL →</b>	<b>R\$ 2.039.176,00</b>

$$VI = VT + CA * FC$$

onde:

- VI = Valor Estimado do imóvel (R\$);
- VT = Valor do terreno (R\$);
- CA = Custo de reedição das benfeitorias (R\$)
- FC = Fator de Comercialização (R\$)

$$VI = 1.076.105,00 + 712.673 \times (1 + 0,3514) = R\$ 2.039.176,00$$

**ARREDONDAMENTO DO VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 2.040.000,00 (Dois milhões e quarenta mil Reais) (Jun-2020)**

Desde já, me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas,

Salvador, 23 de Setembro de 2020.

Luiz Angelo Lopes dos Santos

CREA-BA 050.101.289-3

CORE-BA 12.904/1996

Anexos ao Laudo:

ANEXO 1 – Amostras de Preços de Terreno do Mercado





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

### **ANEXO 1 : Amostras de imóveis semelhantes, colhidas na Região:**

#### **Amostra número 1: Preço : R\$ 800.000,00 – 6.600 m<sup>2</sup>**

The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb website. The main image is an aerial view of a large, rectangular plot of land outlined in red, situated in an industrial or commercial area. The listing details include a price of R\$ 800.000,00 and a size of 6.600 m<sup>2</sup>. The listing is for sale (Venda) and includes a contact form for the advertiser, Roseli Dinigre Correioira de Imóveis. The contact form has fields for email, name, and phone number, and a 'CONTATAR ANUNCIANTE' button. The website header shows the Imovelweb logo and navigation options like 'Comprar', 'Alugar', and 'Temporária'. The footer of the listing includes the text 'Roseli Dinigre Correioira de Imóveis' and a small logo.

17



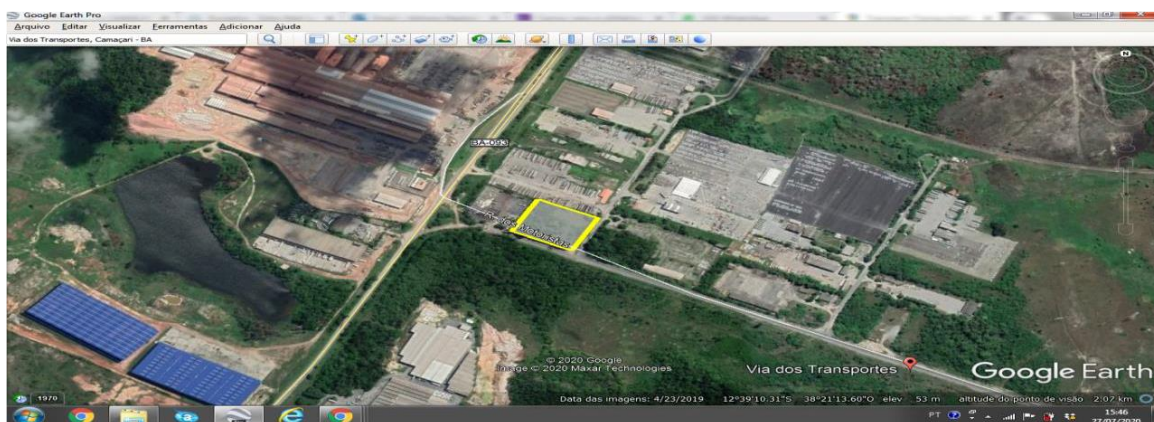


**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de

Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**Amostra número 2: Preço : R\$ 900.000,00 – 15.775 m<sup>2</sup>**



TERRENO PLANO ECERCADO para Venda, Via das Transportadoras - Camaçari 15.775 m<sup>2</sup> total R\$ 900.000,00  
CORRETOR : Alberto Pisciotta / 71 98887-9157





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos**

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

DADOS DO TERRENO A SER ADQUIRIDO:		UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: SERVIÇOS INDUSTRIAIS			
DATA:	12/08/2020	RESPONSÁVEL	ALBERTO PISCIOTTA		
ENDEREÇO DO IMÓVEL :	Via dos Transportes				
PONTOS DE REFERÊNCIA:	Polo de apoio de Camaçari				
POSICIONAMENTO : (com relação a Rua Principal)	FRENTE	x	FUNDO:	ESQUINA: x	OUTRO:
OBSERVAÇÕES					
TOPOGRAFIA (TERRENO)	PLANO:	x	ACIDENTADO:	INCLINADO:	MISTO:
OBSERVAÇÕES					
TERRENO MURADO?	SIM:	NÃO:	PARCIAL:	OUTRO:	x
OBSERVAÇÕES	cercado com arame farpado				
ÁREA DO TERRENO:	FRENTE	FUNDO	LATERAL1	LATERAL2	
15.775 m <sup>2</sup>	145 m	145 m	112 m	112 m	
BENFEITORIAS (informar área - m <sup>2</sup> )	OFICINAS	PREDIO ADM	VESTIÁRIO	OUTROS	
Tempo de Construído (anos):					
INFRAESTRUTURAS EXISTENTES (marque SIM, NÃO, N.D.) N.D. = Não disponível	E. ELÉTRICA	ÁGUA	TELEFONE	ASFALTO	
	ESGOTO	GÁS	LIXO	SIM	
	SIM		SIM	TRANSPORTE	
				SIM	





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos**

Perito Judicial especializado em Avaliações de  
Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**Amostra número 3: Preço : R\$ 2.100.000,00 – 7.650m²**

TERRENO PLANO E MURADO para Venda Colônia Boa União. Abrantes, Camaçari 7.650,00 m² total R\$ 2.100.000,00  
Terreno com excelente topografia e boa localização. Perto da Estrada do Coco e bom para construção de empreendimentos  
de médio porte. Liberado construir 35 CASAS, GALPÕES, Prédio de até 7 andares / indústria. Ao lado da nova via expressa  
que liga a localidade até CIA e ao Aeroporto passa a 400m do terreno. DIMENSÕES APROXIMADAMENTE: 89m x 86m  
Corretor : Marcos Broker / CRECI: 13.380 / (71) 99251-2580





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de

Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**Amostra número 4: Preço : R\$ 2.000.000,00 – 10.000 m²**

Descrição do imóvel: Terreno plano com pouco de declive, com cerca de 10.000m² em Abrantes. Ideal para incorporação imobiliária: Localização: Na rua do Condomínio Reserva Parque, à 800m  
Corretor: Jorge Novaes - Corretor de Imóveis - Creci 22300 / (71) 991456371 (TIM e WhatsApp)







**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de

Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**Amostra número 5: Preço : R\$ 995.000,00 – 2.150 m²**

Terreno ideal para projetos residenciais (villages) ou comerciais (sede de empresas ou centro comercial), 2.150 m², plano, próximo Estrada do Coco, condomínios residenciais, zona comercial consolidada e outros. Imobiliária Cardoso Ramos / (71) 98342-1900





**Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos** Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel

[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

**Amostra número 6: Preço : R\$ 350.000,00 – 1.128 m<sup>2</sup>**

Terreno com 1.128 m<sup>2</sup>, localizado a 100m da Estrada do Coco, ao lado da nova Via Metropolitana, ao lado de casas e condomínios residenciais; Excelente para um prédio de apartamentos ou pequeno condomínio; Imóvel Escriturado. Fácil acesso, Altura do Km 9,5 da Estrada do Coco, Via Alternativa, próximo de comércio variado, Escola Municipal, Colégio Dom Bosco, Shopping Busca Vida; CARDOSORAMOS: (71) 3027-2222 ou contato@cardosoramos.com.br ou (71) 9.8259-0009 (WhatsApp)







## *Eng. Luiz Ângelo Lopes dos Santos*

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis e Renovatória de Aluguel  
[peritoluizangelo2020@gmail.com](mailto:peritoluizangelo2020@gmail.com) / +55 71 99971-1620 / +55 71 3452-7002

---

