

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VINHEDO – SP

Autos do processo nº 1002265-62.2016.8.26.0659

HH PARTICIPAÇÕES S/A – em recuperação judicial, HH PARQUES TEMÁTICOS S/A – em recuperação judicial e HOPI HARI S/A – em recuperação judicial (“GRUPO HOPI HARI”) vêm, à presença de V. Exa., nos autos de seu pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, requerer a juntada do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Por fim, requer o GRUPO HOPI HARI sejam todas as publicações efetuadas em nome de **HEITOR MIGUEL**, inscrito na OAB/SP sob nº 252.633, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede deferimento.

De São Paulo/SP para Vinhedo/SP, 08 de fevereiro de 2017.

HEITOR MIGUEL

OAB/SP 252.633

ANNA CARLA MARUJO ROSSETTI

OAB/SP 138.067

FERNANDA MELLO MACHADO

OAB/SP 318.292

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



HH Participações S.A.


HH Parques Temáticos S.A.

Hopi Hari S.A.

Processo de Recuperação Judicial nº 1002265-62.2016.8.26.0659, em curso perante o Meritíssimo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo – São Paulo.

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

Art. 47, Lei nº. 11.101/2005



O presente Plano de Recuperação Judicial (o "Plano") é apresentado, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (lei de falências e recuperação de empresas, a "LFRE"), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial ("Juízo da Recuperação") pelas seguintes sociedades que passam a ser denominadas em conjunto de "GRUPO HOPI HARI" ou "Recuperandas":

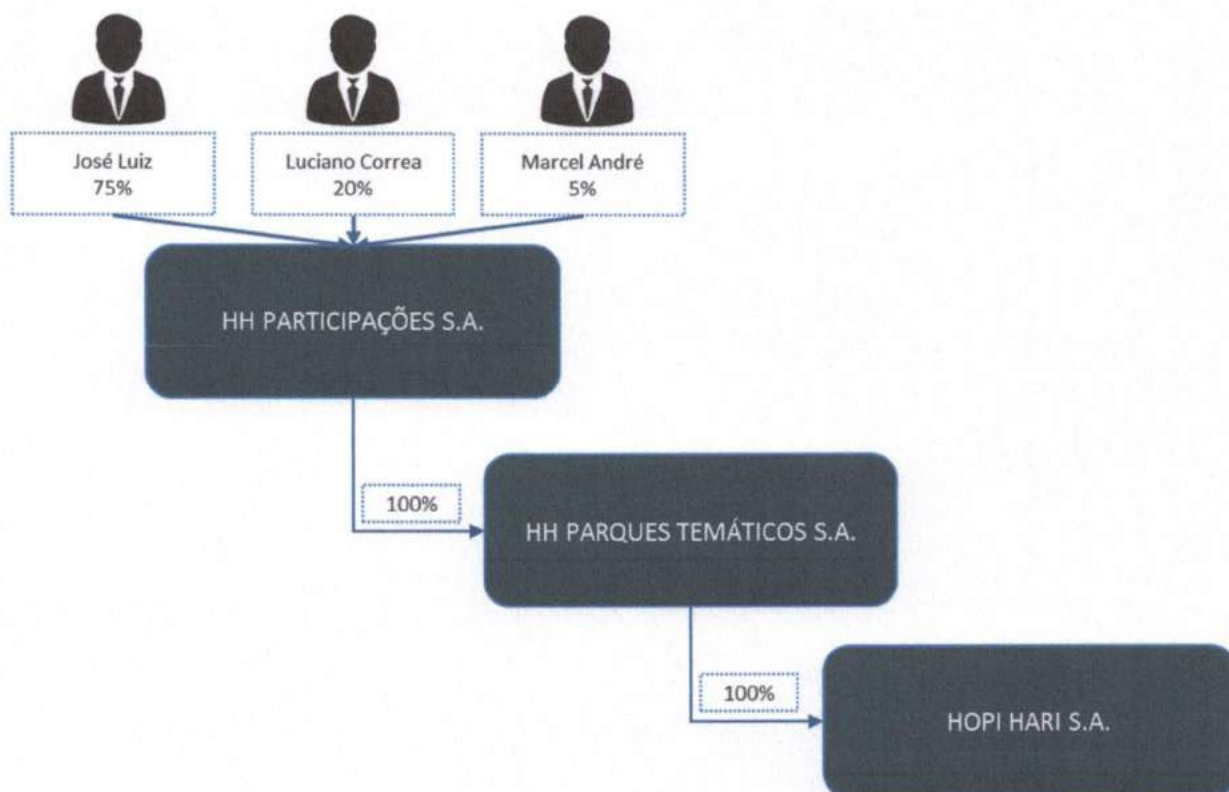
- ❖ **HH PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 2, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.727.095/0001-01, ("HH HOLDING I");
- ❖ **HH PARQUES TEMÁTICOS S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 3, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.620.394/0001-34, ("HH HOLDING II");
- ❖ **HOPI HARI S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, Fazenda Serra Azul, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.924.432/0001-99 e Inscrição Estadual nº 714.028.414.119, ("HOPI HARI").

A HH Participações S/A é controlada por **JOSÉ LUIZ ABDALLA**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Av. Professor Fonseca Rodrigues, 726, Bairro de Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05461010, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.892.168-06 e portador do RG 11.329.837-7, emitido pela SSP-SP, que é titular do correspondente a 75,00% das ações ordinárias de HH Participações S.A.

Na sequência, apresentamos o quadro societário das Recuperandas e outras informações relevantes:

SOCIEDADE E OBJETO	SÓCIOS	CONSTITUIÇÃO
HH PARTICIPAÇÕES S.A. Holding de instituições não-financeiras	a) José Luiz Abdalla (75%) b) Luciano Correa (20%) c) Marcel André Molon (5%)	11/02/2009
HH PARQUES TEMÁTICOS S.A. Holding de instituições não-financeiras	a) HH PARTICIPAÇÕES S.A. (100%)	05/02/2009
HOPI HARI S.A. Parques de diversão e parques temáticos	a) HH PARQUES TEMÁTICOS S.A. (100%)	16/11/1995

Abaixo, segue quadro societário resumido:



As sociedades são administradas em conjunto por:

- ❖ **LUCIANO CORREA**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.038.435-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 086.461.548-58, com endereço comercial na Estrada Vinhedo-Itupeva, 7001, sala 02, bairro Moinho, na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, que é titular do correspondente a 20,00% das ações ordinárias de HH Participações S.A; e,
- ❖ **MARCEL ANDRÉ MOLON**, brasileiro, casado, administrador, com endereço comercial na Estrada Municipal Vinhedo, Itupeva, nº 7.001, Bairro do Moinho, Fazenda Serra Azul, Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, São Paulo, inscrito no CPF/MF sob o nº 067.870.678-60, portador da carteira de identidade RG nº 18.165.273-0, emitido pela SSP-SP, que é titular do correspondente a 5,00% das ações ordinárias de HH Participações S.A.

Na data de 29 de dezembro de 2016, foi celebrado Acordo de Acionistas da HH Participações S/A, controladora indireta da Companhia, entre as partes: José Luiz Abdalla, Luciano Correa e Marcel André Molon. O prazo de vigência do acordo é de 10 (dez) anos contados da data da sua assinatura, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos de comum acordo entre os Acionistas.

A diretoria estatutária da HH Participações S.A. e da HH Parques Temáticos S.A. será composta por 2 (dois) membros indicados por José Luiz Abdalla. Na ausência de indicação de José Luiz Abdalla, Luciano Correa e Marcel André Molon permanecem como diretores estatutários até renúncia. Os Acionistas acordam que, até o término da recuperação judicial, a diretoria estatutária da empresa Hopi Hari S.A. será composta por Luciano Correa, como CEO (*Chief Executive Officer*¹), e por Marcel André Molon, como CFO (*Chief Financial Officer*²) e Diretor Administrativo.

¹ *Chief Executive Officer*. Diretor Executivo responsável pela estratégia e visão do negócio. É o posto mais alto dentro da hierarquia operacional da Companhia.

² *Chief Financial Officer*. Diretor Financeiro.

GLOSSÁRIO

Administrador Judicial	Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação e Falências, Lei nº 11.101/2005.
Alienação	É a transferência de domínio de bens de um indivíduo ou empresa para terceiros.
Amortização	a) Reconhecimento contábil de despesas diferidas, usualmente relacionadas a investimentos e estoques; b) Amortização de dívidas: pagamento de parte do principal.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Arrendamento	Um contrato de aluguel a longo prazo, com cláusulas e características próprias e particulares.
Assembleia Geral de Credores ou "AGC"	Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei nº 11.101/2005.
Ativo	Conjunto de valores que representa as aplicações do patrimônio e de capital de uma empresa. No caso de empresas em geral inclui saldos bancários, aplicações financeiras, estoques de produtos, pagamentos a receber de clientes, veículos, prédios, máquinas, marca, etc. No Balanço, é subdividido em Ativo Circulante, Ativo Não Circulante, e Ativo Permanente.
Ativos não Operacionais	Todo e qualquer ativo imobilizado que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva.

Aumento de Capital

Incorporação de novos recursos ou reservas ao capital da Empresa, aprovada por Assembleia Geral Extraordinária - AGE. O aumento de capital é normalmente realizado por meio de bonificação (ou aumento do valor nominal das ações) e/ou direitos de subscrição para os acionistas, mas pode também ser realizado pela incorporação de outras empresas, ingresso de novos sócios, dentre outros.

Balanço

Designação de levantamento contábil, abrangente de um período de um ano, demonstrativo da situação econômica, financeira e patrimonial de uma empresa e que constitui o documento oficial com o qual se consideram encerradas as operações contábeis do chamado exercício social. Os saldos das contas não aparecem como crédito e débito (como no balancete), mas como ativo e passivo; o Balanço só tem valor legal quando extraído dos livros oficiais da empresa e quando assinado pelos sócios ou diretores e por contador. No caso de levantamento contábil abrangendo determinado período (um mês, trimestre ou semestre), a designação correta é balancete.

Bovespa Mais

Segmento da BM&FBOVESPA que tem como objetivo fomentar o crescimento de pequenas e médias companhias via mercado de capitais.

Capex

Capital Expenditure – Investimento em Ativos Fixos.

Cisão

É a operação por meio da qual a empresa transfere parcelas do seu patrimônio para uma ou mais Sociedades constituídas para este fim ou já existentes, extinguindo-se a empresa cindida, se houver versão de todo o seu patrimônio, ou dividindo-se o seu capital, se parcial a transferência.

2C Turnaround Consulting

Consultoria com foco em reestruturação empresarial. Foi contratada pelas Recuperandas para fim específico de assessorá-las no processo de Recuperação Judicial, realizar a reestruturação operacional e financeira das empresas.

CDI

Certificado de Depósito Interfinanceiro: Certificado negociado exclusivamente entre bancos. Essas transações são fechadas por meio eletrônico e registradas nos computadores das instituições envolvidas e nos terminais da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP). A maioria das operações é negociada por um dia. A taxa média diária do CDI de um dia é utilizada como referencial para o custo do dinheiro (juros). Por este motivo, esta taxa também é utilizada como referencial para avaliar a rentabilidade das aplicações em fundos de investimento.

Classificação dos Créditos na Recuperação Judicial

Categorias nas quais se classificam os Credores na Recuperação Judicial de acordo com a natureza dos respectivos Créditos (Classe I: Credores Trabalhistas; Classe II: Credores com Garantia Real; Classe III: Credores Quirografários; Classe IV: Credores ME & EPP), conforme previsto no art. 41 da Lei nº 11.101/2005 e alterações introduzidas pela Lei Complementar 147/2014, determinando-se a composição da AGC.

Classificação dos Créditos na Falência

Categorias nas quais se classificam os Credores na Falência de acordo com a natureza dos respectivos Créditos, conforme previsto no art. 83 e art. 84 da Lei nº 11.101/2005.

CPV ou CMV

Os Custos dos Produtos Vendidos ou Custos das Mercadorias Vendidas são os custos diretos associados com a produção/fabricação e/ou venda de um produto.

Debêntures	Quando uma empresa quer captar recursos para investir e/ou pagar dívidas, pode emitir títulos denominados debêntures. Os investidores que compram debêntures, em troca, recebem uma taxa de juros fixa ou variável sobre o valor emprestado.
Depreciação	Diminuição do valor dos bens corpóreos que integram o ativo permanente, em decorrência de desgaste ou perda de utilidade pelo uso, ação da natureza ou obsolescência.
Deságio	Depreciação do valor nominal de um título ou do preço de tabela de uma mercadoria em relação ao seu valor real no mercado.
Despesas Operacionais	As Despesas Operacionais podem ser subdivididas em Despesas Administrativas (salários do pessoal administrativo, aluguel do escritório, conta de telefone e luz do escritório, dentre outros) e Despesas de Vendas (marketing, divulgação, descontos, comissões, além de outros). Assim, as Despesas Operacionais são todas as despesas relativas às atividades da empresa, porém que incidem de forma indireta.
Disponibilidades	É uma conta do Ativo, no Balanço de uma empresa. São os recursos que estão líquidos, disponíveis para a empresa como dinheiro, fundos de investimento ou títulos de imediata comercialização.
Data da Decisão Homologatória do PRJ	Decisão judicial que concederá a Recuperação Judicial, nos termos do art. 58, caput e parágrafo 1º, da Lei nº 11.101/2005.

Dividendos

Parcela de lucro que corresponde a cada ação: verificado o lucro da companhia, pelo balanço contábil, durante o exercício social fixado no estatuto, a administração da sociedade deve propor à assembleia geral o destino que lhe deve dar. Se for esse lucro distribuído aos acionistas, tendo em vista as ações, surge o dividendo.

Drivers

Os *drivers* são áreas de desempenho sobre os quais se deve atuar.

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, com tradução, em (LAJIDA) Lucro antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização, é também muitas vezes designado por *cash-flow* (Fluxo de Caixa) operacional. Representa o dinheiro gerado pela empresa e disponível para:

- a) Financiar os investimentos em bens de capital (CAPEX);
- b) Financiar as necessidades de capital de giro;
- c) Efetuar o pagamento de impostos;
- d) Cumprir os encargos com a dívida;
- e) Criar reservas;
- f) Remunerar os acionistas através de dividendos;
- g) E outros.

Fluxo de Caixa

Define a movimentação de entradas e saídas do numerário no caixa de uma empresa. Também intitula um quadro demonstrativo e cronológico de previsão dos ingressos e saídas dos recursos de caixa num período futuro (podendo ser em dias, meses ou anos) que constitui instrumento de fundamental importância para programação financeira de uma empresa em operação ou para a implantação de um projeto. Neste último caso, a análise do fluxo de caixa permite a definição do ponto de equilíbrio do empreendimento.

Financiamento DIP

O financiamento DIP ou "*Debtor In Possession*" é um empréstimo atribuído a uma empresa, durante o seu plano de reestruturação.

Fusão

É a operação pela qual se unem 02 (duas) ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos os direitos e obrigações (Lei das S.A. - Lei nº. 6.404, de 1976, art. 228; Código Civil - Lei nº. 10.406, de 2002, art. 1119). Com a fusão desaparecem todas as sociedades anteriores para dar lugar a uma só, na qual todas elas se fundem, extinguindo-se todas as pessoas jurídicas existentes, surgindo outra em seu lugar. A sociedade que surge assumirá todas as obrigações ativas e passivas das sociedades fusionadas.

Incorporação

É a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações (Lei das S.A. - Lei nº. 6.404, de 1976, art. 227; Código Civil - Lei nº. 10.406, de 2002, art. 1116). Desaparecem as sociedades incorporadas, permanecendo, porém, com a sua natureza jurídica inalterada, a sociedade incorporadora.

Joint Venture

Associação entre empresas para o desenvolvimento e execução de um projeto específico. Cada empresa, durante a vigência da *joint venture*, é responsável pela totalidade do projeto.

Juro	Remuneração que o tomador de um empréstimo deve pagar ao proprietário do capital emprestado.
Laudo de Avaliação de Bens e Ativos	É o Laudo de Avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, com base no critério patrimonial.
Leasing Back	É um contrato através do qual a arrendadora ou locadora adquire um bem escolhido por seu cliente (o arrendatário, ou locatário) para, em seguida, alugá-lo a este último, por um prazo determinado. Ao término do contrato o arrendatário pode optar por renová-lo por mais um período, por devolver o bem arrendado à arrendadora (que pode exigir do arrendatário, no contrato, a garantia de um valor residual), ou dela adquirir o bem, pelo valor de mercado ou por um valor residual previamente definido no contrato.
LFRE	Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei nº 11.101 de 09/02/2005.
Lucro Operacional	Lucro resultante apenas da atividade primária da empresa. Assim, não se considera no cômputo do Lucro Operacional, por exemplo, as despesas de juros sobre financiamentos, resultados extraordinários, pagamento de imposto de renda, etc.
Lista de Credores	Lista de credores apresentada na Inicial.
Lucro Líquido	Última linha na demonstração de resultados de uma empresa, ou seja, no cálculo do lucro líquido estão computadas todas as receitas e despesas que a empresa obteve no exercício.
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados.

Margem Bruta

Calculada pela divisão do Lucro Bruto pela Receita Líquida, sendo um dos melhores indicadores de produtividade. Se compararmos duas empresas de mesma atividade, aquela que tem maior margem bruta é a mais produtiva (seja por eficiência nos processos, ganho de escala, estrutura de custos, dentre outros).

Margem Líquida

Calculada pela divisão do Lucro Líquido pela Receita Líquida, sendo um indicativo de lucratividade. Se compararmos duas empresas de mesma atividade, aquela que tem maior margem líquida é a que apresenta melhor rentabilidade no negócio, incluindo-se aí a questão operacional, financeira e extra operacional.

Margem Operacional

Calculada pela divisão do Lucro Operacional pela Receita Líquida, sendo um bom indicador de eficiência operacional. Se compararmos duas empresas de mesma atividade, aquela que tem maior margem operacional é a que apresenta melhores resultados para cada item vendido, tendo assim, custos operacionais mais reduzidos.

Nível Geral de Endividamento

É a relação existente no final de exercício entre o total do endividamento, ou passivo exigível, com o patrimônio líquido, em percentagem.

Passivo

Conjunto de valores que designa o total das dívidas e obrigações de uma empresa. No caso de empresas em geral inclui empréstimos bancários, contas a pagar e outros. No balanço, é subdividido em passivo circulante, exigível a longo prazo e patrimônio líquido.

Patrimônio

Conjunto de bens de uma empresa, suscetíveis de gerar lucro ou renda. É formado geralmente pela diferença entre o ativo e o passivo.

Preço

Figura econômica que traduz o valor dos bens ou serviços oferecidos no mercado. Na teoria da produção, o dispêndio com mão-de-obra, matéria-prima, etc, concorrem para a formação dos preços de custo. A quantidade ofertada, o nível da procura e os preços dos sucedâneos são fatores que influenciam a definição do preço de venda de um bem ou serviço para o consumidor.

Receita Bruta

Total de reais recebido pela venda dos produtos ou serviços da empresa, sem qualquer dedução.

Receita Líquida

Receita líquida de vendas é a receita bruta diminuída: a) das devoluções e vendas canceladas; b) dos descontos concedidos incondicionalmente; e c) dos impostos e contribuições incidentes sobre vendas.

SELIC

Sistema Especial de Liquidação e Custódia. Serviço prestado pelo Banco Central e ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto, utilizado por bancos e corretoras para o registro de operações envolvendo títulos públicos. As instituições afiliadas são conectadas ao computador central do SELIC através de uma rede de terminais. São registradas no sistema todas as operações envolvendo títulos públicos federais, estaduais e municipais. Criada em novembro de 1979.

Sociedade Anônima (S.A.)

Sociedade Comercial formada por, no mínimo, dois sócios, cujos respectivos capitais são representados pelo número proporcional de ações. A responsabilidade de cada um é limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas. As S.A. podem exercer qualquer tipo de atividade considerada juridicamente comercial, industrial ou de prestação de serviços. As S.A. devem exercer atividade de fim lucrativo.

TR

Taxa Referencial: calculada a partir da remuneração mensal média dos Certificados e Recibos de Depósito Bancários (CDB/RDB) emitidos à taxa de mercado prefixadas, com prazo entre 30 a 35 dias, inclusive. A TR leva em consideração um redutor instituído pelo Banco Central e por ele alterado sempre que necessário, para garantir a competitividade da poupança frente aos demais produtos.

Transformação

É a operação pela qual a sociedade passa independentemente de dissolução e liquidação, de um tipo para outro (Lei das S.A. - Lei nº 6.404, de 1976, art. 220). Ocorre, por exemplo, quando uma sociedade por cotas limitadas (Ltda.) se transforma em Sociedade Anônima (S.A.).

Stakeholders

Em português: Parte interessada

Sumário

GLOSSÁRIO	5
1. CONSIDERAÇÕES E OBJETIVOS	17
2. SITUAÇÃO JURÍDICA ATUALIZADA	19
3. DIAGNÓSTICO	19
4. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	20
5. ESCOPO DO PLANO	22
6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS	22
7. DOS PAGAMENTOS AOS CREDORES	28
8. DA FORMA DE PAGAMENTO	40
9. ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO	41
10. TRAVAS BANCÁRIAS	42
11. LEILÃO REVERSO	43
12. DISPOSIÇÕES GERAIS	45

1. CONSIDERAÇÕES E OBJETIVOS

O Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") do **Grupo Hopi Hari** tem por objetivo primordial demonstrar, nos termos da Lei de Falências e Recuperação de Empresas ("LFRE"), as bases financeiras, operacionais e estratégicas para a superação da crise financeira, de forma a preservar a função social através da continuidade da operação da empresa com a geração de produtos, empregos e tributos que no conjunto em muito beneficiam toda a sociedade.

O entendimento do potencial de geração de valor das Recuperandas e da capacidade de honrar compromissos estabelecidos, será devidamente apresentado na forma de um diagnóstico, que embasa a estratégia empresarial de soerguimento, atendendo aos amplos interesses dos *Stakeholders*³ das empresas Recuperandas.

O diagnóstico contempla:

- a) Entendimento da origem, causas e consequência da crise. Causas externas e internas;
- b) Identificação de vantagens competitivas (valor, diferenciação e organização) e das forças competitivas perante clientes, fornecedores, novos entrantes, produtos/serviços substitutos e concorrência;
- c) Análise de forças, fraquezas, oportunidades e ameaças das empresas do grupo (vis-à-vis suas combinações);
- d) Ações de melhoria operacionais e comerciais, incluindo alternativas de reestruturação administrativa, plano de redução de despesas, plano de potencialização de receita e melhoria em *marck-up*;
- e) Apontamento de necessidade de financiamento (operação, CAPEX, capital de giro e crescimento);
- f) Apresentação de projeções econômico-financeiras embasadas em

³ *Stakeholders*: são todos que se relacionam de forma direta com a empresa, como por exemplo, Governo, Fornecedores, Funcionários, Bancos, etc.



análises mercadológicas completas.

Todas as informações utilizadas, dentre elas, previsões, expectativas sobre eventos futuros, estratégias, projeções, e tendências financeiras que afetam as atividades das Recuperandas, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem incertezas e riscos e que, portanto, não constituem garantias de resultados futuros.

As propostas de melhoria e os consequentes efeitos na geração de valor das Recuperandas podem depender e, inclusive, ser substancialmente alteradas em razão de diversos fatores importantes incontrolláveis, tais como: (i) flutuações de mercado e do comportamento de outras partes interessadas; (ii) aspectos operacionais que podem fugir do controle ou divergir das expectativas dos gestores, como, por exemplo, aumento inesperado no custo ocupacional, principalmente valor de locação de bens móveis e imóveis, que possa vir a acontecer em algum momento durante o período projetado; (iii) alterações na regulamentação governamental do setor; (iv) condições políticas no Brasil; (v) mudanças na situação macroeconômica do Brasil; (vi) disponibilidade de caixa para realizar desembolsos necessários à implementação das ações de melhoria; (vii) queda no valor do *ticket* médio; (viii) o nível de endividamento e demais obrigações; (ix) capacidade de obtenção de financiamento, (x) inflação e flutuações de taxa de juros; (xi) oscilações climáticas atípicas; e (xii) intervenções governamentais que podem resultar em mudanças no ambiente econômico, tributário ou regulatório.

Assim, devidos aos riscos e incertezas anteriormente descritos, as ações de melhoria a serem propostas e seus impactos positivos na geração de valor podem não ocorrer. Para tal existirão ações mitigadoras dos riscos.

As Recuperandas, através do presente PRJ e em cumprimento da Lei nº.11.101/2005, apresentam:

- a) Os meios de recuperação a serem empregados;
- b) Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira (**Anexo 1**);

c) Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (**Anexo 2**).

2. SITUAÇÃO JURÍDICA ATUALIZADA

As Recuperandas requereram o processamento da Recuperação Judicial ("RJ") em **24/08/2016**, sendo o processo distribuído para a 1ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo – São Paulo. O processamento da Recuperação Judicial foi deferido no dia **26/10/2016** e a publicação do deferimento ocorreu no dia **03/11/2016**.

O Plano de Recuperação Judicial, deve ser apresentado, de acordo com a Lei nº 11.101/2005 em até **60 dias** contados a partir do dia 03/11/2016, desconsiderando o período de recesso do judiciário..

No despacho que deferiu o processamento da RJ, foi nomeado como Administrador Judicial o Dr. Gilberto Giansante, com endereço na Rua do Tesouro, 23, 11º andar, São Paulo – SP, CEP 01013-020.

3. ORIGENS, CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS DA CRISE

A seguir serão apresentadas as origens, causas e consequências da crise do GRUPO HOPI HARI. Para tanto, elencamos os principais fatos ocorridos ao longo do período que levaram as Recuperandas à atual crise operacional e financeira:

1. O GRUPO HOPI HARI iniciou suas atividades no ano de 1999 e, desde então, tem como foco principal o ramo de parques temáticos, com a sua operação nessa Comarca de Vinhedo;
2. Em 24.02.12, contudo, em razão de fatídico acidente fatal no parque temático do GRUPO HOPI HARI, ocorreu a suspensão do seu funcionamento ao público por 20 dias de operação (01/03/12 a 20/03/12), para que as autoridades realizassem vistorias e inspeções não só no local do sinistro, como na maior parte dos equipamentos, gerando grande repercussão na mídia;

3. Na tentativa de superar os impasses, foram celebrados 2 Termos de Ajustamento de Conduta, respectivamente, com o Ministério Público Estadual e com o Ministério Público do Trabalho, estabelecendo implementações de diversas melhorias nos processos de segurança existentes, as quais, embora visassem apenas adequações e controles internos, demandaram esforços e investimentos financeiros adicionais para a sua execução no tempo e modo ajustados, assegurando, desde então, a obtenção do selo de qualidade ISO 9001:2008, renovado a cada 2 anos, contribuindo, assim, para consolidar o GRUPO HOPI HARI como uma das principais companhias de entretenimento no Brasil e como o maior parque temático da América Latina;
4. Não obstante esse total comprometimento e transparência por parte do GRUPO HOPI HARI, as repercussões negativas do acidente e a suspensão temporária das atividades em março de 2012 ocasionaram uma drástica redução no número de visitantes, comprometendo seus resultados operacionais, pois a retomada das visitas, em número adequado e compatível, veio ocorrendo gradualmente, embora gerando prejuízos recorrentes. Atualmente, o GRUPO HOPI HARI gera 660 empregos diretos e mais de 400 empregos indiretos na região de Vinhedo;
5. Por fim, em decorrência das crises política, econômica e financeira dos últimos dois anos (2015/2016) no Brasil, a obtenção de linhas de crédito tornou-se difícil para o mercado em geral e, especialmente, para o GRUPO HOPI HARI, cujo fluxo de caixa operacional fora afetado pelos motivos acima expostos.

4. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Fica esclarecido que o presente Plano se baseou no montante de créditos apresentados na 1ª relação de credores apresentada na inicial do pedido de Recuperação Judicial. Entretanto, vigorará a 2ª relação de credores quando da sua apresentação no processo de Recuperação Judicial por parte do Administrador Judicial.



Os períodos de projeção do Plano de Recuperação Judicial se iniciam no primeiro dia útil seguinte à publicação da Decisão Judicial que homologar a aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores, concedendo a Recuperação Judicial, que será o primeiro dia do “ANO 1”, e assim por diante.

As projeções financeiras foram trabalhadas em cenário realista, consoante estatísticas e análise mercadológica.

O Fluxo de Caixa projetado inicia-se com o EBITDA (geração operacional de caixa), contempla a entrada de capital com a alienação de bens das Recuperandas, o capital circulante líquido, capital de terceiros (novos empréstimos/crédito de fornecedores), despesas financeiras, Imposto de Renda e Contribuição Social, Capital de Giro, CAPEX, pagamento de dívida extraconcursal e Passivo não sujeito à Recuperação Judicial - RJ (Tributos e outros) e o pagamento da dívida sujeita a RJ (de acordo com o fluxo de pagamentos da dívida novada, ou seja, conforme Plano aprovado na Assembleia Geral de Credores).

O Grupo Hopi Hari contratou a empresa **2C TURNAROUND CONSULTING & ASSOCIATES**, para:

- ✓ Elaborar o modelo de reestruturação econômica e financeira;
- ✓ Desenvolver o Plano de Recuperação Judicial (assim como eventuais modificações necessárias até a AGC) e o Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira;
- ✓ Negociar com os credores sujeitos a Recuperação Judicial;
- ✓ Apresentar o Plano em AGC;
- ✓ E outros trabalhos de consultoria que serão realizados até o encerramento da RJ.

A **2C TURNAROUND CONSULTING & ASSOCIATES** possui larga experiência no mercado de Reestruturação e Recuperação Judicial de empresas de todo o Brasil, área em que o seu Sócio atua desde o ano de 2006, sendo pioneiro na região Centro-Oeste do Brasil e com as maiores taxas de sucesso do mercado brasileiro.

5. ESCOPO DO PLANO

O PRJ tem o escopo de:

- a) Preservar as Recuperandas como unidades geradoras de empregos, diretos e indiretos, tributos e riqueza, assegurando o exercício da respectiva função social;
- b) Permitir que seja superada a crise econômico-financeira, recuperando com isso o valor econômico e de seus ativos;
- c) Atender aos interesses dos credores, de forma compatível com a continuidade das atividades das Recuperandas e dos seus negócios, mediante a indicação das formas de pagamento que lhes são aqui oferecidas.

6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

Nos termos do art. 50 da Lei nº. 11.101/05, as Recuperandas poderão utilizar os seguintes meios de Recuperação:

- a) Redução das despesas operacionais;
- b) Antecipação de recebíveis nos períodos em que apresentar Fluxo de Caixa Líquido (FCL) negativo;
- c) Realocação de sua matriz, unidades operacionais e unidades não-operacionais a qualquer tempo;

- d) Locação ou arrendamento de suas unidades operacionais e não-operacionais de forma total ou parcial a terceiros;
- e) Prestação de serviços e de outros tipos para terceiros;
- f) Venda de máquinas, equipamentos e peças cenográficas, a qualquer tempo, melhorando a liquidez de seus ativos;
- g) Venda parcial ou total dos imóveis, acompanhados das construções, das unidades operacionais e não-operacionais do parque temático de propriedade do Grupo Hopi Hari localizado na Rodovia dos Bandeirantes, km 72,5, s/n - Vila São Sebastião, Vinhedo - SP, 13280-000;
- h) Caso seja necessário, venda de qualquer ativo imobilizado, para cumprir com o pagamento da dívida novada e/ou para formação de capital de giro;
- i) Venda de parte das ações da empresa, mediante injeção de capital por parte do sócio entrante;
- j) Realização de *joint ventures* com outras empresas;
- k) Instituição de PLR (Participação em Lucros e Resultados) para os colaboradores;
- l) Obtenção de prazos para pagamento na aquisição de serviços e insumos necessários ao funcionamento do negócio;
- m) Criação de indicadores operacionais e financeiros de desempenho.

Analisar os demonstrativos financeiros de uma empresa é uma forma importante de medir seu desempenho.

Através da análise de indicadores financeiros, calculados a partir dos dados históricos disponíveis nos demonstrativos, podemos acompanhar o comportamento da empresa ao longo do tempo.

Dentro da análise financeira, os indicadores de uma empresa podem ser agrupados em três categorias: rentabilidade, liquidez e atividade. Essa categorização e seus respectivos indicadores serão imprescindíveis na gestão do empreendimento após a homologação do Plano de Recuperação Judicial que vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Exemplos de indicadores que poderão ser criados:

Indicadores de Rentabilidade

Permitem avaliar os lucros da empresa em relação a um dado nível de vendas, ativos, e capital investido. A análise vertical (exibição dos itens do demonstrativo como porcentagem de vendas) é particularmente útil na comparação do desempenho de uma empresa entre períodos diversos. Os indicadores mais utilizados são **retorno sobre patrimônio líquido, retorno sobre ativos e retorno sobre vendas (ou margem líquida)**.

- **Cobertura de juros** - mede a capacidade da empresa de pagar os juros contratuais da dívida sem comprometer a geração de caixa. A fórmula mais comum é a divisão do **lucro antes dos juros e impostos (EBIT)** pelas **despesas financeiras brutas**.
- **Margem Operacional** - determina a porcentagem de cada real de venda que restou após a dedução de todas as despesas, à exceção do imposto de renda. É definida como **resultado operacional** dividido pela **receita líquida de vendas**.

- **Margem EBITDA** - em geral, os analistas preferem essa medida ao invés da **margem operacional**, pois exclui despesas financeiras e depreciação. O EBITDA, expressão em inglês para lucro antes de juros impostos, depreciação e amortização, é visto como uma aproximação do impacto das vendas no caixa da empresa, de forma que a **margem EBITDA** dá uma ideia de retorno em termos de dinheiro em caixa.
- **Margem Líquida** - determina a porcentagem de cada real de venda que restou após a dedução de todas as despesas, inclusive o imposto de renda. É definida como **lucro líquido** dividido pela **receita líquida de vendas**. Funciona de forma semelhante à **margem operacional**, porém, neste caso, o **lucro líquido** é utilizado, já incluindo o que foi pago em impostos.
- **Retorno sobre Patrimônio** - mede o retorno para os acionistas do capital investido na empresa (calculado como **lucro líquido/patrimônio líquido**). Esse retorno pode ser comparado com o de outras empresas (do mesmo setor), ou de outros investimentos (ex.: poupança, renda fixa etc.).
- **Indicadores de Estrutura de Capital** - permitem analisar a posição de endividamento (quanto de capital de terceiros está sendo usado para financiar a empresa), a capacidade da empresa em gerar caixa suficiente para pagar os juros e principal de suas dívidas (**cobertura de juros**), e/ou garantir o crescimento sustentado de suas atividades (**taxa de retenção**).
- **Endividamento Total/ Patrimônio** - expressa a relação entre o que a empresa deve a terceiros e o que foi investido pelos acionistas. Um índice elevado pode dificultar o levantamento de novos financiamentos, ou pressionar a capacidade de geração de caixa da empresa (já que grande parte do lucro será usada para pagar juros e principal de dívidas assumidas).

Indicadores de Liquidez

Medem a capacidade da empresa de satisfazer suas obrigações de curto prazo na data de vencimento, ou seja, refere-se à solvência da situação financeira global da empresa. Os principais indicadores de liquidez são **capital circulante**, **índice de liquidez corrente**, **liquidez seca** e **liquidez geral**.

- **Liquidez Corrente** - indica o quanto a empresa tem a receber no curto prazo em relação ao quanto tem a pagar no mesmo período. É definido como **ativo circulante** dividido pelo **passivo circulante**. Em geral espera-se que esse indicador esteja acima de 1, pois caso contrário a empresa pode ter dificuldades para pagar suas obrigações de curto prazo.

Indicadores de Atividade

São usados para medir a rapidez com que várias contas da empresa são convertidas em vendas ou caixa. Entre os indicadores mais utilizados estão: **giro de caixa**, **giro de estoques**, e **período médio de cobrança**.

- **Giro de Caixa** - em geral, quando o **índice de liquidez corrente** de uma empresa é baixo, isso significa que o **giro de caixa** é alto, ou seja, o dinheiro que a empresa recebe pelas suas mercadorias vendidas é rapidamente usado para financiar suas atividades.

Caso seja possível, será feito também comparação do índice da empresa com o de outras empresas do setor em que atua. Os índices financeiros podem variar de setor para setor ou de acordo com as condições conjunturais (taxas de juro, crescimento da economia, etc).

- n) Renegociação da dívida perante os credores sujeitos a RJ e também com os não sujeitos a Recuperação Judicial (Passivo Tributário e outros). Na dívida

sujeita a RJ, será aplicado um “haircut” (deságio) na dívida existente, de forma a compatibilizar o fluxo de caixa projetado. Será também, alongado o prazo médio de pagamento, assim como se faz necessário carência para início dos pagamentos da dívida novada e redução da taxa média de juros nas dívidas com as instituições financeiras;

- o) Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para adjudicar, em pagamento dos créditos, ativos das Recuperandas;
- p) Cisão Parcial: serão cindidas do Grupo Hopi Hari, a qualquer tempo, quaisquer bens imóveis com exceção dos que tiverem origem em obrigação por fazer e/ou que forem dados como pagamento da dívida novada. Os bens imóveis cindidos serão integralizados em nova empresa a ser criada;
- q) Melhoria do *mark-up*: poderá advir com a calibragem de preços, redução dos preços médios de aquisição de produtos (comprando melhor e em maior quantidade), etc;
- r) No que tange à possibilidade de obtenção de recursos para o desenvolvimento dos negócios, principalmente para o capital de giro, as Recuperandas poderão realizar as seguintes tratativas:
 - Possível ingresso de novo sócio/investidor. As Recuperandas poderão contar, a qualquer momento, com o apoio financeiro, estratégico e administrativo de um novo investidor que, sob determinadas condições, se proponha a adquirir parte e/ou totalidade das empresas e/ou negócio(s) e/ou realizar investimentos através de fusão, *joint venture* e/ou outras modalidades de parceria comercial, mediante parecer favorável do Administrador Judicial.

- Possibilidade de obtenção de linhas de financiamento: As Recuperandas poderão obter linhas de financiamentos bancários de qualquer natureza, créditos estes que serão considerados extraconcursais, ou seja, não estão sujeitos ao concurso de credores sujeitos a Recuperação Judicial.
- ✓ Venda de Ativos: As Recuperandas e seus Sócios poderão, a qualquer momento, realizar operações de alienação de ações e/ou de ativos (imobilizados) para a recomposição do capital de giro, mediante parecer favorável do Administrador Judicial e/ou do Juízo da Recuperação Judicial.
- s) Outras medidas que sejam fundamentais para a reestruturação dos negócios, tais como, mas não se limitando a: contratação de assessoria para o desenvolvimento de um plano de marketing da empresa para a retomada das vendas; modernização de website e outros canais de interação com clientes e outros *stakeholders*; diversificação ou concentração da oferta de valor; criação de novas famílias de produtos e serviços; desenvolvimento de novas formas de alcance do mercado; amadurecimento do conceito e das operações geradoras de valor; profissionalização de gestores e da infraestrutura de gestão; integração, padronização e automação de processos de negócio; incorporação de práticas de produção enxuta e/ou ágeis; engajamento em múltiplos turnos de trabalho; redução de custo fixo; criação de parcerias produtivas; terceirização de atividades; expansão de capacidade produtiva; etc.

7. DOS PAGAMENTOS AOS CREDITORES

O presente Plano levou em consideração na proposta de pagamento aos credores sujeitos a Recuperação Judicial os seguintes itens:

- i. Tratamento isonômico entre os credores de uma mesma classe, tratando os iguais de forma igualitária, e os desiguais de forma desigual, na medida de suas desigualdades, de forma razoável, proporcional e justificada;
- ii. Capacidade de pagamento através da sua geração de caixa projetada.

CONSIDERANDO QUE, de acordo com a legislação, o *pars conditio creditorum* existe apenas na votação do plano, haja vista a separação dos credores em categorias estanques para esta finalidade. No entanto, não existe a necessidade de se respeitar a *pars conditio creditorum* nas condições materiais de pagamento convencionadas no Plano de Recuperação Judicial, em obediência ao princípio da liberdade negocial.

CONSIDERANDO QUE a admissão do tratamento diferenciado pode ocorrer desde que fundamentado em condições objetivas e previamente estabelecidas e justificadas.

As propostas de pagamento aos credores sujeitos à Recuperação Judicial que serão apresentadas no presente Plano de Recuperação Judicial, apresentam a admissibilidade do tratamento diferenciado de acordo com as seguintes justificativas:

- i. Representatividade do voto qualitativo do credor dentro de uma Classe, ou alternativamente;
- ii. Fornecimento de crédito para aquisição de insumos e serviços. O crédito deverá ser fornecido durante a Recuperação Judicial e até a conclusão dos pagamentos da dívida a ser novada com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, ou alternativamente;
- iii. Fornecimento de linhas de desconto e/ou antecipação de recebíveis. O crédito deverá ser fornecido durante a Recuperação Judicial e até a conclusão dos pagamentos da dívida a ser novada com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, ou alternativamente;

- iv. Possibilidade de intermediação de venda da operação, ou alternativamente;
- v. Tempo de operação do credor com as Recuperandas no fornecimento de crédito, ou alternativamente;
- vi. Volume de crédito ofertado às Recuperandas desde o início das atividades das empresas, ou alternativamente;
- vii. Perfil estratégico do credor na operação das Recuperandas, ou seja, quando seu relacionamento comercial com as empresas em recuperação judicial é indispensável para que elas possam cumprir com a sua função social, conforme especifica o Artigo 47 da Lei nº 11.101/2005, ou alternativamente;

É importante ressaltarmos o Artigo 67 da Lei nº 11.101/2005, o qual segue:

“Art. 67. Os créditos decorrentes de obrigações contraídas pelo devedor durante a recuperação judicial, inclusive aqueles relativos a despesas com fornecedores de bens ou serviços e contratos de mútuo, serão considerados extraconcursais, em caso de decretação de falência, respeitada, no que couber, a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

Parágrafo único. Os créditos quirografários sujeitos à recuperação judicial pertencentes a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido de recuperação judicial terão privilégio geral de recebimento em caso de decretação de falência, no limite do valor dos bens ou serviços fornecidos durante o período da recuperação.”

7.1 CLASSE I: CREDORES TRABALHISTAS

Os credores trabalhistas habilitados até a data da realização da Assembleia Geral de Credores receberão os seus créditos, conforme determinado no art. 54 da Lei nº. 11.101/2005 e a contar do trânsito em julgado da Decisão Judicial que homologar o Plano aprovado em Assembleia.

“Art. 54 da Lei nº. 11.101/2005. O Plano de Recuperação Judicial não poderá prever prazo superior a 01 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de Recuperação Judicial. Parágrafo único - O Plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial.”

Os créditos trabalhistas serão pagos com um prazo de até 1 (um) ano no que se referir aos créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de Recuperação Judicial. Sendo que, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, serão pagos em até a 30 (trinta) dias após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.



7.2 CLASSE II: CREDORES COM GARANTIA REAL

Manutenção de garantias dos credores com garantia real. Este Plano não afeta nenhuma das garantias reais outorgadas aos Credores com Garantia Real, sem qualquer exceção, as quais permanecem integralmente válidas, eficazes e inalteradas em qualidade e quantidade, exceto, em caso de liquidação da dívida nos moldes do PRJ aprovado, caso em que o bem dado em garantia deverá ser imediatamente desonerado.

Para a Classe com Garantia Real, é feita uma única proposta de pagamentos extensiva a todos os credores da mesma classe, proposta esta denominada de **“Proposta Geral para os Credores com Garantia Real”**:

7.2.1 PROPOSTA GERAL PARA OS CREDORES COM GARANTIA REAL

Valor a ser pago: será aplicado um deságio de 50% sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência para início dos pagamentos: 18 (dezoito) meses após o trânsito em julgado da Decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Saldo devedor da dívida novada (sd): será o valor resultante após o período de carência, valor este que será o somatório do valor inicial devido da dívida novada, juro e correção monetária incididos durante a carência.

Quantidade de parcelas (n): o valor do principal da dívida sujeita a RJ (de acordo com o que vier a configurar na 2º Relação de Credores) será dividido em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais.



Forma de pagamento: o valor do saldo devedor da dívida novada será amortizado em 180 (cento e oitenta) parcelas fixas e mensais e de igual valor acrescidas de juro e correção monetária, iniciando-se os pagamentos após o período de carência estabelecido.

Taxa de juros (*j*): Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Correção monetária (*cm*): Taxa Referencial (TR).

O juro e correção monetária passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia e começarão a ser pagos após o período de carência concomitantemente a amortização do saldo devedor da dívida novada.

Do montante total da dívida, acrescido do juro e correção monetária incorridos ao longo do período de carência, 18% será pago nas 72 (setenta e duas) primeiras parcelas e 82% será pago nas 108 (cento e oito) parcelas seguintes.

Plano de aceleração de pagamentos: o pagamento poderá ser antecipado, por opção das Recuperandas, por meio de dação em pagamento de imóveis no valor da dívida novada no espaço de até 24 meses após aprovação do plano. Poderá ser constituída uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) onde serão integralizados imóveis de valor equivalente a dívida novada das classes 2 (Credores com Garantia Real) e 3 (Credores Quirografários) e os credores receberão quotas desta SPE em dação em pagamento. Esta opção pode ser exercida em até 24 meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.

7.3 CLASSE III: CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Para a Classe Quirografária, é feita uma única proposta de pagamentos extensiva a todos os credores da mesma classe, proposta esta denominada de **“Proposta Geral para os Credores Quirografários”**.

7.3.1 PROPOSTA GERAL PARA OS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Valor a ser pago: será aplicado um deságio de 60% sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência para início dos pagamentos: 18 (dezoito) meses após o trânsito em julgado da Decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Saldo devedor da dívida novada (*sd*): será o valor resultante após o período de carência, valor este que será o somatório do valor inicial devido da dívida novada, juro e correção monetária incididos durante a carência.

Quantidade de parcelas (*n*): o valor do principal da dívida sujeita a RJ (de acordo com o que vier a configurar na 2ª Relação de Credores) será dividido em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais.

Forma de pagamento: o valor do saldo devedor da dívida novada será amortizado em 180 (cento e oitenta) parcelas fixas e mensais e de igual valor acrescidas de juro e correção monetária, iniciando-se os pagamentos após o período de carência estabelecido.

Taxa de juros (*j*): Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Correção monetária (*cm*): Taxa Referencial (TR).



O juro e correção monetária passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia e começarão a ser pagos após o período de carência concomitantemente a amortização do saldo devedor da dívida novada.

Do montante total da dívida, acrescido do juro e correção monetária incorridos ao longo do período de carência, 18% será pago nas 72 (setenta e duas) primeiras parcelas e 82% será pago nas 108 (cento e oito) parcelas seguintes.

Plano de aceleração de pagamentos: o pagamento poderá ser antecipado, por opção das Recuperandas, por meio de dação em pagamento de imóveis no valor da dívida novada no espaço de até 24 meses após aprovação do plano. Poderá ser constituída uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) onde serão integralizados imóveis de valor equivalente a dívida novada das classes 2 (Credores com Garantia Real) e 3 (Credores Quirografários) e os credores receberão cotas desta SPE em dação em pagamento. Esta opção pode ser exercida em até 24 meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.

7.4 CLASSE IV: Credores ME & EPP

Os credores enquadrados na Classe 4 (ME & EPP) com valor **igual ou inferior** a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com a 2ª relação de credores, receberão a quantia integral de seu crédito em uma única parcela, a ser paga em até 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Os credores da referida Classe com crédito **superior** a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com a 2ª relação de credores, receberão em até 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial uma antecipação de pagamento no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais). O saldo remanescente do valor do crédito será pago da forma apresentada a seguir:



Valor a ser pago: será pago 100% do valor do crédito sujeito a Recuperação Judicial, de acordo com a 2ª relação de credores, descontada a antecipação no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Forma de pagamento: o valor será pago em até 23 (vinte e três) meses, iniciando-se os pagamentos 60 (sessenta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Taxa de juros: Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Correção monetária: Taxa Referencial (TR).

Sistema de pagamento: SAC (Sistema de Amortização Constante).

O juro e correção monetária passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia e serão pagos concomitantemente a amortização do saldo devedor da dívida novada.

7.5 CRÉDITOS SUB-QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos de natureza Sub-Quirografária, que são os relacionados às multas administrativas de qualquer natureza e/ou judiciais, serão pagos da seguinte forma:

CREDORES:	Credores Sub-Quirografários, sujeitos a Recuperação Judicial, na forma da Lei.																																										
OBJETO:	O objeto é a renegociação dos Créditos Sub-Quirografários, sujeitos a Recuperação Judicial.																																										
FORMA DE PAGAMENTO:	<p><u>Deságio</u>: será aplicado um deságio de 80% sobre o valor do crédito sujeito a Recuperação Judicial. O Saldo Devedor após o deságio (dívida novada) será pago de acordo com a tabela a seguir:</p> <table><tr><th colspan="3">FLUXO DE PAGAMENTOS</th></tr><tr><th>MESES</th><th>PAGAMENTO NO PERÍODO</th><th>PAGAMENTO EM CADA MÊS</th></tr><tr><td>1° ao 23°</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>24°</td><td>1,00%</td><td>1,00%</td></tr><tr><td>25° ao 36°</td><td>2,00%</td><td>0,17%</td></tr><tr><td>37° ao 48°</td><td>3,00%</td><td>0,25%</td></tr><tr><td>49° ao 60°</td><td>4,00%</td><td>0,33%</td></tr><tr><td>61° ao 72°</td><td>5,00%</td><td>0,42%</td></tr><tr><td>73° ao 84°</td><td>6,00%</td><td>0,50%</td></tr><tr><td>85° ao 96°</td><td>7,00%</td><td>0,58%</td></tr><tr><td>97° ao 108°</td><td>8,00%</td><td>0,67%</td></tr><tr><td>109° ao 120°</td><td>9,00%</td><td>0,75%</td></tr><tr><td>121° ao 132°</td><td>10,00%</td><td>0,83%</td></tr><tr><td>133° ao 144°</td><td>10,00%</td><td>0,83%</td></tr></table>	FLUXO DE PAGAMENTOS			MESES	PAGAMENTO NO PERÍODO	PAGAMENTO EM CADA MÊS	1° ao 23°	0,00%	0,00%	24°	1,00%	1,00%	25° ao 36°	2,00%	0,17%	37° ao 48°	3,00%	0,25%	49° ao 60°	4,00%	0,33%	61° ao 72°	5,00%	0,42%	73° ao 84°	6,00%	0,50%	85° ao 96°	7,00%	0,58%	97° ao 108°	8,00%	0,67%	109° ao 120°	9,00%	0,75%	121° ao 132°	10,00%	0,83%	133° ao 144°	10,00%	0,83%
FLUXO DE PAGAMENTOS																																											
MESES	PAGAMENTO NO PERÍODO	PAGAMENTO EM CADA MÊS																																									
1° ao 23°	0,00%	0,00%																																									
24°	1,00%	1,00%																																									
25° ao 36°	2,00%	0,17%																																									
37° ao 48°	3,00%	0,25%																																									
49° ao 60°	4,00%	0,33%																																									
61° ao 72°	5,00%	0,42%																																									
73° ao 84°	6,00%	0,50%																																									
85° ao 96°	7,00%	0,58%																																									
97° ao 108°	8,00%	0,67%																																									
109° ao 120°	9,00%	0,75%																																									
121° ao 132°	10,00%	0,83%																																									
133° ao 144°	10,00%	0,83%																																									

145° ao 156°	11,00%	0,92%
157° ao 168°	12,00%	1,00%
169° ao 180°	12,00%	1,00%

Juros: incidirão juros remuneratórios iguais a 0,3% ao mês sobre o valor das parcelas a serem pagas, capitalizados anualmente.

Observações: i) os pagamentos dos juros e da correção monetária serão feitos concomitantemente ao pagamento das parcelas; ii) o início dos pagamentos se dará em até 30 dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

7.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

São considerados como créditos retardatários todos os créditos, sem exceção, reconhecidos após a Assembleia Geral de Credores que deliberar sobre a aprovação do Plano ("Créditos Retardatários"), e serão pagos da seguinte forma:

CREDORES:	Credores Retardatários, sujeitos a Recuperação Judicial, na forma da Lei.
OBJETO:	O objeto é a renegociação dos Créditos Retardatários, sujeitos a Recuperação Judicial.
FORMA DE PAGAMENTO:	<u>Deságio</u> : será aplicado um deságio de 85% sobre o valor do crédito sujeito a Recuperação Judicial. O Saldo Devedor após o deságio (dívida novada) será pago de acordo com a tabela a seguir: FLUXO DE PAGAMENTOS

MESES	PAGAMENTO NO PERÍODO	PAGAMENTO EM CADA MÊS
1° ao 23°	0,00%	0,00%
24°	1,00%	1,00%
25° ao 36°	2,00%	0,17%
37° ao 48°	3,00%	0,25%
49° ao 60°	4,00%	0,33%
61° ao 72°	5,00%	0,42%
73° ao 84°	6,00%	0,50%
85° ao 96°	7,00%	0,58%
97° ao 108°	8,00%	0,67%
109° ao 120°	9,00%	0,75%
121° ao 132°	10,00%	0,83%
133° ao 144°	10,00%	0,83%
145° ao 156°	11,00%	0,92%
157° ao 168°	12,00%	1,00%
169° ao 180°	12,00%	1,00%

Juros: incidirão juros remuneratórios iguais a 0,3% ao mês sobre o valor das parcelas a serem pagas, capitalizados anualmente.

Observações: i) os pagamentos dos juros e da correção monetária serão feitos concomitantemente ao pagamento das parcelas; ii) o início dos pagamentos se dará em até 30 dias



	após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.
--	--

8. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os credores serão pagos por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou Transferência Eletrônica Disponível (TED) de recursos em conta que o credor indicar.

Os credores deverão informar as suas respectivas contas bancárias para este fim, em correspondência dirigida à Administração Judicial.

Os pagamentos que não forem efetuados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do presente Plano, ficando facultado às Recuperandas o depósito em juízo. Neste caso, os credores deverão solicitar a retirada dos recursos.

Na hipótese de qualquer pagamento ou ato que estiver previsto para ser realizado pelas Recuperandas em dia não útil (entendido como sábado, domingo, ou qualquer outro dia em que as Instituições Bancárias em Vinhedo – São Paulo, não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, mas será considerado como realizado na data prevista.

9. ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO

Estimativa dos débitos tributários. O passivo tributário será submetido à análise do Escritório de Advocacia que for contratado para esta finalidade, com vistas a identificar a realidade do contingenciamento tributário; duplicidades; parcelamentos em curso; saldo a pagar; ingresso e/ou permanência em Programas Especiais de Recuperação Fiscal – REFIS, em suas diversas modalidades e Legislações sucessivas; hipótese de incidência tributárias; base de cálculo; alíquotas; valendo-se da Legislação, Doutrina aplicável e Jurisprudência majoritária dos Tribunais, em especial, Superiores e as consequências eventuais e resultantes.

9.1 RENEGOCIAÇÃO DO PASSIVO TRIBUTÁRIO FEDERAL

O valor estimado do passivo tributário é de aproximadamente R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) que, posteriormente, será verificado e apurado. As Recuperandas irão protocolar a adesão ao parcelamento proposto pela Instrução Normativa 1687, de 31 de janeiro de 2017, da Secretaria da Receita Federal do Brasil e o parcelamento seguirá da seguinte forma:

Art. 1º O Programa de Regularização Tributária (PRT), instituído pela Medida Provisória nº 766, de 4 de janeiro de 2017, será implementado, no âmbito da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), em conformidade com as condições estabelecidas nesta Instrução Normativa.

§ 1º. Poderão ser liquidados na forma do PRT:

- I - os débitos vencidos até 30 de novembro de 2016, de pessoas físicas e jurídicas, constituídos ou não, provenientes de parcelamentos anteriores rescindidos ou ativos ou em discussão administrativa ou judicial;
- II - os débitos provenientes de lançamentos de ofício efetuados após 30 de novembro de 2016, desde que o requerimento de adesão se dê no prazo de que trata o art.

3º e o tributo lançado tenha vencimento legal até 30 de novembro de 2016; e

III - os débitos relativos à Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira (CPMF), não se aplicando a este inciso a vedação contida no art. 15 da Lei nº 9.311, de 24 de outubro de 1996.

.....

Art. 2º O sujeito passivo poderá liquidar os débitos abrangidos pelo PRT mediante a opção por uma das seguintes modalidades:

.....

II - pagamento em espécie de, no mínimo, 24% (vinte e quatro por cento) da dívida consolidada em 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, e liquidação do restante com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL ou com outros créditos próprios relativos aos tributos administrados pela RFB.

10. TRAVAS BANCÁRIAS

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, fica também aprovada a devolução para as Recuperandas de todo o recurso oriundo de travas bancárias e/ou descontos de recebíveis de toda a espécie de emissão das Recuperandas e/ou de terceiros.

Todos os recursos advindos de Títulos de Crédito, porventura dados em garantia a Instituições Financeiras deverão, necessariamente, ser devolvidos, com atualização monetária para recomposição do valor da moeda, além de Juros de Mora de 1% a.m. (um por cento ao mês), às Recuperandas em até 5 (cinco) dias após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

11. LEILÃO REVERSO

Poderá ser realizado Leilão Reverso Presencial, a critério das Recuperandas. O **Leilão Reverso** (*"Reverse Auction"*), Leilão Descendente ou também chamado de Holandês, é um processo de Pregão Presencial. No caso da Recuperação Judicial em questão, caso haja opção, os lances serão efetuados pelas Recuperandas a partir de um deságio de 99% (noventa e nove por cento) do valor da dívida novada, percentual este que será reduzido paulatinamente, dando a possibilidade, em cada lance, dos credores que assim o quiserem, participar da oferta. O piso do deságio será de 30% (trinta por cento). Os credores poderão aceitar lances efetuados pelas Recuperandas no percentual de deságio ofertado em cada lance. Os credores que oferecerem o maior deságio serão os que arrematarão primeiramente os seus créditos. A participação no Leilão Reverso é opcional. O Leilão Reverso servirá para antecipar o pagamento da dívida novada junto aos credores sujeitos a RJ.

Leilão Reverso Presencial. Existirá o Leilão Reverso Presencial, do qual poderão participar os credores com Garantia Real, Quirografários e ME & EPP.

Poderão ser destinados para o Leilão Reverso Presencial até 20% (vinte por cento) do Fluxo de Caixa Líquido anual das empresas em Recuperação Judicial.

O Leilão Reverso Presencial se realizará uma vez ao ano, no primeiro quadrimestre de cada ano, a iniciar-se no segundo ano após a publicação da homologação do PRJ.

O valor disponível para o primeiro Leilão Reverso Presencial será o do Ano 1 e assim sucessivamente.

Os participantes interessados em participar do Leilão Reverso deverão enviar carta registrada à sede das Recuperandas até o último dia do mês de fevereiro de cada ano, manifestando o interesse, para se habilitarem a participar do Leilão. Deverão,



no mesmo ato, encaminhar documento que comprove quem é o representante legal do credor, ou seja, quem comparecerá ao Leilão.

As Recuperandas poderão disponibilizar aos credores modelo de carta a ser enviada.

A carta deverá estar devidamente assinada pelo representante legal do credor, com firma reconhecida.

Os credores poderão entrar em contato com as Recuperandas e/ou Administrador Judicial para tirarem as dúvidas que porventura possam existir.

Após o período de habilitação dos credores que pretendem participar do Leilão Reverso, as Recuperandas e o Administrador Judicial deverão informá-los do local, data e horário (início e fim) em que se realizará o evento. A duração do evento deverá ser de, no máximo, 1 (uma) hora contada do horário de início.

Antes do horário de início do Leilão Reverso os credores terão 1 (uma) hora para credenciamento. Em todo Leilão Reverso deverá ser feita uma Ata, que durante a RJ será lavrada pelo Administrador Judicial, com o descritivo do objetivo do evento, data, local e horário de realização, das regras e os resultados. Na Ata constarão os Lances efetuados pelas Recuperandas e aceitos pelos credores e correspondentes valores apurados. Todos os credores que aceitarem os Lances deverão assinar a Ata ao final do Leilão.

Só poderão participar do evento, os representantes legais de cada um dos credores, portanto deverão estar munidos de Carteira de Identidade ou outro documento legal para se identificarem.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

As Recuperandas tem o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com o seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC e/ou do Juízo da Recuperação Judicial, podendo a qualquer tempo modificar o seu objeto social, buscando alcançar os desideratos do artigo 47 da Lei nº. 11.101/2005. Poderá as Recuperandas alterar o endereço da sede a qualquer tempo, assim como fechar e/ou criar novas filiais em qualquer Estado da Federação.

Aditamentos, alterações e/ou modificações do Plano. Podem ser propostos pelas Recuperandas, a qualquer tempo, após a publicação da homologação da presente proposta. Para tanto, observar-se-ão as mesmas condições impostas pela Lei para sua tramitação, ou seja, aquiescência do devedor e aprovação em Assembleia de Credores, pelo mesmo critério de quórum que o tenha aprovado inicialmente.

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

Pagamento da dívida novada por terceiros: Uma vez aprovado, homologado e publicada a homologação do PRJ, os acionistas e/ou terceiros que estes indicarem, poderão a qualquer momento, efetuar o pagamento da dívida novada.

Anuência dos Credores. Os Credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e condições de satisfação de seus Créditos são alterados por este Plano. Os Credores, no exercício de sua autonomia da vontade, declaram que concordam expressamente com as referidas alterações, nos termos previstos neste Plano, abrindo mão do recebimento de quaisquer valores adicionais, ainda que previstos nos instrumentos que deram origem aos Créditos ou em Decisão Judicial, por estarem convencidos de que este Plano reflete condições econômico-

financeiras que lhes são mais favoráveis do que a manutenção das condições originais de pagamento de seus Créditos, tendo em vista que: (i) o valor dos bens das Recuperandas é insuficiente para o pagamento da sua dívida, conforme o Laudo de Avaliação de bens e ativos; (ii) a satisfação dos Créditos é possível apenas através das formas prevista no Plano; (iii) a alteração nos valores, prazos, termos e condições de satisfação dos Créditos, nos termos do Plano, é condição indispensável para a viabilização financeira das Recuperandas.

Aplicação Tributária dos Deságios. Para efeito tributário, as Recuperandas poderão reconhecer os deságios aplicados sobre a dívida sujeita a RJ, à medida que os pagamentos da dívida novada forem sendo realizados, nos termos da Legislação específica, aplicável.

Apontamentos. Aprovado e homologado o presente Plano, os Credores a ele sujeitos e os Aderentes deverão solicitar o cancelamento dos registros de protestos e apontamentos efetuados em desfavor das Recuperandas, tanto em Cartórios, quanto nos demais Órgãos de Proteção de Crédito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a Terceiros ou a Investidores, e a cessão produzirá efeitos desde que as Recuperandas sejam informadas.

Compensação de Créditos. Os Créditos poderão ser compensados com créditos detidos pelas Recuperandas frente aos respectivos Credores, até o valor de referidos Créditos, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

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: (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou



por *courier*, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por *fac-símile*, E-Mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone.

Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for informada pelas Recuperandas, nos autos do processo de Recuperação Judicial ou diretamente ao Administrador Judicial ou aos Credores:

Para as **Recuperandas**:

Hopi Hari S/A: Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, Bairro do Moinho, Vinhedo - SP.

Para o **Administrador Judicial**:

GIANSANTE ADVOGADOS ASSOCIADOS: Rua do Tesouro, 23, 11º andar, São Paulo – SP, CEP 01013-020.

O caso de alteração de endereço por parte das Recuperandas e/ou do Administrador Judicial deverá ser informado no processo de RJ em até 30 (trinta) dias após a efetivação da mudança.

Contratos Anteriores. Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, pecuniárias ou não, previstas em contratos celebrados entre as Recuperandas e os credores sujeitos a RJ antes da data do pedido de Recuperação Judicial, as disposições do Plano prevalecerão.

Créditos Ilíquidos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também são novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano.

Descumprimento do Plano. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, e caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 90 (noventa) dias na hipótese de obrigações pecuniárias e de 180 (cento e oitenta) dias para as obrigações não pecuniárias, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo da Recuperação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação do descumprimento, a convocação de uma Assembleia de Credores para deliberar a respeito de (i) eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento; ou (ii) convalidação da Recuperação Judicial na falência das Recuperandas. Não haverá a decretação da falência das Recuperandas antes da realização da referida Assembleia de Credores, com vistas ao alcance do objetivo inerente à Recuperação Judicial.

Encerramento da Recuperação Judicial. O Processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem nos 2 (dois) anos seguintes à homologação do Plano tenham sido cumpridas.

Suspensão das Ações. Os Credores não mais poderão (i) ajuizar ou prosseguir com qualquer Ação Judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito contra as Recuperandas, exceto pelos Créditos que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento para fixação de seu valor; (ii) executar qualquer Sentença, Decisão Judicial ou sentença arbitral contra as Recuperandas, relacionada a qualquer Crédito; (iii) penhorar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas com seus Créditos; e, (v) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas aos Créditos serão suspensas até a liquidação do débito, após o que deverão ser extintas.

Formalização de Documentos e Outras Providências. As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos do Plano.

Garantias Existentes. A aprovação do presente Plano implica na manutenção das garantias existentes conforme previsto no art. 50 §1º da Lei nº. 11.101/2005, com exceção das denominadas "travas bancárias" e/ou "travas de domicílio", que por comprometerem o capital de giro da empresa, inviabilizam a sua manutenção e recuperação, conforme demonstrado no Fluxo de Caixa Projetado que acompanha o presente. As garantias serão liberadas após a quitação da dívida nos termos do Plano de Recuperação em comento.

Honorários de Advogados. As Partes suportarão individualmente os honorários dos respectivos Advogados, inclusive os de sucumbência, na hipótese de demanda judicial relativa a créditos satisfeitos nesta ação, acordando o afastamento do princípio da causalidade.

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.

Nulidade de Cláusulas. Na hipótese de alguma das cláusulas do presente PRJ ser considerada pelo MM. Juízo da Recuperação, ou pelas instâncias superiores, inválida, nula, ou ineficaz, referida Decisão não prejudicará as demais disposições, que remanescerão válidas e eficazes.

Novação. Todos os Créditos são novados por este Plano e serão pagos na forma por ele estabelecida. Mediante a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste

Plano deixarão de ser aplicáveis, exceto em caso de acordos específicos entre o Credor em questão e as Recuperandas. Além disso, o artigo 59, da Lei nº. 11.101/2005, determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos credores implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, bem como os Credores Aderentes sem prejuízo das garantias, observado o disposto no §1º do artigo 50 da referida Lei (concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas).

Novos Créditos. Na hipótese de serem reconhecidos novos créditos, por Decisão Judicial ou acordo entre as Partes, tais novos créditos serão pagos na forma prevista neste Plano, de acordo com a Classe em que forem classificados os referidos novos créditos.

Pagamento dos Créditos em Dólar. Os Créditos em dólares norte-americanos, para o fim de determinação da taxa de câmbio aplicável, serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção "Venda", divulgada pelo Banco Central do Brasil - BACEN 2 (dois) dias antes da data de conversão.

Quitação. Os pagamentos, quando realizados na forma estabelecida neste Plano, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas e seus garantidores, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência do pagamento, será considerado que os Credores quitaram, liberaram e/ou renunciaram a todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra as Recuperandas ou os Investidores.

Título Executivo Judicial. As Recuperandas requereram o benefício da Recuperação Judicial de forma a garantir a manutenção das fontes produtoras, promovendo, assim, a preservação da atividade da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em Juízo aos credores o Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, que por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado, constituirá título executivo judicial, nos

termos do artigo 59, §1º da Lei nº. 11.101/2005 e do novo Código de Processo Civil, observados os artigos 61 e 62 da Lei de Recuperação de Empresas e Falências.

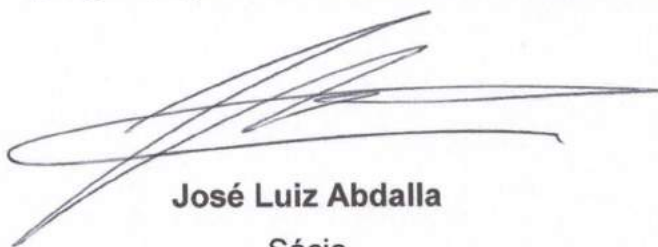
Sub-Rogações. Créditos relativos ao direito de regresso contra as Recuperandas, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do pedido, contra as Recuperandas, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.

Venda de Bens do Ativo Imobilizado. As empresas Recuperandas poderão vender a qualquer momento bens do Ativo Imobilizado, desde que o recurso seja revertido para o capital de giro da empresa em RJ.

Fica eleito o MM. Juízo da Recuperação para solucionar as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano.

Vinhedo – São Paulo, 8 de fevereiro de 2017.

(Segue página de assinatura do Plano de Recuperação Judicial)



José Luiz Abdalla

Sócio

HH Participações S.A.



Luciano Correa

Sócio Diretor

HH Participações S.A.



Marcel André Molon

Sócio Diretor

HH Participações S.A.

ANEXO 1: LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

HH Participações S.A.

HH Parques Temáticos S.A.

Hopi Hari S.A.

Recomenda-se que os credores leiam atentamente este Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, arquivado ou a ser arquivado junto ao MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo – São Paulo no Processo de Recuperação Judicial nº 1002265-62.2016.8.26.0659.



OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO

A 2C TURNAROUND CONSULTING & ASSOCIATES foi contratada pelas seguintes sociedades que passam a ser denominadas em conjunto de "GRUPO HOPI HARI" ou "RECUPERANDAS", para auxiliar em todo o processo de Recuperação Judicial:

- ❖ **HH PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 2, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.727.095/0001-01, ("HH HOLDING I");
- ❖ **HH PARQUES TEMÁTICOS S.A.**, com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 3, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.620.394/0001-34, ("HH HOLDING II");
- ❖ **HOPI HARI S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, Fazenda Serra Azul, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.924.432/0001-99 e Inscrição Estadual nº 714.028.414.119, ("HOPI HARI").

No curso do mandato, nos foi solicitado à elaboração do Plano de Recuperação Judicial ("PRJ" ou "Plano") e à preparação de Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira ("Laudo de Viabilidade") do PRJ, em conformidade com artigo nº

www.2cconsultoria.com.br

2

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15º Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, nº 1470, Edif. JK
5º Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110





53, da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, vez que a empresa recuperanda deve apresentar um Plano de Recuperação Judicial em um prazo de 60 dias contados após a data da publicação do despacho que deferiu o processamento da RJ.

Com relação à elaboração do Laudo de Viabilidade, analisamos entre outras coisas: (i) certas análises e projeções financeiras, as quais foram elaboradas e aprovadas pela administração da empresa; (ii) demonstrações financeiras assinadas por contador responsável para os exercícios findo em 31 de dezembro de cada ano referente ao período de 2005 a 2015; (iii) quadro de credores sujeitos a RJ (de acordo com o apresentado na inicial do pedido de RJ) e (iv) e outros documentos e informações relevantes.

Conduzimos diversas discussões com membros integrantes da administração da recuperanda sobre o negócio e perspectivas. Levamos em consideração outras informações, estudos financeiros, análises e pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que ponderamos serem relevantes.

A Lei 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas e Falências), interpretada à luz do princípio da preservação da empresa, envolve, além das importantes reestruturações operacionais e financeiras, o raciocínio lógico-científico do consultor na análise e avaliação criteriosas dos resultados financeiros a serem alcançados através das medidas propostas.

A análise financeira dos resultados projetados foi feita levando-se em consideração, as reestruturações operacionais e financeiras previstas e/ou em andamento.

Assim sendo, foram feitas projeções de receitas, custos e despesas, para o período de vários anos, iniciando-se o primeiro ano (Ano 1) de projeção após a



publicação da homologação da aprovação do PRJ (Plano de Recuperação Judicial) aprovado em AGC (Assembleia Geral de Credores).

Inicialmente definimos as premissas de projeção (**Anexo 1**).

Apresentam-se, ainda, as Demonstrações de Resultados (**Anexo 2**) projetada.

Por fim, apresentamos as projeções de Fluxo de Caixa (**Anexo 3**), que reflete, em bases anuais, a capacidade de pagamento e de cumprimento dos compromissos assumidos com os credores sujeitos a RJ.

É importante ressaltar que o Plano de Recuperação Judicial foi elaborado com base na atual e futura capacidade econômica, financeira e operacional da recuperanda.

No curso da preparação do Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira, presumimos e confiamos na exatidão das informações, conteúdo, veracidade, consistência e completude, suficiência e integralidade das informações financeiras, contábeis, legais, tributárias e outras informações a que tivemos acesso junto a recuperanda.

Conforme nosso entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos assumir qualquer

www.2cconsultoria.com.br

4

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros ou utilizados na formulação desta análise.

Entendemos também que os meios de recuperação elencados no Plano de Recuperação Judicial são fundamentais para a superação da crise econômico e financeira da recuperanda.

Para este fim, a Assembléia Geral de Credores deverá examinar o Plano de Recuperação Judicial da recuperanda.

PREMISSAS DE PROJEÇÕES FINANCEIRAS

As projeções das Demonstrações de Resultado ("DRE") e de Fluxo de Caixa ("FC") apresentam:

- i. Indicadores realistas referentes às projeções de venda;
- ii. EBITDA (geração operacional de caixa) que confirma a capacidade de recuperação da empresa.

É importante destacar que é absolutamente imprescindível que o total do endividamento seja reduzido, conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial.

O quadro de credores sujeitos a RJ que esta sendo utilizado como base para as projeções é o apresentado na Inicial do Pedido de RJ.



Destarte é possível que ocorram modificações quando da apresentação da segunda relação de credores. O PRJ dispõe também que passará a ser válida a segunda relação de credores quando da sua apresentação pelo Administrador Judicial.

www.2cconsultoria.com.br

6

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110

RESUMO DAS MEDIDAS REESTRUTURANTES

Dentre as medidas reestruturantes indicadas no Plano, podemos ressaltar algumas que são fundamentais para o soerguimento das empresas em RJ e que estão sendo implementadas:

Estratégias para a Recuperação

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Estabilização da crise | Gestão de caixa
Primeira redução de custos
Financiamento de curto prazo |
| 2. Controles e métricas | Criação de indicadores chaves do negócio |
| 3. Apoio das partes interessadas | Comunicação |
| 4. Foco estratégico | Foco em unidades geradoras de caixa |
| 5. Mudança organizacional | Mudanças estruturais
Mudanças de pessoas chaves
Melhoria nas comunicações
Criando comprometimento e competências |
| 6. Melhoria de processo crítico | Redução de custos
Melhoria na interatividade entre os colaboradores
Melhoria nas informações e sistemas de controle |
| 7. Reestruturação financeira | Reestruturação do endividamento |

O MERCADO

Em relação ao exterior, o setor de parques de diversões brasileiro é novo e ainda possui um vasto campo para expandir. Ele engloba empreendimentos de diversas modalidades. Parques aquáticos, temáticos, itinerantes e Family





Entertainment Centers (FECs), que movimentam, anualmente, cerca de R\$1 Bilhão e contam com 93 milhões de pessoas que passam pelos empreendimentos brasileiros do setor.

A alta do dólar impulsionou ainda mais a visitação nos parques temáticos nacionais, gerando uma alta de 18% de acordo com a Associação das Empresas de Parques de Diversões do Brasil (Adibra).

DO CAPITAL DE GIRO

A composição do financiamento do capital de giro provém de Capital de Terceiros e de Capital Próprio.

ATIVO	PASSIVO + PL	
Circulante - até 360 dias	Circulante - até 360 dias	<p>Capital de terceiros</p> <p>Capital próprio</p>
Disponível	Fornecedores a pagar	
Contas a receber	Funcionários a pagar	
Estoque	Impostos a pagar	
Despesas Antecipadas	Empréstimos a pagar	
Não Circulante	Passivo não circulante	
Realizável a longo prazo	Patrimônio Líquido	
Permanente	Capital Social	
Investimento	Reservas	
Imobilizado	Lucros acumulados	
Diferido		

Os Ciclos Econômico, Operacional e Financeiro, são utilizados para mensurar o tempo em que as atividades das empresas são desenvolvidas. Seus valores dependem dos processos de capacidade de vendas e recebimentos de

www.2cconsultoria.com.br

8

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



clientes. No caso do ciclo financeiro considera-se também o pagamento a fornecedores.

No caso da recuperanda, teremos os seguintes valores para o cálculo dos ciclos como exemplo:

Prazo Médio de Estocagem (PME) = 30 dias

Prazo Médio de Contas a Receber (PMCR) = 2 dias

Prazo Médio de Pagamento a Fornecedores (PMPF) = 30 dias

Ciclo Econômico

O ciclo econômico é o tempo em que a mercadoria permanece em estoque. Vai desde a aquisição dos produtos até o ato da venda, não levando em consideração o recebimento das mesmas (encaixe).

Fórmula:

Ciclo Econômico = Prazo Médio de Estocagem (PME)

Exemplo:

Ciclo Econômico = 30 dias

Ciclo Operacional

Compreende o período entre a data da compra até o recebimento de cliente.

Fórmula:

Ciclo Operacional = Ciclo Econômico + Prazo Médio de Contas a Receber (PMCR)

Exemplo:

Ciclo Operacional = 30 dias + 2 dias

Ciclo Operacional = 32 dias

Ciclo Financeiro

Também conhecido como Ciclo de caixa é o tempo entre o pagamento a fornecedores e o recebimento das vendas. Quanto maior o poder de negociação da empresa com fornecedores, menor o ciclo financeiro.

Fórmula:

$$\text{Ciclo Financeiro} = \text{Ciclo Operacional} - \text{Prazo Médio de Pagamento a Fornecedores (PMPF)}$$

Exemplo:

Ciclo Financeiro = 32 dias - 30 dias

Ciclo Financeiro = 2 dias

ANÁLISE DA REESTRUTURAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

O principal meio de Recuperação Judicial necessário para o soerguimento da recuperanda é a Reestruturação do Endividamento sujeito a RJ, sendo necessário:

- Haircut (deságio) na dívida total.
- Alongamento do prazo de pagamento.
- Redução do Custo do Serviço da Dívida, ou seja, redução da taxa

www.2cconsultoria.com.br

10

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



média de juros.

- Cronograma de pagamentos compatível com a geração de caixa projetada.

O Fluxo de Caixa apresentado em anexo, comprova que a recuperanda é viável economicamente, vez que em todos os períodos de projeção apresenta EBITDA positivo. A empresa também é viável financeiramente, uma vez que ocorra a reestruturação do endividamento e que consiga adimplir com a dívida sujeita a RJ após a sua novação. A novação será advinda com a renegociação das condições de pagamento a ser proporcionada através da aprovação do Plano em AGC.

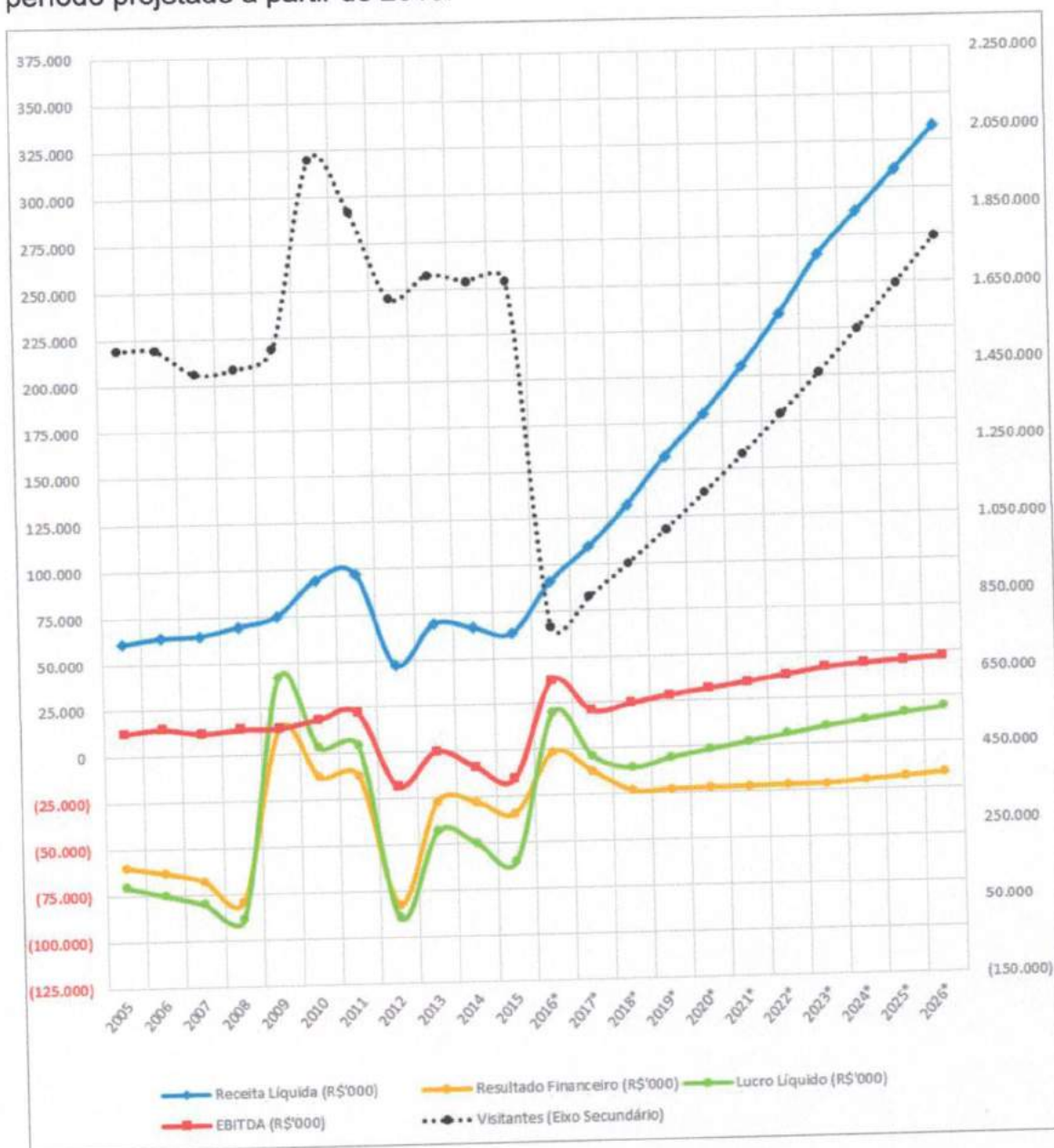
As disposições do Plano estão de acordo com o ordenamento jurídico, ou seja, seja a LEI 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas e Falências) e suas jurisprudências.

CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial ora proposto atende cabalmente aos princípios da Lei 11.101/2005, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação econômica e financeira.

Após nossa análise da reestruturação dos passivos mediante a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, das condições de liquidez no médio e longo prazo, das projeções de geração de caixa e da capacidade de pagamento da dívida novada e considerando as origens de recursos, despesas e da nova estrutura de passivos da empresa recuperanda, acreditamos que a qualidade operacional e a capacidade de gerar liquidez garantem a viabilidade econômico-financeira.

Segue abaixo um gráfico com o histórico operacional e financeiro da empresa e período projetado a partir de 2016:



www.2cconsultoria.com.br

12

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



* Estimativa 2C TURNAROUND CONSULTING & ASSOCIATES

Acreditamos que:

1. Uma vez aprovado o PRJ nos moldes propostos, o fluxo de caixa projetado será suficiente para fazer frente aos pagamentos da dívida novada;
2. A elaboração das premissas do PRJ, pressupostos e condições futuras foi realizada dentro de uma posição adequada;
3. Os indicadores utilizados no Plano apresentaram qualidade técnica e coerência, respeitando as metodologias utilizadas pelas mais conceituadas empresas de consultoria no Brasil e no mundo.
4. O Plano de Recuperação Judicial é viável uma vez aprovadas as premissas, pressupostos e condições de negociação do Plano propostas aos credores.

É importante ressaltar que existem riscos mercadológicos e fatores externos, que as empresas não controlam e que são inerentes aos negócios e que podem afetar a geração de caixa projetada.

Outrossim, o equacionamento da situação financeira deve prever capacidade de acumulação de capital de giro através da própria geração de caixa.

É importante ressaltar que a formação de capital de giro próprio através da geração de saldo de caixa ao longo dos anos, é fundamental para o fortalecimento da recuperanda, tornando-as prósperas e geradoras de empregos, o que em muito contribuirá para toda a sociedade.



Estas são as considerações que tínhamos a transmitir, S.M.J.

8 de fevereiro de 2017.

ADM. CIDINALDO BOSCHINI FILHO

Senior Partner

CRA/GO 10.383

2C TURNAROUND CONSULTING & ASSOCIATES

www.2cconsultoria.com.br

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



ANEXOS

ANEXO 1: PREMISSAS DE PROJEÇÃO

ANEXO 2: DRE PROJETADA

ANEXO 3: FCL PROJETADO

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'V' or similar mark.



ANEXO 1: PREMISSAS DE PROJEÇÃO

Premissas de Projeção		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Visitantes	Unid.	770.000	847.000	929.159	1.016.500	1.109.001	1.206.594	1.309.154	1.416.505	1.528.409	1.644.568	1.764.621
% Crescimento	%	10,00%	10,00%	9,70%	9,40%	9,10%	8,80%	8,50%	8,20%	7,90%	7,60%	7,30%
Ticket (Externo)	R\$	80	88	97	106	112	117	123	129	130	130	130
% Crescimento	%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,50%	0,00%	0,00%
Ticket (Interno)	R\$	40	44	48	53	56	59	62	65	65	65	65
% Ticket Externo	%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Venda de Tickets	R\$	61.600.000	74.536.000	89.942.591	108.236.914	123.990.797	141.647.087	161.371.443	183.334.097	198.806.578	213.915.878	229.531.737
Consumo e Merchandising	R\$	30.800.000	37.268.000	44.971.296	54.118.457	61.995.399	70.823.543	80.685.722	91.667.048	99.403.289	106.957.939	114.765.869
Patrocínios	R\$	2.000.000	2.200.000	2.420.000	2.662.000	2.928.200	3.221.020	3.543.122	3.897.434	4.287.178	4.715.895	5.187.485
% Crescimento	%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Shows e Eventos	R\$	4.000.000	4.400.000	4.840.000	5.324.000	5.856.400	6.442.040	7.086.244	7.794.868	8.574.355	9.431.791	10.374.970
% Crescimento	%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Deduções (% RB)	%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%	7,60%
COGS (% RL)	%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%	55,00%
Despesas com Vendas (% RL)	%	8,00%	8,40%	8,82%	9,26%	9,72%	10,21%	10,72%	11,26%	11,82%	12,41%	13,03%
Despesas Gerais e Administrativas (% RL)	%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%
IGP-M		4,20%	4,20%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Prazo Médio de Cliente	Dias	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Prazo Médio de Fornecedor	Dias	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Prazo Médio de Estoque	Dias	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

www.2cconsultoria.com.br

16

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edif. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110



ANEXO 2: DRE PROJETADA

Demonstrativo de Resultado	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita Bruta	R\$ 98.400.000	118.404.000	142.173.887	170.341.371	194.770.796	222.133.690	252.586.531	286.693.448	311.071.400	335.021.503	359.860.060
(+) Tickets	61.600.000	74.536.000	89.942.591	108.236.914	123.990.797	141.647.087	161.371.443	183.334.097	198.806.578	213.915.878	229.531.737
(+) Consumo e Merchandising	30.800.000	37.268.000	44.971.296	54.118.457	61.995.399	70.823.543	80.685.722	91.667.048	99.403.289	106.957.939	114.765.869
(+) Patrocínio	2.000.000	2.200.000	2.420.000	2.662.000	2.928.200	3.221.020	3.543.122	3.897.434	4.287.178	4.715.895	5.187.485
(+) Shows e Eventos	4.000.000	4.400.000	4.840.000	5.324.000	5.856.400	6.442.040	7.086.244	7.794.868	8.574.355	9.431.791	10.374.970
(-) Impostos	R\$ (7.478.400)	(8.998.704)	(10.805.215)	(12.945.944)	(14.802.580)	(16.882.160)	(19.204.176)	(21.788.702)	(23.641.426)	(25.461.634)	(27.349.365)
Receita Líquida	R\$ 90.921.600	109.405.296	131.368.671	157.395.427	179.968.215	205.251.530	233.482.355	264.904.746	287.429.973	309.559.869	332.510.696
(-) COGS	R\$ (50.006.880)	(60.172.913)	(72.252.769)	(86.567.485)	(98.982.518)	#####	(128.415.295)	(145.697.610)	(158.086.485)	(170.257.928)	(182.880.883)
(-) Depreciação	R\$ (12.600.000)	(12.020.000)	(11.469.000)	(10.945.550)	(10.448.273)	(9.975.859)	(9.527.066)	(9.100.713)	(8.695.677)	(8.310.893)	(7.945.348)
Lucro Bruto	R\$ 28.314.720	37.212.383	47.646.902	59.882.392	70.537.424	82.387.329	95.539.994	110.106.423	120.647.811	130.991.048	141.684.465
(-) Despesas com Vendas	R\$ (7.273.728)	(8.190.045)	(11.586.717)	(14.576.391)	(17.500.199)	(20.956.699)	(25.031.095)	(29.819.806)	(33.973.198)	(38.418.317)	(43.329.991)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	R\$ (16.365.888)	(19.692.953)	(23.646.361)	(28.331.177)	(32.394.279)	(36.945.275)	(42.026.824)	(47.682.854)	(51.737.395)	(55.720.776)	(59.851.925)
Resultado Operacional	R\$ 4.675.104	8.329.385	12.413.824	16.974.825	20.642.946	24.485.355	28.482.075	32.603.762	34.937.218	36.851.955	38.502.546
(+) Receita Não-Operacional	R\$ 20.267.975	279.230	290.678	302.596	315.003	327.918	341.362	355.358	369.928	385.095	400.884
Estacionamento	267.975	279.230	290.678	302.596	315.003	327.918	341.362	355.358	369.928	385.095	400.884
Venda de Ativos	20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Companhia	R\$ 24.943.079	8.608.615	12.704.503	17.277.421	20.957.949	24.813.272	28.823.437	32.959.121	35.307.145	37.237.050	38.903.432
(+) Resultado Financeiro	R\$ (1.586.233)	(12.651.481)	(23.375.912)	(23.070.424)	(22.717.111)	(22.401.329)	(22.126.358)	(21.754.288)	(20.241.753)	(18.525.942)	(16.821.496)
Juros Amortização	(307.341)	(11.136.665)	(21.556.993)	(20.891.140)	(20.225.287)	(19.559.434)	(18.893.581)	(18.086.439)	(16.262.023)	(14.239.802)	(12.217.582)
Taxas Cartões	(1.258.893)	(1.514.816)	(1.818.919)	(2.179.284)	(2.491.825)	(2.841.895)	(3.232.777)	(3.667.848)	(3.979.731)	(4.286.139)	(4.603.915)
(-) IRPJ/CSLL	R\$ (3.506.527)	-	-	-	-	(361.792)	(1.004.562)	(1.680.725)	(2.259.809)	(2.806.666)	(3.312.290)
Lucro Líquido	R\$ 19.870.319	(4.042.866)	(10.671.410)	(5.793.003)	(1.759.162)	2.050.152	5.692.518	9.524.108	12.805.583	15.904.442	18.769.646
(+) Juros e Impostos	R\$ 5.072.760	12.651.481	23.375.912	23.070.424	22.717.111	22.763.120	23.130.919	23.435.013	22.501.562	21.332.608	20.133.787
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 12.600.000	12.020.000	11.469.000	10.945.550	10.448.273	9.975.859	9.527.066	9.100.713	8.695.677	8.310.893	7.945.348
EBITDA	R\$ 37.543.079	20.628.615	24.173.503	28.222.971	31.406.222	34.789.131	38.350.503	42.059.833	44.002.822	45.547.943	46.848.781
	41,29%	18,86%	18,40%	17,93%	17,45%	16,95%	16,43%	15,89%	15,31%	14,71%	14,09%



ANEXO 3: FCL PROJETADO

Fluxo de Caixa Livre	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CAPITAL DE GIRO											
(+) Custos & Despesas (valor igual a um mês em média)	6.137.208	7.421.326	8.957.154	10.789.588	12.406.416	14.232.526	16.289.434	18.600.023	20.316.423	22.033.085	23.838.567
(+) Ativo Circulante	4.649.333	5.594.508	6.717.619	8.048.513	9.202.787	10.495.665	11.939.266	13.546.069	14.697.911	15.829.537	17.003.141
Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	539.178	648.789	779.035	933.377	1.067.237	1.217.171	1.384.584	1.570.923	1.704.501	1.835.734	1.971.836
Estoque	4.110.155	4.945.719	5.938.584	7.115.136	8.135.549	9.278.494	10.554.682	11.975.146	12.993.410	13.993.802	15.031.305
(-) Passivo Circulante	(4.110.155)	(4.945.719)	(5.938.584)	(7.115.136)	(8.135.549)	(9.278.494)	(10.554.682)	(11.975.146)	(12.993.410)	(13.993.802)	(15.031.305)
Fornecedores	(4.110.155)	(4.945.719)	(5.938.584)	(7.115.136)	(8.135.549)	(9.278.494)	(10.554.682)	(11.975.146)	(12.993.410)	(13.993.802)	(15.031.305)
(=) Necessidade de Capital de Giro	6.676.386	8.070.115	9.736.189	11.722.965	13.473.654	15.449.697	17.674.018	20.170.946	22.020.924	23.868.819	25.810.403
Varição da Necessidade de Capital de Giro	-	1.393.729	1.666.074	1.986.776	1.750.689	1.976.044	2.224.321	2.496.927	1.849.978	1.847.895	1.941.583
FLUXO DE CAIXA											
(+) EBIT	24.943.079	8.608.615	12.704.503	17.277.421	20.957.949	24.813.272	28.823.437	32.959.121	35.307.145	37.237.050	38.903.432
(-) IR/CSLL	(3.506.527)	-	-	-	-	(361.792)	(1.004.562)	(1.680.725)	(2.259.809)	(2.806.666)	(3.312.290)
NOPAT	21.436.552	8.608.615	12.704.503	17.277.421	20.957.949	24.451.481	27.818.875	31.278.396	33.047.337	34.430.383	35.591.142
INV. LÍQUIDO	6.600.000	9.626.271	8.802.926	7.958.774	7.697.584	6.999.815	6.302.745	5.603.785	5.845.899	5.462.998	5.003.765
(+) Depreciação	12.600.000	12.020.000	11.469.000	10.945.550	10.448.273	9.975.859	9.527.068	9.100.713	8.695.677	8.310.893	7.945.348
(-) Capex	(6.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)
(-) Variação Capital De Giro	-	(1.393.729)	(1.666.074)	(1.986.776)	(1.750.689)	(1.976.044)	(2.224.321)	(2.496.927)	(1.849.978)	(1.847.895)	(1.941.583)
Caixa após Atividades Operacionais e Investimento	28.036.552	18.234.686	21.507.429	25.236.195	28.655.533	31.451.296	34.121.620	36.882.181	38.893.035	39.893.381	40.594.907
Alienação Fiduciária Matrícula 9.491	(488.625)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização de Dívida	(9.917.356)	(5.077.949)	(6.341.458)	(6.341.458)	(6.341.458)	(6.341.458)	(6.341.458)	(12.800.350)	(19.259.242)	(19.259.242)	(19.259.242)
Juros Amortização	(307.341)	(11.136.665)	(21.556.993)	(20.891.140)	(20.225.287)	(19.559.434)	(18.893.581)	(18.086.439)	(16.262.023)	(14.239.802)	(12.217.582)
Taxas Câmbio	(1.258.893)	(1.514.816)	(1.818.919)	(2.179.284)	(2.491.825)	(2.841.895)	(3.232.777)	(3.667.848)	(3.979.731)	(4.286.139)	(4.603.915)
Débitos Fiscais	(7.200.000)	(7.200.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa após Atividades Financeiras	8.864.337	(6.694.544)	(8.209.941)	(4.175.687)	(403.036)	2.708.509	5.653.805	2.327.543	(907.960)	2.108.198	4.514.169

www.2cconsultoria.com.br

18

Avenida das Nações Unidas, n° 14.171
Rochaverá, Torre Marble, 15° Andar
Morumbi
São Paulo-SP, CEP 04794-000
T +55 11 3568.2184

Avenida E, n° 1470, Edf. JK
5° Andar, Salas 511 e 512
Jardim Goiás
Goiânia-GO, CEP 74810-030
T +55 62 3636.2110

ANEXO 2: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS



6.0- METODOLOGIA

6.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.004 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

6.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo
- O Evolutivo
- O de custo
- O dos preços de venda
- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

6.3- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

6.4- MÉTODO INVOLUTIVO

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

6.5- MÉTODO EVOLUTIVO

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



6.6- MÉTODO DE CUSTO, REPOSIÇÃO, SUBSTITUIÇÃO OU REPRODUÇÃO

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.

Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

6.7- MÉTODO DOS PREÇOS DE VENDA

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.

- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

6.8- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

6.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

6.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

6.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002, para avaliação das edificações.



7.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1- CONCEITUAÇÃO

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 6.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 261,82/m²** - válido para julho de 2015;
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;
- d) Os fatores de atualização foram calculados com base nos índices ponderados de custo de vida da FIPE - Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (índice/dezembro de 1.989 - 100), índice estimado para o mês de julho de 2015, igual a **2,559**;

7.2- VALOR DO TERRENO

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 670.001,12 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 261,82/m² - **Anexo 01**

Substituindo teremos:

$$V_T = 670.001,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 261,82/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 175.422.953,80$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



8.0- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

8.1- PAVIMENTAÇÃO DE CONCRETO ESTAMPADO

A pavimentação em questão, é constituída de concreto estampado, espessura de **15 cm** – armadura **CA 50** a cada **100 Kg/m²** de concreto, com f_{ck} igual **15 MPa**, incluindo material + mão-de-obra, de acordo com o preço unitário Pini de estrutura de concreto armado.

Fator de depreciação = 0,80 (Bom)

Área pavimentada: 70.000,00 m²

Concreto f_{ck} = 25 MPa preparado com betoneira	R\$ 297,56/m ³
Armadura CA-50 (100 Kg/m ³ de concreto)	R\$ 376,00/m ³
Lançamento e aplicação do concreto	R\$ 35,00/m ³
Valor do serviço	R\$ 708,56/m³

Obtido da Revista Construção Mercado - n.º 167 - pág. 121 - junho/2015

Substituindo, resulta:

$$V_{\text{PAVIMENTAÇÃO DE CONCRETO ESTAMPADO}} = 70.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 708,56/\text{m}^3 \times 0,15 \text{ m} \times 0,80$$

$V_{\text{PAVIMENTAÇÃO EM CONCRETO ESTAMPADO}} = \text{R\$ } 5.951.904,00$

(VALIDO PARA JULHO DE 2015)



8.2- PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA

A pavimentação asfáltica para tráfego leve, é constituída dos seguintes serviços:

Área: 155.000,00 m²

Fator de depreciação = 0,80 – com estado de conservação: Bom

Preço unitário

Reforço do subleito/serviços – solo brita (m ³) – 30,0 cm	R\$ 35,75
Sub-base/serviços – solo brita (60% de solo e 40% de brita) – 20,0 cm	R\$ 44,70
Base – pré-misturado (Binder) – camada de 7,0 cm (m ³)	R\$ 214,55
Abertura e preparo de caixa até 40,0 cm – 30,0 cm (m ²)	R\$ 1,73
Capa de concreto asfáltico usinado a quente (CBUQ) – esp. 4,0 cm (m ³)	R\$ 227,96
Pintura asfáltica (m ²) – ligante betuminoso	R\$ 1,33

Revista Construção Mercado - Custos, suprimentos, planejamento e controle de obras - Pavimentação Flexível.

Substituindo, teremos:

$$V_{\text{PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA}} = 155.000,00 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ m} \times \text{R\$ } 227,96/\text{m}^3$$

$$+ 155.000,00 \text{ m}^2 \times 0,07 \text{ m} \times \text{R\$ } 214,55/\text{m}^3 + 155.000,00 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m} \times \text{R\$ } 35,75/\text{m}^3$$

$$+ 155.000,00 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} \times \text{R\$ } 44,70/\text{m}^3 + 155.000,00 \times 0,30 \text{ m} \times \text{R\$ } 1,73/\text{m}^2$$

$$+ 155.000,00 \times \text{R\$ } 1,33/\text{m}^2 \times 2 \text{ demãos}$$

$$V_{\text{PAVIMENTO ASFÁLTICA}} = \text{R\$ } 7.282.039,50 \times 0,80$$

$V_{\text{PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA}} = \text{R\$ } 5.825.631,60$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



8.3- ÁREA GRAMADA

- Área do campo = 150.000,00 m²

_____	_____
Materiais	R\$ 2,57/m ²
_____	_____
Mão-de-obra	R\$ 3,48/m ²
Valor do serviço	R\$ 6,05/m²

- Grama natural em placas - serviço - tipo São Carlos (Axonopus Obtusifolius) - de acordo com a revista Construção Mercado.

Substituindo, teremos:

$$V_{\text{ÁREA GRAMADA}} = 150.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6,05/\text{m}^2$$

$V_{\text{ÁREA GRAMADA}} = \text{R\$ } 907.500,00$
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



8.4- ALAMBRADO DE FECHAMENTO

- Extensão = 19.600,00 m²
- Fator de depreciação = 0,80 – com estado de conservação: Bom

Alambrado com tela de arame, acabamento em galvanizado ou pvc, fixado em mourões de concreto, altura livre 2,00 m – unidade (m)

Tela n.º 14 malha 2,2" – 2,10 m ² x R\$ 4,26/m ²	R\$ 8,95
Mourão de concreto em "L" – 0,40 un. x R\$ 65,54/un.	R\$ 26,22
Arame galvanizado n.º 12 para reforço da tela – 0,15 Kg x R\$ 11,18/Kg	R\$ 1,68
Arame galvanizado n.º 14 para reforço da tela – 0,06 Kg x R\$ 11,18/Kg	R\$ 0,21
Cimento – 6,34 Kg x R\$ 0,52/Kg	R\$ 3,30
Areia média – 0,0201 m ³ x R\$ 102,38/m ³	R\$ 2,06
Brita n.º 02 – 0,0253 m ³ x R\$ 32,84/m ³	R\$ 0,83
Montador – 0,80 h x R\$ 6,33/h	R\$ 5,06
Ajudante – 1,60 h x R\$ 5,21/h	R\$ 8,34
Servente – 0,04 h x R\$ 5,21/h	R\$ 0,21
Leis sociais – 124,46%	R\$ 13,87
B.D.I – 30%	R\$ 35,72

Valor do serviço

R\$ 106,45

$$V_{\text{ALAMBRADO DE FECHAMENTO}} = 19.600,00 \times R\$ 106,45/m^2 \times 0,80$$

V_{ALAMBRADO DE FECHAMENTO} = R\$ 1.669.136,00

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)

8.5- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

• Valor da pavimentação de concreto estampado	R\$ 5.951.904,00
• Valor da pavimentação asfáltica	R\$ 5.825.631,60
• Valor da área gramada	R\$ 907.500,00
• Valor do alambrado de fechamento	R\$ 1.669.136,00

• VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

R\$ 14.354.171,60

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

9.1- ÁREA A - WILD WEST

9.1.1- AE 1 - Tilt House

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 240,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{oc} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

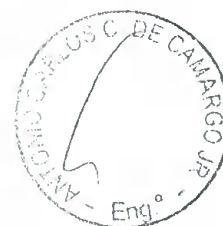
$$F_{oc} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{AE 1 - TILT HOUSE} = 240,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{AE 1 - TILT HOUSE} = \text{R\$ } 243.721,59$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.2- AE 2 - Saloon Show

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 875,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{AE 2 - SALOON SHOW} = 875,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{AE 2 - SALOON SHOW} = \text{R\$ } 888.568,29$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.3- AF 1 - Fast Food

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 104,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{AF 1 - \text{FAST FOOD}} = 104,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

V_{AF 1 - FAST FOOD} = R\$ 105.612,69
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.4- AF 2 - Snaeks Rapid River

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 32,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos**) - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{AF 2 - SNAEKS RAPID RIVER} = 32,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

V_{AF 2 - SNAEKS RAPID RIVER} = R\$ 32.496,21
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.5- AF 3 - Snack Sky Coaster

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 50,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{AF 3 - SNACK SKY COASTER} = 50,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{AF 3 - SNACK SKY COASTER} = R\$ 50.775,33

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.6- AG 1 - Shooting Gallery

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 96,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{AG 1 - SHOOTING GALLERY} = 96,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{AG 1 - SHOOTING GALLERY} = R\$ 97.488,64

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.7- AM 1 - Wild West Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 120,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{AM 1 - WILD WEST SHOPI} = 120,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{AM 1 - WILD WEST SHOPI} = R\$ 121.860,79

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.8- Am 4 - Rapid Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 94,00 m²

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{\text{Am 4 - RAPID SHOPI}} = 94,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{\text{Am 4 - RAPID SHOPI}} = \text{R\$ } 95.457,62$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.9- AM 5 - Chocowest

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 80,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{AM 4 - CHOCOWEST} = 80,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{AM 4 - CHOCOWEST} = R\$ 81.240,53

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.10- AS 1 - Sanitários

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 300,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{AS 1 - \text{SANITÁRIOS}} = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{AS 1 - \text{SANITÁRIOS}} = \text{R\$ } 304.651,99$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.11- AS 3 - Subestação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Simples - item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,726 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 270,00 m²

Preço = 0,726 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 856,09/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 60 anos - Idade em % da vida referencial = 16/60 = 27% - K = (0,815 + 0,800)/2 = 0,808

F_{OC} = 0,20 + 0,808 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,846

Substituindo teremos:

V_{AS 3 - SUBESTAÇÃO} = 270,00 m² x R\$ 856,09/m² x 0,846

V_{AS 3 - SUBESTAÇÃO} = R\$ 195.548,08

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.1.12- AR 3 - Dark Ride

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a R\$ 1.179,19/m² (R₈N).

Área construída = 1.118,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 16 anos) -

Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{oc} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{AR 3 - DARK RIDE} = 1.118,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{AR 3 - DARK RIDE} = R\$ 1.135.336,40

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)

9.1.13- Valor total da Área A - Wild West

• AE 1 - Tilt House	R\$ 243.721,59
• AE 2 - Saloon Show	R\$ 888.568,29
• AF 1 - Fast Food	R\$ 105.612,69
• AF 2 - Snaeks Rapid River	R\$ 32.496,21
• AF 3 - Snack Sky Coaster	R\$ 50.775,33
• AG 1 - Shooting Gallery	R\$ 97.488,64
• AM 1 - Wild West Shopi	R\$ 121.860,79
• Am 4 - Rapid Shopi	R\$ 95.457,62
• AM 5 - Chocowest	R\$ 81.240,53
• AS 1 - Sanitários	R\$ 304.651,99
• AS 3 - Subestação	R\$ 195.548,08
• AR 3 - Dark Ride	R\$ 1.135.336,40
• Valor total da Área A - Wild West	R\$ 3.352.758,16

9.2- ÁREA B - KAMINDA MUNDI

9.2.1- BE 1 - Main Show

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 1.400,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{oc} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{BE 1 - MAIN SHOW} = 1.400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

V_{BE 1 - MAIN SHOW} = R\$ 1.421.709,27
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.2- BE 2 - 3D Theater

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 700,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{BE 2 - 3D THEATER} = 700,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{BE 2 - 3D THEATER} = \text{R\$ } 710.854,63$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.3- BF 1 - Restaurante

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 375,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BF 1 - RESTAURANTE} = 375,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BF 1 - RESTAURANTE} = R\$ 380.814,98

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.4- BF 2 - Fast Food

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 104,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BF 2 - FAST FOOD} = 104,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BF 2 - FAST FOOD} = R\$ 105.612,69
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.5- BF 3 - Ice Cream

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 135,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BF 3 - ICE CREAM} = 135,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BF 3 - ICE CREAM} = R\$ 137.093,39

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.6- BF 4 - Café Cacique

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 64,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BF 4 - CAFÉ CACIQUE} = 64,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BF 4 - CAFÉ CACIQUE} = R\$ 64.992,42
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.7- BG 1 - Arcade

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 90,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{oc} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BG 1 - ARCADE} = 90,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BG 1 - ARCADE} = R\$ 91.395,60

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.8- BM 1 - Park Exist Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 150,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BM 1 - PARK EXIST SHOPI} = 150,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BM 1 - PARK EXIST SHOPI} = R\$ 152.325,99
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.9- BM 2 - Hopi Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 550,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

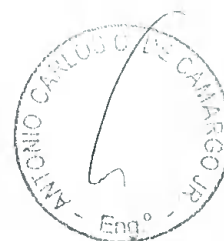
F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BM 2 - HOPI SHOPI} = 550,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BM 4 - HOPI SHOPI} = R\$ 558.528,64

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.10- BM 4 - Big Whell Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 180,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BM 4 - BIG WHELL SHOPI} = 180,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BM 4 - BIG WHELL SHOPI} = R\$ 182.791,19

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.11- BM 5 - Under Big Whell Shopi

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 54,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BM 5 - UNDER BIG WHELL SHOPI} = 54,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BM 5 - UNDER BIG WHELL SHOPI} = R\$ 54.837,36

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.12- BS 1 - Ticket Booth

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 440,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{BS 1 - TICKET BOOTH} = 440,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{BS 1 - TICKET BOOTH} = \text{R\$ } 446.822,91$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.13- BS 2 - Group Sales

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 170,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BS 2 - GROUP SALES} = 170,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BS 2 - GROUP SALES} = R\$ 172.636,13
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.14- BS 2 - Lockers

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 180,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BS 2 - LOCKERS} = 180,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BS 2 - LOCKERS} = R\$ 182.791,19

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.15- BS 5 - Vip Lounge

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 55,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BS 5 - VIP LOUNGE} = 55,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BS 5 - VIP LOUNGE} = R\$ 55.852,86

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.16- BS 6 - Sanitários Entrada

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 120,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{BS 6 - \text{SANITÁRIOS ENTRADA}} = 120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{BS 6 - \text{SANITÁRIOS ENTRADA}} = \text{R\$ } 121.860,79$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.17- BS 8 - Sanitários

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 270,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BS 8 - SANITÁRIOS} = 270,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BS 8 - SANITÁRIOS} = R\$ 274.186,79

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.18- BS 10 - Bank

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 525,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BS 10 - BANK} = 525,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{BS 10 - BANK} = R\$ 533.140,98

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.19- BS 11 - Subestação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Simples - item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,726 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 200,00 m²

Preço = 0,726 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 856,09/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 60 anos - Idade em % da vida referencial = 16/60 = 27% - K = (0,815 + 0,800)/2 = 0,808

F_{oc} = 0,20 + 0,808 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,846

Substituindo teremos:

V_{BS 11 - SUBESTAÇÃO} = 200,00 m² x R\$ 856,09/m² x 0,846

V_{BS 11 - SUBESTAÇÃO} = R\$ 144.850,43

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.20- BR 2 - Strollers

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R_8N .

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R_8N).

Área construída = 90,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{oc} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

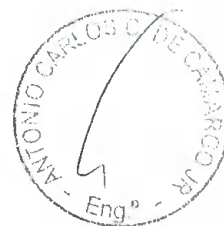
F_{oc} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{BR 2 - STROLLERS} = 90,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

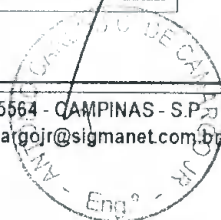
V_{BR 2 - STROLLERS} = R\$ 91.395,60

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.2.21- Valor total da Área B - Kaminda Mundi

• BE 1 - Main Show	R\$ 1.421.709,27
• BE 2 - 3D Theater	R\$ 710.854,63
• BF 1 - Restaurante	R\$ 380.814,98
• BF 2 - Fast Food	R\$ 105.612,69
• BF 3 - Ice Cream	R\$ 137.093,39
• BF 4 - Café Cacique	R\$ 64.992,42
• BG 1 - Arcade	R\$ 91.395,60
• BM 1 - Park Exist Shopi	R\$ 152.325,99
• BM 2 - Hopi Shopi	R\$ 558.528,64
• BM 4 - Big Whell Shopi	R\$ 182.791,19
• BM 5 - Under Big Whell Shopi	R\$ 54.837,36
• BS 1 - Ticket Booth	R\$ 446.822,91
• BS 2 - Group Sales	R\$ 172.636,13
• BS 2 - Lockers	R\$ 182.791,19
• BS 5 - Vip Lounge	R\$ 55.852,86
• BS 6 - Sanitários Entrada	R\$ 121.860,79
• BS 8 - Sanitários	R\$ 274.186,79
• BS 10 - Bank	R\$ 533.140,98
• BS 11 - Subestação	R\$ 144.850,43
• BR 2 - Strollers	R\$ 91.395,60
• Valor total da Área B - Kaminda Mundi	R\$ 5.884.493,84



9.3- ÁREA C - MISTIERI

9.3.1- CR 1 - Wooden Coaster

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R_8N .

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R_8N).

Área construída = 630,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{CR 1 - WOODEN COASTER} = 630,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{CR 1 - WOODEN COASTER} = R\$ 639.769,17
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.3.2- CR 2 - Indoor Coaster

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 2.500,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{CR 2 - INDOOR COASTER} = 2.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{CR 2 - INDOOR COASTER} = \text{R\$ } 2.538.766,55$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.3.3- CR 5 - Simulador

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R_8N .

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R_8N).

$$\text{Área construída} = 1.300,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = $16/80 = 20\%$ - $K = 0,858$

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{CR 5 - \text{SIMULADOR}} = 1.300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{CR 5 - \text{SIMULADOR}} = \text{R\$ } 1.320.158,61$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.3.4- CF 1 - Fast Food

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 230,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{CF 1 - FAST FOOD} = 230,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{CF 1 - FAST FOOD} = R\$ 233.566,52

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.3.5- CF 1 - Sanitários

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 400,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{CS1 - \text{SANITÁRIOS}} = 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

V_{CS1 - SANITÁRIOS} = R\$ 406.202,65
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.3.6- CS 3 - Subestação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Simples - item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,726 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a R\$ 1.179,19/m² (R₈N).

Área construída = 120,00 m²

Preço = 0,726 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 856,09/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 16 anos) - Vida referencial - I_r = 60 anos - Idade em % da vida referencial = 16/60 = 27% - K = (0,815 + 0,800)/2 = 0,808

$$F_{OC} = 0,20 + 0,808 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,846$$

Substituindo teremos:

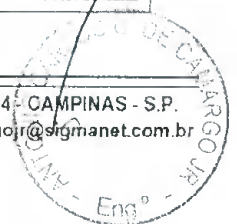
$$V_{CS3 - SUBESTAÇÃO} = 120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 856,09/\text{m}^2 \times 0,846$$

$$V_{CS3 - SUBESTAÇÃO} = \text{R\$ } 86.910,26$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)

9.3.7- Valor total da Área C - Mistieri

• CR 1 - Wooden Coaster	R\$ 639.769,17
• CR 2 - Indoor Coaster	R\$ 2.538.766,55
• CR 5 - Simulador	R\$ 1.320.158,61
• CF 1 - Fast Food	R\$ 233.566,52
• CS 1 - Sanitários	R\$ 406.202,65
• CS 3 - Subestação	R\$ 86.910,26
• Valor total da Área C - Mistieri	R\$ 5.225.373,76



9.4- ÁREA D - ARIBABIBA

9.4.1- DR 1 - Shuttle Loop

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 720,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{oc} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DR 1 - SHUTTLE LOOP} = 720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{DR 1 - SHUTTLE LOOP} = \text{R\$ } 731.164,77$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.2- DR 9 - Bumper Car

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 852,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DR\ 9 - BUMPER\ CAR} = 852,00\ m^2 \times R\$ 1.146,17/m^2 \times 0,886$$

$$V_{DR\ 9 - BUMPER\ CAR} = R\$ 865.211,64$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.3- DF 1 - Restaurante

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 1.080,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{oc} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DF 1 - RESTAURANTE} = 1.080,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{DF 1 - RESTAURANTE} = \text{R\$ } 1.096.747,15$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.4- DF 2 - Ice Cream

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 30,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DF\ 2 - ICE\ CREAM} = 30,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{DF\ 2 - ICE\ CREAM} = \text{R\$ } 30.465,20$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.5- DG 1 - Games

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 630,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** -
Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{oc} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DG 1 - GAMES} = 630,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{DG 1 - GAMES} = \text{R\$ } 639.769,17$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.6- DM 1 - Merchandise

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 535,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{DM 1 - MERCHANDISE} = 535,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{DM 1 - MERCHANDISE} = R\$ 543.296,04

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.7- DM 2 - Merchandise Shuttle Loop

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 63,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{DM2 - MERCHANDISE SHUTTLE LOOP} = 63,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{DM2 - MERCHANDISE SHUTTLE LOOP} = \text{R\$ } 63.976,92$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.8- Sanitários

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 320,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 16 anos) - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{DS 1 - SANITÁRIOS} = 320,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{DS 1 - SANITÁRIOS} = R\$ 324.962,12

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.4.9- DS 3 - Subestação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Simples - item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,726 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 200,00 m²

Preço = 0,726 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 856,09/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 60 anos - Idade em % da vida referencial = 16/60 = 27% - K = (0,815 + 0,800)/2 = 0,808

F_{oc} = 0,20 + 0,808 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,846

Substituindo teremos:

V_{DS 3 - SUBESTAÇÃO} = 200,00 m² x R\$ 856,09/m² x 0,846

V_{DS 3 - SUBESTAÇÃO} = R\$ 144.850,43

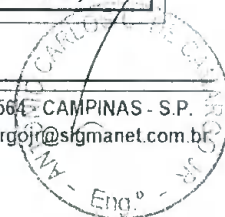
(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)

9.4.10- Valor total da Área D - Aribabiba

• DR 1 - Shuttle Loop	R\$ 731.164,77
• DR 9 - Bumper Car	R\$ 865.211,64
• DF 1 - Resitaurante	R\$ 1.096.747,15
• DF 2 - Ice Cream	R\$ 30.465,20
• DG 1 - Games	R\$ 639.769,17
• DM 1 - Merchandise	R\$ 543.296,04
• DM 2 - Merchandise Shuttle Loop	R\$ 63.976,92
• DS 1 - Sanitários	R\$ 324.962,12
• DS 3 - Subestação	R\$ 144.850,43

• Valor total da Área D - Aribabiba

R\$ 4.440.443,44



9.5- ÁREA E - INFANTASIA

9.5.1- ER 1 - Boat Dark Ride

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R\$N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R\$N).

Área construída = 2.600,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{oc} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{ER 1 - BOAT DARK RIDE} = 2.600,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{ER 1 - BOAT DARK RIDE} = R\$ 2.640.317,21

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.2- EF 1 - Fast Food

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 135,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos**) - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{oc} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{EF 1 - FAST FOOD} = 135,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{EF 1 - FAST FOOD} = R\$ 137.093,39

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.3- EF 2 - Fast Food

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 135,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{EF 2 - FAST FOOD} = 135,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{EF 2 - FAST FOOD} = \text{R\$ } 137.093,39$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.4- EE 2 - Puppet Show

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 840,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{EE 2 - PUPPET SHOW} = 840,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{EE 2 - PUPPET SHOW} = \text{R\$ } 853.025,56$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.5- ES 1 - Sanitários

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

Área construída = 230,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.179,19/m² = R\$ 1.146,17/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

F_{OC} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

F_{OC} = 0,20 + 0,858 x (1 – 0,20)

F_{OC} = 0,886

Substituindo teremos:

V_{ES 1 - SANITÁRIOS} = 230,00 m² x R\$ 1.146,17/m² x 0,886

V_{ES 1 - SANITÁRIOS} = R\$ 233.566,52

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.6- ES 2 - First Aid

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Médio - item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,972 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 270,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,972 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** - Vida referencial - I_r = 80 anos - Idade em % da vida referencial = 16/80 = 20% - K = 0,858

$$F_{OC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,886$$

Substituindo teremos:

$$V_{ES 2 - FIRST AID} = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.146,17/\text{m}^2 \times 0,886$$

$$V_{ES 2 - FIRST AID} = \text{R\$ } 274.186,79$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.7- ES 5 - Subestação

A edificação pode ser enquadrada como Galpão - Padrão Simples - item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002, onde o valor unitário é calculado de 0,726 de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para julho de 2015, é igual a **R\$ 1.179,19/m²** (R₈N).

$$\text{Área construída} = 120,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Preço} = 0,726 \times \text{R\$ } 1.179,19/\text{m}^2 = \text{R\$ } 856,09/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item **c**) e idade aparente de **16 anos** -
Vida referencial - I_r = 60 anos - Idade em % da vida referencial = 16/60 = 27% - K =
(0,815 + 0,800)/2 = 0,808

$$F_{OC} = 0,20 + 0,808 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,846$$

Substituindo teremos:

$$V_{ES 5 - SUBESTAÇÃO} = 120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 856,09/\text{m}^2 \times 0,846$$

$$V_{ES 5 - SUBESTAÇÃO} = \text{R\$ } 86.910,26$$

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



9.5.9- Valor total da Área E - Infancia

• ER 1 - Boat Dark Ride	R\$ 2.640.317,21
• EF 1 - Fast Food	R\$ 137.093,39
• EF 2 - Fast Food	R\$ 137.093,39
• EE 2 - Puppet Show	R\$ 853.025,56
• ES 1 - Sanitários	R\$ 233.566,52
• ES 2 - First Aid	R\$ 274.186,79
• ES 5 - Subestação	R\$ 86.910,26
• EM 1 - Vila Sesamo Shopi	R\$ 101.550,66
• Valor total da Área E - Infancia	R\$ 4.463.743,78

9.6- VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES

• Valor total das edificações da Área A - Wild West	R\$ 3.352.758,16
• Valor total das edificações da Área B - Kaminda Mundi	R\$ 5.884.493,84
• Valor total das edificações da Área C - Mistieri	R\$ 5.225.373,76
• Valor total das edificações da Área D - Aribabiba	R\$ 4.440.443,44
• Valor total das edificações da Área E - Infancia	R\$ 4.463.743,79
• VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 23.366.808,91

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)



10.0- CONSIDERAÇÕES QUANTO AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

10.1- Que, a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, através da NBR 14.653-5 - Avaliação de máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral, regulamenta e fixa as diretrizes para avaliação destes bens, dos seus rendimentos e direitos;

10.2- Que, o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE;

10.3- Que, o signatário é especializado no segmento de Engenharia de Avaliações, adotando em seus laudos as mais avançadas técnicas de cálculo, sempre respeitando as normas oficiais e os critérios já consagrados em nosso meio.

11.0- METODOLOGIA APLICADA PARA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

11.1- Que, para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte da solicitante, apresentamos uma síntese da metodologia básica contida nas normas da ABNT;

11.2- Que, utilizamos para avaliação o método direto que se divide em método comparativo e método do custo, podendo ser em determinadas circunstâncias, conjugados;

11.3- MÉTODO COMPARATIVO

Que, consiste na determinação do valor de um bem pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, e admitindo-se que todos os que produzem os mesmos rendimentos têm valor igual ou guardam entre si proporcionalidade linear;

11.4 - MÉTODO DO CUSTO

Que, aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição de custo de outros iguais ao avaliando (Custo de Reposição) ou equivalente (Custo de Substituição);

11.5- CRITERIO ADOTADO

11.5.1- Que, após a apreciação da metodologia básica, pode-se concluir que ambos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos;



11.5.2- Que, no presente caso, tendo em vista a natureza dos bens avaliandos, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo" para a definição dos valores;

11.6- NÍVEL DE PRECISÃO

11.6.1- Que, o nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto unicamente da vontade dos engenheiros de avaliações e/ou de seu contratante;

11.6.2- Que, o presente trabalho é classificado como "normal", conforme o que dispõem as normas da ABNT;

11.7- DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

11.7.1- Que, de acordo com as necessidades da solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado dos Bens do Ativo Imobilizado expresso através do Custo de Reposição Depreciado, conhecido como Valor Atual cuja definição técnica é a seguinte:

- É o custo de repor ou substituir um bem por outro novo, com as mesmas características e utilidades, menos a depreciação física decorrente do desgaste de uso, idade, quebra ou agentes externos, como erosão de vento e chuva, além da obsolescência tecnológica;

11.7.2- Que, este procedimento técnico pressupõe que os bens avaliados constituam um COMPLEXO INDUSTRIAL PRODUTIVO, com seus diversos componentes operando com uma unidade geradora de renda;

11.7.3- Que, a análise individual do Valor de Mercado dos bens que compõem a UNIDADE INDUSTRIAL, se desvinculados desta, resultaria em valores discordantes da finalidade da presente avaliação, uma vez que os sujeitaria às leis de mercado;

11.7.4- Que, de acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos, também, o custo de reposição novo, cuja definição técnica é a seguinte:

- **Custo de Reposição Novo:** é o custo de repor ou substituir um bem por outro novo, com as mesmas características e utilidades.

12.0- DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

12.1- Que, a caracterização dos bens avaliandos foi baseada em vistoria detalhada no local e análise da seguinte documentação fornecida pela solicitante:

- Relação dos bens avaliandos.



12.2- Que, a caracterização destes bens para avaliação através do Método Comparativo exige um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

a) Preliminares

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

b) Dados Operacionais

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como:

- Designação;
- Fabricante;
- Representante comercial;
- Modelo, tipo, n.º de série;
- Ano de aquisição;
- Tipo e potencia de motores;
- Produção nominal;
- Características especiais;

c) Levantamento de Campo

Consiste de uma minuciosa e detalhada vistoria individual de cada bem isoladamente, analisando:

- Operacionalidade individual;
- Obsolescência ou atualismo;
- Estado de conservação;
- Produção real;
- Adaptações porventura existentes;



- Manutenção (preventiva e corretiva);
- Condições e turnos de trabalho.

d) Depreciação

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas:

- A depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante;
- A depreciação de ordem funcional, advinda da inadequação, superação e anulação.

12.3- Que, os bens acima descritos na listagem que segue em anexo ao presente laudo, onde informamos o código do ativo, descrição do bem, seu ano de aquisição (quando existente), seus valores, sua depreciação e o saldo de vida útil remanescente expresso em anos;

13.0- DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

13.1- Que, para a avaliação de cada equipamento foi realizada uma ampla pesquisa de valores através de nossa equipe técnica junto a revendedores, representantes comerciais e fabricantes;

13.2- Que, a pesquisa, além da determinação do valor unitário básico, verificou, com a devida cautela, a similaridade do equipamento avaliando, se fora de linha, com ora fabricado, ponderando as características produtivas e funcionais;

13.3- Que, os equipamentos importados que não possuem similar nacional foram avaliados a partir de cotações de preços FOB, na moeda de origem, acrescidos de frete, seguro, taxa de melhoria de portos, taxa de renovação da marinha mercante e outras taxas, incluindo-se ainda o Imposto de Importação e o IPI, sendo posteriormente para preço em reais através da aplicação da taxa atual de câmbio;

13.4- Que, na listagem em anexo estão indicados os custos de cada bem avaliando;

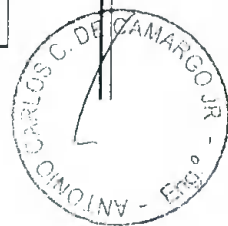


14.0- AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS/BRINQUEDOS - PREÇO DE COMPRA

• Valor do dólar médio em julho de 2015: R\$ 3,4824

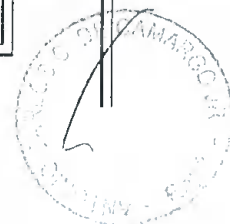
• Valor do euro médio em julho de 2015: R\$ 3,8673

Atração	Colação Fabricante / Fornecedor	Custo Aquisição (R\$)	Frete + Impostos (II+IPI+PIS+CONFIN+ ICMS)	Preços Atrações no Brasil (R\$)	Percentual Acréscimo Instalações	Valor de reposição (R\$)
01 Rio Bravo	EUR 2.100.000,00	R\$ 8.121.330,00	1,70	R\$ 13.806.261,00	40%	R\$ 19.328.765,40
02 West River	EUR 800.000,00	R\$ 3.093.840,00	1,70	R\$ 5.259.528,00	25%	R\$ 6.574.410,00
03 Crazy Wagon	EUR 1.200.000,00	R\$ 4.640.760,00	1,70	R\$ 7.889.292,00	20%	R\$ 9.467.150,40
04 Evolution	EUR 700.000,00	R\$ 2.707.110,00	1,70	R\$ 4.602.087,00	10%	R\$ 5.062.295,70
05 Giranda Mundi	EUR 825.000,00	R\$ 3.190.522,50	1,70	R\$ 5.423.888,25	35%	R\$ 7.322.249,14
06 La tour Eiffel	EUR 4.100.000,00	R\$ 15.855.930,00	1,70	R\$ 26.955.081,00	35%	R\$ 36.389.359,35
07 Montezum	USD 8.000.000,00	R\$ 27.859.200,00	1,70	R\$ 47.360.640,00	45%	R\$ 68.672.928,00
08 Vurang	EUR 4.800.000,00	R\$ 18.563.040,00	1,70	R\$ 31.557.168,00	20%	R\$ 37.868.601,60
09 Ekatom	EUR 1.950.000,00	R\$ 7.541.235,00	1,70	R\$ 12.820.099,50	20%	R\$ 15.384.119,40
10 Simulakro A	USD 2.700.000,00	R\$ 9.402.480,00	1,70	R\$ 15.984.216,00	15%	R\$ 18.381.848,40
11 Simulakro B	USD 2.700.000,00	R\$ 9.402.480,00	1,70	R\$ 15.984.216,00	15%	R\$ 18.381.848,40
12 Vula Viking	EUR 930.000,00	R\$ 3.596.589,00	1,70	R\$ 6.114.201,30	25%	R\$ 7.642.751,63
13 Katapul	EUR 700.000,00	R\$ 2.707.110,00	1,70	R\$ 4.602.087,00	40%	R\$ 6.442.921,80
14 Trukes di Pinguim	EUR 450.000,00	R\$ 1.740.285,00	1,70	R\$ 2.958.484,50	15%	R\$ 3.402.257,18
15 Elektron	EUR 550.000,00	R\$ 2.127.015,00	1,70	R\$ 3.615.925,50	15%	R\$ 4.158.314,33
16 Tokala	EUR 650.000,00	R\$ 2.513.745,00	1,70	R\$ 4.273.366,50	15%	R\$ 4.914.371,48
17 Dismonti	EUR 422.500,00	R\$ 1.633.934,25	1,70	R\$ 2.777.688,23	10%	R\$ 3.055.457,05
18 Hadikali	USD 1.100.000,00	R\$ 3.830.640,00	1,70	R\$ 6.512.088,00	50%	R\$ 9.768.132,00
19 Cinemation	EUR 640.000,00	R\$ 2.475.072,00	1,70	R\$ 4.207.622,40	40%	R\$ 5.890.671,36
20 Kastei Di Lendas	EUR 1.250.000,00	R\$ 4.834.125,00	1,70	R\$ 8.218.012,50	15%	R\$ 9.450.714,38
21 Giranda di Musik	USD 500.000,00	R\$ 1.741.200,00	1,70	R\$ 2.960.040,00	35%	R\$ 3.996.054,00
22 Leva i Traz	EUR 120.000,00	R\$ 464.076,00	1,70	R\$ 788.929,20	15%	R\$ 907.268,58
23 Lokolore	EUR 640.000,00	R\$ 2.475.072,00	1,70	R\$ 4.207.622,40	25%	R\$ 5.259.528,00
24 Dispenkito A	USD 65.000,00	R\$ 226.356,00	1,70	R\$ 384.805,20	10%	R\$ 423.285,72
25 Dispenkito B	USD 65.000,00	R\$ 226.356,00	1,70	R\$ 384.805,20	10%	R\$ 423.285,72
26 Konfront	EUR 120.000,00	R\$ 464.076,00	1,70	R\$ 788.929,20	10%	R\$ 867.822,12
TOTAL		R\$ 141.433.578,75		R\$ 240.437.083,88		R\$ 309.436.411,14



15.0- AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS/BRINQUEDOS - PREÇO DEPRECIADO

Atração	Valor de reposição (R\$) - Item anterior	Depreciação Método da Linha Retá	Valor depreciado (R\$)
01 Rio Bravo	R\$ 19.328.765,40	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 7.731.506,16
02 West River	R\$ 6.574.410,00	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 2.629.764,00
03 Crazy Wagon	R\$ 9.467.150,40	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 3.786.860,16
04 Evolution	R\$ 5.062.295,70	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 1.265.573,93
05 Giranda Mundi	R\$ 7.322.249,14	(25 - 20)/25 = 0,200	R\$ 1.464.449,83
06 La tour Eiffel	R\$ 36.389.359,35	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 14.555.743,74
07 Montezum	R\$ 68.672.928,00	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 27.469.171,20
08 Vurang	R\$ 37.868.601,60	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 15.147.440,64
09 Ekatom	R\$ 15.384.119,40	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 6.153.647,76
10 Simulakro A	R\$ 18.381.848,40	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 7.352.739,36
11 Simulakro B	R\$ 18.381.848,40	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 7.352.739,36
12 Vula Viking	R\$ 7.642.751,63	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 3.057.100,65
13 Katapul	R\$ 6.442.921,80	(25 - 20)/25 = 0,200	R\$ 1.288.584,36
14 Trukes di Pinguim	R\$ 3.402.257,18	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 850.564,30
15 Elektron	R\$ 4.158.314,33	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 1.039.578,58
16 Tokaia	R\$ 4.914.371,48	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 1.228.592,87
17 Dismonti	R\$ 3.055.457,05	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 763.864,26
18 Hadikali	R\$ 9.768.132,00	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 3.907.252,80
19 Cinemotion	R\$ 5.890.671,36	(25 - 10)/25 = 0,600	R\$ 3.534.402,82
20 Kastel Di Lendas	R\$ 9.450.714,38	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 3.780.285,75
21 Giranda di Musik	R\$ 3.996.054,00	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 1.598.421,60
22 Leva i Traz	R\$ 907.268,58	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 226.817,15
23 Lokolore	R\$ 5.259.528,00	(20 - 15)/20 = 0,250	R\$ 1.314.882,00
24 Dispenkito A	R\$ 423.285,72	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 169.314,29
25 Dispenkito B	R\$ 423.285,72	(25 - 15)/25 = 0,400	R\$ 169.314,29
26 Konfront	R\$ 867.822,12	(20 - 05)/20 = 0,750	R\$ 650.866,59
TOTAL	R\$ 309.436.411,14		R\$ 118.489.478,45



16.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

16.1- Valor do terreno	R\$ 175.419.693,20
16.2- Valor das benfeitorias	R\$ 14.354.171,60
16.3- Valor das edificações	R\$ 23.366.808,91
16.4- Valor dos equipamentos/brinquedos	R\$ 118.489478,45
16.5- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 331.630.152,16

(VÁLIDO PARA JULHO DE 2015)

17.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

17.1- RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELO ASSISTENTE TÉCNICO DO REQUERIDO - FLS. 60/61 DOS AUTOS

"1- Queira o Sr. Perito informar qual a área e o preço de mercado da gleba onde localiza-se o Parque Temático e quais as fontes de pesquisa utilizadas para formação do valor de mercado da área;"

RESPOSTA:

Favor, reportar-se ao Item 4.7 do Capítulo 4.0 retro, bem como, a Pesquisa de Elementos Comparativos, juntada como **Anexo 01**.

"2- Queira o Sr. Perito informar se teve acesso as plantas das construções que compõem a estrutura edificada do parque, principalmente aquelas destinadas a acomodar Atrações, bem como informe o critério utilizado para valorizar a tematização incorporada em cada edificação e qual o método utilizado para valorização de cada edificação e benfeitoria;"

RESPOSTA:

Favor, reportar-se ao Capítulo 9.0 retro.

"3- Informe o Sr. Perito qual a idade real, a idade aparente e o estado de conservação de cada equipamento do parque;"

RESPOSTA:

Favor, reportar-se aos Capítulos 14.0 e 15.0 retros.



"4- Queira o Sr. Perito informar se teve acesso aos valores atualizados informados pelos fabricantes ou fornecedores dos equipamentos;"

RESPOSTA:

Sim.

"5- Queira o Sr. Perito informar qual a vida útil estimada dos equipamentos e qual o critério de depreciação utilizado para determinar o valor atual dos equipamentos, considerando a manutenção preventiva realizada, conforme a exigência dos fabricantes (Manual dos Fabricantes), norma nacional ABNT/NBR 15926:2011 e normas internacionais, aplicáveis a equipamentos que compõem atrações de Parques;"

RESPOSTA:

Favor, reportar-se aos Capítulos 14.0 e 15.0 retros.

"6- Queira o Sr. Perito informar qual o critério para valorização das obras de infraestrutura do parque, compreendendo: instalações de água potável, águas pluviais, água de reuso, esgoto, incêndio e instalações elétricas subterrâneas;"

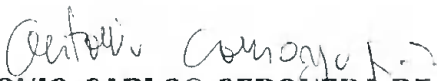
RESPOSTA:

Favor, reportar-se ao Capítulo 8.0 retro.

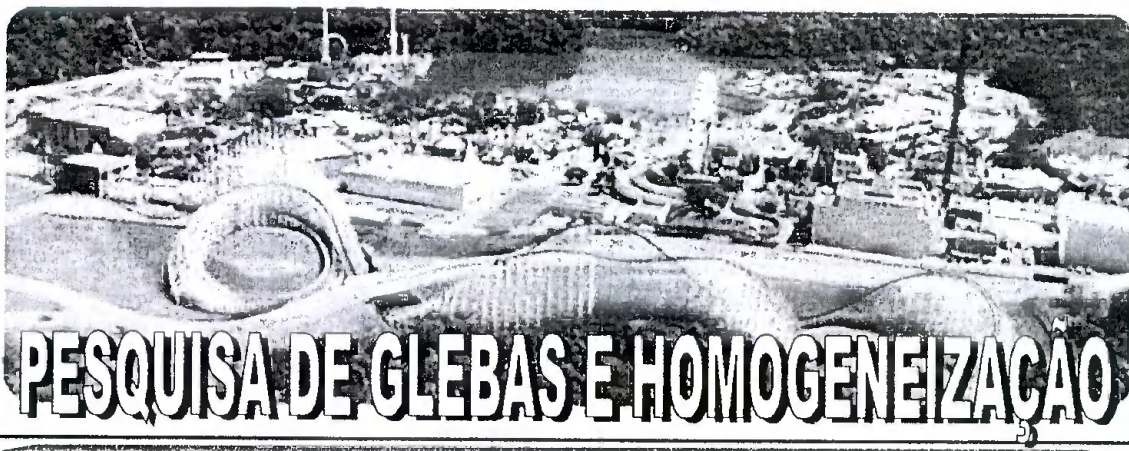
18.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em 352 (trezentas e cinquenta e duas) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
Acompanha 01 (hum) Anexo.

Vinhedo, 14 de julho de 2015


ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

ANEXO 01



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera

NÚMERO : SP-330

COMP.: BAIRRO : Distrito Industrial

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 108.000,00 TESTADA - (cl) m 300,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 360,00

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 32.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Josué Tartari Imóveis

CONTATO : Sr. Gilberto

TELEFONE : (19)-38760021

OBSERVAÇÃO :

Frente para Rodovia Anhanguera

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 270,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

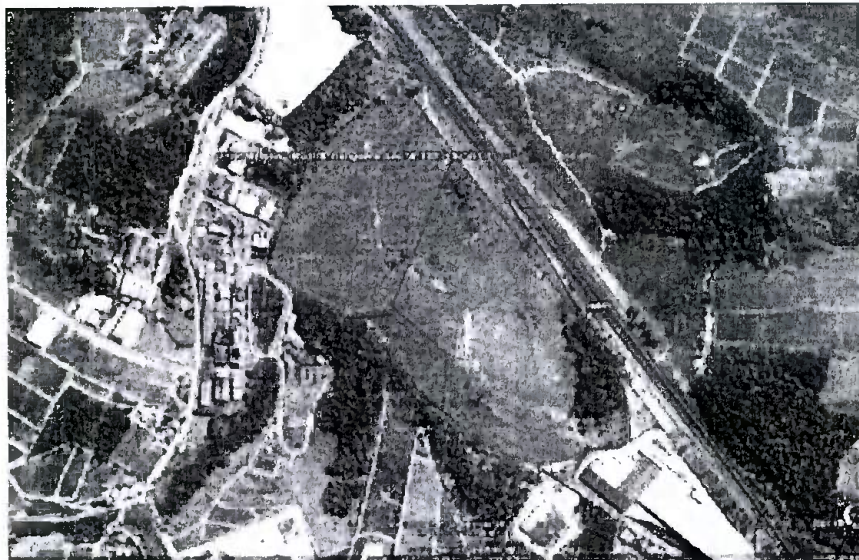


FOTO Nº 1

Imagem de satélite, obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera

NÚMERO : SP-330

COMP.: BAIRRO : Vinhedo

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 228.597,00 TESTADA - (cf) m 550,00 PROF. EQUIV. (Pe): 415,63

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 60.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Nova Era Imóveis

CONTATO : Sr. Guilherme

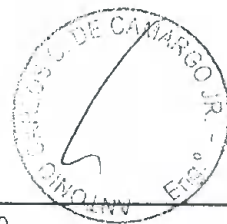
TELEFONE : (19)-38760255

OBSERVAÇÃO:

Excelente área as margens da Rodovia Anhanguera, topografia excepcional, logística perfeita, aproximadamente 780,00 metros de frente para rodovia. Zoneamento: industrial/ comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 237,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 237,80
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

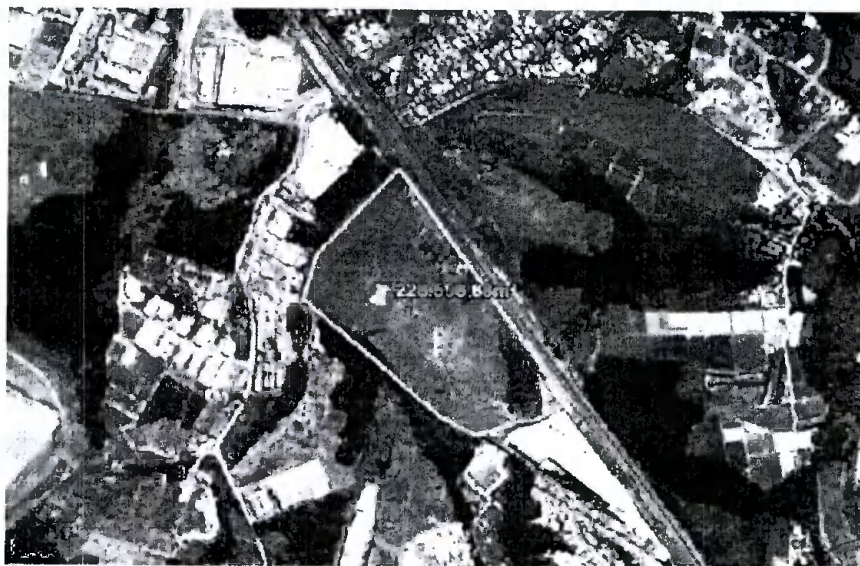


FOTO Nº 1

Imagem de satélite, obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento da área à venda.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera

NÚMERO : SP-330

COMP.: BAIRRO : Distrito Industrial

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 107.495,05 TESTADA - (cf) m 161,52 PROF. EQUIV. (Pe): 665,52

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 38.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Valinhos Imóveis

CONTATO : Sra. Adriana

TELEFONE : (19)-39297771

OBSERVAÇÃO:

Área Industrial de 107.495,05 m², com 161,52 metros de frente para Rodovia Anhanguera, com acesso à Rodovia Miguel Melhado Campos, Aeroporto de Viracopos e Rod. dos Bandeirantes, ideal para indústria e Logística

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 321,92
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 321,92
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Tomada da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera

NÚMERO : SP-330

COMP.: BAIRRO : Vinhedo

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 129.000,00 TESTADA - (ct) m 340,00 PROF. EQUIV. (Pe): 379,41
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO



FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 45.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Valinhos Imóveis

CONTATO : Sra. Adriana

TELEFONE : (19)-39297771

OBSERVAÇÃO:

Área Industrial em Vinhedo. Com frente para a Rodovia Anhanguera - SP-330 e Rodovia Miguel Melhado Campos - SP-324

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 315,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

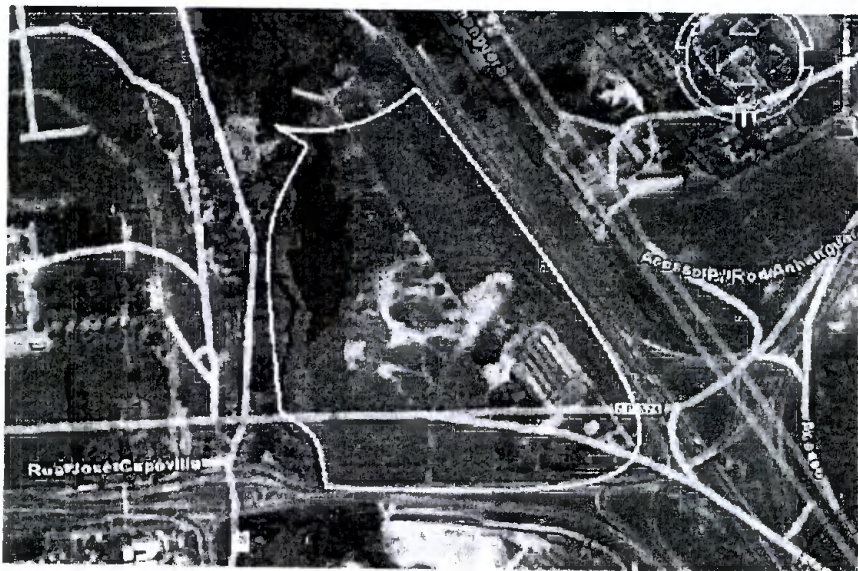


FOTO Nº 1

Imagem de satélite, obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anhaguera

NÚMERO : SP-330

COMP.: BAIRRO : Distrito Industrial

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125.000,00 TESTADA - (cf) m 601,00 PROF. EQUIV. (Pe): 207,99

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 31.250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Nova Era Imóveis

CONTATO : Sr. Guilherme

TELEFONE : (19) 38760255

OBSERVAÇÃO:

Excelente área industrial 601 metros de frente para Rodovia Anhanguera próximo ao trevo da Rodovia Miguel Melhado Campos, acesso fácil ao Aeroporto de Viracopos, Rodovia dos Bandeirantes ideal para indústria e logística

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 225,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 225,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Tomada da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia dos Bandeirantes

NÚMERO : SP-348

COMP.: BAIRRO : Vinhedo

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 54.375,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 271,88

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 12.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Cidade Universitária Imóveis

CONTATO : Sra. Adriana

TELEFONE : (19)-32893322

OBSERVAÇÃO:

Excelente área, com 54.375,00 m², as margens da Rodovia dos Bandeirantes, próximo do Aeroporto de Viracopos, entre Vinhedo e Itupeva.
Excelente localização, ideal para logística

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 211,86
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 211,86
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 6

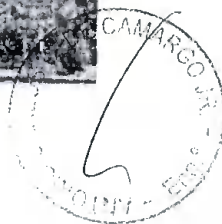
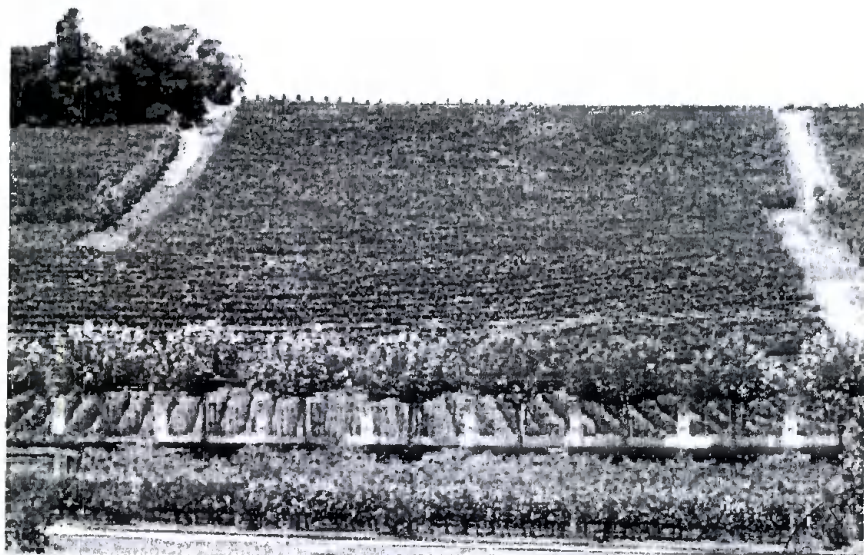
DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Aspecto da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia dos Bandeirantes

NÚMERO : SP-348

COMP.: BAIRRO : Vinhedo

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 54.000,00 TESTADA - (cf) m 320,00 PROF. EQUIV. (Pe): 168,75

ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO



FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 18.901.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Nova Era Imóveis

CONTATO : Sr. Guilherme

TELEFONE : (19)-38760255

OBSERVAÇÃO :

Excelente área as margens da Rodovia Bandeirantes a 2km do Hopi Hari, Área Industrial e outros fins, a 10 minutos do centro de Vinhedo, 20 minutos de Viracopos, (Ceratti, Unilever, Hopi Hari, Outlet Premiun etc) nas margens da Rodovia Bandeirantes e Próximo a Rodovia Miguel

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 315,02
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 315,02
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

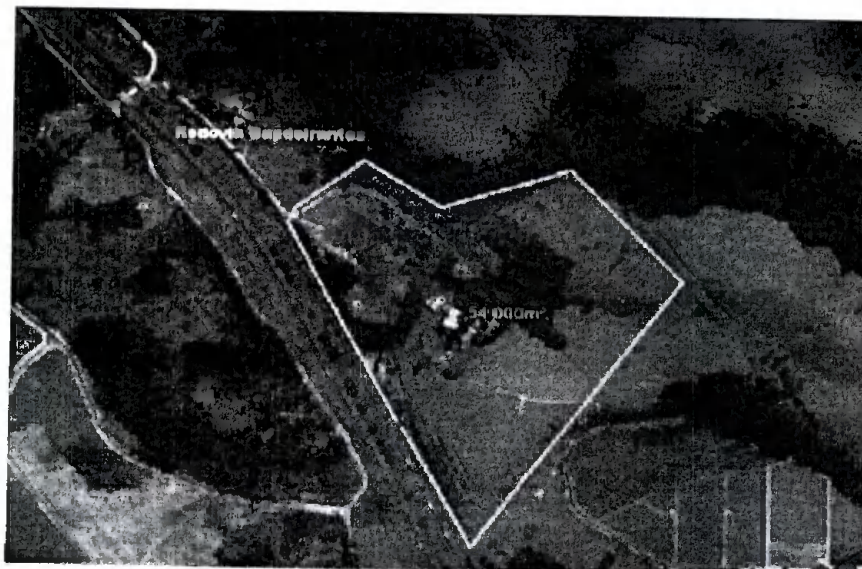
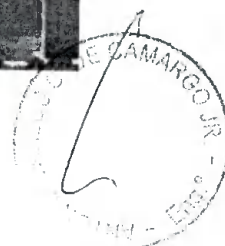


FOTO Nº 1

Imagem de satélite, obtida do Google Eart, mostrando a posicionamento da área à venda.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Via marginal à Rodovia dos Bandeirantes

NÚMERO : SP-348

COMP.:

BAIRRO : Itupeva

CIDADE : VINHEDO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120.000,00 TESTADA - (cf) m 300,00 PROF. EQUIV. (Pe): 400,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 26.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Reale Imóveis

CONTATO : Sr. Flávio

TELEFONE : (19)-38760001

OBSERVAÇÃO:

Área de 120.000,00 m² próximo aos parques Hopi Hari e Wetn Wild e ao Outlet Premium na Rodovia dos Bandeirantes

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 198,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 198,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : VINHEDO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 31/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

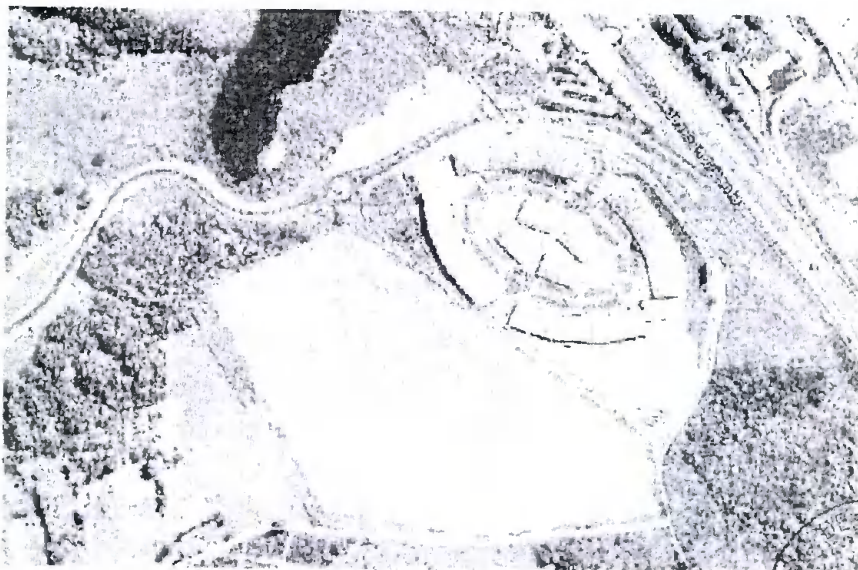


FOTO Nº 1

Imagem de satélite, obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento da área à venda.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : reg2640

DATA : 31/07/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Laudo de Avaliação do empreendimento Hopi Hari

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	600,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

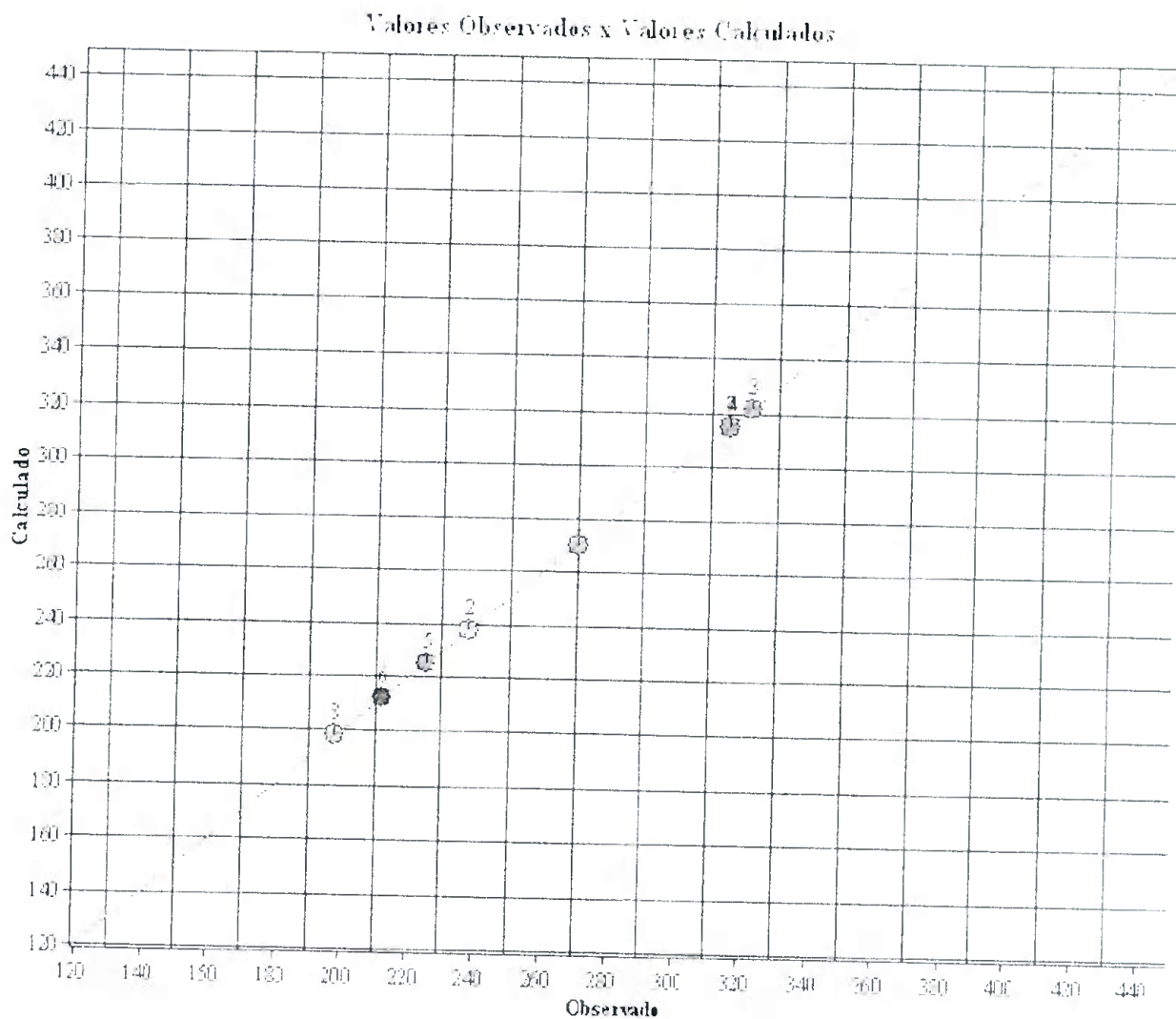
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Anhanguera ,SP-330	270,00	270,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Anhanguera ,SP-330	237,80	237,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Anhanguera ,SP-330	321,92	321,92	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Anhanguera ,SP-330	315,00	315,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Anhnaguera ,SP-330	225,00	225,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rodovia dos Bandeirantes ,SP-348	211,86	211,86	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rodovia dos Bandeirantes ,SP-348	315,02	315,02	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Via marginal à Rodovia dos Bandeirantes ,SP-348	198,00	198,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	270,00	270,00
2	237,80	237,80
3	321,92	321,92
4	315,00	315,00
5	225,00	225,00
6	211,86	211,86
7	315,02	315,02
8	198,00	198,00



GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rodovia dos Bandeirantes SP-348 Vinhedo VINHEDO - SP

Data : 31/07/2015

Cliente : Hopi Hari

Área m² : 670.001,12

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 261,82

Desvio Padrão : 50,48

- 30% : 183,28

+ 30% : 340,37

Coefficiente de Variação : 19,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 261,82

Desvio Padrão : 50,48

- 30% : 183,28

+ 30% : 340,37

Coefficiente de Variação : 19,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 261,82

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 261,82000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 175.422.953,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 236,57

INTERVALO MÁXIMO : 287,07

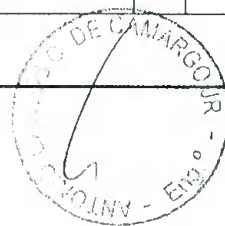
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 236,57

INTERVALO MÁXIMO : 287,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

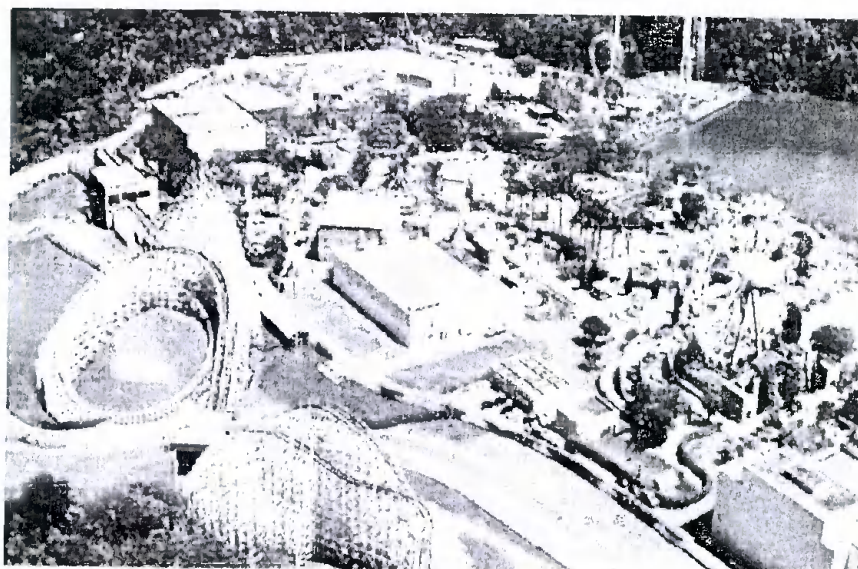


FOTO N° 1

Imagem aérea do Hopi Hari.



FOTO N° 2

Imagem aérea do Hopi Hari.





1002265-62.2016.8.26.0659

Processo nº 1002265-62.2016.8.26.0659
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Câmara de Direito Privado

1002265-62.2016.8.26.0659

Processo nº 1002265-62.2016.8.26.0659
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1ª Câmara de Direito Privado

1º ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

HH Participações S.A.

HH Parques Temáticos S.A.

Hopi Hari S.A.

Processo nº 1002265-62.2016.8.26.0659.

1º Vara Cível de Vinhedo – São Paulo

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERANDO QUE encontram-se em Recuperação Judicial as seguintes empresas:

- ❖ **HH PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 2, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.727.095/0001-01, ("HH HOLDING I");
- ❖ **HH PARQUES TEMÁTICOS S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, sala 3, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.620.394/0001-34, ("HH HOLDING II");
- ❖ **HOPI HARI S.A.**, com sede na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Vinhedo/Itupeva, nº 7001, Fazenda Serra Azul, Bairro do Moinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.924.432/0001-99 e Inscrição Estadual nº 714.028.414.119, ("HOPI HARI").

1.1. CONSIDERANDO QUE as recuperandas, após a apresentação do Plano de Recuperação Judicial ("Plano" ou "PRJ") no processo de Recuperação Judicial ("RJ"), realizaram reuniões com diversos credores sujeitos a RJ de todas as classes de credores;

1.2. CONSIDERANDO QUE durante as reuniões realizadas, alguns credores sugeriram algumas mudanças no Plano;

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

1.3. CONSIDERANDO QUE existem credores detentores de hipotecas de bens imóveis e conseqüente são credores com Garantia Real;

1.4. CONSIDERANDO QUE quaisquer modificações ao Plano de Recuperação Judicial devem ser embasadas na capacidade atual e projetada de pagamento da recuperanda;

1.5. CONSIDERANDO QUE a fim de atender ao interesse da maioria de seus credores e nos termos do artigo 56, § 3º da Lei 11.101/05, a recuperanda propõe modificações ao Plano, as quais seguem.

2. MODIFICAÇÕES

Ficam modificadas, as cláusulas 6 e 7 do Plano de Recuperação Judicial apresentado nos autos da Recuperação Judicial, passando a vigorar a cláusula a seguir:

6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

Seguem as medidas de reestruturação operacional e financeira a serem adotadas nos termos do art. 50 da Lei nº. 11.101/05:

a) Medidas de Reestruturação Operacional:

- (i) Contratação de novos diretores: nova equipe de gestão que assumirá posições estratégicas na companhia nas áreas Administrativa, Financeira, Comercial e Marketing;

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

- (ii) Redesenho de processos: a companhia se propõe a rever todos os processos operacionais e administrativos do parque de forma a corrigir inconsistências e oferecer padronização e qualidade nos serviços prestados;
- (iii) Reativação de atrações: revisão da grade atua de atrações oferecidas para consequente possibilidade de reativação de atrações. Revisão de horários, *head count* envolvido e necessidade de investimento;
- (iv) Manutenções nas instalações: dado que os resultados do parque foram intrinsecamente afetados pelos acidentes ocorridos em suas instalações (falhas), propõe-se um sistemático controle de manutenções de equipamentos e instalações de forma a garantir segurança e confiabilidade;
- (v) Complexo imobiliário: desenvolvimento de um amplo complexo imobiliário junto ao parque, alavancando o número de visitas recorrentes e potencializando a economia da região devido à abertura de uma nova frente de negócio;
- (vi) Reestruturação societária: eliminação de uma das holdings existentes e a criação de duas novas unidades de negócio voltadas para o setor hoteleiro e ao licenciamento de produtos do parque;
- (vii) Diversificação: realização de shows e eventos corporativos nas dependências do Parque;
- (viii) Visitantes: aperfeiçoamento dos canais de venda de passaportes e desenvolvimento de modelo de franquia para comercialização de pacotes turísticos, merchandising em espaços do Parque e ingressos para shows e eventos no geral;
- (ix) Instituição de PLR (Participação em Lucros e Resultados) para os colaboradores.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

b) Medidas de Reestruturação Financeira:

- (i) Renegociação do passivo sujeito a Recuperação Judicial contemplando: redução do endividamento; carência para início do pagamento; alongamento do prazo médio de pagamento; redução da taxa média de juros;
- (ii) Entrada de novo sócio com aporte de recursos financeiros para: CAPEX e capital de giro; pagamento do passivo extraconcursal gerado após o deferimento do pedido de recuperação judicial;
- (iii) Venda de ativo: venda do brinquedo La Tour Eiffel para pagamento dos credores trabalhistas sujeitos à recuperação judicial;
- (iv) Renegociação do passivo tributário: adesão ao Programa de Regularização Tributária (PRT) do Governo Federal onde será aproveitado o prejuízo fiscal acumulado para redução do passivo novado;
- (v) Possibilidade de obtenção de linhas de financiamento: As Recuperandas poderão obter linhas de financiamentos bancários de qualquer natureza, créditos estes que serão considerados extraconcursais, ou seja, não estão sujeitos ao concurso de credores sujeitos a Recuperação Judicial;
- (vi) Possível ingresso de novo sócio/investidor. As Recuperandas poderão contar, a qualquer momento, com o apoio financeiro, estratégico e administrativo de um novo investidor que, sob determinadas condições, se proponha a adquirir parte e/ou totalidade das empresas e/ou negócio(s) e/ou realizar investimentos através de fusão, *joint venture* e/ou outras modalidades de parceria comercial, mediante parecer favorável do Administrador Judicial;

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

- (vii) Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para adjudicar, em pagamento dos créditos, ativos das Recuperandas;
- (viii) Cisão Parcial: serão cindidas do Grupo Hopi Hari, a qualquer tempo, quaisquer bens imóveis com exceção dos que tiverem origem em obrigação por fazer e/ou que forem dados como pagamento da dívida novada. Os bens imóveis cindidos serão integralizados em nova empresa a ser criada;
- (ix) Venda de máquinas, equipamentos e peças cenográficas, a qualquer tempo, melhorando a liquidez de seus ativos;
- (x) Venda parcial ou total dos imóveis, acompanhados das construções, dos imóveis não-operacionais;
- (xi) Caso seja necessário, venda de qualquer ativo imobilizado, para cumprir com o pagamento da dívida novada e/ou para formação de capital de giro;
- (xii) Venda de parte das ações da empresa, mediante injeção de capital por parte do sócio entrante;
- (xiii) Realização de *joint ventures* com outras empresas.

6.1 CRIAÇÃO DE NOVAS UNIDADES DE NEGÓCIOS

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, as recuperandas estão autorizadas a realizarem a criação de duas novas unidades de negócios:

- (i) Incorporação imobiliária;
 - a. Desenvolvimento imobiliário com implantação do conceito de *timeshare* e *fractional* na região, construção de um centro de convenções e hotéis;
- (ii) Licenciamento, Merchandising e Promoção.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

- a. Abertura dos canais de vendas de passaportes com a criação de modelo de franquia;
- b. Comercialização de merchandising em espaços do Parque;
- c. Comercialização de brinquedos com a marca do Parque e parceiros;
- d. Comercialização de pacotes turísticos;
- e. Realização de shows e comercialização de ingressos no geral;
- f. Realização de eventos escolares e corporativos;
- g. Estruturação do e-Commerce para venda de produtos;



O modelo societário aplicado será de Sociedade Limitada, sendo controladas diretas da HH Participações SA.

As duas unidades de negócio irão alavancar vendas, fluxo de visitantes no parque, valorização e desenvolvimento da região e fortalecer a marca no mercado.

6.2 ALTERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Conforme ofício de número 160/2017/CVM/SER/GER-2 enviado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a pedido da requerente Hopi Hari S.A., a empresa Oliveira Trust DTVM S.A. não mais desempenhará a atividade de agente fiduciário.

Desta forma, a empresa PREVHAB Previdência Complementar, titular de 100% das debêntures em circulação do Hopi Hari S.A., não designará novo agente fiduciário e constará na lista de credores deste processo de recuperação judicial na posição anteriormente ocupada pela Oliveira Trust DTVM S.A.



7. DOS PAGAMENTOS AOS CREDORES

O presente Plano levou em consideração na proposta de pagamento aos credores sujeitos a Recuperação Judicial os seguintes itens:

- (i) Tratamento isonômico entre os credores de uma mesma classe, tratando os iguais de forma igualitária, e os desiguais de forma desigual, na medida de suas desigualdades, de forma razoável, proporcional e justificada;
- (ii) Capacidade de pagamento através da sua geração de caixa projetada.

CONSIDERANDO QUE o art. 58, §2º, da Lei n. 11.101/05, admite expressamente a formulação de tratamentos diferenciados a credores de uma classe, em homenagem ao princípio da liberdade negocial e à formulação mais qualificada do princípio da isonomia, que visa a tratar os desiguais de forma desigual, na medida de suas desigualdades, de forma razoável, proporcional e justificada.

CONSIDERANDO QUE, de acordo com a legislação, o *par conditio creditorum* existe apenas na votação do plano, haja vista a separação dos credores em categorias estanques para esta finalidade. No entanto, não existe a necessidade de se respeitar a *par conditio creditorum* nas condições materiais de pagamento convencionadas no Plano de Recuperação Judicial, em obediência ao princípio da liberdade negocial.

CONSIDERANDO QUE, pelo exposto acima, a admissão do tratamento diferenciado pode ocorrer desde que fundamentado em condições objetivas e previamente estabelecidas e justificadas, e respeitados os quóruns de aprovação do plano de recuperação previstos na Lei n.º 11.101/05.

As propostas de pagamento aos credores sujeitos a RJ que serão apresentadas, propõem tratamento diferenciado de acordo com as seguintes justificativas:

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

- (1) Fornecimento de crédito para o giro do negócio. O crédito deverá ser fornecido durante a Recuperação Judicial e até a conclusão dos pagamentos da dívida a ser novada com a aprovação do plano de recuperação judicial; ou, alternativamente,
- (2) Fornecimento de linhas de desconto e/ou antecipação de recebíveis. O crédito deverá ser fornecido durante a Recuperação Judicial e até a conclusão dos pagamentos da dívida a ser novada com a aprovação do plano de recuperação judicial; ou, alternativamente,
- (3) Perfil estratégico do credor, ou seja, sem ele a empresa em recuperação judicial não tem como cumprir com a sua função social, conforme especifica o Artigo 47 da Lei 11.101/2005; ou, alternativamente,
- (4) Representatividade do voto qualitativo do credor dentro de uma Classe, ou alternativamente;
- (5) Tempo de operação do credor com as Recuperandas no fornecimento de crédito, ou alternativamente;
- (6) Volume de crédito ofertado às Recuperandas desde o início das atividades das empresas.

É importante ressaltarmos os Artigo 67 da Lei 11.101/2005, o qual segue:

“Art. 67. Os créditos decorrentes de obrigações contraídas pelo devedor durante a recuperação judicial, inclusive aqueles relativos a despesas com fornecedores de bens ou serviços e contratos de mútuo, serão

considerados extraconcursais, em caso de decretação de falência, respeitada, no que couber, a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

Parágrafo único. Os créditos quirografários sujeitos à recuperação judicial pertencentes a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido de recuperação judicial terão privilégio geral de recebimento em caso de decretação de falência, no limite do valor dos bens ou serviços fornecidos durante o período da recuperação.”

7.1 CLASSE I: CREDITORES TRABALHISTAS

O Art. 54 da Lei nº. 11.101/2005 dispõe que:

“Art. 54 da Lei nº. 11.101/2005. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 01 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de Recuperação Judicial.
Parágrafo único - O Plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial.”

Será efetuado o pagamento integral das rubricas de natureza salarial.

Registra-se que será respeitada, ainda, a regra do art. 54, parágrafo único, da Lei

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

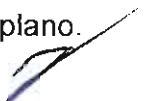
11.101/05, segundo o qual “O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos”.

A quitação dos créditos como aqui propostos importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I e XII, da LRF (“concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas” e “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”), observado o quanto disposto no art. 54, caput e parágrafo único, da LRF.

Os pagamentos dos créditos da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

- i. Prazo: verbas estritamente salariais, limitadas a 05 (cinco) salários mínimos por credor, serão pagas em até 30 (trinta) dias contados da publicação da decisão que conceder a recuperação judicial (decisão homologatória do Plano de Recuperação – art. 58 da LRF), contados da publicação da decisão que conceder a recuperação judicial (homologação do Plano de Recuperação – art. 58 da LRF).
- ii. A diferença entre o valor do crédito, conforme conste da Relação de Credores, e o valor que tenha sido pago em cumprimento ao art. 54, parágrafo único, da LRF, será paga em 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão que conceder a recuperação judicial (homologação do Plano de Recuperação – art. 58 da LRF). O vencimento do Mês 1 ocorrerá posteriormente em até 30 dias.

Forma de pagamento: todos os pagamentos serão efetuados através de depósito bancário, cabendo ao credor indicar a recuperanda os dados de sua conta corrente para pagamento (a indicação deverá ser encaminhada a recuperanda na forma estabelecida neste plano.



7.1.1. DOS VALORES BLOQUEADOS EM RECLAMAÇÕES TRABALHISTAS | DEPÓSITOS RECURSAIS

Nas hipóteses em que já tenham sido depositados valores em reclamações trabalhistas movidas perante a Justiça do Trabalho, tais valores serão havidos como pagos ao respectivo reclamante.



Estes pagamentos serão imputados, primeiramente, à conta daqueles previstos pelo art. 54, parágrafo único, da LRF; os valores depositados em reclamações trabalhistas que excederem a este montante serão descontados do total a ser pago ao respectivo credor.

7.1.2. CRÉDITOS TRABALHISTAS ILÍQUIDOS

Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles que, no momento do início dos pagamentos previstos a esta classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada e habilitados perante o juízo em que se processa a presente Recuperação Judicial.

Na hipótese de tal liquidação contemplar rubricas relativas a créditos não sujeitos à recuperação judicial (Contribuição Social, Imposto de Renda, FGTS, entre outros), a respectiva rubrica será excluída da Relação de Credores.

Os créditos ilíquidos serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para todos demais credores trabalhistas.



7.2 CLASSE II: CREDORES COM GARANTIA REAL

Manutenção de garantias dos credores com garantia real. Este Plano não afeta nenhuma das garantias reais outorgadas aos Credores com Garantia Real, sem qualquer exceção, as quais permanecem integralmente válidas, eficazes e inalteradas em qualidade e quantidade, exceto, em caso de liquidação da dívida nos moldes do PRJ aprovado, caso em que o bem dado em garantia deverá ser imediatamente desonerado.

Para a Classe com Garantia Real, é feita uma única proposta de pagamentos extensiva a todos os credores da mesma classe, proposta esta denominada de **“Proposta Geral para os Credores com Garantia Real”**.

7.2.1 PROPOSTA GERAL PARA OS CREDORES COM GARANTIA REAL

Valor a ser pago: será aplicado um deságio de 44% sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência de juros e principal: 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia. Os juros incorridos neste período serão acumulados ao saldo devedor da dívida novada.

Quantidade de parcelas (n): o valor do principal da dívida sujeita a RJ (de acordo com o que vier a configurar na 2ª Relação de Credores) será dividido em 141 (cento e quarenta e uma) parcelas mensais e variáveis.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Forma de pagamento: o valor do saldo devedor da dívida novada será pago em 141 (cento e quarenta e uma) parcelas mensais e variáveis. A cada mês, o saldo devedor será multiplicado pelo percentual estabelecido na tabela abaixo:

PARCELAS MENSAIS		
% Mensal	% Mensal	% Mensal
1 0,19314%	51 1,48610%	101 2,92876%
2 0,19214%	52 1,49704%	102 2,98970%
3 0,19113%	53 1,50822%	103 3,05320%
4 0,19031%	54 1,51977%	104 3,12062%
5 0,18950%	55 1,53143%	105 3,19110%
6 0,18869%	56 1,54338%	106 3,26610%
7 0,18787%	57 1,55568%	107 3,34476%
8 0,18706%	58 1,56814%	108 3,42868%
9 0,18626%	59 1,58102%	109 3,51704%
10 0,18545%	60 1,59420%	110 3,61159%
11 0,18465%	61 1,73042%	111 3,71155%
12 0,18384%	62 1,74577%	112 3,81889%
13 0,77214%	63 1,76152%	113 3,93289%
14 0,77338%	64 1,77766%	114 4,05581%
15 0,77462%	65 1,79423%	115 4,18702%
16 0,67943%	66 1,81123%	116 4,32917%
17 0,68068%	67 1,82868%	117 4,48182%
18 0,68194%	68 1,84661%	118 4,64809%
19 0,68330%	69 1,86502%	119 4,82788%
20 0,68457%	70 1,88411%	120 5,02000%
21 0,68595%	71 1,90342%	121 5,23986%
22 0,68733%	72 1,92359%	122 5,47728%
23 0,68872%	73 1,94403%	123 5,73857%
24 0,69011%	74 1,96540%	124 6,03008%
25 1,11673%	75 1,98707%	125 6,35482%
26 1,12184%	76 2,00974%	126 6,72108%
27 1,12702%	77 2,03277%	127 7,13496%
28 1,1310%	78 2,05685%	128 7,60950%
29 1,13844%	79 2,08136%	129 8,15540%
30 1,12395%	80 2,10701%	130 8,79406%
31 1,12955%	81 2,13314%	131 9,54692%
32 1,13533%	82 2,16050%	132 10,45245%
33 1,14109%	83 2,18843%	133 11,55689%
34 1,14705%	84 2,21769%	134 12,94004%
35 1,15298%	85 2,24759%	135 14,71542%
36 1,15922%	86 2,27896%	136 17,08602%
37 1,26022%	87 2,31107%	137 20,40061%
38 1,26747%	88 2,34477%	138 25,37797%
39 1,27496%	89 2,37933%	139 33,66685%
40 1,28247%	90 2,41584%	140 50,25382%
41 1,29021%	91 2,45295%	141 100,00000%
42 1,29810%	92 2,49218%	
43 1,30612%	93 2,53257%	
44 1,31429%	94 2,57510%	
45 1,32273%	95 2,61897%	
46 1,33131%	96 2,66523%	
47 1,33994%	97 2,71306%	
48 1,34885%	98 2,76355%	
49 1,46499%	99 2,81569%	
50 1,47550%	100 2,87124%	

As parcelas iniciarão após o período de carência estabelecido, ou seja, a parcela 1 inicia-se 30 dias após a carência de 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Taxa de juros (j): 1,50% a.a. + Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Os juros passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia. Os pagamentos de juros se iniciarão juntamente com o pagamento das parcelas.

7.3 CLASSE III: CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Para a Classe Quirografária, é feita uma única proposta de pagamentos extensiva a todos os credores da mesma classe, proposta esta denominada de **“Proposta Geral para os Credores Quirografários”**.

7.3.1 PROPOSTA GERAL PARA OS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Valor a ser pago: será aplicado um deságio de 47% sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência de juros, correção monetária e principal: 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia. Os juros e correção monetária incorridos neste período serão acumulados ao saldo devedor da dívida novada.

Quantidade de parcelas (n): o valor do principal da dívida sujeita a RJ (de acordo com o que vier a configurar na 2ª Relação de Credores) será dividido em 261 (duzentas e sessenta e uma) parcelas mensais

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Forma de pagamento: o valor do saldo devedor da dívida novada será amortizado em 261 (duzentas e sessenta e uma) parcelas mensais e variáveis. A cada mês, o saldo devedor será multiplicado pelo percentual estabelecido na tabela abaixo:

PARCELAS MENSAIS					
% Mensal	% Mensal	% Mensal	% Mensal	% Mensal	% Mensal
1 0,17734%	51 0,21916%	101 0,42832%	151 0,57040%	201 0,60421%	251 0,67978%
2 0,17699%	52 0,26260%	102 0,42858%	152 0,57155%	202 0,80564%	252 0,68191%
3 0,17665%	53 0,25346%	103 0,42884%	153 0,57272%	203 0,60708%	253 0,68406%
4 0,17631%	54 0,25317%	104 0,42909%	154 0,57389%	204 0,60854%	254 0,68623%
5 0,16954%	55 0,25287%	105 0,42935%	155 0,57507%	205 0,61001%	255 0,68842%
6 0,16920%	56 0,25258%	106 0,42961%	156 0,57627%	206 0,61149%	256 16,66667%
7 0,16897%	57 0,25228%	107 0,42987%	157 0,57747%	207 0,61298%	257 20,00000%
8 0,16853%	58 0,25199%	108 0,43014%	158 0,57868%	208 0,62512%	258 25,00000%
9 0,16819%	59 0,25169%	109 0,43040%	159 0,57990%	209 0,60549%	259 33,33333%
10 0,16785%	60 0,25140%	110 0,43067%	160 0,60164%	210 0,60693%	260 50,00000%
11 0,16751%	61 0,25110%	111 0,43093%	161 0,58261%	211 0,60838%	261 100,00000%
12 0,16717%	62 0,25080%	112 0,50307%	162 0,58386%	212 0,60985%	
13 0,16684%	63 0,25051%	113 0,48669%	163 0,58512%	213 0,61133%	
14 0,16650%	64 0,28357%	114 0,48727%	164 0,58640%	214 0,61262%	
15 0,16616%	65 0,27376%	115 0,48785%	165 0,58768%	215 0,61432%	
16 0,16582%	66 0,27349%	116 0,48843%	166 0,58897%	216 0,61584%	
17 0,15975%	67 0,27323%	117 0,48901%	167 0,59028%	217 0,61737%	
18 0,15941%	68 0,27297%	118 0,48960%	168 0,59159%	218 0,61891%	
19 0,15908%	69 0,27271%	119 0,49020%	169 0,59291%	219 0,62047%	
20 0,15874%	70 0,27244%	120 0,49080%	170 0,59425%	220 0,66174%	
21 0,15841%	71 0,27218%	121 0,49140%	171 0,59560%	221 0,64118%	
22 0,15808%	72 0,27192%	122 0,49200%	172 0,60374%	222 0,64294%	
23 0,15774%	73 0,27165%	123 0,49261%	173 0,58465%	223 0,64471%	
24 0,15741%	74 0,27139%	124 0,57777%	174 0,58592%	224 0,64650%	
25 0,15707%	75 0,27112%	125 0,55937%	175 0,58720%	225 0,64831%	
26 0,15674%	76 0,31865%	126 0,56044%	176 0,58849%	226 0,65013%	
27 0,15641%	77 0,30773%	127 0,56152%	177 0,58979%	227 0,65197%	
28 0,19509%	78 0,30754%	128 0,56261%	178 0,59110%	228 0,65383%	
29 0,18818%	79 0,30735%	129 0,56370%	179 0,59242%	229 0,65570%	
30 0,18784%	80 0,30716%	130 0,56481%	180 0,59375%	230 0,65760%	
31 0,18750%	81 0,30697%	131 0,56592%	181 0,59509%	231 0,65951%	
32 0,18716%	82 0,30678%	132 0,56704%	182 0,59645%	232 0,67466%	
33 0,18682%	83 0,30659%	133 0,56817%	183 0,59781%	233 0,65379%	
34 0,18647%	84 0,30639%	134 0,56931%	184 0,61265%	234 0,65566%	
35 0,18613%	86 0,30620%	135 0,57045%	185 0,59334%	235 0,65755%	
36 0,18579%	88 0,30601%	136 0,58555%	186 0,59468%	236 0,65946%	
37 0,18545%	67 0,30582%	137 0,56684%	187 0,59603%	237 0,66139%	
38 0,18511%	88 0,38203%	138 0,56807%	188 0,59739%	238 0,66334%	
39 0,18477%	89 0,36916%	139 0,56921%	189 0,59876%	239 0,66531%	
40 0,23054%	90 0,36916%	140 0,57035%	190 0,60015%	240 0,66729%	
41 0,22244%	91 0,36916%	141 0,57151%	191 0,60154%	241 0,66929%	
42 0,22211%	92 0,36916%	142 0,57267%	192 0,60295%	242 0,67132%	
43 0,22179%	93 0,36916%	143 0,57385%	193 0,60437%	243 0,67336%	
44 0,22146%	94 0,36916%	144 0,57503%	194 0,60580%	244 0,66867%	
45 0,22113%	95 0,36916%	145 0,57622%	196 0,60725%	246 0,66745%	
46 0,22081%	96 0,36916%	146 0,57742%	196 0,61607%	246 0,66946%	
47 0,22048%	97 0,36916%	147 0,57663%	197 0,59861%	247 0,67149%	
48 0,22015%	96 0,36916%	148 0,58676%	198 0,59999%	248 0,67353%	
49 0,21982%	99 0,36916%	149 0,56811%	199 0,60139%	249 0,67559%	
50 0,21949%	100 0,44300%	160 0,56925%	200 0,60279%	250 0,67768%	

As parcelas iniciarão após o período de carência estabelecido, ou seja, a parcela 1 inicia-se 30 dias após a carência de 6 (seis) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Taxa de juros (*j*): 4,60% a.a..

Correção monetária (*cm*): INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor aplicado todo mês de janeiro.

O juro e correção monetária passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia. Os pagamentos de juro e correção monetária se iniciarão juntamente com o pagamento das parcelas.

7.4 CLASSE IV: Credores ME & EPP

Os credores enquadrados na Classe 4 (ME & EPP) com valor **igual ou inferior** a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com a 2º relação de credores, receberão a quantia integral de seu crédito em uma única parcela, a ser paga em até 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Os credores da referida Classe com crédito **superior** a R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com a 2º relação de credores, receberão em até 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial uma antecipação de pagamento no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais). O saldo remanescente do valor do crédito será pago da forma apresentada a seguir:

Valor a ser pago: será pago 100% do valor do crédito sujeito a Recuperação Judicial, de acordo com a 2º relação de credores, descontada a antecipação no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Forma de pagamento: o valor será pago em até 23 (vinte e três) meses, iniciando-se os pagamentos 60 (sessenta) dias após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Taxa de juros: Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

Correção monetária: Taxa Referencial (TR).

Sistema de pagamento: SAC (Sistema de Amortização Constante).



O juro e correção monetária passarão a incidir após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia e serão pagos concomitantemente a amortização do saldo devedor da dívida novada.

7.5 CRÉDITOS SUB-QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos de natureza Sub-Quirografária, que são os relacionados às multas administrativas de qualquer natureza e/ou judiciais, serão pagos da forma estabelecida a seguir.

Deságio: será aplicado um deságio de 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência para início da amortização da dívida novada: 23 (vinte e três) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.



PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Quantidade de parcelas para a amortização da dívida novada: o valor da dívida novada será dividido em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se os pagamentos após o período de carência estabelecido. O valor da parcela mensal será determinado pelo saldo da dívida novada multiplicado pelo percentual do respectivo mês segundo a tabela abaixo:

Plano de Pagamento			
Mês	1	ao	23
			<i>Carência</i>
Mês	24	ao	35
			0,16667%
Mês	36	ao	47
			0,16667%
Mês	48	ao	59
			0,16667%
Mês	60	ao	71
			0,16667%
Mês	72	ao	83
			0,16667%
Mês	84	ao	95
			0,16667%
Mês	96	ao	107
			0,16667%
Mês	108	ao	119
			0,16667%
Mês	120	ao	131
			1,00000%
Mês	132	ao	143
			1,00000%
Mês	144	ao	155
			1,00000%
Mês	156	ao	167
			1,00000%
Mês	168	ao	179
			1,00000%
Mês	180	ao	191
			1,00000%
Mês	192	ao	203
			1,00000%

Taxa de juros: 0,2% a.m. (zero vírgula dois por cento ao mês).

Correção monetária: Taxa Referencial (TR).

Sistema de pagamento: SAC (Sistema de Amortização Constante).

Os Juros e a correção monetária apurados durante a carência serão pagos juntamente com a Parcela de amortização da dívida novada de número 180, ou seja, no mês número 203.

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Os credores da presente classe que não se pronunciarem pela opção de recebimento, receberão seus créditos de acordo com essa forma geral descrita, que é a forma proposta a todos os credores da Classe.

7.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

São considerados como créditos retardatários todos os créditos, sem exceção, reconhecidos após a Assembleia Geral de Credores que deliberar sobre a aprovação do Plano ("Créditos Retardatários"), e serão pagos da forma estabelecida a seguir.

Deságio: será aplicado um deságio de 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor do crédito sujeito Recuperação Judicial.

Carência para início da amortização da dívida novada: 23 (vinte e três) meses após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia.

Quantidade de parcelas para a amortização da dívida novada: o valor da dívida novada será dividido em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iniciando-se os pagamentos após o período de carência estabelecido. O valor da parcela mensal será determinado pelo saldo da dívida novada multiplicado pelo percentual do respectivo mês segundo a tabela abaixo:

Plano de Pagamento

Mês	1	ao	23	<i>Carência</i>
Mês	24	ao	35	0,16667%
Mês	36	ao	47	0,16667%
Mês	48	ao	59	0,16667%
Mês	60	ao	71	0,16667%
Mês	72	ao	83	0,16667%

PRIMEIRO ADITIVO ao Plano de Recuperação Judicial

Mês	84	ao	95	0,16667%
Mês	96	ao	107	0,16667%
Mês	108	ao	119	0,16667%
Mês	120	ao	131	1,00000%
Mês	132	ao	143	1,00000%
Mês	144	ao	155	1,00000%
Mês	156	ao	167	1,00000%
Mês	168	ao	179	1,00000%
Mês	180	ao	191	1,00000%
Mês	192	ao	203	1,00000%

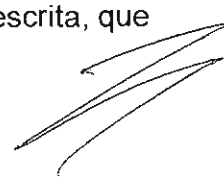

Taxa de juros: 0,2% a.m. (zero vírgula dois por cento ao mês).

Correção monetária: Taxa Referencial (TR).

Sistema de pagamento: SAC (Sistema de Amortização Constante).

Os Juros e a correção monetária apurados durante a carência serão pagos juntamente com a Parcela de amortização da dívida novada de número 180, ou seja, no mês número 203.

Os credores da presente classe que não se pronunciarem pela opção de recebimento, receberão seus créditos de acordo com essa forma geral descrita, que é a forma proposta a todos os credores da Classe.



3. EXCLUSÕES


Ficam excluídos os seguintes textos da Clausula 12:

Descumprimento do Plano. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, e caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 90 (noventa) dias na hipótese de obrigações pecuniárias e de 180 (cento e oitenta) dias para as obrigações não pecuniárias, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo da Recuperação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação do descumprimento, a convocação de uma Assembleia de Credores para deliberar a respeito de (i) eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento; ou (ii) convalidação da Recuperação Judicial na falência das Recuperandas. Não haverá a decretação da falência das Recuperandas antes da realização da referida Assembleia de Credores, com vistas ao alcance do objetivo inerente à Recuperação Judicial.



4. Ratificação das demais disposições Constantes no Plano de Recuperação Judicial

Permanecem inalteradas as demais disposições constantes no Plano de Recuperação que não forem conflitantes com o presente Primeiro Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, sendo que, em caso de conflito, prevalecem as disposições previstas no presente termo aditivo.



5. Foro

Permaneça eleito o MM. Juízo da Recuperação (1ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo-SP) o competente para solucionar controvérsias que eventualmente possam existir com relação à aprovação, modificação e cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, bem como as previstas neste Primeiro Aditivo, inclusive após o encerramento da Recuperação Judicial.

O presente termo, contendo proposta para modificação do Plano de Recuperação Judicial, é firmado pelo(s) representante(s) legal(is) das Recuperandas.

Vinhedo-SP, 6 de junho de 2017.



José Luiz Abdalla

Sócio

HH Participações S.A.



Marcel André Molon

Sócio Diretor

HH Participações S.A.