

---

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**DE**

**AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.**

**– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**30 DE JULHO DE 2018**

---

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE  
AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.702.511/0005-32<sup>1</sup>, com endereço na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, CEP 27.600-000, na Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, doravante denominada “Axis” ou “Recuperanda”, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei nº 11.101/2005, apresenta o presente Plano de Recuperação Judicial (“Plano” ou “PRJ”) nos autos do processo de recuperação judicial nº 0003963-23.2017.8.19.0064, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Valença, Estado do Rio de Janeiro (“Recuperação Judicial”), contendo os seguintes termos e condições:

**1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

**1.1. Definições.** Quando utilizados neste Plano, os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas terão os significados a eles atribuídos no **Anexo 1.1**.

**1.2. Regras de Interpretação.** O Plano deve ser lido e interpretado conforme as regras estabelecidas nesta **Cláusula 1.2**.

**1.2.1.** Os cabeçalhos e títulos das cláusulas deste Plano servem apenas a título informativo de referência e não limitarão ou afetarão o significado das cláusulas, parágrafos ou itens aos quais se aplicam.

**1.2.2.** Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Plano serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa.

**1.2.3.** Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano, os anexos e documentos mencionados neste Plano são partes integrantes do Plano para todos os fins de direito. Referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições e consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diversa neste Plano.

**1.2.4.** Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Plano, referências a capítulos, cláusulas, itens ou anexos aplicam-se a capítulos, cláusulas, itens e anexos deste Plano.

<sup>1</sup> A Axis também possui estabelecimentos na Cidade do Rio de Janeiro (CNPJ/MF nº 10.702.511/0001-09), na Cidade de Volta Redonda (CNPJ/MF nº 10.702.511/0003-70) e na Cidade de Três Rios (CNPJ/MF nº 10.702.511/0002-90).

- 1.2.5.** A utilização dos termos “inclusive”, “incluindo” e outros termos semelhantes no presente Plano seguidos de qualquer declaração, termo ou matéria genérica não poderá ser interpretada de forma a limitar tal declaração, termo ou matéria aos itens ou matérias específicos inseridos imediatamente após tal palavra — bem como a itens ou matérias similares — devendo, ao contrário, ser considerada como sendo referência a todos os outros itens ou matérias que poderiam razoavelmente ser inseridos no escopo mais amplo possível de tal declaração, termo ou matéria, e tais termos serão sempre lidos como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”.
- 1.2.6.** As referências a disposições legais e a Leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições ou Leis tais como vigentes na data deste Plano ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.
- 1.2.7.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma prevista no art. 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final caia em um dia que não seja Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.
- 1.2.8.** Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano: (a) na hipótese de haver conflito entre cláusulas deste Plano, a cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposições genéricas; (b) na hipótese de conflito entre as disposições dos anexos e/ou dos documentos mencionados neste Plano e as disposições deste Plano, o Plano prevalecerá; e (c) na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas em quaisquer contratos celebrados pela Recuperanda antes da Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

## **2. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**2.1. Axis e suas operações.** Apesar de ter sido constituída no ano de 2009 (inicialmente com a razão social Axis S.A.), a Axis é resultado de mais de um século de experiência no mercado de siderurgia, sendo referência na fabricação e industrialização por encomenda de produtos de aço, tais como laminados a *quente*, a *frio* e *galvanizados*.

A Axis iniciou suas operações no Município de Três Rios e, após adquirir um imóvel no distrito industrial de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, obteve financiamento com o BNDES e com a AGERIO (Agência Estadual de Fomento) para a construção de sua unidade fabril.

A unidade industrial da Axis, cuja construção se iniciou em 2011, está atualmente instalada em um terreno com mais de 60.000m<sup>2</sup>, sendo cerca de 12.800m<sup>2</sup> de área construída, e foi

projetada para operar bobinas pesadas, de até 30 (trinta) toneladas, que tornam eficiente o seu processamento, reduzindo as perdas de material.

As melhorias implementadas na estrutura industrial da Axis proporcionaram um crescimento do processamento de aço de aproximadamente 270%, permitindo com que a Axis processe mais de 8.000 (oito mil) toneladas de aço por mês.

Além da construção da nova unidade fabril, a Axis realizou diversos investimentos ao longo dos mais de 06 (seis) anos de funcionamento no distrito industrial de Barão de Juparanã a fim de ampliar suas operações e melhorar o escoamento de sua produção, notadamente através da realização de desvio ferroviário, ampliação da sua unidade industrial, treinamento de funcionários, além da aquisição e instalação de equipamentos modernos para o processamento de seus produtos, em especial para aplicações nobres, como corte a *laser* e estamparia.

Por conta dos importantes investimentos da ordem de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) realizados pela Axis na melhoria de suas atividades e potencial de processamento de produtos, a Axis é atualmente uma das unidades industriais mais modernas do país para processamento de aços em chapas e fitas, funcionando como um elo entre usinas siderúrgicas e os processadores de aço, fabricantes e consumidores finais, e estando capacitada para atender a demanda de diversos segmentos industriais e da construção civil.

A Axis conta, ainda, com um ramal ferroviário que está estrategicamente localizado entre os três principais centros comerciais do país: Grande São Paulo (distância de cerca de 360km); Belo Horizonte (distância de cerca de 390km); e Rio de Janeiro (distância de cerca de 120km); o que permite entregas diretas em até 06 (seis) horas.

A eficiência e o potencial de processamento dos seus produtos, aliados à estratégica localização e à capacidade de escoamento da produção, tornam a Axis um dos maiores empreendimentos industriais de Valença e referência no seu segmento, atingindo um patamar tecnológico diferenciado e passando a ser conhecida pela alta qualidade de seus produtos e pela eficiência do seu atendimento, conforme atestado pela certificação ISO 9001:2008.

Adicionalmente, a Axis tem uma excelente reputação e também é referência no desenvolvimento de atividades de industrialização por encomenda no âmbito do processamento de produtos de aço, as quais, aliadas às demais qualidades relativas à fabricação de produtos de aço, localização e capacidade de escoamento de sua produção, contribuem para importância econômica da Axis em sua região.

A Axis também tem uma significativa importância social para a região onde está localizada, tendo realizado investimentos no desenvolvimento da região do Distrito de Barão de Juparanã, Município de Valença, aplicando recursos na área de infraestrutura, como luz, telefonia móvel e captação de água, e gerando diversos empregos (diretos e

indiretos) na região. Além disso, a Axis contribuiu para a reforma da igreja local de Nossa Senhora do Patrocínio e, junto com os representantes locais, pleiteou a reforma da estação de trem do Distrito.

A relevância social da Axis é também refletida nos expressivos números relacionados à arrecadação tributária: somente no período compreendido entre 2009 e abril/2018, a Axis recolheu mais de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) em tributos aos cofres públicos federal, estadual e municipais.

**2.2. Razões da Crise.** Conforme amplamente exposto no pedido inicial da Recuperação Judicial, a Axis enfrenta as consequências diretas de uma série de fatos adversos relacionados ao mercado em que atua e que, somado à deterioração do cenário econômico do País, ao aprofundamento da notória crise econômica, à perda do grau de investimento do Brasil, à profunda crise política, à incerteza quanto à retomada do crescimento da economia brasileira e à intensa dificuldade na obtenção de crédito, alteraram drasticamente a situação econômico-financeira da Axis.

Um dos fatores que afetaram severamente as atividades da Axis foi a expressiva queda no consumo do aço, o qual despencou 20,7% entre os anos de 2015 e 2016, aliada à redução significativa do mercado de distribuição de aço independente (segmento em que a Axis atua) frente à agressividade das distribuidoras coligadas às siderúrgicas nacionais. Essas distribuidoras – principais concorrentes da Axis – dominam mais de 60% do mercado (*market share*) e, por conta da crise que também afeta as usinas siderúrgicas, vêm adotando estratégia comercial arrojada e praticando preços próximos ao de custo.

Tais circunstâncias reduziram significativamente a produção da Axis e, conseqüentemente, seu faturamento, trazendo enormes prejuízos para a Recuperanda. Somente no último semestre de 2016, o prejuízo da Axis foi de aproximadamente R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) e, nos primeiros 07 (sete) meses de 2017, o prejuízo foi de aproximadamente R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

Igualmente, o aumento de preço do aço, depois do reajuste realizado pelas usinas siderúrgicas no final de 2016, causou severo impacto na operação da Axis. Mesmo com o mercado retraído, o preço do aço plano continuou em alta e, em menos de seis meses, a matéria-prima acumulou alta de 30%. Nos últimos três anos, o reajuste anual ficou entre 9% e 13%, segundo cálculos de grandes consumidores. Ademais, os consumidores da Axis (empresas voltadas à construção civil, autopeças, equipamentos agrícolas, etc.) reduziram drasticamente suas encomendas por conta da crise sem precedentes pela qual o Brasil atravessa.

A conjunção desses fatores acabou favorecendo o aumento substancial da concorrência internacional no segmento de laminados a quente. Segundo os dados do Instituto Nacional de Distribuidores de Aço - INDA, as importações de aços planos do Brasil dispararam 125,1% sobre o mesmo período do ano passado, para cerca de 682.000 (seiscentos e oitenta

e duas mil) toneladas. Com isso, a participação dos importados no consumo brasileiro de aço plano aumentou para 14% nos primeiros 05 (cinco) meses do ano de 2017, sendo que, no mesmo período de 2016, esta participação era de apenas 4,6%.

Somem-se a isso as dificuldades enfrentadas pela Axis em razão da conduta de alguns de seus credores que protestaram, de uma só vez, inúmeras duplicatas em face da Axis e, mesmo após terem sido contatados pela Axis para renegociar o passivo, se mostraram irredutíveis e preferiram prosseguir com as ações de execução contra a Recuperanda. Como se não bastasse a notória retração do crédito bancário no Brasil decorrente da deterioração do cenário econômico do País, essa conduta restringiu ainda mais o acesso pela Axis ao crédito necessário para desempenhar regularmente suas atividades.

Diante dessas circunstâncias, a Axis ficou impossibilitada de cumprir pontualmente suas obrigações, culminando com o pedido de Recuperação Judicial.

**2.3. Viabilidade Econômico-Financeira e Operacional da Axis.** Não obstante os eventos e fatores que conduziram a Axis para a atual situação financeira, descritos na **Cláusula 2.2**, a atual situação financeira é temporária e passageira, possuindo a Axis todas as condições para revertê-la, diante do seu altíssimo potencial econômico.

Como descrito anteriormente, o potencial de produção e escoamento dos produtos da Axis é enorme e a sociedade conta ainda com 991 (novecentos e noventa e um) clientes ativos em seu sistema (ou seja, aqueles consumidores que compraram da Axis nos últimos seis meses), o que contribui para o crescimento e importância das atividades de industrialização por encomenda no âmbito do processamento de produtos de aço desenvolvidas pela Axis.

Além disso, a proximidade das usinas siderúrgicas aumenta a eficiência da produção da Axis e reduz custos com logística, incluindo com relação às atividades de industrialização por encomenda mencionadas anteriormente, o que certamente contribui para a recuperação da Axis.

Em 2017, mesmo durante os meses em que esteve em recuperação judicial, a Axis continuou exercendo sua atividade produtiva de forma regular, tendo obtido receita significativa, superando R\$ 100 milhões, conforme se verifica dos balanços juntados aos autos do processo de recuperação judicial. Isso significa que a Recuperanda está plenamente operacional e que o mercado siderúrgico confia no potencial e na qualidade dos serviços prestados pela Axis.

No mesmo sentido, vale ressaltar o comentário feito pelo i. Administrador Judicial nomeado pelo MM. Juízo da 1ª Vara de Valença a respeito da Axis em um dos relatórios apresentados nos autos do processo de recuperação judicial: *“conforme vem sendo demonstrado pelos relatórios com apuração mensal, nos termos do artigo 22, II, c, da Lei nº 11.101/05, tanto a liquidez corrente quanto a liquidez geral, ou seja, a capacidade de honrar com suas obrigações de curto e longo prazo, permanecem em níveis plenamente*

*aceitáveis, demonstrando, inequivocamente, que se trata de uma empresa solvente”.*

No tocante à redução de custos, é importante destacar que a Axis já vinha implementando tais providências antes mesmo da Data do Pedido e um exemplo disso foi a transformação do tipo societário da Axis, a qual deixou de ser sociedade anônima e foi transformada em sociedade limitada.

A atual crise financeira será superada frente ao relevante potencial econômico da Axis e ao valor de seus ativos, atendendo tanto quanto possível e de forma razoável os interesses e direitos dos seus credores, propiciando a preservação de sua atividade econômica e empresária e, conseqüentemente, a manutenção da fonte produtora e de postos de trabalho, e visando à promoção da função social da empresa e da atividade econômica, objetivos expressamente declarados na LFR.

A viabilidade do Plano e das medidas nele previstas para a recuperação da Axis é confirmada pelo Laudo, nos termos do art. 53, incisos II e III, da LFR, o qual consta do **Anexo 2.3** a este Plano.

### **3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

**3.1. Visão Geral.** Para a superação de sua momentânea crise econômico-financeira, a Recuperanda propõe a adoção das seguintes medidas, cujos detalhes estão descritos nas seções específicas do presente Plano, nos termos da LFR e demais Leis aplicáveis:

- (a) Reestruturação dos Créditos: Reestruturação dos Créditos em face da Recuperanda, adequando-os à sua capacidade de pagamento, mediante alteração no prazo, nos encargos e na forma de pagamento, nos termos estabelecidos na **Cláusula 4**;
- (b) Potencial Alienação de UPI: Alienação Judicial da Unidade Industrial de Valença de propriedade da Recuperanda, reunida na UPI denominada UPI Unidade Industrial de Valença, nos termos estabelecidos neste Plano;
- (c) Manutenção e Crescimento das Demais Atividades: Diante do disposto nas **Cláusulas 2.1 e 2.3** acima sobre as operações da Axis e as respectivas importâncias para a sua viabilidade econômico-financeira e operacional, não obstante a potencial alienação da UPI Unidade Industrial de Valença prevista neste Plano, a Axis manterá e buscará o crescimento das demais atividades desenvolvidas atualmente, especialmente a industrialização por encomenda no âmbito do processamento de produtos de aço.

**3.1.1.** Sem prejuízo do disposto na **Cláusula 3.1** e seus subitens, **Cláusula 3.2** e seus subitens e **Cláusula 4**, a Recuperanda poderá avaliar oportunamente a possibilidade e conveniência de adoção de quaisquer outros meios de

recuperação previstos no art. 50 e incisos da LFR, desde que submetidos aos credores na forma da **Cláusula 5.6**, dentre as quais, exemplificativamente, a alienação de outras Unidades Produtivas Isoladas a serem formadas e/ou de ativos da Axis.

- 3.1.2.** Independentemente da medida de recuperação judicial que vier a ser adotada, a Recuperanda pagará, a cada um dos Credores Quirografários e Credores ME e EPP, limitado ao valor do respectivo Crédito constante da Lista de Credores do Administrador Judicial, o montante de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em moeda corrente nacional, em 2 (duas) parcelas da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) do valor total da parcela do respectivo Crédito em 15 (quinze) dias a contar da Homologação Judicial do Plano; e (ii) 20% (vinte por cento) remanescentes do valor total da parcela do respectivo Crédito no mesmo dia do mês subsequente ao pagamento da primeira parcela. Esse valor é fixo e não sofrerá atualização pela TR (ou por qualquer outro índice que a substitua), independentemente da data em que ocorrer a Homologação Judicial do Plano.

**3.2. Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença.** A Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença se dará na forma dos art. 60, parágrafo único, 141, II, e 142 da LFR, de modo que o adquirente de tal ativo não sucederá a Recuperanda em quaisquer obrigações da Recuperanda, nos termos dos arts. 60 e 141, II, da LFR, excetuadas as obrigações decorrentes da sua condição de novo proprietário da Unidade Industrial de Valença, a partir da data da aquisição definitiva da UPI, após a expedição de todas as aprovações regulatórias que, eventualmente, se fizerem necessárias.

**3.2.1. Composição da UPI Unidade Industrial de Valença.** A UPI Unidade Industrial de Valença é constituída pelo imóvel (terreno e construção) de propriedade da Recuperanda situado na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, matrícula imobiliária nº 13.889, e pelos bens móveis (equipamentos industriais), especificados no **Anexo 3.2.1** deste Plano.

**3.2.2. Modalidade da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença.** A Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença se dará por processo competitivo entre os interessados, na modalidade de propostas fechadas, conforme disposto no art. 142, II, da LFR.

**3.2.2.1.** Com o objetivo de viabilizar a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, a Axis prospectou e interagiu com interessados na aquisição da Unidade Industrial de Valença, com vistas à maximização de valor a ser gerado para pagamento dos Créditos, sendo certo que tais medidas resultaram no recebimento da Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença, apresentada em conjunto pela CSN e FIBRA, nos

termos da **Cláusula 3.2.4** e conforme a Carta-Proposta enviada à Axis por CSN e FIBRA, a qual consta como **Anexo 3.2.4** deste Plano.

**3.2.3. Procedimento para Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença.** A UPI Unidade Industrial de Valença será alienada judicialmente conforme as regras definidas neste Plano e no Edital UPI Unidade Industrial de Valença, na modalidade de propostas fechadas.

**3.2.3.1.** Em até 15 (quinze) dias úteis contados da Homologação Judicial do Plano, a Axis adotará as providências para publicar o Edital UPI Unidade Industrial de Valença, cuja minuta constitui o **Anexo 3.2.3.1**. O Edital UPI Unidade Industrial de Valença estabelecerá, dentre outras questões referentes ao processo de Alienação Judicial, (i) as Condições Mínimas para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença; e (ii) regras para o procedimento competitivo para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença.

**3.2.3.2.** Os interessados nesse procedimento competitivo deverão, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após a publicação do Edital UPI Unidade Industrial de Valença, apresentar suas Propostas Fechadas para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença. Caso o termo final do referido prazo se dê em dia sem expediente forense, será imediatamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

**3.2.3.3.** Os interessados poderão apresentar Propostas Fechadas em conjunto ou individualmente e poderão utilizar também seus créditos em face da Recuperanda, devendo indicar na respectiva proposta a forma de pagamento do preço.

**3.2.3.4.** As Propostas Fechadas deverão ser entregues em envelopes lacrados junto ao cartório do Juízo da Recuperação Judicial, sob recibo, atendendo todas as Condições Mínimas, conforme fixado neste Plano e no Edital UPI Unidade Industrial de Valença. Os interessados que apresentarem propostas de maneira distinta ou incompletas não serão considerados para fins da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença.

**3.2.3.5.** As Propostas Fechadas deverão observar os seguintes requisitos, que constituem as Condições Mínimas para as propostas e para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença: (i) indicar o nome completo do interessado, número de CPF ou CNPJ e endereço completo; (ii) indicar o preço que se propõe a pagar, em montante superior ao Valor Mínimo UPI Unidade Industrial de Valença, em moeda corrente nacional e/ou em Créditos detidos pelo interessado, a ser pago em uma única parcela, no prazo

de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da Audiência Propostas UPI; (iii) conter a obrigação irrevogável e irretroatável de, caso sua proposta sagresse vencedora, adquirir a UPI Unidade Industrial de Valença pelo preço ofertado; (iv) contar com reconhecimento de firma e serem acompanhadas dos documentos detalhados no Edital UPI Unidade Industrial de Valença; e (v) a não sujeição da efetividade da proposta e consumação da aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença a qualquer exigência ou condição, salvo eventual autorização regulatória porventura aplicável.

**3.2.3.6.** A apresentação de uma Proposta Fechada pelo interessado implica automaticamente aceitação a todos os termos, condições, obrigações e penalidades estabelecidos neste Plano relativamente à venda da UPI Unidade Industrial de Valença.

**3.2.3.7.** As Propostas Fechadas serão abertas na Audiência Propostas UPI, conforme disponibilidade do Juízo da Recuperação Judicial para sua realização, após o término do prazo para apresentação das Propostas Fechadas, observado o disposto na **Cláusula 3.2.4.3** abaixo caso não sejam apresentadas outras propostas.

**3.2.3.8.** Caso haja empate entre duas ou mais Propostas Fechadas, os proponentes empatados poderão apresentar, na própria Audiência Propostas UPI, nova oferta válida e eficaz em montantes superiores aos valores inicialmente apresentados nas respectivas Propostas Fechadas, sendo certo que será declarado vencedor aquele que apresentar a nova oferta com o maior valor de preço de aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença. Em persistindo o empate, será considerado vencedor o proponente que for o Credor da Recuperanda titular de Créditos em maior valor.

**3.2.4.** Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença. CSN e FIBRA enviaram à Axis a Carta-Proposta constante do **Anexo 3.2.4**, a qual (observados os termos e condições nela estabelecidos) configura uma proposta vinculante, irrevogável e irretroatável da CSN e FIBRA (desde que não haja quaisquer alterações aos termos do presente Plano, ressalvada a correção de erros materiais e ajustes formais) para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença pelo preço mínimo de aquisição de R\$ 36.234.611,61 (trinta e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e sessenta e um centavos) a ser pago mediante a utilização da integralidade de seus Créditos Quirografários detidos perante a Axis, sendo certo que a CSN utilizará a integralidade de seus Créditos Quirografários no montante de R\$ 25.165.569,19 (vinte e cinco milhões, cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais e dezenove centavos) e o FIBRA utilizará a integralidade de seus Créditos Quirografários no montante de R\$ 11.069.042,42 (onze milhões, sessenta e

nove mil, quarenta e dois reais e quarenta e dois centavos), conforme previsto na relação elaborada pelo Administrador Judicial em 08 de fevereiro de 2018, para pagamento do preço de aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença. A Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença subscrita por CSN e FIBRA representa, para todos os fins, uma oferta conjunta válida para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, sujeita inclusive à execução objetivando a tutela específica, na forma dos arts. 497, 536 e 815 do Código de Processo Civil (observados os termos e condições nela estabelecidos), e será considerada vencedora na hipótese de não haver outros interessados.

**3.2.4.1.** Em razão da apresentação da Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença, CSN e FIBRA estão dispensados da apresentação de Proposta Fechada de que tratam os itens 3.2.3.2, 3.2.3.4 e 3.2.3.5 acima.

**3.2.4.2.** CSN e FIBRA poderão, a seus exclusivos critérios e até a data da Audiência Propostas UPI, apresentar outra Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, desde que apresentem oferta em valor superior ao Valor Mínimo nos termos e prazo previstos neste Plano.

**3.2.4.3.** Caso não sejam apresentadas outras propostas para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença será desnecessária a realização da Audiência Propostas UPI e o Juízo da Recuperação Judicial proferirá decisão declarando como vencedora da Alienação Judicial UPI Unidade Industrial a Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença apresentada em conjunto por CSN e FIBRA, observado o disposto na **Cláusula 3.2.5** abaixo.

- 3.2.5.** Auto de Arrematação. O Juízo da Recuperação Judicial (i) lavrará auto de arrematação em favor do vencedor, que constituirá documento hábil a comprovar a aquisição judicial da UPI Unidade Industrial de Valença após o devido pagamento do preço de aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, conforme previsto na **Cláusula 3.2.6**, bem como preverá que o adquirente será imitido na posse da UPI Unidade Industrial de Valença nos termos previstos na **Cláusula 3.2.7** (“Auto de Arrematação”); (ii) fixará, ainda, a ausência de sucessão do adquirente em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Axis, na forma do art. 60, parágrafo único, e 141, II, da LFR e do art. 133, §1º, do Código Tributário Nacional.
- 3.2.6.** Pagamento do Preço. O preço de aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença deverá ser pago pelo vencedor, em moeda corrente nacional e/ou em Créditos detidos em face da Axis, em uma única parcela, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da Audiência Propostas UPI ou,

conforme o caso, contados da data em forem obtidas as devidas autorizações regulatórias porventura aplicáveis.

**3.2.6.1.** Caso o vencedor que tenha apresentado Proposta Fechada não efetue o pagamento do preço de aquisição no prazo previsto na **Cláusula 3.2.6** acima, a Axis poderá, a seu exclusivo critério, executar a Proposta Fechada declarada vencedora objetivando a tutela específica, na forma dos arts. 497, 536 e 815 do Código de Processo Civil, sem prejuízo da incidência de eventuais Encargos Financeiros a serem arcados pelo vencedor em questão, ou declarar como vencedor aquele interessado que tiver oferecido a segunda melhor Proposta Fechada para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença.

**3.2.6.1.1.** Independentemente da opção da Axis pela execução específica ou pela declaração do proponente da segunda melhor Proposta Fechada como vencedor do procedimento competitivo para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, caso o proponente de Proposta Fechada inicialmente declarado vencedor não efetue o pagamento do preço de aquisição no prazo previsto na **Cláusula 3.2.6** acima, o mesmo deverá pagar para a Axis, a título de cláusula penal compensatória, o montante equivalente a 15% (quinze por cento) do valor de sua proposta, valendo tal multa como o mínimo de indenização, na forma do parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

**3.2.6.1.2.** O procedimento acima e as penalidades também se aplicam caso o proponente da segunda melhor Proposta Fechada também não efetue o respectivo pagamento. Esse procedimento será repetido sucessivamente até que haja pagamento pelos terceiros proponentes ou até a declaração do vencimento da proposta já apresentada nos termos da **Cláusula 3.2.4**.

**3.2.7.** Transmissão da Unidade Industrial de Valença. Considerando que a transferência do domínio útil da Unidade Industrial de Valença somente poderá ocorrer após a obtenção pelo vencedor das autorizações regulatórias porventura aplicáveis, a Axis terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da Homologação Judicial do Plano para entregar efetivamente a posse da Unidade Industrial de Valença, mediante a assinatura de um Termo de Vistoria e Transmissão constante do **Anexo 3.2.7** deste Plano, sendo certo que o prazo aplicável poderá ser prorrogado na medida necessária para obtenção das autorizações regulatórias porventura aplicáveis. Durante o referido prazo, a Axis poderá seguir utilizando regularmente a Unidade Industrial de Valença, sem qualquer contrapartida devida ao(s) adquirente(s) da UPI Unidade Industrial de Valença.

**3.3. Pagamento dos Créditos em virtude da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença.** Consumada a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, a Axis realizará o pagamento integral de todos os Créditos submetidos à Recuperação Judicial, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição do Auto de Arrematação, e desde que sejam indicados os dados bancários pertinentes<sup>2</sup>.

**3.3.1.** Na hipótese de a UPI ser alienada por valor superior ao Valor Mínimo com a utilização total ou parcial de dinheiro (ou seja, quando a forma de pagamento não contemplar exclusivamente a utilização de créditos detidos em face da Recuperanda), o montante recebido em dinheiro (produto líquido da arrematação) será utilizado para efetuar o pagamento proporcional dos Créditos dos Credores em até 30 (trinta) dias a contar da data em que o montante for disponibilizado à Axis, e desde que sejam indicados os dados bancários pertinentes<sup>3</sup>. O pagamento de eventuais saldos restantes deverá observar o quanto previsto na **Cláusula 3.3** acima.

**3.3.2.** Se o produto líquido da arrematação não for suficiente para quitar todos os Créditos nos termos da **Cláusula 3.3.1** acima, o montante remanescente de todos os Créditos será pago pela Recuperanda em até 180 (cento e oitenta) dias, na forma prevista na **Cláusula 3.3** acima.

**3.3.3.** As Partes Relacionadas que também forem Credores da Recuperanda serão pagas após o pagamento dos demais Credores, na forma da **Cláusula 3.3** acima, na medida em que houver disponibilidade de caixa.

**3.3.4.** Consumada a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença e realizado o pagamento de todos os Créditos submetidos à Recuperação Judicial conforme previsto na **Cláusula 3.3**, os Créditos Ilíquidos, Créditos Retardatários e Credores Quirografários que tiverem o valor de seus respectivos Créditos alterados, nos termos das **Cláusulas 4.2, 4.3 e 4.4**, respectivamente, serão pagos na forma prevista na **Cláusula 4.5**.

#### **4. EVENTUAL NÃO ALIENAÇÃO DA UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA E PAGAMENTO DE CRÉDITOS ILÍQUIDOS, RETARDATÁRIOS E COM VALORES ALTERADOS**

**4.1.** Não obstante a Recuperanda tenha assumido a obrigação de constituir a UPI Unidade Industrial de Valença, de iniciar o procedimento competitivo e tomar todas as medidas que tiverem ao seu alcance para a consumação da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, nos termos da **Cláusula 3.2** acima, tudo isso com o objetivo de viabilizar um potencial evento de liquidez, caso, por motivos alheios à vontade da

<sup>2</sup> Observe-se o Anexo 6.4.1.

<sup>3</sup> Observe-se o Anexo 6.4.1.

Recuperanda, não se consume a alienação da UPI Unidade Industrial de Valença, os Credores serão pagos observando o fluxo de caixa da Recuperanda, as condições de mercado e as perspectivas econômicas brasileiras. Os Credores concordam, desde já, que, caso a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença não se consume, será convocada Assembleia Geral de Credores para que os credores deliberem sobre eventual novo aditamento ao Plano, que preverá a forma e prazo de pagamento dos Credores Quirografários e Créditos ME e EPP, observado o fluxo de caixa da Recuperanda, as condições de mercado e as perspectivas econômicas brasileiras.

**4.1.1.** Eventual não consumação da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença não caracterizará, em nenhuma hipótese, descumprimento do Plano pela Recuperanda. Os Credores concordam que eventual não consumação da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença não caracterizará, em nenhuma hipótese, descumprimento do Plano pela Recuperanda e se comprometem a (i) concordar com a convocação de nova Assembleia Geral de Credores, caso necessário após não realização da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença; (ii) não requerer a falência da Recuperanda com fundamento na eventual não alienação da UPI Unidade Industrial de Valença, nem concordarem com qualquer manifestação de quem quer que seja nesse sentido.

**4.2. Créditos Ilíquidos.** Os Créditos Ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LFR. Os Créditos Ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, receberão o tratamento previsto na **Cláusula 4.5** e subcláusulas.

**4.3. Créditos Retardatários.** Os Créditos Retardatários serão pagos na forma prevista na **Cláusula 4.5** e subcláusulas depois de reconhecidos por decisão judicial, transitada em julgado, ou acordo entre as partes.

**4.4. Modificação do Valor de Créditos.** Na hipótese de modificação do valor de qualquer dos Créditos Quirografários já reconhecidos e inseridos na Lista de Credores do Administrador Judicial por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, o valor alterado do respectivo Crédito Quirografário deverá ser pago nos termos previstos neste Plano, em sua **Cláusula 4.5** e subcláusulas.

**4.5. Pagamento dos Créditos Ilíquidos, Créditos Retardatários e Créditos Quirografários com Valores Alterados.** Consumada ou não a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, o pagamento dos Créditos Ilíquidos, Créditos Retardatários e Créditos Quirografários que tiverem os valores alterados – exclusivamente – será realizado da seguinte forma:

**4.5.1. Carência:** Período de carência de amortização do principal de 02 (dois) anos,

contados a partir da Homologação Judicial do Plano.

- 4.5.2. Parcelas:** Amortização do principal em 10 (dez) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao mês em que se completar o decurso do prazo de carência referido na **Cláusula 4.5.1** acima, e as demais no mesmo dia a cada 12 (doze) meses a contar do primeiro pagamento, conforme percentuais do valor principal descritos na tabela progressiva abaixo:

Anos	Percentual do valor a ser amortizado por ano
0 ao 2º	0,0%
3º ao 4º	5,5%
5º ao 6º	7,0%
7º	8,0%
8º ao 9º	12,0%
10º	13,0%
11º ao 12º	15,0%

- 4.5.3. Juros:** TR ao ano, incidentes a partir da Homologação Judicial do Plano, sendo que (i) os juros incidentes ao longo dos 02 (dois) primeiros anos a partir da Homologação Judicial do Plano não serão pagos neste período, sendo capitalizados ao valor do principal anualmente; e (ii) os juros incidentes sobre o novo valor do principal serão pagos anualmente a partir do 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao mês em que se completar o decurso do prazo referido no item (i) acima, juntamente com as parcelas de amortização do valor principal.

- 4.5.4.** Sem prejuízo do disposto na **Cláusula 4.5 e subcláusulas**, a Recuperanda poderá, a seu exclusivo critério e conforme disponibilidade de caixa, antecipar integral ou parcialmente o pagamento dos Créditos em uma ou mais parcelas.

**4.6. Realocação / Reclassificação de Créditos.** A Axis não possui qualquer Credor com garantia real com Crédito constante na Lista de Credores do Administrador Judicial. Na hipótese de inclusão de um Crédito com garantia real na Lista de Credores do Administrador Judicial por decisão judicial, transitada em julgado, o respectivo Credor deverá ser pago na forma da **Cláusula 4.5 e subcláusulas**.

**4.7. Eventuais Créditos Trabalhistas.** A Axis não possui qualquer Credor Trabalhista com Crédito constante na Lista de Credores do Administrador Judicial. Na hipótese de inclusão de um Crédito Trabalhista na Lista de Credores do Administrador Judicial por decisão judicial, transitada em julgado, o Credor Trabalhista deverá ser pago pela Axis nos termos previstos no art. 54 da LFR, ou seja, no prazo de 01 (um) ano contado

da Homologação Judicial do Plano. Caso o referido prazo já tenha transcorrido quando do trânsito em julgado da decisão que reconhecer a existência do Crédito Trabalhista, o pagamento do valor deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias, contados do trânsito em julgado da decisão que reconhecer a existência do Crédito Trabalhista, observado o disposto no parágrafo único do art. 54 da LFR.

## 5. EFEITOS DO PLANO

**5.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam a Axis, os Credores e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano. Sem prejuízo do disposto nesta **Cláusula 5.1**, a Aprovação do Plano implicará autorização para que a Axis possa adotar todas as medidas necessárias para a implementação dos atos aqui previstos, desde que com observância à Lei e aos limites estabelecidos neste Plano.

**5.2. Novação.** A Homologação Judicial do Plano implicará a novação, nos termos do art. 59 da LFR, dos Créditos, os quais serão liquidados na forma estabelecida neste Plano. Em decorrência da referida novação, todas as obrigações, *covenants* contratuais, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias de quaisquer naturezas assumidas ou prestadas pela Axis ou em seu benefício ficam extintas, sendo substituídas, em todos os seus termos, pelas previsões deste Plano. Os Credores somente poderão cobrar os seus Créditos na forma estabelecida neste Plano.

**5.3. Extinção das Ações.** Com o pagamento integral dos créditos sujeitos à recuperação judicial ou o recebimento definitivo da UPI (após as respectivas autorizações regulatórias, caso aplicável), conforme o caso, todas as eventuais execuções e outras medidas judiciais em curso contra a Recuperanda relativas aos Créditos serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

**5.4. Extinção dos Protestos.** O pagamento integral dos créditos sujeitos à recuperação judicial ou o recebimento definitivo da UPI (após as respectivas autorizações regulatórias, caso aplicável), conforme o caso, acarretará *(i)* o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pela Axis, que tenha dado origem a qualquer crédito; e *(ii)* exclusão definitiva do registro do nome da Axis nos órgãos de proteção ao crédito.

**5.5. Formalização de Documentos e Outras Providências.** A Axis e os Credores deverão praticar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprimento e implementação do disposto neste Plano.

**5.6. Modificação do Plano.** Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos pela Axis a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que *(i)* tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidos à deliberação dos Credores em Assembleia Geral de Credores; e *(ii)* sejam aprovados pelos Credores nos termos dos arts. 45 ou 58 da LFR.

**5.6.1. Efeito Vinculativo das Modificações ao Plano.** Os aditamentos, alterações ou modificações ao Plano vincularão a Axis e os Credores, a partir de sua aprovação.

**5.7. Descumprimento do Plano.** Para fins deste Plano, somente restará caracterizado descumprimento de alguma obrigação nele prevista caso a Recuperanda deixe de sanar o apontado descumprimento no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada por parte prejudicada nesse sentido. Nessa hipótese, a Recuperanda requererá ao Juízo da Recuperação Judicial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do decurso do prazo de 30 (trinta) dias referido acima, que seja convocada Assembleia Geral de Credores, a se realizar em até 30 (trinta) dias contados da convocação, para deliberação acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento, ou mesmo de modificação a este Plano, se necessário for.

**5.7.1.** Na hipótese de caracterização do descumprimento do Plano, não sanado nos termos da **Cláusula 5.7** os Créditos terão reconstituídos as condições originais na forma do art. 61, §2º, da LFR.

**5.7.2.** Os Credores concordam que eventual não consumação da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença não caracterizará, em nenhuma hipótese, descumprimento do Plano pela Recuperanda e se comprometem a, caso necessário após hipotética não consumação da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, concordar com a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para deliberar sobre eventual nova alteração do plano de recuperação judicial.

**5.8. Limites de Pagamento.** Qualquer pagamento a Credores a ser realizado nos termos deste Plano estará limitado ao valor do respectivo Crédito constante da Lista de Credores do Administrador Judicial, sendo certo que os Créditos Ilíquidos, Créditos Retardatários e Créditos Quirografários que tiverem os valores alterados – exclusivamente – a serem pagos na forma prevista na **Cláusula 4.5** serão atualizados monetariamente pela TR desde a Homologação Judicial do Plano até a data dos seus efetivos pagamentos.

**5.9. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma prevista neste Plano implicarão quitação plena, rasa, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos referidos neste Plano, de qualquer tipo e natureza, seja por obrigação principal ou fidejussória prestada, inclusive em relação a Encargos Financeiros, de modo que os respectivos Credores nada mais poderão reclamar relativamente a tais Créditos, a qualquer tempo, em juízo ou fora dele.

**5.10. Ratificação de Atos.** A Aprovação do Plano pela Assembleia Geral de Credores implicará a ratificação dos atos praticados e medidas adotadas no curso da Recuperação Judicial, com vistas à reestruturação na forma proposta neste Plano.

**5.11. Isenção de Responsabilidade e Renúncia das Partes Isentas.** Em decorrência do cumprimento do Plano, os Credores expressamente reconhecem e isentam as Partes Isentas de toda e qualquer responsabilidade pelos atos praticados e obrigações contratadas, antes e depois da Data do Pedido, inclusive com relação à reestruturação prevista neste Plano, conferindo às Partes Isentas a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação de todos os direitos e pretensões materiais ou morais porventura decorrentes dos referidos atos a qualquer título.

**5.11.1.** O cumprimento do Plano representa igualmente expressa e irrevogável renúncia dos Credores a quaisquer reivindicações, ações ou direitos de ajuizar, promover ou reivindicar, judicial ou extrajudicialmente, a qualquer título e sem reservas ou ressalvas, a qualquer tempo, hoje ou no futuro, a reparação de danos e/ou quaisquer outras ações ou medidas contra as Partes Isentas em relação aos atos praticados e obrigações assumidas pelas Partes Isentas, inclusive em virtude de e/ou no curso da Recuperação Judicial.

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1. Condições Suspensivas.** A eficácia deste Plano está condicionada à (i) Aprovação do Plano; e (ii) Homologação Judicial do Plano.

**6.2. Obrigações Gerais.** Por meio deste Plano, a Recuperanda compromete-se a, durante o curso da Recuperação Judicial, (a) conduzir os negócios da Recuperanda de acordo com o curso ordinário de suas operações; (b) observar todos os termos, condições e limitações estabelecidos neste Plano; e (c) cumprir com todas as obrigações assumidas neste Plano.

**6.3. Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada mediante a verificação do cumprimento de todas as obrigações previstas no Plano que se vencerem até 02 (dois) anos contados da Homologação Judicial do Plano.

**6.3.1.** Sem prejuízo do disposto acima, consumada a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença e realizado o pagamento integral dos Créditos, observando o disposto na **Cláusula 3.3**, a Axis poderá requerer o encerramento antecipado da Recuperação Judicial.

**6.4. Meios de Pagamento.** Credores serão pagos mediante a transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), servindo o comprovante da referida operação financeira como prova de quitação do respectivo pagamento.

**6.4.1.** De forma a viabilizar referido pagamento e condicionado ao recebimento, em até 5 (cinco) dias a contar da Homologação Judicial do Plano, os Credores deverão enviar à Recuperanda, com cópia para o Administrador

Judicial uma notificação de acordo com o modelo constante do **Anexo 6.4.1**, contendo os detalhes de sua conta bancária (agência, conta corrente ou poupança, instituição financeira com respectivo código, CPF/CNPJ do beneficiário) e as demais informações necessárias para a efetiva transferência dos recursos.

**6.4.2.** Os pagamentos que não forem realizados diante da inércia, equívoco ou omissão dos Credores em relação à indicação de suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano, bem como não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão dos Credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

**6.5. Datas de Pagamento.** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista neste Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil imediatamente seguinte, sem que isso caracterize impontualidade da Recuperanda ou implique incidência de Encargos Financeiros.

**6.6. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à Axis, 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 e-mail em horário comercial e com comprovante de entrega, observando-se os dados de contato a seguir:

**Axis Indústria de Produtos Siderúrgicos Ltda. – em Recuperação Judicial**

Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã

Valença, RJ - CEP 27.600-000

A/C: Sérgio Lapate

E-mail: [recuperacao@axis-sa.com.br](mailto:recuperacao@axis-sa.com.br)

**6.7. Divisibilidade das Previsões do Plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, a validade e eficácia das demais disposições não serão afetadas, devendo a Recuperanda propor novas disposições para substituírem aquelas declaradas inválidas, nulas ou ineficazes, de forma a manter o propósito do estabelecido neste Plano. Todos os demais termos, cláusulas e disposições permanecerão válidos, eficazes e exigíveis, desde que não alterem a estrutura de pagamento dos Créditos prevista neste Plano nem inviabilizem a capacidade de recuperação da Axis.

**6.8. Cessão de Créditos.** Os Credores poderão ceder seus créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão somente produzirá efeitos desde que (i) a Axis e o Administrador Judicial sejam informados; e (ii) os cessionários firmem declaração por escrito atestando o

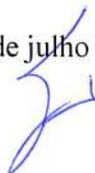
recebimento de uma cópia do Plano e reconhecendo que o Crédito cedido estará sujeito às disposições do Plano, respeitadas as previsões dos anexos a este Plano.

**6.9. 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.

**6.10. Eleição de Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

O Plano é firmado pelo representante legal devidamente constituído da Axis.

Valença, 30 de julho de 2018.



---

**AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.**  
**– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

## ANEXO 1.1

### **Definições**

“Administrador Judicial” significa o Escritório de Advocacia Marcello Macêdo Advogados, com sede na Rua do Carmo, nº 57, 4º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, tendo por representante junto ao Juízo da Recuperação Judicial o Dr. Marcello Ignácio Pinheiro de Macêdo, inscrito na OAB/RJ sob o nº 65.541.

“Afiliada” ou “Afiliadas” significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer Pessoa, direta ou indiretamente, Controladora, Controlada ou sob Controle comum dessa Pessoa.

“Alienação Judicial” significa qualquer ato de alienação de bens, equipamentos ou UPIs autorizada pelo Juízo da Recuperação Judicial nos termos deste Plano.

“Aprovação do Plano” significa a aprovação do Plano na Assembleia Geral de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorrerá na data da Assembleia Geral dos Credores que aprovar o Plano. Na hipótese de aprovação nos termos do artigo 58, §1º, da LFR, considera-se a Aprovação do Plano na data da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

“Assembleia Geral de Credores” ou “AGC” significa qualquer assembleia geral de credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LFR.

“Audiência Propostas UPI” significa a audiência a ser realizada perante o Juízo da 1ª Vara de Valença para abertura das propostas fechadas apresentadas para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, a ser realizada na presença do Administrador Judicial, Recuperanda e dos proponentes.

“Código Civil” significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil” significa a Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015.

“Condições Mínimas” significa as condições mínimas para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença.

“Controle” significa nos termos do art. 116 da Lei Federal nº 6.404/76, (i) a titularidade de direitos de sócios que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade; e (ii) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da sociedade. As expressões e termos “Controlador”, “Controlado por”, “sob Controle comum” e “Controlada” têm os significados logicamente decorrentes desta definição de “Controle”.

“Créditos” são os créditos sujeitos à Recuperação Judicial, i.e. vencidos ou vincendos, cujos respectivos contratos, obrigações e/ou fatos geradores tenham ocorrido anteriormente à Data do Pedido, conforme constantes da Lista de Credores do Administrador Judicial, com as posteriores alterações decorrentes de decisões judiciais.

“Créditos de ME e EPP” são os Créditos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como previstos nos artigos 41, IV, e 83, IV, “d”, da LFR.

“Créditos Ilíquidos” são os créditos e obrigações de fazer contingentes ou ilíquidos, objeto de ação judicial e/ou de arbitragem, iniciadas ou não, derivados de quaisquer relações jurídicas e contratos existentes antes da Data do Pedido.

“Créditos Quirografários” são os Créditos previstos nos artigos 41, III, e 83, VI, da LFR.

“Créditos Retardatários” são os Créditos cujos pedidos de habilitação ocorrerem depois de transcorrido o prazo previsto no art. 7º, §1º, da LFR.

“Credores” significam as Pessoas titulares de Créditos.

“Credores ME e EPP” são os titulares de Créditos de ME e EPP.

“Credores Quirografários” são os titulares de Créditos Quirografários.

“CSN” significa a Companhia Siderúrgica Nacional, sociedade anônima com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 15º (parte), 19º e 20º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.042.730/0001-04.

“Data do Pedido” significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado, qual seja: 15 de agosto de 2017.

“Dia Útil” significa qualquer dia que não um sábado, domingo ou feriado na cidade do Rio de Janeiro ou na cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro.

“Editai UPI Unidade Industrial de Valença” significa o edital a ser publicado pela Axis para informar aos interessados acerca do procedimento competitivo para a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, observando os requisitos da LFR.

“Encargos Financeiros” significa qualquer correção monetária, juros, multa, penalidades, indenização, inflação, perdas e danos, juros moratórios e/ou outros encargos de natureza semelhante.

“FIBRA” significa o Banco Fibra S.A., sociedade anônima com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º a 9º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.616.418/0001-08.

“Homologação Judicial do Plano” significa a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do art. 58, *caput* ou §1º, da LFR. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário Oficial, da decisão de primeiro grau concessiva da Recuperação Judicial. No caso de ser indeferida na primeira ou na segunda instância a concessão, considerar-se-á como Homologação Judicial do Plano, respectivamente, a data da disponibilização, no Diário Oficial, de eventual decisão de segundo grau, ou de instância superior, em qualquer caso monocrática ou colegiada – o que primeiro ocorrer – que assim deliberar.

“Juízo da Recuperação Judicial” significa o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Valença, Estado do Rio de Janeiro.

“Laudo” significa o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Axis, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LFR e constante do **Anexo 2.3** a este Plano.

“Lei” ou “Leis” significa qualquer lei, portaria, instrução normativa, regulamento ou decreto expedido por qualquer autoridade governamental.

“LFR” significa a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

“Lista de Credores do Administrador Judicial” significa a lista individualizada de Credores da Axis elaborada pelo Administrador Judicial nos termos do art. 7º, §2º, da LFR em 08 de fevereiro de 2018.

“Partes Isentas” significam a Recuperanda, seus sócios, Afiliadas, diretores, investidores, funcionários, advogados, agentes e outros representantes e mandatários, incluindo seus antecessores e sucessores.

“Parte Relacionada” significa qualquer Pessoa que seja Controlador, Controlada, coligada ou sociedade sob controle comum da Axis ou ainda seus respectivos sócios, acionistas, quotistas, administradores, empregados, cônjuges, companheiros e/ou parentes.

“Pessoa” significa qualquer indivíduo, firma, sociedade, companhia, associação sem personalidade jurídica, parceria, *trust* ou outra pessoa jurídica.

“Plano” significa este plano de recuperação judicial conjunto, que cumpre os requisitos da Seção III, do Capítulo III, da LFR.

“Proposta Fechada” significa a proposta irrevogável e irretratável apresentada na forma do art. 142, II, da LFR para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, que deve obrigatoriamente observar as Condições Mínimas e ser entregue em envelope lacrado junto

ao cartório do Juízo da Recuperação Judicial, sob recibo.

“Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença” significa a oferta vinculante, irrevogável e irretroatável apresentada em conjunto por CSN e FIBRA para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença por meio da Carta-Proposta constante do **Anexo 3.2.4**. Para todos os fins deste Plano, a Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença significa, desde já, uma oferta válida e eficaz no procedimento competitivo da Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença, conforme **Cláusula 3.2.4**.

“Recuperação Judicial” significa o processo de recuperação judicial relativo à Axis autuado sob o nº 0003963-23.2017.8.19.0064, em curso perante o Juízo da Recuperação Judicial.

“Recuperanda” significa a Axis.

“TR” significa a taxa de referência instituída pela Lei nº 8.177/91, conforme apurada e divulgada pelo Banco Central do Brasil, cujo produto agregar-se-á ao saldo do valor nominal do Crédito para fins de cálculo do valor pecuniário das obrigações previstas neste Plano, e que será devido nas datas de pagamento aqui estabelecidas. No caso de indisponibilidade temporária da TR, será utilizado, em sua substituição, o último número-índice divulgado, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, porém, não cabendo, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras. Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, a TR deverá ser substituída pela substituta determinada legalmente para tanto.

“Unidade Industrial de Valença” significa a unidade industrial de Valença, formada pelo imóvel (terreno e construção) de propriedade da Recuperanda situado na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, matrícula imobiliária nº 13.889, e pelos bens móveis (equipamentos industriais), especificados no **Anexo 3.2.1** deste Plano.

“UPI” significa Unidade Produtiva Isolada, de acordo com o art. 60 da LFR, incluindo a UPI Unidade Industrial de Valença.

“UPI Unidade Industrial de Valença” significa a UPI constituída pela Unidade Industrial de Valença de propriedade da Recuperanda.

“Valor Mínimo” significa o montante de R\$ 36.234.611,61 (trinta e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e sessenta e um centavos), que representa o valor mínimo para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença. A alocação de preços para fins fiscais se dará obrigatoriamente da seguinte forma: 82,80% (oitenta e dois vírgula oitenta por cento) do preço ofertado para o imóvel de propriedade da Recuperanda situado na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, na Cidade de

Valença, Estado do Rio de Janeiro, matrícula imobiliária nº 13.889 e suas benfeitorias e 17,20% (dezesete vírgula vinte por cento) do preço ofertado para o conjunto de máquinas, equipamentos e demais bens integrantes do ativo fixo que compõem a UPI Unidade Industrial de Valença.

\*\*\*



## **ANEXO 2.3**

Laudo elaborado em atenção  
ao art. 53, III, da LFR

**PARECER TÉCNICO**  
**AP-00769/17-01**

**AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS  
SIDERÚRGICOS LTDA. - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

PARECER TÉCNICO:	AP-00769/17-01	DATA-BASE:	31 de agosto de 2017
------------------	----------------	------------	----------------------

**SOLICITANTE:** **AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, doravante denominada **AXIS** ou **RECUPERANDA**.

Sociedade empresária limitada, com estabelecimento à Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 10.702.511/0005-32.

**OBJETO:** **BENS E ATIVOS** detidos pela **RECUPERANDA**, demonstrados pormenorizadamente no Capítulo 6.

**OBJETIVO:** Elaboração de Parecer Técnico de avaliação dos bens e ativos de **AXIS**, objetivando subsidiar a **RECUPERANDA** no tocante ao Inciso III do Art. 53 da Lei 11.101/05.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada pela RECUPERANDA para a elaboração do Parecer Técnico de avaliação dos bens e ativos de AXIS, objetivando subsidiar a RECUPERANDA no tocante ao Inciso III do Art. 53 da Lei nº 11.101/05.

O Inciso III do Artigo 53 da Lei nº 11.101/05 estabelece a determinação do valor dos bens e ativos das sociedades em Recuperação Judicial de forma a posicionar os credores sobre o valor das companhias no contexto de uma eventual liquidação (valor de seus bens e ativos isoladamente).

A AXIS apresentou, no dia 15 de agosto de 2017, seu pedido de Recuperação Judicial, visando ultrapassar o momento de crise, a reestruturar suas dívidas e preservar a empresa. O pedido de recuperação judicial da AXIS contempla exclusivamente esta companhia, cuja planta industrial situa-se no distrito industrial de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença, conforme será esclarecido mais à frente.

Este relatório tem por objetivo a avaliação dos bens e ativos da AXIS. Após discussões com a administração da AXIS e análise de sua estrutura organizacional, entendemos que os principais bens e ativos realizáveis da RECUPERANDA são representados por sua planta industrial, localizada em Valença/RJ, incluindo máquinas e equipamentos, terreno, imóveis e instalações. Além deste ativo, a RECUPERANDA conta, ainda, com saldo de estoques, contas a receber de clientes, posição de caixa e aplicações financeiras.

Para fins deste parecer técnico, de avaliação dos bens e ativos, a planta industrial localizada em Valença/RJ foi avaliada como um grupo de ativos, uma vez que inúmeros ativos localizados nesta planta não podem ser vendidos separadamente e, portanto, não possuem valor de mercado. Para os saldos de estoque, contas a receber, aplicações financeiras e caixa, foram solicitadas documentações de suporte a fim de atestar seu valor contábil na data-base.

Após a avaliação da planta industrial foi aplicado um desconto por liquidação forçada, considerando a alienação por um prazo inferior ao médio de absorção mercadológica. Este desconto considera os seguintes fatores:

- Condições macroeconômicas com relação à demanda de imóveis na data-base da avaliação;
- Particularidade das máquinas e equipamentos da planta industrial, que atendem a um setor específico;
- Dificuldade de monetização dos ativos no curto prazo, cenário de liquidação forçada, admitindo que operações de venda dessa natureza demandam um prazo longo.

Este relatório não deve ser interpretado de maneira individualizada, mas sim dentro do contexto geral da recuperação judicial da AXIS, sem prejuízo, exemplificativamente, dos direitos, eventuais preferências legais e garantias aplicáveis a cada crédito.

Para a elaboração deste relatório, a APSIS se apoiou em informações gerenciais da AXIS.

Cabe ressaltar que este trabalho contempla somente a avaliação dos bens e ativos da RECUPERANDA em um eventual cenário de liquidação da AXIS. Essa avaliação não contempla os passivos contabilizados e não contabilizados, bem como (i) eventuais contingências, (ii) provisões diversas, (iii) passivos ambientais,

dentre outros, que possam surgir na hipótese do encerramento das operações da RECUPERANDA, como processos cíveis e trabalhistas.

#### VALOR FINAL ENCONTRADO DOS BENS E ATIVOS

O quadro a seguir apresenta o resumo do valor dos bens e ativos de AXIS, na data-base de 31 de agosto de 2017:

AXIS (R\$ mil)	ago-17
Planta Industrial	72.598
Estoques	13.354
Caixa e Aplicações	10.331
Contas a Receber	9.337
Outros Ativos	9.112
<b>TOTAL DE BENS E ATIVOS</b>	<b>114.732</b>

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	5
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	6
4. DESCRIÇÃO DA COMPANHIA .....	9
5. ABORDAGENS DE AVALIAÇÃO.....	10
6. PRINCIPAIS BENS E ATIVOS .....	11
6.1. PLANTA INDUSTRIAL - VALENÇA/RJ.....	11
6.2. DEMAIS ATIVOS CONTABILIZADOS .....	13
7. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS .....	14
8. CONCLUSÃO .....	15
9. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	16

## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS foi nomeada pela RECUPERANDA para a elaboração do Parecer Técnico de avaliação de seus bens e ativos, objetivando subsidiar a RECUPERANDA no tocante ao Inciso III do Art. 53 da Lei 11.101/05.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas em documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- Demonstrações Financeiras da AXIS em 31 de dezembro de 2016;
- Petição Inicial de Recuperação Judicial;
- Relação de Credores da RECUPERANDA;
- Balanço Patrimonial da AXIS em 31 de agosto de 2017;
- Fluxo de Caixa Projetado da AXIS;
- Documentação Comprobatória de saldos de rubricas contábeis;
- Abertura analítica do ativo imobilizado da AXIS;
- Solicitações de cotação de máquinas e equipamentos a companhias estrangeiras.

Também utilizamos bancos de dados selecionados, interno e de terceiros, para a obtenção de informações financeiras, incluindo:

- Bloomberg LP;
- Relatórios do setor de siderurgia;
- Banco de dados interno.

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas.

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões. A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em Leis, códigos ou regulamentos próprios. O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards Council* (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc. O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso da RECUPERANDA e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais, etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Relatório.
- Esta avaliação não reflete eventos e respectivos impactos nas demonstrações ocorridos após a data-base.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Relatório.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- Este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação dominial das propriedades. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para os imóveis podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Relatório ou alterações súbitas no mercado.

- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.
- Foram utilizados como balanços de referência para as análises e avaliações do presente relatório o Balanço Patrimonial da RECUPERANDA de 31 de agosto de 2017, conforme data-base definida.
- Tendo em vista a defasagem entre a data de referência destes registros contábeis e a data de emissão do presente estudo, ressaltamos que os leitores do presente estudo devem se atentar para eventuais informações mais atualizadas que venham a se tornar disponíveis posteriormente à data de emissão como fonte adicional e complementar de informação para subsidiar suas decisões e análises.

#### 4. DESCRIÇÃO DA COMPANHIA

Constituída em 2009, a AXIS fabrica produtos de aço, como laminados quentes, frios e galvanizados. Em 2011 iniciou a construção de sua unidade fabril, depois de um financiamento com o BNDES e com a Agência Estadual de Fomento (AGERIO).



Ao longo de seis anos, a AXIS realizou investimentos da ordem de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na construção e ampliação da unidade, no desvio ferroviário, no treinamento de funcionários e na aquisição e instalação de equipamentos modernos para o processamento de seus produtos, em especial com corte a laser e estamparia.

Desde o início de suas operações, a AXIS conseguiu aumentar sua produção em 270%, quando conseguiu processar mais de 8 mil toneladas de aço por mês, em comparação com os 3 mil que processava no início. Além do alto potencial de produção, a AXIS se diferencia com um ramal ferroviário localizado estrategicamente entres os principais centros comerciais do Brasil: Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte.

Atualmente a AXIS está capacitada para atender a demanda de diversos segmentos industriais e da construção civil, funcionando como um elo entre as usinas siderúrgicas e os processadores de aço, fabricantes e consumidores finais.

A AXIS também investiu no desenvolvimento da região onde está situada, o distrito de Barão de Juparanã, aplicando recursos na área de infraestrutura, como luz, telefonia móvel, captação de água e outros projetos como reforma da igreja local e reforma da estação de trem. Tais projetos e investimentos foram importantes para a geração de empregos no município de Valença e desenvolvimento da região.



## 5. ABORDAGENS DE AVALIAÇÃO

Três tipos de abordagens podem ser utilizados para a determinação de valor de um ativo, seja ele tangível ou intangível. São elas:

- **Abordagem de Mercado** - o valor justo do ativo é estimado através da comparação com ativos semelhantes ou comparáveis, que tenham sido vendidos ou listados para venda no mercado primário ou secundário. No caso de ativos intangíveis, os preços de venda ou de mercado são raramente disponíveis, devido a normalmente serem transferidos apenas como parte de um negócio, e não em uma transação isolada, o que resulta em esta abordagem ser raramente utilizada na avaliação de intangíveis.
- **Abordagem de Custo** - mede o investimento necessário para reproduzir um ativo semelhante, que apresente uma capacidade idêntica de geração de benefícios. Esta abordagem parte do princípio da substituição, onde um investidor prudente não pagaria mais por um ativo do que o custo para substituir o mesmo por um substituto pronto/feito comparável.
- **Abordagem da Renda** - define o valor do ativo como sendo o valor atual dos benefícios futuros que resultam do seu direito de propriedade. O valor justo dos fluxos de caixa futuros que o ativo irá gerar durante a sua vida útil é projetado com base em atuais expectativas e suposições sobre condições futuras. Vale ressaltar, entretanto, que os efeitos sinérgicos ou estratégicos diferentes daqueles realizados por participantes do mercado não devem ser incluídos nos fluxos de caixa projetados.

Neste relatório, foi utilizada a abordagem de custo e a abordagem do mercado para avaliação dos bens e ativos da RECUPERANDA. Maiores detalhes acerca das premissas adotadas para a avaliação dos bens e ativos da AXIS seguem nas próximas seções.

## 6. PRINCIPAIS BENS E ATIVOS

Neste capítulo serão apresentados os principais bens e ativos analisados, bem como a metodologia de avaliação aplicada para valoração de cada classe de ativos.

Para fins deste Parecer Técnico de avaliação dos bens e ativos imobilizados, foi realizada uma vistoria na planta industrial da AXIS, em Valença/RJ. Os principais bens e ativos da companhia estão listados abaixo:

- ▶ Máquinas e Equipamentos integrantes da Planta Industrial em Valença/RJ;
- ▶ Instalações, Terrenos, Prédios e Benfeitorias da Planta Industrial em Valença/RJ;
- ▶ Estoques de Mercadorias para Revenda;
- ▶ Aplicações Financeiras;
- ▶ Contas a Receber de Clientes;
- ▶ Adiantamentos a Terceiros.

Para os demais ativos, consistindo em Impostos a Recuperar e Outros Créditos, foram mantidos os valores contábeis, uma vez que tais saldos não são relevantes em relação ao total de bens e ativos da companhia.

### 6.1. PLANTA INDUSTRIAL - VALENÇA/RJ

A Planta Industrial da AXIS está localizada na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Barão de Juparanã, 2º Distrito do município de Valença, Estado do Rio de Janeiro. A área total do terreno é de 62.494,28 m<sup>2</sup> segundo a matrícula do imóvel (64.564,85 m<sup>2</sup> segundo a planta), e a área construída monta a 13.242,56 m<sup>2</sup>.

A Planta divide-se entre:

- ▶ Prédio administrativo;
- ▶ Galpão destinado aos setores de recebimento de matéria-prima, fabricação, armazenagem e expedição dos produtos acabados;
- ▶ Construções secundárias, de apoio e outras benfeitorias.

### LOCALIZAÇÃO

A Planta Industrial AXIS está instalada em Valença, no Distrito Industrial de Barão de Juparanã, que fica situado a 24 km da sede municipal e a 8 km de Vassouras, outra importante cidade da região.

Valença é um município brasileiro localizado no sul do estado do Rio de Janeiro. Está a uma altitude de 560 metros abrangendo uma área de 1.304,813 km<sup>2</sup> estando situada no Vale do Paraíba Fluminense.

Valença possui seis distritos: a sede, Barão de Juparanã, onde fica o distrito industrial, Santa Isabel do Rio Preto, Pentagna, Parapeúna e Conservatória.

Atualmente a sua economia está voltada especialmente para a agropecuária e para o polo universitário existente na sede municipal contando hoje com sete faculdades que transformam a cidade em um grande Campus Universitário.

Sua população estimada pelo IBGE é de aproximadamente 75.000 pessoas.

Os principais acessos a ele são pela rodovia federal BR 393 e pelas rodovias estaduais RJ-115 e RJ 143, sendo que a propriedade não tem frente para nenhuma delas, sendo acessível por uma via secundária (a Rua Galdino Mariano Pacheco).

A empresa aproveita a existência do ramal ferroviário para o recebimento de matérias-primas de seus fornecedores, entre os quais a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN) em Volta Redonda, que é ligada diretamente à Juparanã através da ferrovia.

Assim entendemos que o IMÓVEL INDUSTRIAL está situado em local com algumas restrições de acesso, principalmente pelo modal rodoviário, mas que não comprometem o acesso ao local.

## IMÓVEL

O objeto deste Laudo funciona como uma unidade de produção da empresa, sendo composto por áreas administrativas, galpão industrial, área de pátio livre e vagas de estacionamento. O estado de conservação das benfeitorias é bom, assim como o seu padrão construtivo.

A propriedade possui uso industrial, bem definido pelo Mapa de Zoneamento e pelo Plano Diretor do Município.

## VALOR ENCONTRADO - TERRENOS, CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

O valor encontrado na data-base para terrenos, construções, benfeitorias e instalações está apresentado na tabela abaixo. Maiores detalhes acerca da avaliação podem ser encontrados no Anexo 1.

RESUMO DE VALORES	
Valor do terreno:	R\$ 896.000,00
(oitocentos e noventa e seis mil reais)	
Valor de reedição das construções:	R\$ 33.448.000,00
(trinta e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil reais)	
Valor de reedição das instalações:	R\$ 2.789.000,00
(dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais)	
<b>Valor justo do imóvel:</b>	<b>R\$ 37.133.000,00</b>
(trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)	
<b>Valor liquidação forçada:</b>	<b>R\$ 28.560.000,00</b>
(vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil reais)	

Deve-se ressaltar que o valor encontrado considera um cenário de venda da planta industrial de Valença, e não dos ativos individuais. A alienação individual dos itens resultaria em valor substancialmente inferior ao apresentado na tabela acima.

## VALOR ENCONTRADO - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

O valor encontrado na data-base para máquinas e equipamentos foi conforme tabela abaixo. Maiores detalhes acerca da avaliação podem ser encontrados no Anexo 2.

		Data-Base: 31/08/2017		
EMPRESA	ÁREA	VALOR DE REPOSIÇÃO	VALOR JUSTO	VALOR DE VENDA FORÇADA
AXIS	Máquinas e equipamentos	70.855.832,05	55.035.684,59	43.387.230,00
		<b>70.855.832,05</b>	<b>55.035.684,59</b>	<b>43.387.230,00</b>

*Valores em reais*

Deve-se ressaltar que o valor encontrado considera um cenário de venda da planta industrial de Valença, e não dos ativos individuais. A alienação individual dos itens resultaria em valor substancialmente inferior ao apresentado na tabela acima.

## 6.2. DEMAIS ATIVOS CONTABILIZADOS

### ESTOQUES

Foi recebido relatório de inventário do estoque no mês de agosto de 2017. A totalidade do estoque é representada por mercadorias para revenda, tais como laminados de ferro/aço, barras de ferro, outros tubos e perfis ocós. A contabilidade da companhia reconhece, ainda, uma provisão para perda de estoque no valor de R\$ 564 mil.

### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

A posição de Contas a Receber está dividida entre Valença e as filiais de Três Rios e Volta Redonda, com valores concentrados nesta última (total de aprox. R\$ 12 milhões). Foi recebida a abertura analítica do saldo de contas a receber por cliente e por filial. A contabilidade da companhia reconhece um saldo de R\$ 3.101 mil referente a Provisões para Devedores Duvidosos.

### CAIXA, APLICAÇÕES FINANCEIRAS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

Foram recebidos os extratos das contas bancárias da AXIS na data-base, de forma a verificar o saldo constante no balanço na data-base.

### DEMAIS ATIVOS

Considerando a materialidade dos demais ativos da AXIS, constituídos de "Outros Créditos" e "Impostos a Recuperar", foram mantidos os saldos contábeis.

## 7. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

A avaliação dos bens e ativos de AXIS resultou nos valores constantes na tabela abaixo. Foi utilizado o Balanço Patrimonial da AXIS na data-base como balanço de partida para as avaliações:

AXIS (R\$ mil)	VALOR DOS BENS E ATIVOS
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>41.105</b>
Caixa e equivalente de caixa	10.331
Contas a receber de clientes	12.438
( - ) Provisão devedores duvidosos	(3.101)
Impostos a recuperar	1.232
IRPJ e CSLL	3.273
Estoques	13.354
Outros créditos	61
Adiantamento para terceiros	3.517
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>73.627</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>1.029</b>
Outros créditos	1.029
<b>INVESTIMENTOS</b>	<b>-</b>
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>72.598</b>
Instalações, Terrenos, Prédios e Benf.	28.560
Máquinas e Equipamentos	43.387
Outros Imobilizados	650
<b>INTANGÍVEL</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>114.732</b>

## 8. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos apresentados pela APSIS, com data-base em 31 de agosto de 2017, concluíram os peritos que o valor de referência dos bens e ativos detidos pela **AXIS** para fins de subsidiá-la no tocante ao Inciso III do Art. 53 da Lei nº 11.101/05, se dá conforme a tabela abaixo:

AXIS (R\$ mil)	ago-17
Planta Industrial	72.598
Estoques	13.354
Caixa e Aplicações	10.331
Contas a Receber	9.337
Outros Ativos	9.112
<b>TOTAL DE BENS E ATIVOS</b>	<b>114.732</b>

O Parecer Técnico **AP-00769/17-01** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format - PDF*), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 16 (dezesesseis) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2017.

**LUIZ PAULO  
CESAR  
SILVEIRA:88  
668193791**

Assinado de forma digital por  
LUIZ PAULO CESAR  
SILVEIRA:88668193791  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF  
A3, ou=(EM BRANCO),  
ou=Autenticado por AR ISIGN,  
cn=LUIZ PAULO CESAR  
SILVEIRA:88668193791  
Dados: 2017.11.30 18:37:10  
-02'00'

**LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA**  
Vice-Presidente

**ANTONIO  
OCTAVIO DE  
NIEMEYER:1  
3403604705**

Assinado de forma digital por  
ANTONIO OCTAVIO DE  
NIEMEYER:13403604705  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, ou=RFB  
e-CPF A3, ou=(EM BRANCO),  
ou=Autenticado por AR Negocio  
Digital, cn=ANTONIO OCTAVIO  
DE NIEMEYER:13403604705  
Dados: 2017.11.30 18:35:50  
-02'00'

**ANTONIO OCTAVIO DE NIEMEYER**  
Projetos

## 9. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS, INSTALAÇÕES, PRÉDIOS E BENFEITORIAS
2. AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
3. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar  
Centro, CEP 20021-280  
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101  
Consolação, CEP 01227-200  
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



# ANEXO 1

## SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	62.494,28 m <sup>2</sup>
Área construída total:	13.242,56 m <sup>2</sup>
RESUMO DE VALORES	
Valor do terreno:	R\$ 896.000,00 (oitocentos e noventa e seis mil reais)
Valor de reedição das construções:	R\$ 33.448.000,00 (trinta e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil reais)
Valor de reedição das instalações:	R\$ 2.789.000,00 (dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil reais)
<b>Valor justo do imóvel:</b>	<b>R\$ 37.133.000,00</b> (trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)
<b>Valor liquidação forçada:</b>	<b>R\$ 28.560.000,00</b> (vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 31 de agosto de 2017 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

## 1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

### MÉTODO EVOLUTIVO

O valor total do imóvel é definido a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitorias.

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

#### DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

### IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

#### Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida.

#### Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

## FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

### FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

### FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via principal
90	Via secundária
80	Via local

### FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$ , quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$ , quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

### FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

TOPOGRAFIA	
80	Aclive forte
90	Aclive médio
100	Plano
90	Declive médio
80	Declive forte

Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, aplica-se o Método do Percentil "T" de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

#### MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Esse método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção.

O valor da construção é definido adotando-se o custo construtivo unitário básico, estipulado por consultas feitas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil. É multiplicado pela área construtiva equivalente do imóvel.

Sobre esse montante, é acrescida uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos etc. Assim, é estabelecido o valor de reposição da construção. Sobre ele, aplica-se um fator de depreciação constante na Tabela de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção). Desse modo, chega-se ao valor construtivo atual.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

A depreciação é resultante do desgaste de uso e exposição dos elementos. A obsolescência funcional ocorre por conta da diminuição do valor pela condição interna do imóvel gerada por *design*, materiais ou processos inadequados, que resultam em inadequações, incapacidade, inutilização ou excesso de custo operacional.

A obsolescência econômica/externa é um dano irreparável ao valor das construções e benfeitorias, causado pelas condições desfavoráveis da economia local e do setor comercial, tais como: indisponibilidade de financiamentos, perda de fontes de matéria-prima e mão de obra, falta de transportes eficientes, alteração de centro de negócio, mudança da legislação e modificações nos costumes.

Ao custo de reprodução da construção obtido anteriormente, aplica-se um fator de depreciação pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção). Dessa maneira, alcança-se o custo de reedição.

## CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado para compra e venda do imóvel é definido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o resultado não esteja adequado à situação do setor imobiliário da região em estudo, adotamos um fator de comercialização (FC).

- **FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO** - É aplicado sobre o valor de mercado em uso, para o cálculo do valor de mercado, quando este não pode ser determinado pelo método comparativo direto. Representa a oferta/procura para um bem em um momento específico. Em função disso, pode ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares efetivamente realizados na área onde se encontra o bem avaliado, os quais são comparados com seus respectivos valores de mercado em uso.

Entre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar:

- Localização do imóvel.
- Arquitetura e padrão compatível com o local.
- Funcionalidade.
- Equilíbrio econômico do empreendimento.
- Condições de obsolescência.
- Características geoeconômicas da região.
- Retração ou euforia do setor imobiliário.

No presente estudo, o FC utilizado foi 1.

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para comercialização de três anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

Valor de liquidação forçada	
Prazo para comercialização	3 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	9,15%
Fator para liquidação forçada	0,769
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 28.555.437,44</b>
<b>Na prática</b>	<b>R\$ 28.560.000,00</b>

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 9,15% (Taxa Selic).

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 4 de outubro de 2017.

## 2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Rua Galdino Mariano Pacheco



Rua Galdino Mariano Pacheco

**Endereço:** Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Barão de Juparanã, 2º Distrito do Município de Valença, Estado do Rio de Janeiro. Possui frente ainda para a linha férrea da MRV, para onde possui acesso através de ramal ferroviário próprio. Posiciona-se próximo à margem esquerda do Rio Paraíba do Sul e junto ao núcleo residencial de Barão de Juparanã.

**Ocupação:** Industrial.

**Infraestrutura:** Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás (engarrafado), água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

**Transporte público:** Ônibus municipais no entorno do imóvel e intermunicipais nas Rodovias RJ-145, RJ 115 e BR-393.

### 3. DOCUMENTAÇÃO

#### MATRÍCULA

---

Cartório:	Cartório do 2º Ofício de RGI Cidade de Valença, RJ.
Nº de registro:	13.889.
Data da certidão:	17 de abril de 2017.
Proprietário:	AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.
Área de terreno:	Constituído pelas áreas A3 e A4 do Distrito Industrial de Barão de Juparanã, que medem respectivamente 12.494,28m <sup>2</sup> e 50.000,00 m <sup>2</sup> , totaliza assim 62.494,28 m <sup>2</sup> .
Área construída:	13.242,56 m <sup>2</sup> .

---

#### PLANTA

---

Arquivo:	Plano Geral DWG/Situação Nova DWG.
Área de terreno:	64.564,85 m <sup>2</sup> .
Área construída:	14.953,00 m <sup>2</sup> .

---

#### ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área construída e a área de terreno segundo a matrícula, visto que esse é o documento mais atual e que melhor espelha a realidade do imóvel verificada *in loco*.



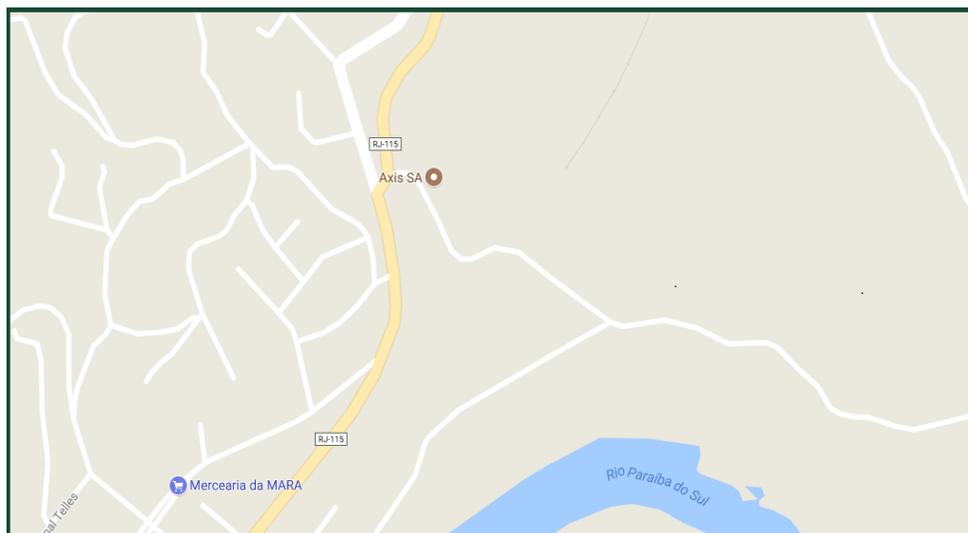
## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### TERRENO

---

Área total:	62.494,28 m <sup>2</sup> .
Formato:	Regular/Retangular.
Solo:	Firme.
Topografia:	Plana, tendo sido objeto de extensa obra de terraplenagem.

---



## PRÉDIO ADMINISTRATIVO

---

Características construtivas:	Trata-se de edificação em pavimento único, porém estruturada para receber mais um pavimento. É erigida em estrutura de perfis metálicos e alvenaria, com fechamentos em alvenaria revestida e pintada, esquadrias de alumínio e vidro liso e cobertura em laje plana. É usada para atividades administrativas com salas de escritório e banheiros. Abriga, ainda, vestiários com banheiros, refeitório e cozinha.
Área construída:	380,00 m <sup>2</sup> .
Principais acabamentos:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pisos em cerâmica.</li><li>▪ Paredes emassadas e com pintura à base de látex.</li><li>▪ Teto: em laje aparente.</li></ul>
Padrão do acabamento:	Normal.
Estado de conservação:	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o imóvel se enquadra no estado "C" (Regular).

---

## GALPÃO DA FABRICAÇÃO

<b>Características construtivas:</b>	Galpão destinado aos setores de recebimento de matéria-prima (bobinas de aço), fabricação, armazenagem e expedição dos produtos acabados. É erguido em estrutura metálica reforçada, possibilitando a operação de pontes rolantes de 6 t a 30 t. Apresenta cobertura em telhas de perfil trapezoidal tipo "aluzinc" e outras em material translúcido apoiadas em treliçamento metálico. Abriga 7 salões interligados, com pé-direito de cerca de 10 m e fechamentos em telhas idênticas às da cobertura.
<b>Área construída:</b>	12.600,00 m <sup>2</sup> .
<b>Principais acabamentos:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pisos em concreto, parte para sobrecargas de 40t/m<sup>2</sup> com malha dupla e h=25 cm, e parte para sobrecarga de 10 t/m<sup>2</sup> com malha simples e h=15cm.</li> <li>▪ Teto: cobertura aparente.</li> <li>▪ Outros: iluminação especial pendente; cablagem em calhas eletrostáticas; sistema CFTV; para raios tipo Faraday;</li> </ul>

<b>Padrão do acabamento:</b>	Normal.
<b>Estado de conservação:</b>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o imóvel se enquadra no estado "C" (Regular).

## CONSTRUÇÕES SECUNDÁRIAS E DE APOIO

Em número de 5, abrigam guarita, cabine de entrada, subestação, ETEI e laboratório.

---

<b>Características construtivas:</b>	São construções simples, erigidas em estrutura de concreto e alvenaria, com fechamentos em alvenaria revestida e pintada, fechamentos em blocos de concreto vibrado e cobertura em telhas onduladas metálicas ou de fibrocimento.
<b>Área construída:</b>	262,56 m <sup>2</sup> .
<b>Principais acabamentos:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pisos em cimentado liso.</li><li>▪ Paredes: massa com pintura comum.</li><li>▪ Teto: cobertura vã.</li></ul>
<b>Padrão do acabamento:</b>	Normal.
<b>Estado de conservação:</b>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o imóvel se enquadra no estado "C" (Regular).

---

## OUTRAS BENFEITORIAS

---

Foram considerados, ainda, os seguintes benefícios:

- Ramal ferroviário, em bitola dupla com uma extensão de 482,00 m.
- Base de máquinas: executadas em concreto armado, em bloco único, após as devidas escavações; estão classificadas contabilmente como “Instalações”.

Padrão do acabamento: Simples.

Estado de conservação: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o imóvel se enquadra no estado “C” (Regular).

---

## 6. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

### 6.1. LOCALIZAÇÃO

A metalúrgica Axis está instalada em Valença, no Distrito Industrial de Barão de Juparanã, que fica situado a 24 km da sede municipal e a 8 km de Vassouras, outra importante cidade da região.

Valença é um município brasileiro localizado no sul do estado do Rio de Janeiro. Está a uma altitude de 560 metros, abrangendo uma área de 1.304,813 km<sup>2</sup> e estando situado no Vale do Paraíba Fluminense.

O município possui seis distritos: a sede, Barão de Juparanã, onde fica o distrito industrial, Santa Isabel do Rio Preto, Pentagna, Parapeúna e Conservatória.

Atualmente, a sua economia está voltada especialmente para a agropecuária e para o polo universitário existente na sede municipal, a qual conta hoje com sete faculdades, que transformam a cidade em um grande Campus Universitário.

Sua população estimada pelo IBGE é de aproximadamente 75.000 pessoas.

Os principais acessos ao município são pela rodovia federal BR 393 e pelas rodovias estaduais RJ-115 e RJ 143, porém a propriedade não tem frente para nenhuma delas, sendo acessível por uma via secundária (a Rua Galdino Mariano Pacheco).

A empresa aproveita a existência do ramal ferroviário para o recebimento de matérias-primas de seus fornecedores, entre os quais a Companhia

Siderúrgica Nacional (CSN), em Volta Redonda, que é ligada diretamente à Juparanã pela ferrovia.

Assim, entendemos que o IMÓVEL INDUSTRIAL está situado em local com algumas restrições de acesso, principalmente pelo modal rodoviário, mas que não comprometem o acesso ao local.

### 6.2. IMÓVEL

O objeto deste Parecer funciona como uma unidade de produção da empresa, sendo composto por áreas administrativas, galpão industrial, área de pátio livre e vagas de estacionamento. O estado de conservação das benfeitorias é bom, assim como o seu padrão construtivo.

A propriedade possui uso industrial, bem definido pelo Mapa de Zoneamento e pelo Plano Diretor do Município.

### 6.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

De uma maneira geral, o IMÓVEL INDUSTRIAL, apesar de algumas restrições de acesso, apresenta um *layout* que permite diferentes atividades e usos.

O mercado de galpões e áreas industriais na região do vale do Paraíba e principalmente em Valença, que é um município sem maiores tradições industriais, está em um momento recessivo, a exemplo do que vem ocorrendo no estado e no país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

## 7. CONCLUSÃO

De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 37.133.000,00** (trinta e sete milhões e cento e trinta e três mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 28.560.000,00** (vinte e oito milhões e quinhentos e sessenta mil reais) para o **IMÓVEL INDUSTRIAL** situado à Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Barão de Juparanã, 2º Distrito do Município de Valença, Estado do Rio de Janeiro.

## 8. RELAÇÃO DE ANEXOS

1B. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

1C. FOTOS

1D. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE



Nº	ENDEREÇO	TOPOGRAFIA	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO		
						TERRENO		TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	NOME	TELEFONE
	Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011	Plano	Barão de Juparanã	2º Distrito de Valença	RJ	62.494,28	Via secundária					
1	Estrada Nestor Ribeiro (Valença/Conservatoria)	Active médio	Conservatoria	Valença	RJ	50.345,30	Via local	R\$ 550.000,00	R\$ 10,92	NKM Imóveis	Ana Cláudia	(11) 4392-7999
2	Rodovia RJ-115(Quirino B. Juparanã)	Plano	Barão de Juparanã	Valença	RJ	6.250,00	Via principal de alto fluxo	R\$ 150.000,00	R\$ 24,00	Marco Carneiro	Marco	(24) 98814-3870
3	Rodovia Benjamim Ielp(500m)	Plano	Centro	Valença	RJ	20.000,00	a principal de alto fluxo e frente promocior	R\$ 685.000,00	R\$ 34,25	Giovanni Caroprese	o mesmo	(21) 2767-0127
4	Rodovia RJ-115(Quirino B. Juparanã)	Active médio	Quirino	Valença	RJ	103.960,00	Via principal	R\$ 1.265.000,00	R\$ 12,17	Brasil Brokers		(21) 2112-0099
5	Rodovia RJ-115(Quirino B. Juparanã)	Plano	Barão de Juparanã	Valença	RJ	10.000,00	Via principal	R\$ 200.000,00	R\$ 20,00	Mario Almeida Imoveis	Mario	(24) 2420-2038
6	Rodovia RJ- 143(Valença/B. Juparanã)	Active médio	Barão de Juparanã	Valença	RJ	40.000,00	Via principal	R\$ 550.000,00	R\$ 13,75		Junim	(24) 2420-2038
7	Estrada Valença Conservatoria a 12 km	Plano	Conservatoria	Valença	RJ	20.000,00	Via principal de alto fluxo	R\$ 600.000,00	R\$ 30,00		Jorge Gomes	(24) 2420-2038



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	OFERTA	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA				LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO		
	90	100								
1	80	90	19,44%	R\$ 10,92	0,90	1,13	1,11	0,95	1,07	R\$ 11,64
2	110	100	90,00%	R\$ 24,00	0,90	0,82	1,00	0,75	0,55	R\$ 13,25
3	120	100	68,00%	R\$ 34,25	0,90	0,75	1,00	0,87	0,59	R\$ 20,05
4	100	90	66,35%	R\$ 12,17	0,90	0,90	1,11	1,07	0,96	R\$ 11,67
5	100	100	84,00%	R\$ 20,00	0,90	0,90	1,00	0,80	0,64	R\$ 12,88
6	100	90	35,99%	R\$ 13,75	0,90	0,90	1,11	0,95	0,85	R\$ 11,70
7	110	100	68,00%	R\$ 30,00	0,90	0,82	1,00	0,87	0,64	R\$ 19,16

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"T" de Student 80% bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 20,05
Valor mínimo	R\$ 11,64
Desvio-padrão	R\$ 3,66
Coefficiente de variação	25,54%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 12,19
Média amostral	R\$ 14,34
Limite superior	R\$ 16,49
<b>AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	<b>27,80%</b>
TESTE CHAUVENET	
Valor crítico	1,80
dmax/s	1,56
dmin/s	0,74

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 12,34
Média amostral	R\$ 14,34
Limite superior	R\$ 16,33
VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 14,34
Área de terreno	62.494,28
Valor final	R\$ 896.013,84
Na prática	R\$ 896.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
<b>GRAU ATINGIDO:</b>					<b>7 GRAU II</b>

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
<b>GRAU ATINGIDO:</b>			<b>GRAU III</b>



QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS: CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS/INSTALAÇÕES

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		LEGENDA	
A	Novo	N:	Quantidade
B	Entre novo e regular	Ccu:	Custo de construção unitário
C	Regular	Valor de reposição:	Ac*Ccu
D	Entre regular e reparos simples	VUE:	Vida útil econômica
E	Reparos simples	IA:	Idade aparente (anos)
F	Entre reparos simples e importantes	VUER:	Vida útil econômica remanescente
G	Reparos importantes	D:	Depreciação conforme tabela Ross-Heidecke
H	Entre reparos importantes e sem valor	Valor de reedição:	VR*(1-D)

Valor das construções,benfeitorias e instalações

CONSTRUÇÃO	ÁREA	UNIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	PADRÃO	CCU (R\$/M²)	CONTA	VALOR DE REPOSIÇÃO	VUE	IA	VUER	% I/VUE	EC	DEPRECIÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO	
1	Preparação do terreno da fabrica	62.494,28	m²	Terraplenagem pesada	Normal	R\$ 8,09	Construções	R\$ 505.578,73	25,00	5,00	20,00	0,20	C	0,86	R\$ 434.000,00
2	Prédio da administração	380,00	m²	Prédio sem elevador médio (8)	Superior	R\$ 2.903,14	Construções	R\$ 1.103.193,44	60,00	5,00	55,00	0,08	C	0,93	R\$ 1.027.000,00
3	Galpão da Produção	12.600,00	m²	Galpão de uso geral médio (9)	Superior	R\$ 2.408,86	Construções	R\$ 30.351.628,13	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 28.604.000,00
4	Cabine de entrada medição/subestação	106,00	m²	Prédio sem elevador médio (8)	Inferior	R\$ 1.741,88	Construções	R\$ 184.639,74	60,00	5,00	55,00	0,08	D	0,88	R\$ 162.000,00
5	Construções de apoio (laboratório, guarita, ETEI)	156,56	m²	Prédio sem elevador médio (8)	Inferior	R\$ 1.741,88	Construções	R\$ 272.709,42	60,00	5,00	55,00	0,08	C	0,93	R\$ 254.000,00
6	Piso pista de acesso	1.588,00	m²	Pavimentação elementos de concreto	Normal	R\$ 75,09	Construções	R\$ 119.238,95	25,00	5,00	20,00	0,20	C	0,86	R\$ 102.000,00
7	Cerca perimetral tela e moirão de concreto	1.013,00	m²	Cerca em tela e moirões de concreto	Normal	R\$ 60,00	Construções	R\$ 60.780,00	60,00	5,00	55,00	0,08	C	0,93	R\$ 57.000,00
8	Ramal ferroviário	482,00	m²	Ramal ferroviário	Normal	R\$ 6.258,84	Construções	R\$ 3.016.759,68	60,00	5,00	55,00	0,08	C	0,93	R\$ 2.808.000,00
9	Base Máquinas Ungerer escavação	728,00	m³	Volume de escavação/reaterro/compactação	Normal	R\$ 18,75	Instalações	R\$ 13.650,00	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 13.000,00
10	Base Máquinas Ungererconcreto	497,00	m³	Concreto 30 mpa,forma e armadura CA50	Normal	R\$ 2.559,36	Instalações	R\$ 1.272.003,16	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 1.199.000,00
11	Base Máquinas Braner escavação	212,00	m³	Volume de escavação/reaterro/compactação	Normal	R\$ 18,75	Instalações	R\$ 3.975,00	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 4.000,00
12	Base Máquinas Braner concreto	328,00	m³	Concreto 30 mpa,forma e armadura CA50	Normal	R\$ 2.559,36	Instalações	R\$ 839.470,90	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 791.000,00
13	Base da Máquina Fime escavação	386,00	m³	Volume de escavação/reaterro/compactação	Normal	R\$ 18,75	Instalações	R\$ 7.237,50	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 7.000,00
14	Base da Máquina Fime concreto	290,00	m³	Concreto 30 mpa,forma e armadura CA50	Inferior	R\$ 2.559,36	Instalações	R\$ 742.215,13	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 699.000,00
15	Base da Balança escavação	48,00	m³	Volume de escavação/reaterro/compactação	Normal	R\$ 18,75	Instalações	R\$ 900,00	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 1.000,00
16	Base da Balança concreto	31,00	m³	Concreto 30 mpa,forma e armadura CA50	Inferior	R\$ 2.559,36	Instalações	R\$ 79.340,24	80,00	5,00	75,00	0,06	C	0,94	R\$ 75.000,00
<b>TOTAL</b>								<b>R\$ 38.573.320,00</b>							<b>R\$ 36.237.000,00</b>

Prédio sem elevador médio (8)		ago/17	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO			1.858,01
Projetos e orçamentos	3%		
Instalações especiais	3%		
Emolumentos	3%		
Despesas financeiras	3%		
Seguros	3%		
Administração e remuneração do construtor	10%		
Custo unitário de construção		R\$	2.322,51
Padrão superior	125%		2.903,14
Padrão inferior	75%		1.741,88

Galpão de uso geral médio (9)		ago/17	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO			1.541,67
Projetos e orçamentos	3%		
Instalações especiais	3%		
Emolumentos	3%		
Despesas financeiras	3%		
Seguros	3%		
Administração e remuneração do construtor	10%		
Custo unitário de construção		R\$	1.927,09
Padrão superior	125%		2.408,86
Padrão inferior	75%		1.445,32



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	2

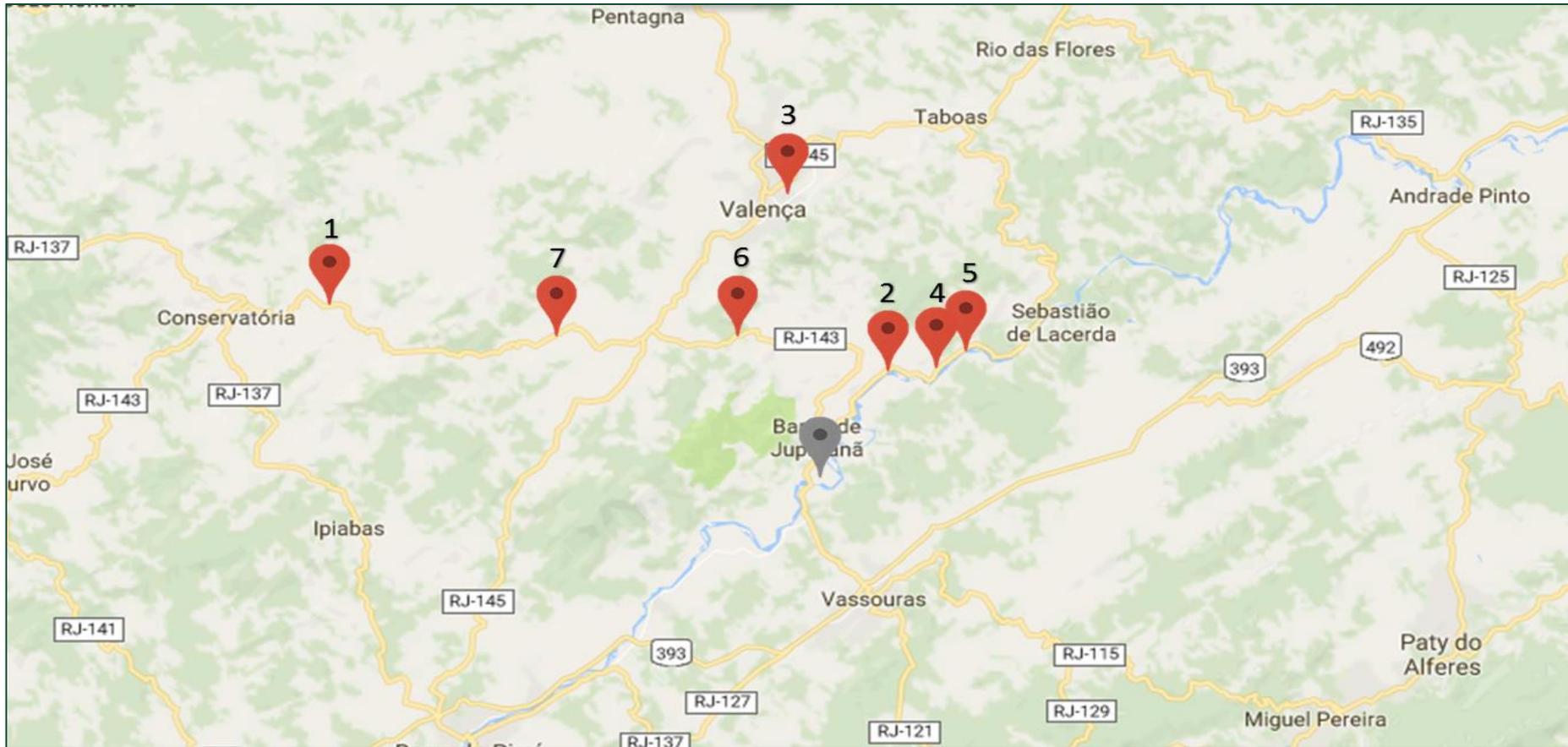
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:</b>	<b>5,00</b>
<b>GRAU ATINGIDO:</b>	<b>GRAU I</b>



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:</b>					<b>4,00</b>
<b>GRAU ATINGIDO:</b>					<b>GRAU I</b>



RESUMO DE VALORES	
<b>Terreno</b>	
Valor justo	
	R\$ 896.000,00
<b>Construções</b>	
Valor de reedição	
	R\$ 33.448.000,00
<b>Instalações</b>	
Valor de reedição	
	R\$ 2.789.000,00
Valor justo	
<b>Fator de comercialização</b>	
	1
<b>Valor justo do imóvel</b>	
	R\$ 37.133.000,00
	(trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)
<b>Valor de liquidação forçada</b>	
Prazo para comercialização	3 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	9,15%
Fator para liquidação forçada	0,769
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 28.555.437,44</b>
<b>Na prática</b>	<b>R\$ 28.560.000,00</b>



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s CRÍTICA	
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 <sup>3</sup>	3,89
5x10 <sup>4</sup>	4,42
5x10 <sup>5</sup>	4,89
5x10 <sup>6</sup>	5,33
5x10 <sup>7</sup>	5,73



Guarita de segurança



Fachada lateral do galpão e reservatório



Vista da entrada de caminhões e balança



Entradas do galpão



Casa de máquinas 1



Casa de máquinas 2



Pátio do galpão



Salas administração



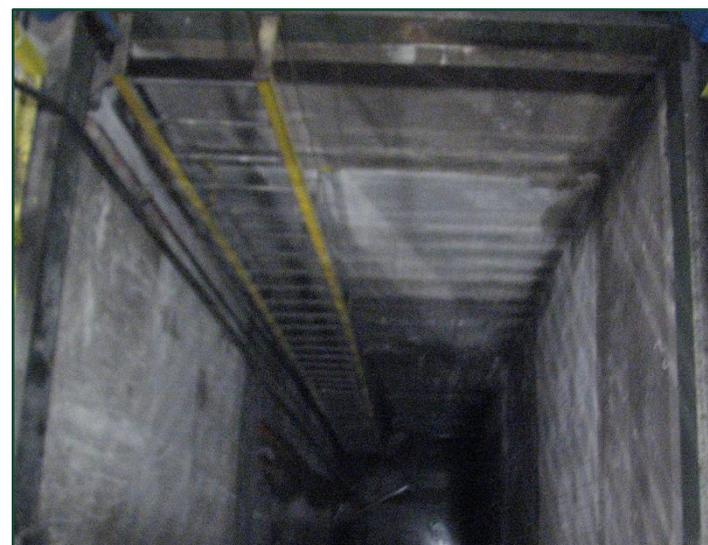
Laboratório



Ramal ferroviário



Vista interna do galpão



Fosso da máquina Ungerer



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão e chapas metálicas



Vista interna do galpão e chapas metálicas



Credores, do registro desse Convênio no Cartório de Registro do Imóvel, na forma do subitem 2.1.4, bem como da correta e completa formalização dos instrumentos representativos de cada das operações de crédito concedidas pelos Credores, conforme descritos no subitem 1.3, acima. 1.2 O limite de Crédito será reduzido pelos valores utilizados pelo Cliente, através de Operações de Crédito e pelos encargos remuneratórios ou moratórios incidentes incidentes sobre as referidas Operações de Crédito, conforme condições estabelecidas em cada um dos instrumentos que formalizam as Operações de Crédito, sendo recomposto no montante dos pagamentos efetuados pelo Cliente. 1.3.A utilização do limite de Crédito dar-se-á mediante instrumentos individualizados, a serem celebrados entre o Cliente e os Credores, inclusive relativos a composições de dívidas, adiantamentos sobre contratos de câmbio, operações de repasse de empréstimo externo, operações de crédito rural, de repasse de recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social = BNDES, operações de arrendamento mercantil, vinculados a este Convênio, ou mediante a assunção, pelo Cliente, de obrigações através de endosso, aval, fiança, ou adiantamento a depositante, ou qualquer outra obrigação, inclusive oriunda de débito decorrente de fiança ou garantia internacional prestada pelos Credores ao Cliente, e terão encargos especificados em cada operação, obedecendo as seguintes taxas máximas: 1.3.1. Nas operações prefixadas, os juros não excederão à taxa de 8,99% ao mês, correspondentes à taxa de 107,88% ao ano. 1.3.2. Nas operações contratadas com encargos pós-fixados, baseados na variação da taxa DI-Over Ceti, os encargos não excederão à taxa de juros de 8,99% ao mês, correspondentes à taxa de 107,88% ao ano, acrescida da variação da referida taxa DI-Over Ceti, no período. 1.3.2.1. Para os fins do item 1.3.2, acima, entende-se por taxa DI-Over Ceti, a taxa de juros calculada e divulgada regularmente pela CETIP, de conhecimento público, apurada com base na taxa média das operações de depósitos interfinanceiros pré-fixados, pactuadas por um dia, entre instituições financeiras que não integram um mesmo conglomerado financeiro, registradas e liquidadas na CETIP. 1.3.3. Nas operações sobre adiantamento de contrato de câmbio, os encargos não excederão a 6,00% ao ano acrescidos da variação cambial; 1.3.4. Nas operações de repasse de empréstimo externo em dólar dos Estados Unidos da América, os encargos não excederão à juros de 6,00% ao mês, correspondentes à taxa de 72,09% ao ano, acrescidos da variação cambial no período; 1.3.5. A modalidade de contratação, operação prefixada ou pós-fixada, assim como a de repasse de empréstimo externo ou de adiantamento a contrato de câmbio dependerá sempre da possibilidade jurídica dessa contratação- 1.3.6. Nas operações de fiança e comissão de fiança devida ao Credor Itaú Unibanco S/A não excederá a 12% ao ano. 1.3.7. Nas operações de repasse de recursos do BNDES, os limites financeiros, as taxas de juros e a respectiva metodologia de cálculo observarão as Circulares dos produtos BNDES que estiverem sendo contratados, sendo que a taxa de juros dos Credores não excederá a 10,00% ao ano. 1.3.8. Sempre que as taxas do mercado financeiro atingirem 80% dos limites máximos fixados no subitem 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.6 e 1.3.7, o que será informado pelos Credores ao Cliente, as partes ratificarão este Convênio, para estabelecer novas condições e limites máximos. 1.3.9. Nas operações de arrendamento mercantil, o Cliente pagará aos Credores preço do arrendamento em Contraprestações e caso seja exercida a opção de compra, o Valor Residual Garantido, tudo de conformidade com o instrumento constituído, nos termos do subitem 1.3. 1.4. Se houver atraso de qualquer obrigação de pagamento decorrentes das Operações de Crédito, o Cliente pagará aos Credores encargos moratórios e multa conforme estabelecidos em cada um dos instrumentos representativos das Operações de Crédito a serem celebrados nos termos do item 1, acima. Seguem-se as demais cláusulas e condições do Convênio objeto deste Registro, cuja cópia fica aqui arquivada. Eu, Auxiliar que dirige, O Oficial

AV-4/13.889 - Data: 31-03-16. Faço averbar aqui, atendendo a requerimento formulado por AXIS S/A, acima qualificada, para fazer constar a ANEXAÇÃO da ÁREA "A-3" com 12.494,28m2 - registrada no Livro 2-AN, fls. 007, matrícula n. 14.380- a ÁREA "A-4" com 50.000,00m2, passando o imóvel a denominar: lotes A4 e A3 anexos, situados na rua Galidino Mariano Pacheco c/Margem da RFFSA, zona industrial de Barão de Juruatã, 2º Distrito de Valença-RJ, medindo: de frente 10,30m+11,50m+16,70m+120,88m+58,50m para a rua Galidino Mariano Pacheco; 228,88 de fundos, confrontando com a área A-5; 268,73m do lado direito, confrontando com o ramal ferroviário; e, 158,30m+103,66m do lado esquerdo confrontando com a área A-2, totalizando 62.494,28m2. Tudo conforme Memorial descritivo, certidão de anexação de área expedida pela Prefeitura local, Planta de Anexação, que se foram apresentados e aqui ficam arquivados. O referido é verdade e dou fé. SELO: EBHP 40681 APV. O Oficial Substituto

AV-5/13.889 - Data: 31-03-16. Faço averbar aqui, atendendo a requerimento formulado por AXIS S/A, acima qualificada, para fazer constar que, pelo processo nº. 15444 de 04.07.12, a requerente solicitou a legalização da construção de um imóvel industrial em substituição ao projeto aprovado pelo processo n. 1649/11, nos lotes A4 e A3 anexos, situados na rua Galidino Mariano Pacheco c/Margem da RFFSA, zona industrial de Barão de Juruatã, 2º Distrito de Valença-RJ, com 62.494,28m2, e, pelo mesmo processo foi solicitado vistoria parcial anotada em 11-12-12, recebendo o nº 1.011 com a área de 3.907,60m2. Pelo processo nº 15.444/12 solicitou vistoria parcial de uma área de 9.334,96m2, anotado em 19-02-16. A área atual edificada tribulada é de 13.242,56m2 com destinação industrial, galpões e o valor venal de R\$ 12.167.793,83, tudo conforme certidão de construção datada de 22/02/2016, certidão de características datada de 19/02/16, Cartas de Habilitação nº. 269/12 de 10-12-12 e n. 376/16, datada de 19/02/16, expedidos pela Prefeitura local, documentos esses que foram apresentados e aqui ficam arquivados. O referido é verdade e dou fé. SELO: EBHP 40682. O Oficial Substituto

TRANSPORTADO  
LIVRO 2AS FLS. 113 MAT. 13.889



# Cartório do Segundo Ofício

## REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE VALENÇA - RJ

Rua dos Mineiros, 142-A - Centro - CEP 27600-000 - Tel. (24) 2453-4995

Fls. 117

LIVRO N.º 2 - AS

MATRÍCULA: 13.889

DATA: 17/04/2017

Transporte das fls. 053, do Livro 2-AI, matrícula n. 13.889

AV-6/13.889- Data: 17/04/17 - Faço averbar que, conforme Requerimento, datado de 5 do corrente, do ITAÚ UNIBANCO S/A, instituição financeira com sede em São Paulo, Capital, S.P., inscrita sob n. 60.701.190/0001-04, por seus representantes legais, ex-ri da Procuração lavrada no 12º. Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, S.P., N. 3431, fls. 185/291 em data de 29 de outubro de 2016, com validade até 31 de julho de 2017, autorizaram o CANCELAMENTO da HIPOTECA, acima inscrita sob n. R-2/13.889, liberando o bem mencionado, objeto desta Matrícula, do ônus contratado, e que foi constituído com o intuito de garantir as obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário com Garantia Hipotecária n. 112/80575/01-2, 112/905575-5, e 112/00575/01-0+69, pela DEVEDORA, a AXIS S/A, acima qualificada. Selo EBZG36093MPU. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial que digitei e subcrevo

AV-7/13.889- Data 17/04/2017 - Faço averbar que, conforme Requerimento datado de 5 do corrente, do BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A, instituição financeira com sede em São Paulo, Capital, S.P., inscrita sob n. 60.701.190/0001-04, em conjunto com o BANCO ITALEASING S/A, instituição financeira com sede em São Paulo, Capital, S.P., inscrita sob n. 49.925.225/0001-48, por seus representantes legais, ex-ri das Procurações lavradas nas Notas do 12º. e 13º. Tabeliães de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, Número 3431, fls. 185/291, e Livro 4809, fls. 129/132, com datas de emissão de 29 de Outubro de 2016 e 3 de Agosto de 2016, respectivamente, AUTORIZARAM O CANCELAMENTO, da HIPOTECA, acima inscrita sob n. R-3/13.889, liberando-o bem mencionado, objeto desta Matrícula, do ônus contratado, e em caráter irrevogável e irretratável, em favor da DEVEDORA, a AXIS S/A, acima qualificada. Selo EBZG36094IGW. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial que digitei e subcrevo

CARTÓRIO DO SEGUNDO DO OFICIO DE VALENÇA - RJ

Rua dos Mineiros nº 142-A- Centro - CEP 27.600-000 - Telefone- 2453-4995

cartorio2oficiovalencacertidao@uol.com.br

CERTIDAO

Certifico que a presente fotocópia é a fiel reprodução do

INTERO TEOR da

MATRÍCULA N.º 13.889 do Livro 2-AS, FLS 117, desta

1ª Circunscrição Imobiliária.

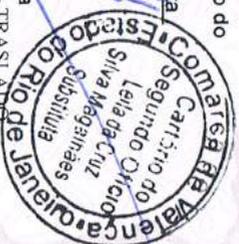
O referido é verdade e dou fe.

Valença, 18 de abril de 2017

PEDRO IVO DA COSTA- Titular

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES - Substituta

ECAB39028-GBQ - Consulte em <https://www3.rj.jus.br/registropublico> - TRASLADO





## ANEXO 2

## 1. PREMISSAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir.

- Foi realizada inspeção física na planta da AXIS, em Valença/RJ.
- O presente trabalho seguiu todos os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1:2006 e pela ABNT NBR 14653-5:2006.
- A APSIS utilizou como referência documentos de importação dos equipamentos e cotações.
- Utilizamos o coeficiente de Caires normal para manutenção e para trabalho.
- O Imposto de Importação considerado foi de 0%, visto que é regime extarifário (não existe similar nacional).
- A presente avaliação considerou o conjunto de equipamentos como um grupo de ativos que formam a Planta Industrial da companhia, em Valença/RJ. O valor deste grupo de ativos é calculado pela soma dos valores individuais dos equipamentos, considerando a sinergia entre eles. Deve-se ressaltar que tal avaliação não reflete um cenário de venda individualizada de cada ativo.
- O valor de venda forçada ou valor de liquidação é calculado a partir do desconto no valor justo da planta completa, logo o valor de liquidação não contempla equipamentos individualizados.
- O levantamento da comprovação da propriedade dos equipamentos não fez parte do escopo, e sua propriedade foi confirmada pela companhia. A existência dos equipamentos foi atestada pela equipe técnica durante as inspeções para avaliação da planta.

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### PROCEDIMENTOS GERAIS

A avaliação dos bens se deu a partir da inspeção física na unidade de Valença.

### VALOR DE REPOSIÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

#### MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Esse método consiste na obtenção do valor de uma máquina e/ou equipamento novos, iguais ou similares, por meio de pesquisa de mercado com os fabricantes, fornecedores e/ou representantes, acrescido, quando for o caso, das despesas de montagem e transporte.

Junto a fabricantes, é feita a cotação de preços de bens novos ou de similares com a aplicação da depreciação para a definição do valor justo. São analisadas as características físicas e tecnológicas dos ativos, contemplando-se as diferentes funções, os desempenhos operacionais, as estruturas construtivas e os itens opcionais, entre outros aspectos.

#### MÉTODO DO CUSTO HISTÓRICO

Quando o valor do bem é determinado a partir da atualização monetária do custo de aquisição, adota-se o método de custo histórico, que contempla a apuração de registros contábeis e a aplicação de índices específicos, geralmente usados por órgãos competentes oficiais.

Em se tratando de ativos em outras moedas, é feita a conversão para dólares na data de aquisição, atualizada monetariamente em relação à inflação norte-americana (*Consumer Price Index History Table – Bureau of Labor Statistics, US Department of Labor*) até a data-base da avaliação. Apenas após a atualização monetária, converte-se o valor em dólares para reais.

#### CORRELAÇÃO DE CAPACIDADE

Para os equipamentos detectados em vistoria como sendo de mesma natureza, repetidos com ligeiras diferenças em relação à capacidade ou aos parâmetros físicos, a regra dos seis décimos é utilizada em detrimento da consulta de preços. Trata-se de uma correlação entre os preços e as capacidades nominais dos itens industriais, segundo a fórmula:

$$\frac{P}{P'} = \left( \frac{Q}{Q'} \right)^{0,6}$$

Sendo:

P e P' = Valores unitários dos bens

Q e Q' = Capacidade ou parâmetro físico

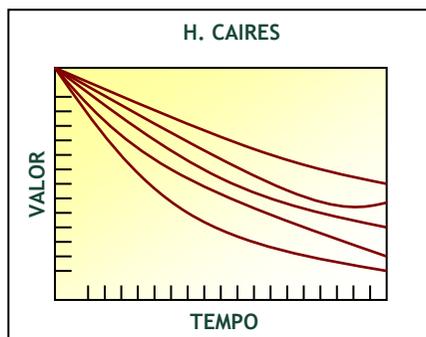
## VALOR JUSTO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

### DEPRECIÇÃO CONFORME O ENGENHEIRO HÉLIO CAIRES

Para a identificação da depreciação, além das características observadas na vistoria, são considerados também a vida útil, a vida transcorrida, os valores residuais, o estado de conservação e a obsolescência do ativo. A depreciação é calculada sobre a variação da provável curva de vida útil. Dessa maneira, o valor justo do equipamento usado é determinado a partir do valor de equipamento novo, considerando-se a idade operacional e o valor residual, indexados a uma curva ou função matemática, que tem por limite a vida útil do bem.

De posse das características e dos valores, comparam-se as máquinas e os equipamentos, atribuindo-se a cada um deles os valores de depreciação pertinentes.

A escolha da função que define o coeficiente de depreciação é feita de acordo com o tipo de equipamento avaliado, optando-se pelo Método de Caires. Essa abordagem permite calcular o coeficiente de depreciação, em função das condições de manutenção e carga de trabalho.



### FATOR DE TRABALHO

TIPO DE TRABALHO	FATOR
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

### FATOR DE MANUTENÇÃO

TIPO DE MANUTENÇÃO	FATOR
Inexistente	0
Sofrível	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

### IDADE DO BEM OU IDADE OPERACIONAL (t)

A idade do bem foi atribuída pela diferença entre a data-base da avaliação e a data de aquisição. Para os casos em que a data de aquisição não estava disponível, atribuímos uma idade aparente aos ativos.

## VIDA ÚTIL ESTIMADA (T)

Segundo conceitos primários de projeto mecânico, toda máquina é formada pela composição de elementos cujo conjunto, ao iniciar sua vida operacional, obedece a uma lei de decrescimento de sua capacidade de trabalho, a qual é genericamente representada por três ciclos:

- **AMACIAMENTO:** Ciclo de ajuste com perda de material, comumente seguido por uma melhora no funcionamento do conjunto.
- **OPERAÇÃO:** Ciclo em que a máquina está na sua capacidade normal de produção e a perda de material em desgaste é lenta e desprezível. No entanto, no decorrer do tempo denominado “Vida Útil Operacional”, o conjunto vai perdendo sua capacidade operacional até o ponto em que deve sofrer um recondicionamento parcial ou total, antes de um colapso irreversível.
- **COLAPSO:** Nesse ciclo, a retirada do material ocorrida na fase de operação culmina no colapso, tornando a máquina irrecuperável, restando somente o que se denomina “Estado ou Valor Residual”.

A determinação da vida útil dos itens do imobilizado da empresa foi elaborada com auxílio de estudos nos locais e entrevistas com as áreas engenharia e contabilidade. Além disso, foram utilizadas como documentos de suporte as tabelas de classificação genéricas de bens e períodos de depreciação (vida útil) apresentadas pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), divulgadas no livro Engenharia de Avaliações (Vários Colaboradores, Editora PINI) e em *Machinery & Technical Specialties Committee (American Society of Appraisers – ASA)*. Elas contêm uma lista de

itens separados por setor e as respectivas vidas úteis em anos, para condições normais de uso e manutenção.

## VALOR RESIDUAL (VR)

O valor residual decorre da vida útil operacional do bem, correspondendo ao que sobra da máquina após o encerramento de sua vida útil operacional, dado em percentuais que, via de regra, se situam na faixa de 5% a 20% do valor de equipamento novo.

## VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Na hipótese de Liquidação Forçada, o valor resultante é obtido a partir do valor justo e do desconto esperado que o vendedor pratica para realizar imediatamente a operação de compra e venda, de forma a atribuir liquidez ao ativo.

Estima-se este desconto a partir do tempo provável de maturação do processo de negociação. Atribui-se o tempo de trinta e seis meses.

Aplica-se o desconto, neste caso igual à taxa básica de juros, pelo período acima definido.

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos avaliatórios dos bens pertencentes à AXIS, na data-base de 31 de agosto de 2017, foram elaborados de acordo com os métodos descritos.

Na tabela abaixo, apresentamos o resumo dos valores das máquinas e equipamentos da planta.



EMPRESA	ÁREA	Data-Base: 31/08/2017		
		VALOR DE REPOSIÇÃO	VALOR JUSTO	VALOR DE VENDA FORÇADA
AXIS	Máquinas e equipamentos	70.855.832,05	55.035.684,59	43.387.230,00
		<b>70.855.832,05</b>	<b>55.035.684,59</b>	<b>43.387.230,00</b>

*Valores em reais*

## 2. CONCLUSÃO

A partir dos procedimentos técnicos empregados no presente Laudo, na data-base de 31 de agosto de 2017, concluímos o **valor de liquidação de R\$ 43.387.230,00** (quarenta e três milhões, trezentos e oitenta e sete mil, duzentos e trinta reais) para as máquinas e equipamentos da planta **AXIS**.



## ANEXO 3

## A

### **ABL**

área bruta locável.

### **ABNT**

Associação Brasileira de Normas Técnicas

### **Abordagem da renda**

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

### **Abordagem de ativos**

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

### **Abordagem de mercado**

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

### **Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

### **Amortização**

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

### **Amostra**

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### **Aproveitamento eficiente**

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

**Área equivalente de construção** área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

### **Área homogeneizada**

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

### **Área privativa**

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

### **Área total de construção**

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

### **Área útil**

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

### **Arrendamento mercantil financeiro**

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

### **Arrendamento mercantil operacional**

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

### **Ativo**

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

### **Ativo imobilizado**

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

### **Ativo intangível**

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

### **Ativos não operacionais**

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

### **Ativos operacionais**

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

## Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

## Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

# B

### BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

### Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

### Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

### Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

# C

### Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

### CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

### CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

### Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

### Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

## Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

## Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

# D

## Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

## Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

## D&A

Depreciação e Amortização.

## Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

## Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

## Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

## Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

## Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

## Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

# E

## EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

## EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

## Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

## Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

## Enterprise value

valor econômico da empresa.

## Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

## Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

## Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

# F

## Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

## FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

## Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

## Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

## Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

## Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

## Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

# G

## Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

## Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

# H

## Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

## Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

# I

## IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

## IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

## Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

## IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

## Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias nele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

## Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

## Impairment

ver Perdas por desvalorização

## Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

## Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

## Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

# L

## Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

## Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

## Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

## Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

# M

## Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

## Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

## Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

# N

## Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

# P

## Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

## Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

## Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em fluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

## Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

## Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

## Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

## Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

## Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

## Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

## Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

## População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

## Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

## Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

## Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

## Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

# R

## Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

## Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

## Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

# S

## Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

## Sinistro

evento que causa perda financeira.

# T

## **Taxa de capitalização**

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

## **Taxa de desconto**

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

## **Taxa interna de retorno**

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

## **Testada**

medida da frente de um imóvel.

## **Tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

# U

## **Unidade geradora de caixa**

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

# V

## **Valor atual**

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

## **Valor contábil**

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

## **Valor da perpetuidade**

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

## **Valor de dano elétrico**

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

## **Valor de investimento**

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

## **Valor de liquidação**

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

## **Valor de reposição por novo**

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

## **Valor de seguro**

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

## **Valor de sucata**

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

## **Valor depreciável**

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

## **Valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

## **Valor em uso**

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

## **Valor (justo) de mercado**

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

## **Valor justo menos despesa para vender**

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

## **Valor máximo de seguro**

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

## **Valor presente**

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

### **Valor recuperável**

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

### **Valor residual**

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

### **Valor residual de ativo**

valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

### **Variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

### **Variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

### **Variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

### **Variáveis-chave**

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

### **Variável dependente**

variável que se pretende explicar pelas independentes.

### **Variável dicotômica**

variável que assume apenas dois valores.

### **Vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

### **Vida remanescente**

vida útil que resta a um bem.

### **Vida útil econômica**

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

### **Vistoria**

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

### **Vocação do imóvel**

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

# W

## **WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

### ANEXO 3.2.1

#### **Descrição da UPI Unidade Industrial de Valença**

Imóvel de propriedade da AXIS registrado na matrícula imobiliária nº 13.889 do Registro Geral de Imóveis de Valença – RJ, discriminado de acordo com o que consta da certidão de ônus reais: “Área designada por ‘A-4’ com 50.000,00m<sup>2</sup>, situada na Rua Galdino Mariano Pacheco, em Barão de Juparanã, 2º. Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: medindo de frente 268,73m em confrontação com a Rede Ferroviária Federal (RFFS/A), pelo lado esquerdo medindo 159,38m mais 13,14m mais 31,77m em confrontação com o acesso existente (prolongamento da Rua Galdino Mariano Pacheco), pelo lado direito medindo 191,19m confrontando com a área remanescente e de fundos medindo 239,83m confrontando com a área remanescente.”; “Faço averbar aqui, atendendo a requerimento formulado por AXIS S/A, acima qualificada, para fazer constar a ANEXAÇÃO da ÁREA ‘A-3’ com 12.494,28m<sup>2</sup> - registrada no Livro 2-AN, fls. 007, matrícula n. 14.380 – a ÁREA ‘A-4’ com 50.000,00m<sup>2</sup>, passando o imóvel a denominar lotes A4 e A3 anexos, situados na rua Galdino Mariano Pacheco c/ margem da RFFSA, zona industrial de Barão de Juparanã, 2º Distrito de Valença – RJ, medindo: de frente 10,30m + 11,50m + 16,70m + 120,88m + 58,50m para a rua Galdino Mariano Pacheco; 228,88 de fundo, confrontando com a área A-5; 268,73m do lado direito, confrontando com o ramal ferroviário; e, 158,30m + 103,66m do lado esquerdo confrontando com a área A-2, totalizando 62.494,28m<sup>2</sup>. Tudo conforme Memorial descritivo, certidão de anexação de área expedida pela Prefeitura local, Planta de Anexação, que me foram apresentados e aqui ficam arquivados.” (AV-4); “Faço averbar aqui, atendendo a requerimento formulado por AXIS S/A, acima qualificada, para fazer constar que, pelo processo nº. 15444 de 04.07.12, a requerente solicitou a legalização da construção de um imóvel industrial em substituição ao projeto aprovado pelo processo n. 1649/11, nos lotes A4 e A3 anexos, situados na rua Galdino Mariano Pacheco c/ margem da RFFSA, zona industrial de Barão de Juparanã, 2º Distrito de Valença – RJ, com 62.494,28m<sup>2</sup>, e, pelo mesmo processo foi solicitado vistoria parcial anotada em 11-12-12, recebendo o nº 1.011 com a área de 3.907,60m<sup>2</sup>. Pelo processo nº 15.444/12 solicitou vistoria parcial de uma área de 9.334,96m<sup>2</sup>, anotado em 19-02-16. A área atual edificada tributada é de 13.242,56m<sup>2</sup> com destinação industrial, galpões e o valor venal de R\$ 12.167.793,83, tudo conforme certidão de construção datada de 22/02/2016, certidão de características datada de 19/02/16, Cartas de Habitação nº. 269/12 de 10-12-12 e n. 376/16, datada de 19/02/16, expedidos pela Prefeitura local, documentos esses que me foram apresentados e aqui ficam arquivados.” (AV-5).

O imóvel conta, ainda, com desvio férreo, caixa d’água elevada com poço artesiano e balança rodoviária no arruamento interno.

Estrutura denominada “Galpão I” (construção incompleta).

Estrutura metálica denominada “Galpão II”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca Vastec, com capacidade de 30 toneladas.

1 Ponte Rolante, marca GH, com capacidade de 16 toneladas.

Estrutura metálica denominada “Galpão III”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca Vastec, com capacidade de 20 toneladas.

1 Ponte Rolante, marca Vastec, com capacidade de 10 toneladas.

1 Linha de Corte Transversal, marca Ungerer, para espessura de até 6mm, bobinas de até 40 toneladas e 2000mm de largura, com velocidade máxima de 50m/minutos, completa, com aparador de bordas e cortador de refilo leveller, com casset com 23 rolos removíveis, guilhotina voadora, tipo oscilante, mecânica e mesa de empilhamento bombdoor, na sequência mesa de saída com 12m e balança integrada.

Estrutura metálica denominada “Galpão IV”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca Vastec, com capacidade de 15 toneladas.

1 Ponte Rolante, marca GH, com capacidade de 10 toneladas.

1 Linha de Corte Longitudinal, marca Braner, com capacidade de 0,4mm a 6mm em espessura, bobinas de até 30 toneladas, cabeçote intercambiável tipo carrossel, velocidade de até 330m/minutos, com linha de embalagem. 1 Linha de Recorte Longitudinal, marca Servomac.

1 Linha de Corte Transversal, marca Produza.

1 Blanqueadeira, marca Servomac.

Estrutura metálica denominada “Galpão V”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca Demag (reformada pela GH), com capacidade de 5 toneladas.

Estrutura metálica denominada “Galpão VI”, contendo:

2 Pontes Rolantes, marca CSM, com capacidade de 16 toneladas cada.

1 Linha de Corte Transversal, marca Vígano, para espessura de até 12,50 p/ 2000mm de largura, para bobinas de até 30 toneladas, com velocidade de até 30m/minutos, com linha de embalagem.

1 Cabine acoplada para jateamento e oleamento, marca Sinto.

Estrutura metálica denominada “Galpão VII”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca GH, com capacidade de 10 toneladas.

1 Ponte Rolante, marca CSM, com capacidade de 5 toneladas.

1 Linha de Corte Transversal, marca Fimi, para espessura de 0,45 a 3 mm p/ 1650 de largura, para bobinas de 30 toneladas, com linha de embalagem completa.

Estrutura metálica denominada “Galpão VIII”, contendo:

1 Ponte Rolante, marca Vastec, com capacidade de 5 toneladas.

### ANEXO 3.2.3.1

#### MODELO DE EDITAL PARA VENDA DA UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA

#### **EDITAL PARA REALIZAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL NA MODALIDADE DE PROPOSTAS FECHADAS, NOS TERMOS DO ART. 60, § ÚNICO, DO ART. 141, II, E DO ART. 142, II, e §4º, DA LEI 11.101/05, NOS AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 0003963-23.2017.8.19.0064, DA SOCIEDADE AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“AXIS” OU “RECUPERANDA”)**

A JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE VALENÇA, nos autos da recuperação judicial da sociedade AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, faz saber que, por meio do presente Edital, dá-se início ao procedimento competitivo de alienação judicial de unidade produtiva isolada (“UPI”) da Recuperanda aqui discriminada, pela modalidade de propostas fechadas, na forma dos arts. 60, par. único, 141, II, e 142, II, e §4º, da Lei 11.101/05, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial aprovado pela Assembleia Geral de Credores da Recuperanda em [data] (“Plano”). **(A) OBJETO DA ALIENAÇÃO:** a UPI Unidade Industrial de Valença é constituída pelo imóvel (terreno e construção) de propriedade da Recuperanda situado na Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença, Estado do Rio de Janeiro, matrícula imobiliária nº 13.889, e pelos bens móveis (equipamentos industriais), especificados no **Anexo 3.2.1** do Plano. **(B) MODALIDADE DA ALIENAÇÃO JUDICIAL:** a Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença se dará por procedimento competitivo entre os interessados, na modalidade propostas fechadas, segundo o disposto no art. 142, II, §4º, da Lei 11.101/05. Os interessados deverão apresentar uma proposta irrevogável e irretratável observando as Condições Mínimas previstas no Plano de Recuperação Judicial, em envelope lacrado, ao cartório do Juízo da Recuperação Judicial, sob recibo, até as 17:00 horas do 30º dia corrido, contado a partir do primeiro dia útil após a publicação deste Edital. Os envelopes serão abertos pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Valença, Estado do Rio de Janeiro, em audiência a ser designada, para fins de determinação da proposta vencedora, caso haja pluralidade de propostas. **(C) PROPOSTA VINCULANTE UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA:** em 20.07.2018, a Companhia Siderúrgica Nacional, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.042.730/0001-04, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 15º (parte), 19º e 20º andares, Cidade e Estado de São Paulo (“CSN”), e o Banco Fibra S.A., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.616.418/0001-08, com endereço na Av. Juscelino Kubitschek nº 360, 4º a 9º andares, Cidade e Estado de São Paulo (“FIBRA”, em conjunto com a CSN, os “Proponentes”), apresentaram, conjuntamente, a Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença, a qual (observados os termos e condições nela

estabelecidos) é uma proposta conjunta, vinculante, firme, irrevogável e irretroatável para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença pela CSN e pelo FIBRA, conjuntamente, ao preço de R\$ 36.234.611,61 (trinta e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e sessenta e um centavos), a ser pago mediante a utilização da totalidade dos Créditos Quirografários detidos pela CSN (R\$ 25.165.569,19) e pelo FIBRA (R\$ 11.069.042,42) contra a Axis. A Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença representa, para todos os fins, uma oferta vinculante e válida para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, e será considerada vencedora na hipótese de não haver outros interessados. **(D) VALOR MÍNIMO UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA:** os interessados na aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença deverão observar o valor mínimo de R\$ 36.234.611,61 (trinta e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e sessenta e um centavos) para a formulação das propostas para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença (“Valor Mínimo”). **(E) REQUISITOS ESSENCIAIS DA PROPOSTA:** são requisitos essenciais para a regular submissão de proposta para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, os quais deverão constar da e/ou acompanhar a proposta, conforme o caso, sob pena de sua desconsideração: **(i)** indicação do nome completo do interessado, número de CPF ou CNPJ e endereço completo; **(ii)** indicação do preço que se propõe a pagar, em montante superior ao Valor Mínimo UPI Unidade Industrial de Valença, em moeda corrente nacional e/ou em Créditos detidos pelo interessado, a ser pago em uma única parcela, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data da Audiência Propostas UPI; **(iii)** obrigação irrevogável e irretroatável de, caso sua proposta sagre-se vencedora, adquirir a UPI Unidade Industrial de Valença pelo preço ofertado; **(iv)** a não sujeição da efetividade da proposta e consumação da aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença à qualquer condição diversa das constantes no Plano; **(v)** apresentação de cópia dos atos societários que comprovem os poderes e a nomeação dos administradores que subscrevem a proposta, quando formulada por pessoa jurídica (bem como cópia do instrumento de procuração, caso a proposta seja subscrita por mandatários para tanto autorizados); **(vi)** reconhecimento das firmas constantes da proposta; e **(vii)** certidão simplificada atualizada expedida pela Junta Comercial do Estado no qual se localiza a sede da proponente, quando pessoa jurídica, ou documento equivalente, caso pessoa jurídica estrangeira. **(F) INFORMAÇÕES:** os interessados em participar do processo competitivo para aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença poderão solicitar à Recuperanda informações a respeito da Unidade Industrial de Valença, bem como visitar a Unidade Industrial de Valença, desde que seja acordado previamente com a Recuperanda com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência. **(G) AUSÊNCIA DE SUCESSÃO:** considerando o objeto deste Edital, a alienação judicial aqui contemplada terá por efeito a ausência de sucessão, pelo adquirente, em todas e quaisquer obrigações da Axis, nos termos dos arts. 60 e 142, §4º, da Lei 11.101/05. **(H) PREVALÊNCIA DO PLANO:** Sem prejuízo do disposto neste Edital, sempre prevalecerão os termos do Plano, sejam eles conflitantes ou não com os termos deste Edital, devendo todos os interessados analisar seus termos antes de apresentar

qualquer proposta. A apresentação de proposta para participar do procedimento competitivo em questão implica automática aceitação de todos os termos do Plano de Recuperação Judicial, incluindo o formato e o procedimento de Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença pela modalidade de propostas fechadas, bem com as penalidades e obrigações. **(I) EFICÁCIA DA ARREMATACÃO/AQUISIÇÃO:** o Juízo da Recuperação Judicial (i) lavrará a Carta de Arrematação em favor do vencedor, que constituirá documento hábil a comprovar a aquisição judicial da UPI Unidade Industrial de Valença e a transferência de titularidade dos ativos que integram e forma a referida UPI Unidade Industrial de Valença para o vencedor do processo competitivo de aquisição; e (ii) fixará, ainda, a ausência de sucessão do adquirente em quaisquer dívidas e/ou obrigações da Recuperanda, na forma do art. 60, parágrafo único, e 141, II da LFR e do art. 133, §1º do Código Tributário Nacional, excetuadas as obrigações decorrentes da sua condição de nova proprietária da UPI Unidade Industrial de Valença. E para que chegue ao conhecimento de todos, e dele não venham alegar ignorância, é expedido o presente Edital, que será publicado na forma da Lei, tendo uma de suas vias afixada no local de costume do Fórum local.

Valença, [dia] de [mês] de 2018. Doutora \_\_\_\_ – Juíza de Direito.



**ANEXO 3.2.4**

**PROPOSTA FIRME, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL PARA AQUISIÇÃO DA UPI UNIDADE  
INDUSTRIAL DE VALENÇA  
(“PROPOSTA VINCULANTE UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA”)**



**PROPOSTA FIRME, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL PARA AQUISIÇÃO DA UPI  
UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA  
(“PROPOSTA VINCULANTE UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA”)**

Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos nesta Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença terão o significado a eles atribuído no Plano de Recuperação Judicial da Axis aditado (“Plano”), apresentado nos autos da recuperação judicial 0003963-23.2017.8.19.0064, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Valença – RJ.

**COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.042.730/0001-04, com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 15º (parte), 19º e 20º andares, Cidade e Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“CSN”); e **BANCO FIBRA S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.616.418/0001-08, com endereço na Av. Juscelino Kubitschek nº 360, 4º a 9º andares, Cidade e Estado de São Paulo, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“FIBRA” e, em conjunto com a CSN, os “Proponentes”), apresentam **proposta firme, irrevogável e irretratável** para a aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença, no valor total de **R\$ 36.234.611,61 (trinta e seis milhões, duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e sessenta e um centavos)**, a ser pago mediante a utilização da totalidade dos créditos detidos pela CSN (R\$ 25.165.569,19) e pelo FIBRA (R\$ 11.069.042,42) contra a Axis.

Os Proponentes declaram expressamente (i) que aceitam e estão vinculados ao formato e procedimento de Alienação Judicial da UPI Unidade Industrial de Valença pela modalidade de propostas fechadas, conforme previsto no Plano; (ii) que se obrigam, de forma irrevogável e irretratável, a, caso a Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença saque-se vencedora, adquirirem a UPI Unidade Industrial de Valença; (iii) que aceitam que, caso sua Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença saque-se vencedora, a Axis efetuará o pagamento de seus Créditos Quirografários exclusivamente via compensação com o preço de aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença; (iv) que a eficácia da consumação do negócio objeto da presente proposta está sujeita à autorização do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e à observância da Lei nº 12.529/2011; e (v) a não sujeição da efetividade da presente Proposta Vinculante UPI Unidade Industrial de Valença e consumação da aquisição da UPI Unidade Industrial de Valença a qualquer condição diversa das constantes no Plano.



10 DE NOTAS  
 1470  
 15 Santos  
 izado

Os Proponentes declaram que será atribuída a seguinte divisão aos bens que constituem a UPI: bens móveis (equipamentos industriais) serão de titularidade da CSN e bem imóvel (terreno e construção) será de titularidade da CSN em conjunto com o FIBRA.

Os Proponentes ainda declaram que estão devidamente representados e possuem todos os poderes para assinar a presente.

São Paulo, 20 de julho de 2018.

*[Handwritten signatures and blue ink marks]*

**COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL**  
 DAVID MOISE SALAMA  
 Diretor Executivo

**LUIS FERNANDO B. MARTINEZ**  
 Diretor de Planejamento e Controladoria, Contabilidade e Suprimentos

**BANCO FIBRA S.A.**  
 Marcos Chadalakian  
 Diretor de Planejamento e Controladoria, Contabilidade e Suprimentos

**Sérgio Timoner**  
 Diretor de Tesouraria e Produtos

**32 CARTÓRIO DO TABELIÃO DE NOTAS**  
 RUA GILVIA GUEDES PENTEADO, Nº 94 - CAPELA DO SOCORRO - CAPITAL - SP  
 CEP: 04766-000 - TELEFONE: (11) 5546.3232 - WWW.32CARTORIO.COM.BR

Reconheço Por Semelhança Firma Com Valor econômico de  
 [Cmez3xy0]-DAVID MOISE SALAMA.....  
 [Cmezghv0]-LUIZ FERNANDO BARBOSA MARTINEZ.....

São Paulo, 26 de Julho de 2018  
 Em test. \_\_\_\_\_ da verdade  
 GUSTAVO SOUZA SILVA  
 Selo(s): AA0579997  
 Valor: R\$18,50  
 Valido somente com selo de Autenticidade

**Colégio Notarial do Brasil**  
 115438  
 FIRMA  
 VALOR ECONÔMICO  
 AA0579997

**Colégio Notarial do Brasil**  
 115438  
 FIRMA  
 VALOR ECONÔMICO  
 AA0579997

**12 TABELIÃO de NOTAS**  
 CARTÓRIO DO TABELIÃO DE NOTAS  
 Alameda Santos, 1470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100  
 BEL HOMERO SANTI - TABELIÃO - Tel. (11) 3549-6277 - Fax (11) 3284-6362

Reconheço por semelhança as firmas: SERGIO TIMONER, MARCOS CHADALAKIAN, as quais conferem com os padrões depositados em Cartório.

São Paulo, 23 de Julho de 2018  
 Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade,  
 Marcelo Padilha dos Santos - Esc. Autorizado  
 1807231452568 - F. F. 15/11/2018 - Valor: R\$ 9,23 / Total: R\$18,50

**CARTÓRIO DO TABELIÃO DE NOTAS**  
 AL. SANTOS, 1470 - SÃO PAULO - SP  
 Marcelo Padilha dos Santos  
 Escrevente Autorizado

**Colégio Notarial do Brasil**  
 114462  
 FIRMA  
 VALOR ECONÔMICO  
 1.042AA0933123



**ANEXO 3.2.7**

**TERMO DE VISTORIA E TRANSMISSÃO DA UPI UNIDADE INDUSTRIAL DE VALENÇA**

Na presente data, \_\_\_\_, foi realizada vistoria pela \_\_\_\_, adquirente da UPI Unidade Industrial de Valença, com o objetivo precípua de conferir que todos os equipamentos listados no Anexo \_\_\_\_ do Plano de Recuperação Judicial se encontram no local antes da efetiva transmissão da posse direta.

Em sendo assim, na presente data, a Axis Indústria de Produtos Siderúrgicos Ltda. – em Recuperação Judicial transfere integralmente a posse direta da UPI Unidade Industrial de Valença à \_\_\_\_\_.

Valença – RJ, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.



\_\_\_\_\_  
Axis Indústria de Produtos Siderúrgicos Ltda. – em Recuperação Judicial

\_\_\_\_\_  
XXXX

**ANEXO 6.4.1**

[Local], [data].

À

**Axis Indústria de Produtos Siderúrgicos Ltda. – em Recuperação Judicial**

Rua Galdino Mariano Pacheco, nº 1.011, Distrito de Barão de Juparanã

Valença, RJ – CEP 27.600-000

A/C: Sérgio Lapate

E-mail: [recuperacao@axis-sa.com.br](mailto:recuperacao@axis-sa.com.br)

C/C:

**Marcello Macêdo Advogados (Administrador Judicial)**

Rua do Carmo, nº 57, 4º andar, Centro

Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-020

A/C: Marcello Ignácio Pinheiro de Macêdo

Ref.: Notificação para informação de dados de conta bancária para pagamento de Créditos no âmbito da Recuperação Judicial da Axis

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao Plano de Recuperação Judicial da Axis aprovado em Assembleia Geral de Credores realizada em [•] e homologado pelo Juízo da Recuperação em [•] (“Plano”). Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos nesta notificação para informação de dados de conta bancária para pagamento de Créditos no âmbito da Recuperação Judicial da Axis (“Notificação”) terão o significado a eles atribuído no Plano.

Em atendimento ao disposto na Cláusula 6.4.1 do Plano, o Credor abaixo identificado e assinado (“Credor”) vem por meio da presente informar à Axis que os pagamentos dos recursos relativos à totalidade ou parte de seus Créditos deverão ser realizados mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), na conta bancária abaixo indicada:

Credor	CPF/CNPJ	Dados bancários		
		Banco	Agência	Nº conta
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

O Credor declara e reconhece à Axis e a quem possa interessar, para todos os fins de direito, que, mediante o pagamento de parte ou da totalidade do seu Crédito, a Recuperanda nada mais deverá ao Credor a qualquer título ou a qualquer tempo com relação àquela parcela ou à totalidade do Crédito efetivamente pago, servindo o comprovante da referida operação financeira como prova de quitação plena, irrevogável e irretratável, da parte ou totalidade do Crédito pago pela Recuperanda.

Por fim, mediante o envio da presente Notificação, o Credor expressamente reconhece, concorda e ratifica todos os efeitos do Plano em relação a ele e ao seu Crédito, nos termos e condições previstos no Capítulo 5 do Plano.

Atenciosamente,

---

[CREDOR]

Representante Legal:

CNPJ/CPF: