
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DE

AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.

– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

25 DE MAIO 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 10.702.511/0005-32¹, com principal estabelecimento 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.

¹ 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 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 60.000m², sendo cerca de 12.800m² 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.

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). Além disso, a proximidade das usinas siderúrgicas aumenta a eficiência da produção da Axis e reduz custos com logística, 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 verificam 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 reestruturação de seus Créditos, com alteração no prazo, nos encargos e na forma de pagamento, de acordo com as condições descritas na **Cláusula 4**, observados os termos da LFR e demais Leis aplicáveis.

3.1.1. Sem prejuízo do disposto nas **Cláusulas 3.1 e 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 5.7**, dentre as quais, exemplificativamente, a alienação de Unidades Produtivas Isoladas a serem formadas e/ou de ativos da Axis.

4. PAGAMENTO AOS CREDORES

4.1. Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP.

4.1.1. Pagamento Fixo Credores Quirografários e Credores ME e EPP. 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, a Recuperanda pagará 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.

4.1.2. Saldo Devedor Remanescente Créditos Quirografários e Credores ME e EPP. Após o pagamento fixo realizado na forma da **Cláusula 4.1.1** acima,

eventual saldo devedor remanescente dos Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP de titularidade de Credores Quirografários e dos Credores ME e EPP, respectivamente, serão pagos pela Recuperanda na forma abaixo, limitado ao valor do respectivo Crédito Quirografário e Crédito ME e EPP constante da Lista de Credores do Administrador Judicial, a qual foi estabelecida em consonância com a geração de caixa oriunda das operações da Axis, em conformidade com o Laudo (que comprova a sua capacidade de pagamento).

4.1.2.1. Carência: Período de carência de amortização do principal de 02 (dois) anos, contados a partir da Homologação Judicial do Plano.

4.1.2.2. 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 4.1.2.1** 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%

4.1.2.3. 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.

4.1.2.4. Sem prejuízo do disposto na **Cláusula 4.1.2.2**, 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.

4.2. 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

LF. 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 4.1.2** e subcláusulas.

4.3. Créditos Retardatários. Os Créditos Retardatários serão pagos na forma prevista na **Cláusula 4.1.2** 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 Créditos Quirografários deverá ser pago nos termos previstos neste Plano, em sua **Cláusula 4.1.2** e subcláusulas.

4.5. 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 4.1.2** e subcláusulas.

4.6. Eventuais Créditos Trabalhistas. A Axis não possuiu 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 nos termos previstos no art. 54 da LRF, 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 LRF.

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 LRF, 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. Compromisso dos Credores. Com a Homologação Judicial do Plano, os Credores não mais poderão: (i) ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito contra a Recuperanda; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer seus Créditos ou praticar qualquer outro ato construtivo contra tais bens; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios.

5.4. Extinção das Ações. 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.

5.5. Extinção dos Protestos. A Homologação Judicial do Plano 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

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

5.8. 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.

5.8.1. Na hipótese de caracterização do descumprimento do Plano, não saneado nos termos da **Cláusula 5.8** os Créditos terão reconstituídos as condições originais na forma do art. 61, §2º, da LFR.

5.9. 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 a serem pagos na forma prevista na **Cláusula 4.1.2** serão atualizados monetariamente pela TR desde a Homologação Judicial do Plano até a data dos seus efetivos pagamentos.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Isenção de Responsabilidade e Renúncia das Partes Isentas. Em decorrência da Aprovação 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 irretroatável quitação de todos os direitos e pretensões materiais ou morais porventura decorrentes dos referidos atos a qualquer título.

5.12.1. A Aprovação 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 a (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.

6.4. 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

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, 25 de maio 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.

“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.

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

“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.

“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.

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

“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.

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

“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.

“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.

ANEXO 2.3

Laudos elaborados em atenção
ao art. 53, II e III, da LFR

ESTUDO DE VIABILIDADE
AP-00390/18-01

AXIS INDÚSTRIA DE PRODUTOS
SIDERÚRGICOS LTDA. -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ESTUDO DE VIABILIDADE:	AP-00390/18-01	DATA-BASE:	31 de março de 2018
------------------------	----------------	------------	---------------------

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

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

OBJETO: **AXIS**, anteriormente qualificada.

OBJETIVO: Elaboração de estudo de viabilidade de **AXIS**, objetivando subsidiar a **RECUPERANDA** no tocante ao Inciso II 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 elaborar um estudo de viabilidade técnica de AXIS, objetivando subsidiar a RECUPERANDA no tocante ao Inciso II do Art. 53 da Lei nº 11.101/05.

O Inciso II do Artigo 53 da Lei nº 11.101/05 estabelece que a companhia deve demonstrar sua viabilidade econômica das sociedades em recuperação judicial de forma a posicionar os credores sobre sua capacidade de liquidação dos débitos.

A AXIS apresentou, no dia 15 de agosto de 2017, o pedido de recuperação judicial, visando ultrapassar o momento de crise, reestruturar suas dívidas e preservar a empresa. O pedido de recuperação judicial da AXIS contempla exclusivamente essa companhia, cuja planta industrial situa-se no distrito industrial de Barão de Juparanã, na Cidade de Valença.

Este Estudo de Viabilidade foi preparado pela APSIS com base em informações fornecidas pela administração da companhia e de seus assessores, visando fornecer um maior entendimento sobre o modelo de negócios da companhia e dos subsídios que atestem a sua viabilidade econômico-financeira. O presente Estudo não constitui, no todo ou em parte, material de marketing ou uma solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e não deve ser considerado como um guia de investimentos, tendo sido elaborado unicamente com a finalidade de ser um material complementar para auxílio da companhia em seu processo de recuperação judicial.

As premissas e declarações futuras aqui contidas têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e as tendências que afetam, ou que potencialmente venham a afetar, os negócios operacionais da companhia, segundo informações da administração. Consideramos que essas premissas e declarações futuras baseiam-se em expectativas razoáveis e se apoiam nas informações disponíveis atualmente, muito embora estejam sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições. Tais premissas e declarações futuras podem ser influenciadas por vários fatores, incluindo, por exemplo:

- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil.
- Alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor.
- Fatores ou tendências que possam afetar negócios, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados das operações da companhia.
- Eventual dificuldade da companhia em implementar seus projetos tempestivamente e sem incorrer em custos não previstos, o que pode retardar ou impedir a implementação de seu plano de negócios.
- Eventual dificuldade da companhia em realizar os investimentos previstos, devido à dificuldade de obtenção de financiamentos e/ou acesso ao mercado de capitais.
- Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos que possam causar efeitos adversos para a companhia.

As informações contidas neste Estudo relacionadas ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e por outros órgãos públicos e outras fontes. Apesar de acreditarmos que essas informações provêm de fontes confiáveis, esses dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos não foram objeto de verificação de forma independente.

Dessa forma, quaisquer informações financeiras incluídas neste Estudo não são, e não devem ser, consideradas como demonstrações contábeis da companhia. Os potenciais impactos financeiros mencionados neste trabalho têm como base, exclusivamente, informações disponibilizadas pela companhia e por seus assessores até sua data de elaboração.

O presente estudo baseia-se em informações públicas no que tange ao entendimento e ao conhecimento do setor por parte dos consultores da APSIS e por informações fornecidas pela companhia e por seus assessores.

Ao prepararmos o Estudo de Viabilidade, observando a legislação e a regulamentação aplicáveis, nós, da APSIS, não levamos em conta o impacto de quaisquer comissões e despesas que possam resultar da consumação da recuperação judicial. Ademais, os cálculos financeiros contidos no Estudo podem não resultar sempre em soma precisa em razão de arredondamento.

Este documento não é, e não deve ser, utilizado como uma recomendação ou opinião para os credores da companhia sobre se a transação é aconselhável ou sobre a justiça da transação (*fairness opinion*) do ponto de vista financeiro. Não estamos aconselhando tais credores em relação à recuperação judicial. Todos devem conduzir suas próprias análises sobre a recuperação judicial e, ao avaliar o processo, devem se basear nos seus próprios assessores, fiscais e legais, e não no Estudo.

A elaboração de análises econômico-financeiras como as realizadas no presente Estudo é um processo complexo que envolve julgamentos subjetivos, e não é suscetível a uma análise parcial ou descrição resumida. Desse modo, a APSIS acredita que o Estudo de Viabilidade deve ser analisado como um todo, e a análise de partes selecionadas e outros fatores considerados na elaboração podem resultar em um entendimento incompleto e incorreto das conclusões. Os resultados aqui apresentados se inserem exclusivamente no contexto do plano de recuperação judicial e não se estendem a quaisquer outras questões ou transações, presentes ou futuras, relativas à companhia ou ao setor em que atua.

O documento é exclusivamente destinado à companhia e não avalia a decisão comercial inerente a esta de realizar a transação, tampouco constitui uma recomendação para a companhia e/ou seus credores (inclusive, sem limitações quanto à maneira pela qual eles devem exercer seu direito a voto ou quaisquer outros direitos no que tange à recuperação judicial).

No presente Estudo foram adotadas algumas premissas-chave, essenciais para o sucesso do plano de recuperação judicial, informadas pela administração da companhia. Caso estas não se realizem, impactos relevantes no plano de recuperação judicial podem vir a ocorrer. Tais premissas são descritas em detalhes no Capítulo 6.

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

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	7
4. DESCRIÇÃO DA COMPANHIA	10
5. RAZÕES PARA A CRISE	11
6. PREMISSAS-CHAVE DO PLANO DE NEGÓCIOS DA COMPANHIA	12
7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	13
8. PREMISSAS OPERACIONAIS DE AXIS	15
9. RESUMO DO ESTUDO TÉCNICO	18
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	19

1. INTRODUÇÃO

A APSIS foi nomeada pela RECUPERANDA para elaborar um estudo de viabilidade econômica da AXIS, objetivando subsidiá-la no tocante ao Inciso II do Art. 53 da Lei nº 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 que incluem 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 março de 2018;
- Fluxo de caixa projetado da AXIS; e
- Documentação comprobatória de saldos de rubricas contábeis.

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

- Bloomberg LP; e
- Relatórios do setor de siderurgia.

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 suas fontes 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 apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões. 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 eles.
- 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 desses registros contábeis e a data de emissão do presente Estudo, ressaltamos que os leitores deste trabalho 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 do BNDES e da Agência Estadual de Fomento (AGERIO).



Ao longo de seis anos, a RECUPERANDA 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 atingiu um aumento de produção de 270%, quando conseguiu processar mais de 8 mil toneladas de aço por mês, em comparação com a capacidade de 3 mil toneladas no início da operação. Além do alto potencial de produção, a empresa 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 RECUPERANDA está capacitada para atender à 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 a reforma da igreja local e da estação ferroviária, de modo que tais esses investimentos foram importantes para a geração de empregos no município de Valença e o desenvolvimento da região.



5. RAZÕES PARA A CRISE

Conforme explicado na petição inicial do processo de recuperação judicial da AXIS, o cenário financeiro do Brasil acabou por afetar negativamente muitas empresas brasileiras de diversos setores.

Nesse sentido, especificamente o setor produtor de aço e derivados sofreu drasticamente com a crise. Conforme informações do Instituto Aço Brasil, o consumo desse material despencou 20,7% entre 2015 e 2016, e a AXIS foi especialmente afetada no ano de 2017, diante de sua dificuldade em obtenção de linhas de crédito.

Paralelamente, o mercado de distribuição de aço independente reduziu ainda mais frente à agressividade das distribuidoras coligadas às siderúrgicas nacionais que, por conta da crise, adotaram a estratégia de aproximação do preço de venda ao preço de custo dos produtos vendidos.

A estratégia apresentada acima provocou uma redução significativa na produção da companhia, que ocasionou um prejuízo de, aproximadamente, R\$ 6.000.000,00 em 2016 e R\$ 6.600.000,00 em 2017.

Ao final de 2016, as usinas siderúrgicas realizaram um aumento de preços que também impactou a AXIS, pois, 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%. Adicionalmente, os consumidores da AXIS (empresas voltadas para construção civil, autopeças, equipamentos agrícolas etc.) reduziram suas encomendas por conta da crise.

Por fim, em conjunto com os fatores descritos, a concorrência internacional no segmento de laminados cresceu expressivamente em comparação com os anos anteriores. Segundo o Instituto Nacional de Distribuidores de Aço (INDA), as importações de aços planos do Brasil cresceram 125,1% em relação ao mesmo período do ano de 2016. Com isso, a participação dos importados no consumo brasileiro de aço plano aumentou para 14% nos cinco primeiros meses de 2017, sendo que, no mesmo período de 2016, essa participação era de 4,6%.

6. PREMISSAS-CHAVE DO PLANO DE NEGÓCIOS DA COMPANHIA

Seguem descritas a seguir as premissas-chave adotadas no plano de recuperação judicial. Caso não se realizem, a implementação do plano, tal como proposto, pode não ser verificada. São estas:

- **Renegociação das Dívidas:** Conforme mostrado no próximo capítulo deste Relatório, o Estudo de Viabilidade da Companhia apresentado só é viável mediante a aprovação do plano de recuperação por parte dos credores da AXIS. A proposta de pagamento a cada classe de credores pode ser pormenorizada no próximo capítulo.
- **Potencial de Produção:** Conforme informado pela administração da companhia, a capacidade de produção e escoamento da AXIS é alta devido a investimentos recentes em maquinários de alta tecnologia.
- **Receita Recorrente:** Conforme informações fornecidas, a RECUPERANDA conta com uma carteira de clientes ativos elevada em seu sistema (clientes ativos nos últimos seis meses).
- **Localidade:** A proximidade das usinas siderúrgicas aumenta a eficiência da produção da AXIS, além de reduzir seus custos de logística.
- **Redução de Custos:** A AXIS já vinha, antes do pedido de recuperação judicial, implementando diversas medidas de redução de custos, como a mudança de seu tipo societário, deixando de ser sociedade anônima e sendo transformada em sociedade limitada.
- **Margens Operacionais:** Como premissa conservadora, foram mantidas as margens operacionais da companhia ao longo da projeção.

7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

De acordo com o plano de recuperação judicial elaborado pela companhia e por seus assessores, e conforme seu endividamento, a proposta de pagamento da dívida dar-se-á conforme descrito a seguir.

▪ CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS E CRÉDITOS ME E EPP

- **Pagamento Fixo de Credores Quirografários e Credores ME e EPP:** A cada um dos credores quirografários e credores ME e EPP, limitado ao valor do respectivo crédito constante na lista de credores do administrador judicial, a RECUPERANDA pagará 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.
- **Saldo Devedor Remanescente de Créditos Quirografários e Credores ME e EPP:** Após o pagamento fixo realizado da maneira descrita acima, eventual saldo devedor remanescente dos créditos quirografários e créditos ME e EPP de titularidade de credores quirografários e dos credores ME e EPP, respectivamente, será pago pela RECUPERANDA, na forma descrita a seguir, limitado ao valor do respectivo crédito quirografário e crédito ME e EPP constante da lista de credores do administrador judicial:
 - **Carência:** Período de carência de amortização do principal de 2 (dois) anos, contado a partir da homologação judicial do plano.
 - **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, e as demais no mesmo dia a cada 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%

- **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 nesse 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.

- Sem prejuízo do disposto, 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.
- **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 no próximo item.
- **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS:** Os créditos retardatários serão pagos na forma prevista no item “Saldo Devedor Remanescente de Créditos Quirografários e Credores ME e EPP”, descrito anteriormente, depois de reconhecidos por decisão judicial, transitada em julgado, ou acordo entre as partes.
- **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 dos respectivos créditos quirografários deverá ser pago nos termos previstos neste plano.
- **REALOCAÇÃO/RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS:** A AXIS não tem 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 do item “Saldo Devedor Remanescente de Créditos Quirografários e Credores ME e EPP”.
- **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 nos termos previstos no Art. 54 da LRF, ou seja, no prazo de 1 (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 LRF.

DESCRIÇÃO DAS DÍVIDAS DA COMPANHIA

Conforme informações fornecidas pela administração, as dívidas da companhia consideradas em seu plano de recuperação judicial são conforme descrito na tabela a seguir (atualizada monetariamente):

CLASSE	VALOR DO CRÉDITO (R\$)
I - Trabalhista	-
II - Garantia Real	-
III - Quirografários	63.534.279,89
IV - ME e EPP	41.830,74
TOTAL	63.576.110,63

8. PREMISSAS OPERACIONAIS DE AXIS

REDIMENSIONAMENTO DA OPERAÇÃO

As informações a seguir ilustram a visão da administração acerca de receitas, custos e despesas projetados já sob a perspectiva da recuperação judicial.

EBITDA MENSAL PROJETADO

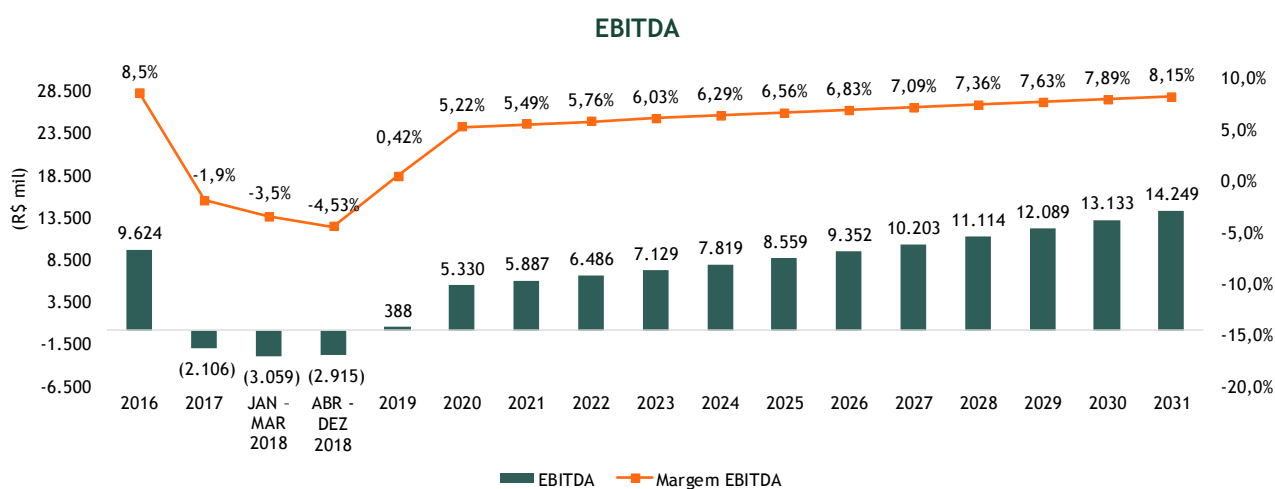
Para cálculo do EBITDA, a Receita Operacional Bruta (ROB) foi calculada com base no reajuste das receitas históricas pela inflação aliado a um crescimento real esperado pela companhia. Esse crescimento é baseado na premissa de que a companhia já apresentou níveis de faturamento consideravelmente mais elevados que os do histórico recente.

Também foram expurgados impostos, deduções, custos e despesas gerais e administrativas. O cálculo dos impostos e deduções considerou o pagamento com base na alíquota média histórica paga pela companhia, cerca de 25% sobre a ROB, compostos pelo PIS/COFINS, IPI e ICMS.

Os custos operacionais são compostos por insumos necessários à operação, salários de funcionários, manutenção, entre outros. Não foram considerados, nesta análise, quaisquer impactos das renegociações com fornecedores sobre os preços cobrados e volumes adquiridos.

As despesas operacionais estão relacionadas aos serviços prestados por pessoa jurídica, contadores, e outras despesas não relacionadas diretamente com a operação da companhia e foram projetadas com base em seu histórico. Como é o caso com as receitas, segundo informações da administração, os custos e despesas projetados estão enquadrados no regime de caixa e, portanto, são integralmente desembolsados nos meses em que são reconhecidos contabilmente.

Considerando todos os itens mencionados, o EBITDA projetado em regime de caixa para a AXIS até 2031, conforme informações fornecidas pela administração, é demonstrado no gráfico a seguir.



FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Conforme apontado anteriormente, o EBITDA projetado pela administração considera que todas as receitas, os custos e as despesas já estão no regime de caixa e, portanto, não há variação do capital de giro projetada.

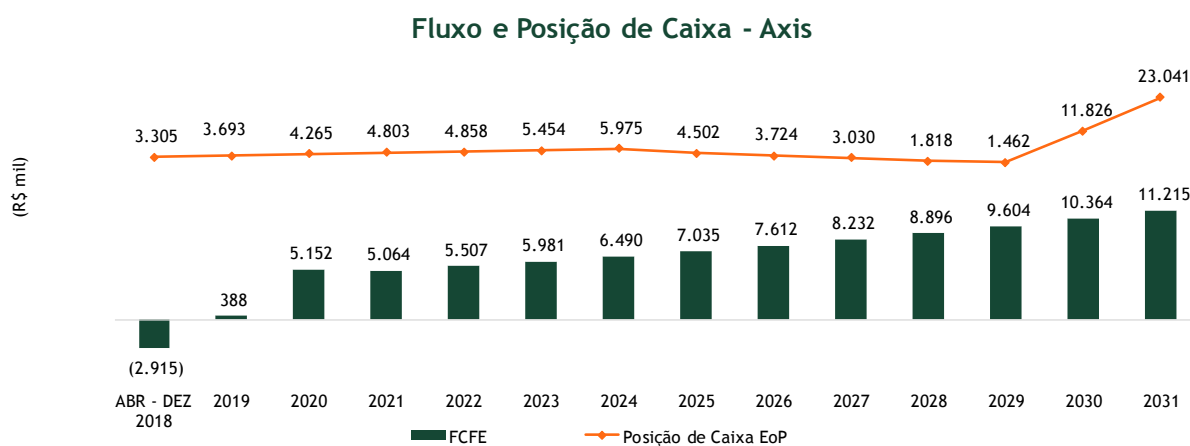
Ainda, todos os investimentos necessários à manutenção do imobilizado da companhia estão considerados sob a rubrica de despesas operacionais, conforme projeção de fluxo de caixa elaborada pela administração. Além disso, a companhia realizou investimentos recentes em maquinário de alta tecnologia, e, dessa forma, não são previstos investimentos de expansão no fluxo de caixa, uma vez que a empresa é capaz de suportar tais níveis de produção em longo prazo.

Outrossim, é considerado que a companhia possui prejuízo fiscal acumulado e, assim, é capaz de abater esse saldo da base de cálculo de IR, respeitando os limites de 30%, além do abatimento dos juros incorridos sobre o saldo da dívida no período. Ademais, para o cálculo da base tributável do IR e CSLL, foi considerada a alíquota de 34% sobre a ROB, composta pela alíquota de IR de 15% + 10% adicionais, e a alíquota de CSLL incidente sobre a base de cálculo foi de 9%.

Não foi considerada rentabilidade sobre o caixa acumulado da companhia, de maneira conservadora. Além das premissas descritas, para a projeção anual foram consideradas as seguintes premissas adicionais:

- Crescimento anual da receita por uma taxa de 5,0% a.a., refletindo a inflação de 4,7% de longo prazo projetada para o país e mais um crescimento real de 0,3%.
- Crescimento dos custos e despesas da projeção leva em consideração a inflação projetada para o país.
- Não foram consideradas distribuições de dividendos pelo período projetado, a fim de demonstrar o caixa total gerado pela operação da companhia.

Considerando todos os itens descritos, o fluxo de caixa livre projetado (FCFE) e a posição de caixa ao final de cada ano (EoP) da AXIS estão detalhados no gráfico a seguir:

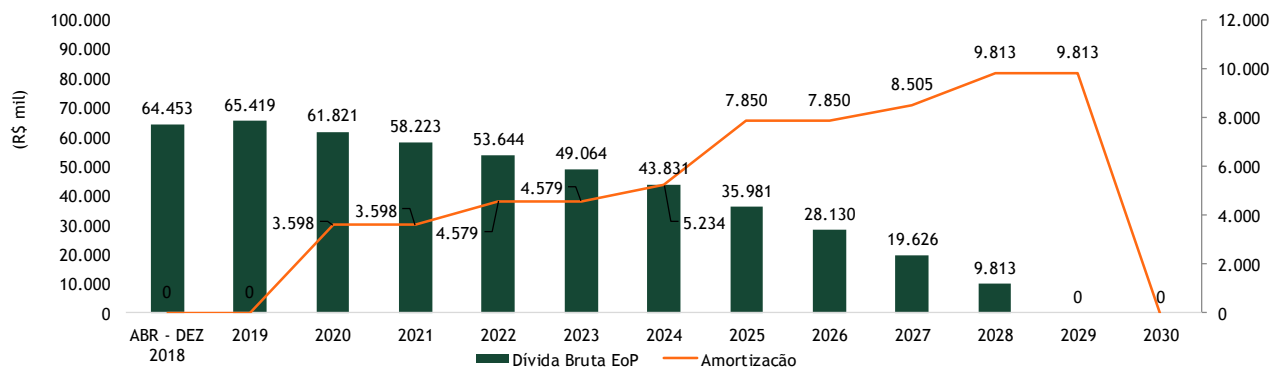


AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

Conforme informado no capítulo anterior, o saldo da dívida suscetível ao plano de recuperação judicial é de R\$ 63.576.110,63. Nesse sentido, de acordo com o Capítulo 7 deste Relatório, a companhia propõe amortizar esse saldo com carência de dois anos aliada a uma taxa de juros baseada na taxa de referência (TR) de 1,5% a.a.

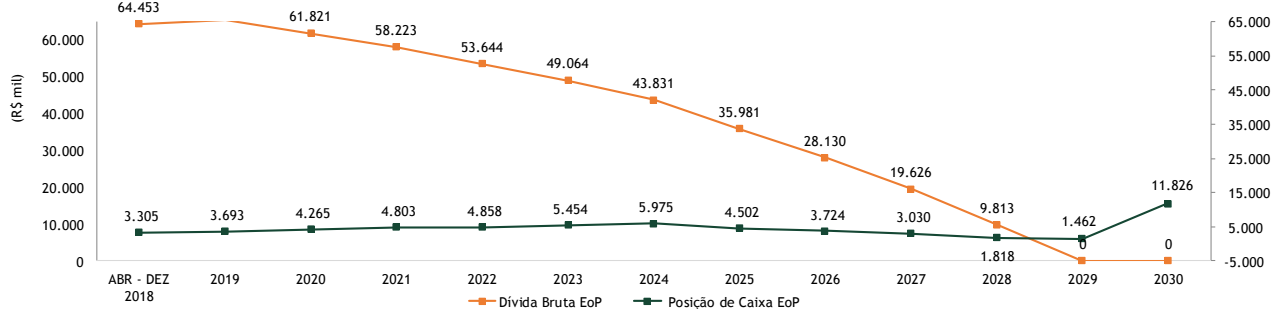
Com base nas informações demonstradas previamente, o próximo gráfico demonstra a posição da dívida e os saldos de pagamento de juros e a amortização propostos no plano, suportados pelo fluxo de caixa projetado.

Movimentação da Dívida Bruta e Pagamento da Amortização e Juros



Ainda, com base no estudo realizado neste Relatório e na proposta de pagamentos aos credores, considerando como insumo informações fornecidas pela administração da companhia e supondo que tais premissas sejam atingidas, foi verificado que a geração de caixa da operação permite a viabilidade econômica da companhia sem a necessidade de aportes e novos financiamentos. O próximo gráfico demonstra a posição de caixa da empresa junto com o saldo da dívida apresentado ao longo dos anos da projeção.

Movimentação da Dívida Bruta e Caixa Acumulado



9. RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

A APSIS realizou o estudo técnico-econômico do plano de recuperação judicial da companhia. Este estudo centrou-se na viabilidade econômica do plano de recuperação, não considerando sua viabilidade sob os aspectos societários, tributários e legais.

O presente quadro de credores baseia-se em informações fornecidas pela companhia e por seus assessores legais até a data de elaboração deste trabalho, sendo assim, estará sujeito a alterações.

Após nossa análise da reestruturação dos passivos e ativos, das condições de liquidez da companhia a médio e longo prazos, e considerando suas origens de recursos, despesas e estrutura de ativos e passivos, acreditamos que, caso as premissas operacionais projetadas pela administração sejam atingidas, o desempenho operacional da companhia e a consequente geração de caixa suportarão sua viabilidade econômico-financeira.

Nossa análise assume que todas as premissas macroeconômicas e operacionais contidas neste Relatório, bem como todas as premissas de reestruturação de créditos, sujeitas ou não ao plano de recuperação, apresentadas no plano de recuperação judicial serão verificadas e atingidas. A não verificação ou o não atingimento de qualquer uma das premissas adotadas poderá tornar esta análise inválida. Tais premissas incluem, mas não se limitam a: (i) estabilidade econômica do país; (ii) manutenção do atual modelo regulatório; (iii) desempenho operacional esperado da companhia.

A APSIS entende que o plano de recuperação da companhia deveria ser revisto em caso de ausência, atraso ou redução de qualquer uma das premissas-chave descritas no Capítulo 6, bem como no caso da não verificação ou do não atingimento de quaisquer premissas apresentadas neste Relatório e no plano de recuperação judicial.

Estando o Estudo de Viabilidade AP-00390/18-01 concluído, composto por 19 (dezenove) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos, a APSIS, CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2018.

**LUIZ
PAULO
CESAR
SILVEIRA:8
8668193791**

Assinado de forma digital por
LUIZ PAULO CESAR
SILVEIRA:8668193791
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:8668193791
Dados: 2018.05.24 13:14:13
-03'00'

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: 2018.05.24 13:14:41
-03'00'

Projetos

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. EBITDA E FLUXO DE CAIXA PROJETADOS
2. RELAÇÃO DE CREDORES
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

EBITDA - AXIS (R\$ mil)	JAN - MAR 2018	ABR - DEZ 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
				10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
<i>(% crescimento)</i>								
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	27.000	86.400	124.740	137.214	144.075	151.278	158.842	166.784
IMPOSTOS E DEDUÇÕES (-)	(6.890)	(22.048)	(31.832)	(35.015)	(36.766)	(38.605)	(40.535)	(42.562)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	20.110	64.352	92.908	102.199	107.308	112.674	118.308	124.223
CUSTOS DA MERCADORIA VENDIDA (-)	(16.800)	(53.558)	(73.665)	(77.128)	(80.753)	(84.548)	(88.522)	(92.682)
LUCRO BRUTO (=)	3.310	10.793	19.243	25.071	26.556	28.126	29.786	31.541
<i>margem bruta (LB/ROL)</i>	16,5%	16,8%	20,7%	24,5%	24,7%	25,0%	25,2%	25,4%
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)	(4.300)	(13.708)	(18.855)	(19.741)	(20.669)	(21.640)	(22.657)	(23.722)
LAJIDA/EBITDA (=)	(990)	(2.915)	388	5.330	5.887	6.486	7.129	7.819
<i>margem EBITDA (EBITDA/ROL)</i>	-4,9%	-4,5%	0,4%	5,2%	5,5%	5,8%	6,0%	6,3%

EBITDA - AXIS (R\$ mil)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<i>(% crescimento)</i>	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	175.124	183.880	193.074	202.728	212.864	223.507	234.683	246.417	258.737	271.674	285.258
IMPOSTOS E DEDUÇÕES (-)	(44.690)	(46.924)	(49.270)	(51.734)	(54.320)	(57.036)	(59.888)	(62.883)	(66.027)	(69.328)	(72.795)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	130.434	136.956	143.804	150.994	158.543	166.471	174.794	183.534	192.711	202.346	212.463
CUSTOS DA MERCADORIA VENDIDA (-)	(97.038)	(101.599)	(106.374)	(111.374)	(116.608)	(122.089)	(127.827)	(133.835)	(140.125)	(146.711)	(153.606)
LUCRO BRUTO (=)	33.396	35.357	37.429	39.620	41.935	44.382	46.967	49.699	52.585	55.635	58.857
<i>margin bruta (LB/ROL)</i>	25,6%	25,8%	26,0%	26,2%	26,5%	26,7%	26,9%	27,1%	27,3%	27,5%	27,7%
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (-)	(24.837)	(26.005)	(27.227)	(28.506)	(29.846)	(31.249)	(32.718)	(34.255)	(35.865)	(37.551)	(39.316)
LAJIDA/EBITDA (=)	8.559	9.352	10.203	11.114	12.089	13.133	14.249	15.444	16.720	18.084	19.541
<i>margin EBITDA (EBITDA/ROL)</i>	6,6%	6,8%	7,1%	7,4%	7,6%	7,9%	8,2%	8,4%	8,7%	8,9%	9,2%

EBITDA - AXIS (R\$ mil)	JAN - MAR 2018	ABR - DEZ 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(% crescimento)				1274,7%	10,5%	10,2%	9,9%	9,7%	9,5%
EBITDA	(990)	(2.915)	388	5.330	5.887	6.486	7.129	7.819	8.559
Depreciação (-)	(900)	(2.700)	(3.600)	(3.600)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)
Juros incorridos (-)	(238)	(714)	(967)	(981)	(927)	(873)	(805)	(736)	(657)
EBIT	(2.128)	(6.329)	(4.179)	749	3.460	4.112	4.824	5.583	6.401
IR/CSLL (LUCRO REAL) (-)	-	-	-	(178)	(823)	(979)	(1.148)	(1.329)	(1.524)
LUCROS/PREJUÍZOS	(2.128)	(6.329)	(4.179)	571	2.636	3.134	3.676	4.254	4.878
Depreciação (+)	900	2.700	3.600	3.600	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Juros incorridos (+)	238	714	967	981	927	873	805	736	657
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	(990)	(2.915)	388	5.152	5.064	5.507	5.981	6.490	7.035

FLUXO DE PAGAMENTOS	JAN - MAR 2018	ABR - DEZ 2018	2019 (Carência)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo devedor BoP	63.500	63.738	64.453	65.419	61.821	58.223	53.644	49.064	43.831
Amortização principal (R\$) (-)	-	-	-	(3.598)	(3.598)	(4.579)	(4.579)	(5.234)	(7.850)
Juros incorridos (-)	238	714	967	981	927	873	805	736	657
Juros pagos (-)	-	-	-	(981)	(927)	(873)	(805)	(736)	(657)
Saldo devedor EoP	63.738	64.453	65.419	61.821	58.223	53.644	49.064	43.831	35.981
Serviço da dívida (juros + amortização)	-	-	-	(4.579)	(4.525)	(5.453)	(5.384)	(5.970)	(8.508)
FC operacional + FC financeiro	(990)	(2.915)	388	573	538	54	597	520	(1.473)
Caixa acumulado	6.220	3.305	3.693	4.265	4.803	4.858	5.454	5.975	4.502
Curva de amortização		0,0%	0,0%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-6,0%	-6,0%

EBITDA - AXIS		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(R\$ mil)											
(% crescimento)		9,3%	9,1%	8,9%	8,8%	8,6%	8,5%	8,4%	8,3%	8,2%	8,1%
EBITDA		9.352	10.203	11.114	12.089	13.133	14.249	15.444	16.720	18.084	19.541
	Depreciação (-)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)
	Juros incorridos (-)	(540)	(422)	(294)	(147)	-	-	-	-	-	-
EBIT		7.313	8.281	9.319	10.442	11.633	12.749	13.944	15.220	16.584	18.041
	IR/CSLL (LUCRO REAL) (-)	(1.740)	(1.971)	(2.218)	(2.485)	(2.769)	(3.034)	(3.319)	(5.175)	(5.639)	(6.134)
LUCROS/PREJUÍZOS		5.572	6.310	7.101	7.957	8.864	9.715	10.625	10.045	10.945	11.907
	Depreciação (+)	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	Juros incorridos (+)	540	422	294	147	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO		7.612	8.232	8.896	9.604	10.364	11.215	12.125	11.545	12.445	13.407
FLUXO DE PAGAMENTOS		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Saldo devedor BoP		35.981	28.130	19.626	9.813	-	-	-	-	-	-
	Amortização principal (R\$) (-)	(7.850)	(8.505)	(9.813)	(9.813)	-	-	-	-	-	-
	Juros incorridos (-)	540	422	294	147	-	-	-	-	-	-
	Juros pagos (-)	(540)	(422)	(294)	(147)	-	-	-	-	-	-
Saldo devedor EoP		28.130	19.626	9.813	-	-	-	-	-	-	-
	Serviço da dívida (juros + amortização)	(8.390)	(8.926)	(10.107)	(9.960)	-	-	-	-	-	-
	FC operacional + FC financeiro	(778)	(695)	(1.212)	(356)	10.364	11.215	12.125	11.545	12.445	13.407
Caixa acumulado		3.724	3.030	1.818	1.462	11.826	23.041	35.166	46.711	59.157	72.564
	Curva de amortização	-7,0%	-7,0%	-9,0%	-9,0%	-10,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%	0,0%	0,0%



ANEXO 2

No	Código	Razão Social	Volume	Classe
1	000154	CIA SIDERURGICA NACIONAL - CSN	R\$ 25.165.569,19	Classe III
2	100000	ALLISON CAMPOS DA SILVA	R\$ 10.952.148,16	Classe III
3	011849	BANCO FIBRA S/A	R\$ 11.069.042,42	Classe III
4	011642	USINAS SIDERURGICAS DE MINAS GERAIS S/A - USIMINAS	R\$ 4.037.782,09	Classe III
5	200000	SEPALO LTDA	R\$ 3.551.686,56	Classe III
6	300000	DOVA SA	R\$ 3.551.541,48	Classe III
8	008288	ARCELOMITTAL BRASIL S/A	R\$ 2.129.741,81	Classe III
9	400000	COMIRA LTDA	R\$ 1.069.233,80	Classe III
10	500000	JOMA LTDA	R\$ 1.030.589,08	Classe III
11	000174	ARCELOMITTAL CONTAGEM SA	R\$ 472.447,36	Classe III
12	000794	GERDAU ACOMINAS SA	R\$ 352.088,06	Classe III
13	000966	DOVA S.A. - LONDRINA	R\$ 39.405,83	Classe III
14	000952	DOVA S.A. - SAO PAULO	R\$ 31.547,25	Classe III
15	000984	DOVA S.A. - RIB. PRETO	R\$ 14.577,35	Classe III
16	000944	DOVA S.A. - GRAVATAI	R\$ 12.933,00	Classe III
17	000974	DOVA S.A. - CONTAGEM	R\$ 11.472,21	Classe III
18	011753	TRANSLOGTTC TRANSPORTES EIRELI ME	R\$ 14.438,84	Classe IV
19	011135	CARLOS THOMAZ K DA ROCHA - ME	R\$ 8.696,50	Classe IV
20	007958	TOTVS S/A	R\$ 15.662,32	Classe III
21	011165	JATOBA COM E TRANSPORTE DE EUCALIPTOS LTDA - ME	R\$ 5.724,50	Classe IV
22	011705	LOGTTC TRANSPORTES EIRELI ME	R\$ 9.257,31	Classe IV
23	008897	VECHHO EMPORIO IND COM DE ALIMENTOS LTDA	R\$ 4.550,00	Classe III
24	006200	CCA FOMENTO COMERCIAL LTDA.	R\$ 4.519,50	Classe III
25	011155	ATACADAO PAPELEX LTDA	R\$ 3.137,20	Classe III
26	005157	REAMAR TRANSPORTES LTDA	R\$ 3.030,88	Classe III
27	000861	VASTEC EQUIPTOS. INDUSTRIAIS LTDA	R\$ 2.968,35	Classe III
28	011511	VOIPGLOBE SERV DE COMUNICACAO MULTIMIDJA VIA INTERNET LTDA	R\$ 2.500,00	Classe III
29	009722	LIMPE CALL COMERCIAL LIMITADA - ME	R\$ 2.038,59	Classe IV
30	010320	UNIAO BORRACHAS COMERCIO LTDA	R\$ 1.185,16	Classe III
31	011882	MARIO LUIS DE JESUS	R\$ 1.050,00	Classe IV
32	011542	GEMBAL IND E COM DE EMBALAGENS LTDA	R\$ 960,00	Classe III
33	009629	RODOLUB COMERCIO DE LUBRIFICANTES LTDA	R\$ 688,00	Classe III
34	004201	VIDREX TINTAS LTDA	R\$ 679,20	Classe III
35	009904	A.G.M.ROLAMENTOS LTDA - EPP	R\$ 625,00	Classe IV
36	011409	SESI DEPTO REG ESTADO RIO DE JANEIRO	R\$ 618,85	Classe III
37	010837	V.M.RAMOS & CIA LTDA	R\$ 548,37	Classe III
38	011390	CONFIANCA UNIFORME E EQUIPTOS DE SEGURANCA - EIRELI	R\$ 440,00	Classe III
39	008259	SEGUROS SURA SA	R\$ 334,41	Classe III
40	011459	LEV AGUA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA	R\$ 286,00	Classe III
41	008916	RECICLARTE INFORMATICA LTDA	R\$ 255,00	Classe III
42	009973	SNAP INFORMATICA LTDA	R\$ 111,00	Classe III

R\$ 63.576.110,63

R\$ 63.534.279,89 Classe III
R\$ 41.830,74 Classe IV



ANEXO 3

Glossário

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, delitos, 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 a ele 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.

Lucas

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.



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).

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
TOTAL DE BENS E ATIVOS	114.732

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 m² segundo a matrícula do imóvel (64.564,85 m² segundo a planta), e a área construída monta a 13.242,56 m².

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 km² 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)	
Valor justo do imóvel:	R\$ 37.133.000,00
(trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)	
Valor liquidação forçada:	R\$ 28.560.000,00
(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
		70.855.832,05	55.035.684,59	43.387.230,00

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
ATIVO CIRCULANTE	41.105
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
ATIVO NÃO CIRCULANTE	73.627
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	1.029
Outros créditos	1.029
INVESTIMENTOS	-
IMOBILIZADO	72.598
Instalações, Terrenos, Prédios e Benf.	28.560
Máquinas e Equipamentos	43.387
Outros Imobilizados	650
INTANGÍVEL	-
TOTAL DO ATIVO	114.732

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
TOTAL DE BENS E ATIVOS	114.732

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 ²
Área construída total:	13.242,56 m ²
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)
Valor justo do imóvel:	R\$ 37.133.000,00 (trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)
Valor liquidação forçada:	R\$ 28.560.000,00 (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
Valor de liquidação forçada	R\$ 28.555.437,44
Na prática	R\$ 28.560.000,00

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 ² e 50.000,00 m ² , totaliza assim 62.494,28 m ² .
Área construída:	13.242,56 m ² .

PLANTA

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

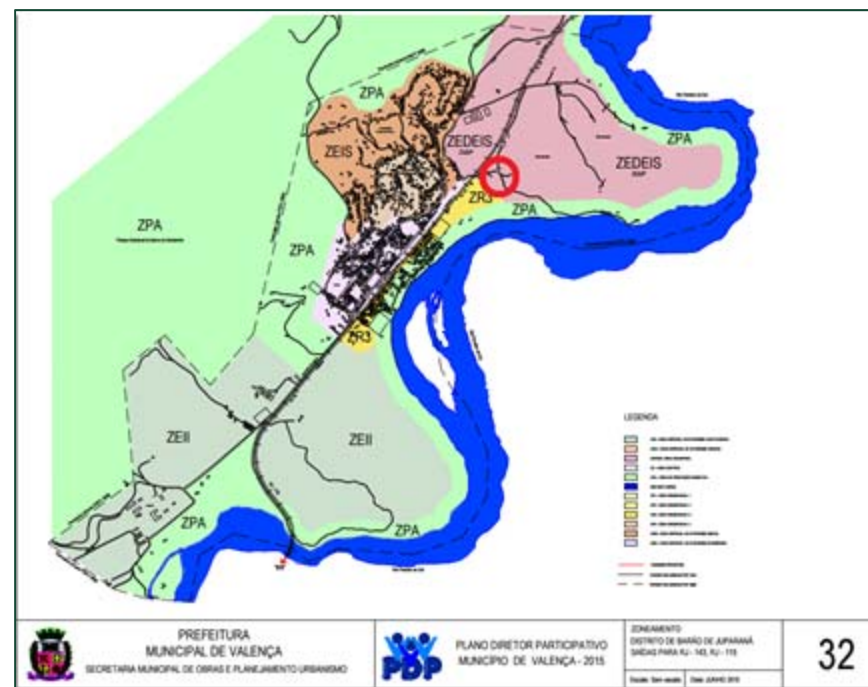
ANÁLISE DOCUMENTAL

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*.

4. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Plano Diretor.
Zona:	Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Industrial Sustentável (ZEDEIS).
Usos permitidos:	Industrial.
Coeficiente de aproveitamento:	N/I.
Taxa de ocupação:	N/I.
Gabarito de altura:	N/I.



Mapa de Zoneamento com a posição do imóvel identificada

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	62.494,28 m ² .
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 ² .
Principais acabamentos:	<ul style="list-style-type: none">▪ Pisos em cerâmica.▪ Paredes emassadas e com pintura à base de látex.▪ Teto: em laje aparente.
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

Características construtivas:	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.
Área construída:	12.600,00 m ² .
Principais acabamentos:	<ul style="list-style-type: none">▪ Pisos em concreto, parte para sobrecargas de 40t/m² com malha dupla e h=25 cm, e parte para sobrecarga de 10 t/m² com malha simples e h=15cm.▪ Teto: cobertura aparente.▪ Outros: iluminação especial pendente; cablagem em calhas eletrostáticas; sistema CFTV; para raios tipo Faraday;

Padrão do acabamento:	Normal.
Estado de conservação:	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.

Características construtivas:	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.
Área construída:	262,56 m ² .
Principais acabamentos:	<ul style="list-style-type: none">▪ Pisos em cimentado liso.▪ Paredes: massa com pintura comum.▪ Teto: cobertura vã.
Padrão do acabamento:	Normal.
Estado de conservação:	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 km² 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

N°	ENDEREÇO	TOPOGRAFIA	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO		
						TERRENO		TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	NOME	TELEFONE
	Rua Galdino Mariano Pacheco, n° 1.011	Plano	Barão de Juparanã	2° 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	FATORES 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
AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	27,80%
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
GRAU ATINGIDO:					7 GRAU II

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 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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	m²	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
TOTAL								R\$ 38.573.320,00							R\$ 36.237.000,00

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	

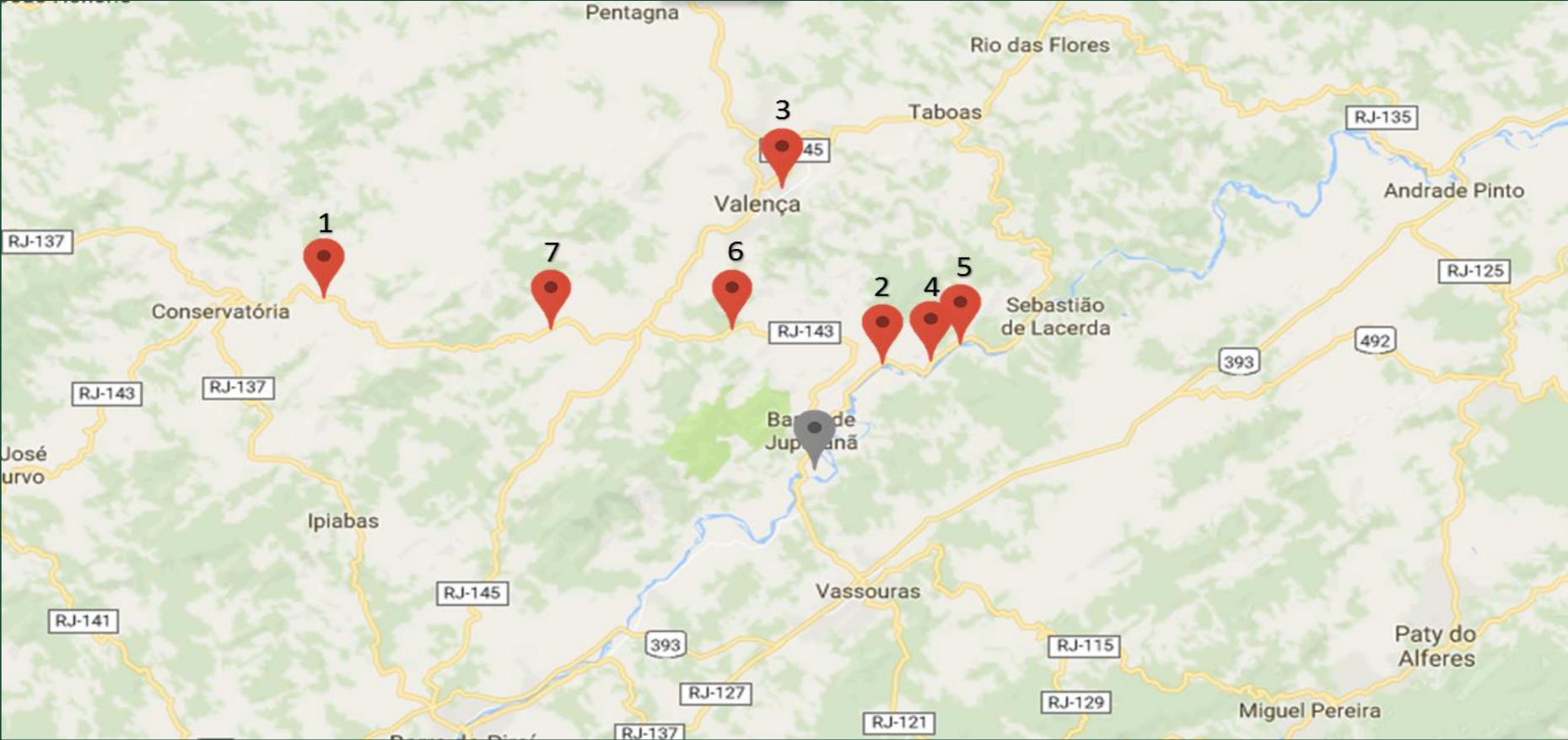
Galpão de uso geral médio (9)		ago/17	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO		1.541,67	
Projetos e orçamentos	3%		
Instalações especiais	3%		
Emolumentos	3%		
Despesas financeiras	3%		
Seguros	3%		
Administração e remuneração do construtor	10%		
Custo unitário de construção	R\$	1.927,09	
Padrão superior	125%	2.408,86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

TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	5,00
GRAU ATINGIDO:	GRAU I

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
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	4,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I

RESUMO DE VALORES	
Terreno	
Valor justo	R\$ 896.000,00
Construções	
Valor de reedição	R\$ 33.448.000,00
Instalações	
Valor de reedição	R\$ 2.789.000,00
Valor justo	
Fator de comercialização	
1	
Valor justo do imóvel	
R\$ 37.133.000,00	
(trinta e sete milhões, cento e trinta e três mil reais)	
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
Valor de liquidação forçada	R\$ 28.555.437,44
Na prática	R\$ 28.560.000,00



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
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	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



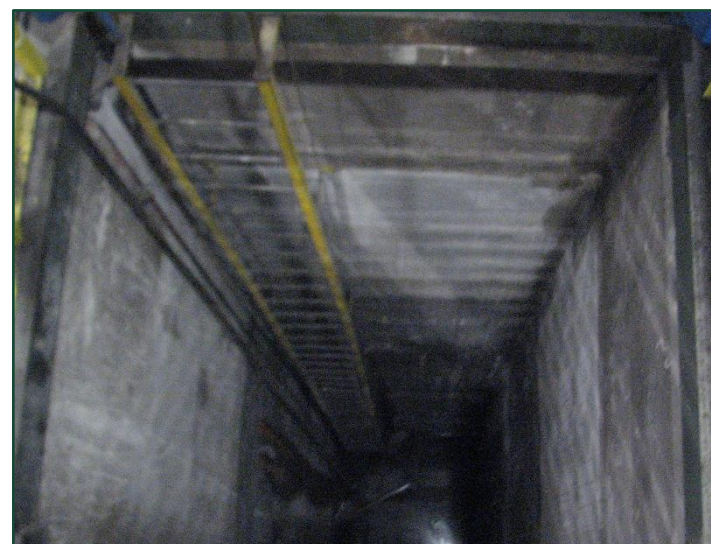
Laboratório



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

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. 053

LIVRO N.º 2-AL

MATRICULA: 13.889

DATA: 07/07/2011

IMÓVEL: consistente da **Área designada por "A-4" com 50.000,00m², situada na Rua Gaklino Mariano Pacheco, em Barão de Juruaná, 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 Galidino Mariano Pacheco), pelo lado direito medindo 191,19m confrontando com a área remanescente e de fundos medindo 239,83m confrontando com a área remanescente; **PROPRIETÁRIO:** o **MUNICÍPIO DE VALENÇA**, pessoa jurídica de direito público municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 29.076.130/0001-90, com sede a Rua Dr. Figueiredo, nº. 320, nesta cidade; **TRANSSCRIÇÃO ANTERIOR:** devidamente registrado as fls. 80 do Livro 2-1, sob a matrícula nº. 4/2.655 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca, E, eu Wilson Sampaio, auxiliar que digitei, E, eu

R-1/13.889 - DATA: 07 de julho de 2011. Faço registrar aqui, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nestas notas no Livro 1-DK, as fls. 121/122, em data de 30 de junho de 2011, o **MUNICÍPIO DE VALENÇA**, acima qualificado, representado neste ato, pelo Prefeito Municipal Vicente de Paula de Souza Gueiros, brasileiro, casado, servidor público municipal, portador da carteira de identidade nº. M-364.496 da SSP/MG, emitida em 02.10.72 e do CPF nº. 193.479.956-49, residentes na Rua Raif Tabet nº. 130, Bairro Cruzeiro, nesta cidade, nos termos da Ata da Sessão de Posse datada de 01.01.2009, **VENDEU** para a firma **AXIS S/A**, sociedade de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 10.702.511/0001-09, registrada na JUCERJA sob o nº. 33.3.0028987-9, NIRE 33300289879, com sede na Rua Benedito Ottoni nº. 82, parte, São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ, e, filial em Valença - RJ, na Rua Galidino Mariano Pacheco, nº. 1.011, Barão de Juruaná - 2º distrito do Município de Valença, RJ, o imóvel acima matriculado, pelo valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que confessa ter recebido nos termos do contrato público de promessa de compra e venda, em 09-02-2011, através do cheque nº 000.749, agência 0075, Banco Unibanco S/A SEM COMDIÇÕES. Eu, Wilson Sampaio, auxiliar que digitei, E, eu Roberto Fery (R-1 ato R089559)

R-2/13.889- Data 19 de julho de 2012. Faço registrar que por CÉDULA DE CREDITO BANCÁRIO, com Garantia Hipotecária, números, 112/80575/01-2, 112/905575-5 E 112/00575/01-0+69 com data de emissão 02.07.12 e Vencimento 15.07.2017, em que é Credor Fiduciário, o BANCO ITAU UNIBANCO S/A, NMPJ MF n. 60.701.190/0001-04 com sede na Pça. Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Seibral, São Paulo, Capital, e é DEVEDOR EMITENTE, **AXIS S/A**, portadora do CNPJ=MF n. 10.702.511/0001-09, com sede na rua Benedito Ottoni, n. 82, CEP 20940-180, no Rio de Janeiro, Capital, sendo o valor total do Crédito, R\$ 6.730.913,94, dividido em três sub créditos, com Taxas a saber "A", 0,3675% a.m., e 4,500% a.a.; "B", 0,2871 a.m., e 3,500% a.a.; "C", 0,3835 a.m. e 4,700% a.a. com Vencimentos para o dia 15 de julho de 2017, seguindo-se as demais cláusulas e condições da CÉDULA aqui registrada que passam a fazer parte integrante e indissociável do presente deste, e, constando do ANEXO B. Item 2, que em garantia do fiel e cabal cumprimento das obrigações assumidas na Cédula de Crédito acima mencionada, o DEVEDOR, **AXIS S/A**, dá ao CREDOR, ITAU UNIBANCO S/A, em HIPOTECA cédular de 1º. Grau sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta Matrícula, sendo o valor de R\$ 9.000.000,00 que se acham registrados no Livro Auxiliar n. 3-B, fls. 131 sob n. 1.302, deste serviço registral. Eu, Wilson Sampaio, Auxiliar que digitei. O Oficial Roberto Fery (R-2 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947)

R-3/13.889- Data: 09/08/2013- Faço registrar que conforme Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia Hipotecária, lavrada nas Notas do 21. Ofício da Capital, no livro 3366, fls. 160/167, em data de 11.06.13, a Proprietária **AXIS S/A**, CNPJ/MF N.10.702.511/0001-09, acima qualificada, como Garantidora de acordo com o Item 1.5, letra a) Contrato de Prestação de Franca Nacional n. D 66523-2 de 03.12.2012 no valor de R\$ 8.000.253,00, e Item 2, e para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive referentes a restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pelo Cliente no presente Convênio, até o limite de Crédito indicado no Item 1, acima, doravante referidas como "Obrigações Garantidas", dá aos CREDORES de forma compartilhada, e em igual grau, em HIPOTECA DE 2º grau, O IMÓVEL acima descrito e caracterizado, declarando ainda, que a garantia hipotecária compreende não só o imóvel acima, no estado em que se encontra, como também, as benfeitorias que de futuro forem nele introduzidas. Item 2.1.5. A Garantidora só poderá alienar ou onerar o imóvel hipotecado com a concordância por escrito dos Credores. Seguem-se as demais cláusulas e condições do Contrato, que ficam fazendo parte integrante e indissociável do presente registro e cuja cópia que fica aqui arquivada. Eu, Wilson Sampaio, auxiliar que digitei. O Oficial Roberto Fery (R-3 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947) Wilson Sampaio (R-3 ato R0830947)

Em Fiança: Para fazer constar, que no Convênio objeto do presente acima, em seu Item 1, estabelecido o Itau Unibanco S/A e/ou o Banco Itaileasing S/A na qualidade de Credores poderão conceder ao Cliente créditos em geral, garantias ou operações de arrendamento mercantil, até o valor limite global de R\$ 8.105.000,00 doravante denominado limite de Crédito, que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 meses a partir da data de registro deste Convênio, representado por operações de crédito individualizadas ("Operação de Crédito" ou em conjunto "Operações de Crédito") permanecendo inalterada e íntegra a garantia hipotecária constituída nos termos deste Convênio, até a liquidação total de todos os valores utilizados decorrentes das Operações de Crédito, 1.1.A concessão das Operações de Crédito pelos Credores ao Cliente, dependerá da disponibilidade de recursos dos



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 cambio, 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 Cetip, 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 Cetip, no período. 1.3.2.1. Para os fins do item 1.3.2, acima, entende-se por taxa DI-Over Cetip, 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 cambio, 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 72,0% 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 cambio 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. 14. Se houver atraso de qualquer obrigação de pagamento decorrentes das Operações de Crédito, o Cliente pagará aos Credores preço do arrendamento 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, Luiz Carlos de Oliveira 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 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 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 fogem apresentados e aqui ficam arquivados. O referido é verdade e dou fé. SELO: EBHP 40681 APV. O Oficial Luiz Carlos de Oliveira

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 Galdino Mariano Pacheco c/Margem da RFFSA, zona industrial de Barão de Juparanã, 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 Luiz Carlos de Oliveira

TRANSPORTADO

LIVRO 2AS, FL. 113 MAT. 13.871



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

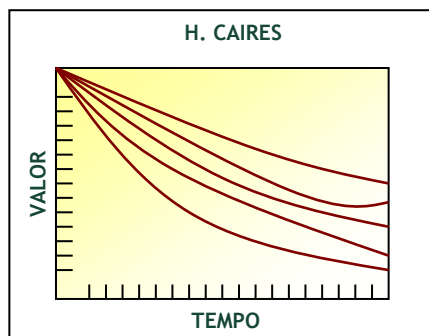
VALOR JUSTO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

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.



		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
		70.855.832,05	55.035.684,59	43.387.230,00

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

Glossário

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, delitos, 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 a ele 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.

Lucas

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 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

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: