Moore Metri Auditores S/S
Av. Juscelino Kubitscheck,410, Bloco B, Sala 808 - Centro
Joinville - SC – 89201-906
Tel 55 (47) 3422-6474
moorejl@moorebrasil.com.br | www.moorebrasil.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CIVEL DE JOINVILLE, SC

Autos n. 0316258-88.2019.8.24.0038

Ação: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte/PROC

Autor: Cipla Industria de Materiais de Construcao S/A e outros

Objetivo: Apresentação de relatório de avaliação

Nomeado por este Juízo para atuar na presente ação, este Perito Judicial vem apresentar seu relatório pericial contendo as respostas aos quesitos propostos e as conclusões alcançadas.

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho de perícia técnica é de responsabilidade da **MOORE METRI AUDITORES S/S**, empresa brasileira, sociedade civil simples de responsabilidade solidária e ilimitada, com sede na Av. Juscelino Kubitschek, 410, Bloco B, Sala 808, município de Joinville, Santa Catarina, CEP 89.201-906, registrada no Cartório Especial de Títulos e Documentos sob nº 1.148 no livro A/5, às folhas 229v/230, em 24/02/1992, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 81.144.818/0001-80, e registrada no CRC/SC sob n.º 1.489/O-8, tendo como responsável técnico seu sócio LUIZ WILLBALDO JUNG, brasileiro, Contador – CRC/SC 015.863/O-8, com endereço comercial na Av. Juscelino Kubitschek, 410, bloco B, sala 808, centro, em Joinville, SC, portador do RG. 1.517.520-0 SESP/SC, CPF 534.337.699-15 e devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Peritos Contábeis do Conselho Federal de Contabilidade sob nr. 393.

Tendo em vista as especialidades técnico-profissionais exigidas para a execução da perícia, o trabalho contou com a participação de outros profissionais, devidamente cadastrados em seus conselhos profissionais, conforme os laudos individuais anexos.

A participação de outros profissionais em trabalhos periciais é prevista pela Norma Brasileira de Contabilidade "NBC PP 01 – Perito".

A **MOORE METRI AUDITORES S/S**, seu responsável técnico acima identificado, seus sócios, corpo técnico e técnicos que participaram do trabalho, declaram não possuir

nenhum interesse direto ou indireto nos efeitos da presente ação judicial e não possuir vínculo profissional, comercial ou pessoal com as partes envolvidas que possa configurar algum tipo de conflito de interesse que impeça ou limite a atuação como Perito Técnico designado por este Juízo.

2. ESCOPO DO TRABALHO

Uma avaliação envolvendo ativos e negócios da **Cipla Indústria de Materiais de Construção S/A**, semelhante à que ora se conclui, já foi procedida anteriormente no âmbito da ação **0059136-19.2010.8.24.0038**, tendo como base setembro/2016.

A presente avaliação não pode ser considerada uma revisão da anterior, e sim uma nova avaliação, tendo em vista a sensível modificação do cenário econômico e negocial que afeta principalmente o valor econômico das atividades operacionais da CIPLA.

Conforme o escopo previamente definido, a avaliação foi executada para possibilitar a análise do valor apurado de forma individualizada, considerando os bens imóveis e o valor econômico das atividades operacionais sob uma perspectiva de continuidade.

A data base da avaliação é 31/05/2020.

2.1. BENS IMÓVEIS

Nesta parte do trabalho os bens imóveis foram submetidos a avaliação técnica, por profissionais habilitados, para determinação do seu valor de realização.

Foram incluídos os terrenos, construções, benfeitorias e instalações, considerando as condições de uso, conservação e de mercado.

A avaliação deste grupo de ativos pode ser utilizada também para cumprir o que dispõem as Normas Brasileiras de Contabilidade, especialmente a NBC TG 01 (R3) – Redução ao valor recuperável de ativos e a NBC TG 27 (R3) – Ativo Imobilizado.

A avaliação dos bens imóveis foi conduzida sob responsabilidade do profissional Antonio Dionisio da Rosa, Corretor de Imóveis e Avaliador devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

O relatório analítico da avaliação está apresentado no Anexo 1.

2.2. VALOR ECONÔMICO DO NEGÓCIO

Dentre os métodos de avaliação do valor econômico de um negócio, o mais aceito pelo mercado e adotado internacionalmente, é aquele baseado na capacidade de geração de caixa do empreendimento.

O mercado entende que este é o melhor método para revelar a efetiva capacidade de geração de riqueza de um empreendimento, pois considera que a geração caixa é influenciada também por elementos intangíveis (ex: Marca, carteira de clientes, localização), cuja avaliação isolada é, na maioria dos casos, discutível.

A metodologia básica compreende as seguintes fases principais para obtenção do valor presente do fluxo líquido de caixa gerado pelas operações:

- obtenção do histórico econômico-financeiro;
- avaliações operacionais;
- projeções de vendas, custos e despesas;
- incidências tributárias;
- projeções de investimentos e suas fontes;
- resultados financeiros;
- definição da taxa de retorno para desconto através do WACC (Weighted Average Cost of Capital);
- análise do crescimento dos fluxos de caixa na perpetuidade (com base em projeções de mercado);
- cálculo do valor presente dos fluxos monetários;
- ajustes do valor presente dos fluxos de caixa, pelos valores de ativos e passivos não operacionais;
- análise de eventuais riscos e contingências não registradas.

É importante destacar que a avaliação se refere ao valor econômico do "negócio CIPLA", ou seja, em um cenário de não sucessão de ativos financeiros e passivos financeiros e tributários. A avaliação considerou aspectos operacionais, caracterizados pelos ativos e passivos cíclicos, isto é, aqueles relacionados ao capital de giro da operação.

Assim, do ponto de vista prático, devem ser considerados os seguintes aspectos principais em relação a presente avaliação:

- não deduz do valor econômico da operação os passivos tributários, haja vista que estes não seriam transferidos a um eventual investidor interessado no negócio;
- não adiciona ao valor econômico da operação os ativos financeiros (saldos em tesouraria, bancos e aplicações financeiras), haja vista que permaneceriam pertencendo à massa remanescente da atual empresa (CIPLA) para fazer frente a pagamentos de dívidas e;
- não considera possíveis custos de rescisões de contratos de trabalho, haja vista que tais custos pertencem à CIPLA e não seriam sucedidos.

A avaliação do valor econômico foi conduzida pelo economista e contador Rogério Nunes, sócio da MOORE e profissional devidamente habilitado e com registro ativo do Conselho Regional de Economia e Conselho Regional de Contabilidade do Estado de Santa Catarina.

O relatório analítico da avaliação está apresentado no Anexo 2.

3. ESCOPO DO TRABALHO

Como foi exposto no item 2, a avaliação global da CIPLA é composta pela avaliação individual de dois elementos, o primeiro, é o conjunto de ativos formado pelos bens imóveis e o segundo é o conjunto de ativos tangíveis e intangíveis que compõem o que o mercado trata como "valuation", ou seja, o valor econômico das suas atividades operacionais, que é diferente do valor do seu patrimônio líquido contábil.

Nesse sentido, é importante destacar dois aspectos principais, haja vista as características a avaliação:

a) Quando se avalia isoladamente o conjunto de bens imóveis, para um cenário de possível desmobilização, há que se considerar que existe um efeito direto sobre a determinação do valor econômico do negócio, pois, pode haver a necessidade de realocação física do empreendimento se um possível comprador do imóvel não for o mesmo da atividade industrial ("negócio"). Desta forma, para a avaliação do valor econômico, foi considerado um aluguel operacional para uma área física na qual a atividade industrial possa ser executada. O raciocínio econômico seria o equivalente ao retorno sobre o capital investido, exigido por alguém que adquirisse o imóvel.

b) Os bens móveis, compreendidos no conjunto de máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e outros, são considerados elementos geradores de resultado e, desta forma, não são avaliados isoladamente, haja vista que integram os ativos necessários para a geração do resultado e de caixa. Portanto, a regra econômica adotada considera que o valores destes bens está compreendido no valor econômico do negócio. Em uma eventual desmobilização isolada dos bens móveis, tendo como adquirente outro investidor, que não o mesmo interessado no "negócio", haveria necessidade de um investimento significativo por parte do segundo para retomar a produção e consequente geração de caixa. O efeito direto seria a redução significativa do valor de avaliação econômica do empreendimento. Em função disso, nosso entendimento técnico é no sentido da inviabilidade econômica de realização isolada dos bens móveis.

c) Na determinação do valor econômico da Empresa, não foi considerado o endividamento tributário, uma vez que, por instrução do Juízo, tal endividamento não seria sucedido pelo adquirente, em uma eventual venda do "negócio".

Durante os trabalhos de avaliação dos bens imóveis, a Perícia estudou a possibilidade de avaliação isolada de cada matrícula imobiliária. Contudo, as disposições físicas das edificações sobre os terrenos, que não obedecem aos limites de cada matrícula, ou mesmo conjunto de matrículas, torna inviável tal possibilidade.

Adicionalmente, constatamos que uma das matrículas que compõem o conjunto dos imóveis é objeto de uma demanda judicial que discute sua propriedade. Em que pese o posicionamento da área jurídica da CIPLA, que acredita que o resultado da ação será positivo

aos seus interesses, adotando uma posição conservadora, o Laudo de Avaliação dos Imóveis segrega as matrículas em duas unidades:

- Unidade 01 – Composição de 5 matrículas individuais (16.233, 21787, 21.788, 21.789, 21.790), totalizando a área de 33.952,54 m² – contendo 9.718,00 m² em benfeitorias úteis e;

- Unidade 02 – Composta de 1 matrícula (23.092), totalizando 10.125,60 m²

A UNIDADE 2 é a matrícula sobre a qual recai a demanda judicial e, com a segregação é possível analisar o valor sob dois cenários, como demonstra o resumo quadro 1.

Quadro 1 – Resumo da avaliação dos bens imóveis

Bens imóveis (Anexo 1)	
	R$
Unidade 1 - Matrículas sem litígio	46.949.000,00
Unidade 2 - Matrícula sob litígio	11.281.000,00
Total	**58.230.000,00**

O valor econômico das atividades operacionais da CIPLA, sem considerar os bens imóveis, mas, considerando também o seu ativo de natureza intangível (*goodwill*), está analiticamente apresentado no Anexo 2.

Na opinião da perícia técnica, o valor econômico operacional da CIPLA é de **R$ 41.806.000,00** (quarenta e um milhões e oitocentos e seis mil reais).

Importante destacar que, dentre os ativos intangíveis que são contemplados nesta avaliação estão, o valor da marca, *know-how*, carteira de clientes e outros elementos para os quais as Normas Contábeis não permitem a valoração e reconhecimento espontâneos.

4. CONCLUSÃO

Tendo em vista a incerteza que envolve a demanda judicial que tem por objeto um dos bens imóveis, anteriormente referida, a Perícia considera que é possível determinar o valor econômico total da CIPLA, em 31/05/2020, para dois cenários distintos, como segue:

	Cenário 1 - Com decisão FAVORÁVEL à CIPLA na demanda judicial pelo imóvel da Unidade 2	**Cenário 2 - Com decisão DESFAVORÁVEL à CIPLA na demanda judicial pelo imóvel da Unidade 2**
Imóveis Unidade 1 - Matrículas sem litígio	46.949.000,00	46.949.000,00
Imóvel Unidade 2 - Matrícula sob litígio	11.281.000,00	-
SUBTOTAL	**58.230.000,00**	**46.949.000,00**
Valor das operações (valuation)	41.806.000,00	41.806.000,00
TOTAL	**100.036.000,00**	**88.755.000,00**

Considerando o resultado dos trabalhos de avaliação, os comentários anteriormente formulados sobre os possíveis cenários e o que é apresentado de forma analítica nos anexos 1 e 2, concluímos que:

a) O valor total dos bens imóveis avaliados é de R$ **58.230.000,00** (Cinquenta e oito milhões e duzentos e trinta mil reais);

b) A matrícula imobiliária 23092, identificada neste relatório como "Unidade 2" é objeto de demanda judicial que discute sua propriedade e, foi avaliada em **R$ 11.281.000,00** (Onze milhões e duzentos e oitenta e um mil reais;

c) Descontado da avaliação total dos bens imóveis o valor da matrícula 23092 (Unidade 2), os imóveis não demandados são avaliados em **R$ 46.949.000,00** (Quarenta e seis milhões e novecentos e quarenta e nove mil reais);

d) O valor econômico das operações da CIPLA foi determinado em **R$ 41.806.000,00** (Quarenta e um milhões e oitocentos e seis mil reais);

e) Para o cenário em que o resultado da demanda envolvendo o imóvel de matrícula 23092 (Unidade 2) se configure FAVORÁVEL aos interesses da avaliada, consideramos que o valor econômico total da CIPLA é de **R$ 100.036.000,00** (Cem milhões e trinta e seis mil reais) e;

f) Para o cenário em que o resultado da demanda envolvendo o imóvel de matrícula 23092 (Unidade 2) se configure DESFAVORÁVEL aos interesses da avaliada, consideramos que o valor econômico total da CIPLA é de **R$ 88.755.000,00** (Oitenta e oito milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil reais).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que o Juízo ou partes interessadas considerarem necessários.

Joinville, SC, 24 de junho de 2020.

_____

MOORE METRI AUDITORES S/S
CNPJ – 81.144.818/0001-80
CRC/SC – 001489/O-8

LUIZ WILLIBALDO JUNG
Perito - CNPC/CFC 393
Contador CRC/SC-015863/O-8