



RICARDO SIQUEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL DE
COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SÃO PAULO.**

Processo n.º 1000011-02.2023.8.26.0359

(Recuperação Judicial)

UNIESP S.A. e OUTRAS – TODAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já devidamente qualificadas nos autos em epígrafe, em trâmite perante essa r. Vara e respectivo cartório, por seus advogados e bastante procuradores que ao final subscrevem, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da minuta de seu respectivo **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, na forma do artigo 53 da Lei 11.101/2005, devidamente acompanhado do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscrito por profissional legalmente habilitado.

Por fim, pugna para que todas as publicações e notificações referentes ao processo em epígrafe sejam realizadas em nome de **RICARDO AMARAL SIQUEIRA, OAB/SP – 254.579** desde já, sob pena de nulidade conforme dispõe o §5º do artigo 272 do CPC.

Termos em que,

Pede deferimento.

São José do Rio Preto, 17 de janeiro de 2024.

RICARDO AMARAL SIQUEIRA

OAB/SP 254.579

ISABELA SCHNEIDER MAGALHÃES

OAB/SP 436.297

RUA MARIA DA CONCEIÇÃO FRANCO DE ANDRADE, 480 CEP 13092-190 - CAMPINAS / SP
TEL +55-19-3308-0222
CONTATO@RSSA.COM.BR
WWW.RSSA.COM.BR

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

UNIESP S.A. (“UNIESP”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º 19.347.410/0001-31, com sede na Rodovia Wilquem Manoel Neves, Km. 3, S/N, Bairro Recanto Bela Vista em Olímpia/SP, CEP 15405-370, **SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. (“SAGP”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º, 06.120.096/0001-08, com sede na Rua João Scanhuela, n.º 133, Sala A, Residencial Capuano, Birigui/SP, CEP 16204-108 e **SERVICES – ADMINISTRAÇÃO EDUCACIONAL LTDA. (“SERVICES”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º 17.205.241/0001-70, com sede na Rua João Scanhuela, n.º 133, Sala B, Residencial Capuano, Birigui/SP, CEP 16204-108, (**“Recuperandas”**), nos autos de sua Recuperação Judicial, autuada sob o n.º 1000011-02.2023.8.26.0359, em trâmite perante a Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 2ª, 5ª e 8ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo, APRESENTAM seu Plano de Recuperação Judicial (“Plano de Recuperação”), para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei n.º 11.101/2005.

a) Premissas consideradas para elaboração do Plano de Recuperação Judicial

Foram consideradas as seguintes premissas para elaboração do plano de recuperação judicial:

- (i) a relevância social do grupo UNIESP, responsável pela educação superior de mais de 2300 alunos no Brasil e aproximadamente 400 colaboradores diretos;
- (ii) a crise econômico-financeira vivenciada pelo grupo, cujos efeitos foram agravados pela pandemia do novo coronavírus (Covid-19) que provocou verdadeira erosão no ambiente educacional;
- (iii) o comando do artigo 53 da Lei n.º 11.101/2005, que ordena que as Recuperandas têm o prazo de 60 dias corridos, a partir do deferimento do processamento, para submeter seu plano de recuperação judicial para análise, aperfeiçoamento e construção conjunta de uma solução com os seus credores, ultimada por meio de sua aprovação em Assembleia Geral de Credores designada para esse fim;
- (iv) o cumprimento dos requisitos legais para sua apresentação, com a discriminação, de forma pormenorizada, dos meios de recuperação a serem empregados, da demonstração de sua viabilidade econômica e apresentação tanto do laudo econômico-financeiro, como o de avaliação dos bens e ativos das devedoras, subscrito por profissional legalmente habilitado;

Fixadas as premissas, apresentam as Recuperandas o seu plano de recuperação judicial, com base nas regras de interpretação a seguir elencadas.

b) Regras de interpretação

O plano de recuperação judicial deve ser interpretado conforme regras de interpretação abaixo assinaladas:

“Administradora Judicial”: Administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação;

“AGC”: assembleia geral de credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial;

“Créditos”: créditos detidos por credores contra as Recuperandas;

“Créditos Trabalhistas”: os créditos trabalhistas são formados por (i) créditos derivados da legislação do trabalho e (ii) créditos decorrentes de acidentes de trabalho;

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

“Créditos Quirografários”: créditos quirografários (art. 83, VI) são aqueles sem qualquer privilégio, por isso também são chamados de comuns ou ordinários;

“Créditos ME e EPP”: créditos detidos pelas microempresas e empresas de pequeno porte;

“Data do Pedido”: data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pelas Recuperandas;

“Dia útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado bancário;

“Homologação do Plano”: decisão que homologa o plano de recuperação judicial, assim considerada em sua data de publicação;

“Juízo da Recuperação Judicial”: Juízo da Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 2ª, 5ª e 8ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo;

“Relação de credores”: a relação publicada pelo Administrador Judicial, na forma do artigo 7º da Lei 11.101/2005, a ser substituída pela consolidação do quadro geral de credores, após o julgamento das impugnações de créditos;

“Plano de Recuperação”: o presente plano de recuperação judicial, seus anexos e eventuais propostas modificativas apresentadas e/ou aceitas pelas Recuperandas;

“Recuperandas”: empresas qualificadas no preâmbulo, beneficiárias da recuperação judicial;

“Grupo UNIESP”: grupo econômico do qual as Recuperandas fazem parte.

“UPI”: unidades produtivas isoladas: conjuntos de bens e/ou direitos destinados à alienação judicial;

1 - Das razões da crise vivenciada pelo Grupo Uniesp

1.1. A crise do grupo UNIESP, teve como principais fatores de eclosão: (i) o precoce afastamento do principal sócio da gestão do grupo e decorrente desestruturação dos parâmetros de controle pouco antes da pandemia (ii) a alteração no modelo vigente de negócios no setor sem a possibilidade de redução imediata de custos durante a pandemia; (iii) a manutenção de níveis altos de evasão e inadimplência, mesmo após retorno gradativo dos negócios.

1.2. A assertiva não é gratuita, já que a pandemia do COVID-19 gerou uma verdadeira revolução no ambiente educacional, para a qual a UNIESP não estava preparada.

1.3. Com a interrupção obrigatória das atividades, houve a imediata necessidade do aumento de investimentos em tecnologia (aumento de custos), sem que houvesse qualquer possibilidade e/ou perspectiva para desmobilização definitiva dos prédios onde os alunos estavam alocados (desinvestimento).

1.4. Logo, com a flexibilização no mercado educacional para o ambiente virtual, o custo da estrutura das universidades que tinham atividades presenciais, como a UNIESP, se manteve praticamente o mesmo, mas o preço médio das mensalidades, que já vinha de uma defasagem quando em comparação com a inflação, simplesmente despencou, gerando uma verdadeira precarização da atividade educacional.

1.5. Esse movimento pode ser observado no valor médio das mensalidades praticadas entre os anos de 2020 e 2021, que atesta uma redução de mais de R\$ 100,00 nos valores médios praticados por aluno.

1.6. Assim, houve uma verdadeira erosão do modelo tradicional de ensino, obrigando inúmeras instituições tradicionais a se socorrerem de processos de proteção a insolvência a partir de 2020, como foi possível observar, respeitadas as peculiaridades, na Universidade Cândido Mendes e no Grupo Metodista.

1.7. O cenário de hoje apresenta sinais de melhora, mas somente com o ajuizamento da recuperação judicial, permitindo o enfrentamento sustentável do passivo acumulado, será possível retomar as bases de crescimento do grupo para pagamento sustentável de suas obrigações.

1.8. Em face das dificuldades relatadas, que impediram as Recuperandas de cumprirem suas obrigações fora do ambiente concursal hoje instalado por meio da Recuperação Judicial, o Plano de Recuperação prevê medidas que promoverão a reorganização do seu endividamento.

1.9. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscritos por empresa especializada são partes integrantes do Plano de Recuperação.

2 – Dos meios de recuperação que serão empregados

2.1. O Plano de Recuperação prevê como meios de recuperação, de forma pormenorizada: (i) da requalificação e criação de novos cursos de graduação e pós-graduação pela UNIESP, com foco no desenvolvimento de áreas profissionais com demanda crescente (ii) a reestruturação do passivo da Recuperandas; (iii) a possibilidade da organização e constituição de UPIs, bem como sua alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei n.º 11.101/2005;

3 - Da retomada de investimentos e criação de novos cursos

3.1. A retomada do crescimento dos níveis de faturamento do Grupo Uniesp passa por uma requalificação e aumento na oferta de cursos, já iniciada por meio do cumprimento das exigências prévias junto ao Ministério da Educação.

3.2. Uma das áreas de maior demanda profissional, por exemplo, é a de Medicina, onde vigorava uma verdadeira moratória desde 2018 para criação de novos cursos a nível nacional, irrompida apenas no final de 2023, sem que, na prática, ainda resultasse na publicação da autorização final dos cursos pendentes, um deles a ser disponibilizado pela UNIESP na região metropolitana de São Paulo.

3.3. Com efeito, foram realizados estudos para criação de novos cursos, aceleração daqueles com procedimento administrativo já em curso, bem como para efetivação daqueles já aprovados (e que tiveram os vestibulares postergados em razão da diminuição das atividades presenciais ao longo da pandemia).

3.4. Tais premissas, já refletidas nas projeções financeiras do plano, permitirão que o Grupo UNIESP retome o faturamento aos níveis pré-pandêmicos e de forma adequada à nova demanda educacional do país, cumprindo, assim, com o seu papel social e voltando a ser uma das principais indutoras das atividades educacionais do país.

4 - Da constituição de alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs)

4.1. As Recuperandas constituirão, após a aprovação e homologação de seu plano de recuperação, unidades produtivas isoladas (UPIs), que serão alienadas sem que o adquirente possa suceder às Recuperandas em dívidas, obrigações ou responsabilidades de qualquer natureza.

Parágrafo primeiro. A constituição das UPIs se dará no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua especificação nos autos e será composta de bens móveis que não estejam, no momento de sua formação, alocados em qualquer operação ativa, permitindo assim o desinvestimento para: (a) requalificação das atividades educacionais e (b) aceleração do pagamento de credores.

4.2 O processo para alienação da(s) UPI(s) se dará, judicialmente, por uma das formas previstas no artigo 142, *caput*, da Lei n.º11.101/2005 ou por meio da modalidade denominada *stalking horse*, caso em que a proposta apresentada, caso aceita pelas Recuperandas, será objeto de processo competitivo, cujos termos e condições constarão

de edital, a ser publicado em no máximo 30 (trinta) dias do protocolo de petição nos autos da Recuperação Judicial pelas Recuperandas com o aludido requerimento.

4.3. As UPIs não poderão ser alienadas por valor inferior a 30% (trinta por cento) ao de sua avaliação, ressalvada, contudo, a possibilidade de nova avaliação a ser realizada em até 30 (trinta) dias antes do início do procedimento de alienação.

4.4. Os recursos obtidos com eventual alienação de UPI(s) serão utilizados com base nas seguintes premissas: (a) geração de recursos para instalação para requalificação, criação de novos cursos e decorrente aumento no faturamento para viabilizar o fluxo de pagamento de credores; (b) aceleração de pagamento dos credores, respeitadas as peculiaridades de cada classe e o respectivo valor do crédito;

4.5. Os pagamentos previstos na modalidade de aceleração dependerão de prévia fixação do percentual destinado e serão realizados em até 10 (dez) dias do recebimento integral dos recursos decorrentes da alienação da(s) UPI(s).

4.6. Após a destinação dos recursos obtidos com a alienação de eventual UPI, o pagamento dos credores remanescentes seguirá os fluxos estabelecidos nas demais seções do presente Plano de Recuperação.

5 – Forma de pagamento dos credores

5.1. Sem prejuízo de eventual aceleração por meio da constituição de UPIs, o fluxo de pagamento dos credores seguirá as seguintes diretrizes:

5.2. Créditos Trabalhistas

5.2.1. Os credores de natureza trabalhista receberão seus créditos na forma definida nesta seção.

5.2.2. Os créditos inscritos na classe trabalhista serão atualizados pelo índice IPCA incidente desde a decisão de homologação do Plano de Recuperação até efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com juros de 0,5 % ao ano, tendo início de pagamento a partir de seu reconhecimento no âmbito da recuperação judicial (créditos incontroversos).

Parágrafo único. para efeito deste plano, são considerados créditos trabalhistas incontroversos aqueles que tenham sido reconhecidos na relação de credores do artigo 7º, §2º da Lei 11.101/2005 ou que tenham a habilitação ou impugnação de crédito julgada procedente, ensejando sua retificação.

5.2.3. Os Créditos que derivarem de salários atrasados vencidos e não pagos nos três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 salários-mínimos, serão integralmente pagos em uma única parcela em até 30 dias a contar da data de publicação da homologação do plano de recuperação judicial, ou no primeiro dia útil subsequente, caso essa data recaia em dia não útil.

5.2.4. **Demais créditos trabalhistas incontroversos**: os demais créditos trabalhistas incontroversos serão pagos em até 12 (doze) meses contados da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, limitados, contudo, até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor. O início do pagamento se dará em até 5 dias a contar da data de publicação da homologação do plano de recuperação judicial, ou no primeiro dia útil subsequente, caso essa data recaia em dia não útil.

Parágrafo primeiro. O valor do crédito que sobejar 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago na mesma condição dos credores quirografários, devendo o credor aderir a uma das formas previstas para a respectiva classe.

5.2.5. Créditos reconhecidos posteriormente ao início dos pagamentos, por meio dos respectivos incidentes de impugnação / habilitação serão adimplidos da mesma forma prevista dos demais, tendo início de pagamento, contudo, 30 (trinta) dias após seu reconhecimento judicial.

5.3. Créditos com garantia real

5.3.1. Inexistem créditos habilitados nesta classe de credores até o momento. No entanto, caso reconhecidos no curso do processo, seguirão a mesma forma de pagamento dos créditos quirografários.

5.4. Créditos Quirografários

5.4.1. Os credores quirografários poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com uma das opções descritas a seguir:

Opção I: pagamento, limitado ao valor do respectivo crédito, de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, iniciando-se o pagamento em até 30 dias a contar da data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial; ou

Opção II: pagamento, limitado ao valor do respectivo crédito, em até 168 (cento e sessenta e oito) meses, com deságio de 80% sobre o crédito incontroverso inscrito na relação de credores, com início em 30 (trinta) dias a contar da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial. Os pagamentos previstos nesta opção serão escalonados da seguinte maneira: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses serão pagos os encargos financeiros calculados sobre o valor do crédito inscrito (com a subtração do deságio previsto). A partir do 25º. mês, será iniciado o pagamento do principal, com a incidência da atualização prevista.

Parágrafo primeiro. A escolha pela opção I ou II implica a remissão do crédito inscrito que sobejar o recebido, com a decorrente quitação da obrigação originária.

5.4.2. Independentemente da opção exercida, créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial

até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com incidência de juros de 0,5% ao ano.

5.4.3. O credor deverá manifestar por escrito, nos autos, em até 5 (cinco) dias após a aprovação do plano de recuperação judicial, a adesão a uma das opções previstas, dispensada, apenas caso apresentada anteriormente a sua realização e autorizada pelo edital de convocação, sua participação em eventual assembleia geral de credores.

Parágrafo primeiro. A adesão deverá seguir o modelo descrito no ANEXO I, ocasião em que deverão ser informados todos os dados bancários necessários para pagamento.

Parágrafo segundo. A não apresentação da conta para pagamento desobrigará sua realização até a efetiva informação.

5.4.4. O credor que não apresentar sua opção de pagamento dentro do prazo assinalado terá seu crédito adimplido na forma da opção II.

5.4.5. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Quirografários.

5.5. Credores ME e EPP

5.5.1. Os credores ME e EPP poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com uma das opções descritas a seguir:

Opção I: pagamento, limitado ao valor do respectivo crédito, de até R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, iniciando-se o pagamento em até 60 dias a contar da data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial; ou

Opção II: pagamento do valor do crédito inscrito em até 96 (noventa e seis) meses, com deságio de 60% sobre o crédito incontroverso inscrito na relação de credores. Os pagamentos previstos nesta opção serão escalonados da seguinte maneira: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses serão pagos os encargos financeiros calculados sobre o valor do crédito inscrito (com a subtração do deságio previsto). A partir do 25º. mês, será iniciado o pagamento do principal, com a incidência da atualização prevista.

5.5.2. Independentemente da opção exercida, créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com incidência de juros de 0,5% ao ano.

5.5.3. O credor deverá manifestar por escrito, nos autos, em até 5 (cinco) dias após a homologação do plano de recuperação judicial, a adesão a uma das opções previstas, dispensada, apenas caso apresentada anteriormente a sua realização e autorizada pelo edital de convocação, sua participação em eventual assembleia geral de credores.

Parágrafo primeiro. A adesão deverá seguir o modelo descrito no ANEXO I, ocasião em que deverão ser informados todos os dados necessários para pagamento

Parágrafo segundo. A não apresentação da conta para pagamento desobrigará sua realização até a efetiva informação.

5.5.4. A aprovação das formas de pagamento previstas implicará na remissão do crédito remanescente inscrito do credor, independentemente de sua adesão;

5.5.5. O credor que não apresentar sua opção de pagamento terá seu crédito adimplido na forma da opção II;

5.5.6. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP

5.6. Credores Parceiros / Estratégicos

5.6.1. Os credores que celebrarem, após o ajuizamento da recuperação judicial, novos contratos com as Recuperandas, poderão receber seus créditos em condições diferenciadas daquelas definidas em suas respectivas classes, desde que respeitadas as condições definidas na presente seção.

5.6.2. Para fazer jus às condições diferenciadas previstas os credores parceiros deverão, em até 30 (trinta) dias contados da homologação do plano de Recuperação Judicial, demonstrar o cumprimento obrigatório das duas condições previstas nos itens abaixo referidos e a assinatura de instrumento, com as Recuperandas, que obrigue a manutenção das condições mesmo após aprovação do plano de recuperação:

a) primeira condição: celebração de contrato de fornecimento de bens ou serviços destinados a operação das Recuperandas;

b) segunda condição: concessão de prazo para pagamento e/ou oferecimento de novas linhas de crédito (em caso de operações de mútuo);

5.6.3. Entendem-se como condições diferenciadas para os credores que tenham comprovado as condições acima delineadas: a alteração nas condições de pagamento do crédito inscrito, com redução proporcional ao benefício financeiro experimentado pela celebração de novos contratos e/ou concessão do novo crédito a ser objetivamente informada quando da celebração dos instrumentos.

Parágrafo primeiro: o valor do crédito dos credores que tenham comprovado a adesão, será corrigido pelos índices definidos neste plano de recuperação.

6 - Disposições gerais

6.1. Com a homologação Judicial do Plano, os créditos serão objeto de novação, na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial em face da Recuperandas

6.2. A supressão de garantias reais e fidejussórias dos créditos originais somente se operará após a plena quitação de todas as obrigações consubstanciadas no presente Plano,

mas implica na suspensão por prejudicialidade das ações e execuções movidas contra os garantidores de regresso ou devedores solidários (por aval ou fiança) enquanto não integralmente adimplidas as obrigações aqui estipuladas.

6.3. Os valores devidos aos credores, nos termos deste Plano de Recuperação, serão pagos mediante qualquer meio hábil de transferência de valores (v.g. PIX, depósito bancário, transferência eletrônica disponível – TED, documento de ordem de crédito – DOC ou mesmo entrega de dinheiro em espécie mediante recibo).

6.4. Os comprovantes da efetiva transferência de recursos ou recibos apresentados pelos credores servirão como recibo dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas.

6.5. Os credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento em até 30 (trinta) dias antes do início dos pagamentos por meio do modelo constante do ANEXO I. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo estipulado, o pagamento das parcelas já quitadas será, por opção das recuperandas: (a) diluído nas parcelas posteriores ou (b) efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações, sem que isso possa ser considerado atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

6.6. O valor pago tardiamente em razão da desídia do credor não sofrerá qualquer nova atualização.

6.7. As projeções de pagamento previstas no Plano de Recuperação para os credores quirografários, trabalhistas e MPE foram constituídas com base em estimativas a partir da apresentação da relação de credores pelas Recuperandas e da verificação dos créditos nela inseridos.

6.8. As Recuperandas poderão se valer de programas governamentais de incentivo às instituições de ensino em benefício de seus alunos.

6.9. Considera-se como dia de pagamento para todas as classes o dia 20 (vinte), salvo se não for dia útil, ficando, nesse caso, prorrogado o pagamento para o dia útil subsequente.

7 - Dos débitos tributários

7.1. As Recuperandas se socorrerão, após o ajuizamento da Recuperação, de soluções de parcelamento e/ou transação tributária específicas para empresas em Recuperação Judicial, prevendo, para tanto, a destinação de percentual de faturamento que reputam suficiente para adimplemento das obrigações, dentro das premissas dos programas específicos de cada ente federativo, respeitando, para tanto, a necessidade de prévio adimplemento de créditos que ostentam privilégio legal (art. 186 do Código Tributário Nacional).

8 - Disposições finais

8.1. As disposições do presente Plano de Recuperação vinculam as Recuperandas, seus credores, respectivos cessionários e sucessores, a partir da sua homologação.

8.2. As disposições deste plano, após homologado, prevalecerão em relação às cláusulas contidas nos instrumentos originais de constituição dos créditos.

8.3. Por força da novação operada e decorrente constituição de novo título executivo, a aprovação deste Plano ensejará o cancelamento de todo e qualquer protesto originado nos créditos que se submetem ao processo de recuperação judicial, bem como a exclusão definitiva do nome da empresa dos órgãos de proteção ao crédito relativamente às dívidas novadas.

8.4. O presente Plano, após homologado, se constitui de um título executivo judicial, na forma do artigo 59, parágrafo 1º da Lei n.º 11.101/2005, sendo que o inadimplemento de qualquer obrigação aqui ajustada enseja a propositura de execução de título judicial.

Olímpia / SP, 14 de janeiro de 2024

UNIESP S.A.

SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.

SERVICES – ADMINISTRAÇÃO EDUCACIONAL LTDA.

ANEXO I – MODELO DE ADESÃO / PAGAMENTO DE CRÉDITOS

Nome / Razão Social do credor:

C.P.F. ou C.N.P.J.: _____

Classe do crédito (assinale uma das opções):

trabalhista (classe I)

garantia real (classe II)

quirografário (classe III)

ME e EPP (classe IV).

Titular da conta (assinale uma das opções): próprio credor procurador

Se procurador, tem poderes para dar e receber quitação? Sim Não

Caso aplicável, fls. dos autos onde a procuração foi juntada (caso não anexada ao presente termo) _____.

Opção de pagamento: _____

Dados para pagamento:

Banco (ou instituição de pagamento): _____

Agência: _____

Conta (com dígito): _____

Tipo de conta: () conta- corrente () conta-poupança () conta de pagamento C.P.F.

ou C.N.P.J. do beneficiário:

Nome do beneficiário:

Chave PIX (caso disponível):



GRUPO **UNIESP**

- UNIESP S.A.
- SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. (SAGP)
- SERVICES – ADMINISTRAÇÃO EDUCACIONAL LTDA. (SERVICES)

RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA



Recuperação Judicial n.º 1000011-02.2023.8.26.0359
 Laudo de Viabilidade Econômico-financeira, em atendimento ao artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

1. EMPREENDIMENTO	03
1.1. Breve Histórico da UNIESP	03
1.1.1. Projetos Sociais	06
2. SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL	08
3. AVALIADORA ECONÔMICO-FINANCEIRA RESPONSÁVEL	09
4. OBJETIVO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	11
5. ORIGEM DA CRISE	11
6. PERSPECTIVA DE SUSTENTABILIDADE DO GRUPO EDUCACIONAL	13
7. PROPOSIÇÕES DO PLANO	20
8. MEIOS DE RECUPERAÇÃO QUE SERÃO EMPREGADOS	20
9. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS	21
10. PLANO ECONÔMICO-FINANCEIRO	22
10.1. Critérios de Projeção	22
10.2. Gestão Comercial e Receitas	22
10.3. Projeção de Custos e Investimentos	23
10.3.1. Sobre as Propostas de Pagamento dos Credores	23
10.3.2. Credores Trabalhistas	23
10.3.3. Credores com Garantia Real	24
10.3.4. Credores Quirografários	24
10.3.5. Credores ME e EPP	26
10.3.6. Credores Parceiros/Estratégicos	27
11. FINANCIAMENTO	28
12. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS	28
13. RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO – VIABILIDADE DA OPERAÇÃO	28
13.1. Taxa de Desconto	29
14. CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
15. ANEXOS	33

1. EMPREENDIMENTO

O Grupo Uniesp é formado por três empresas, sendo elas: **UNIESP S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 19.347.410/0001-31, com sede na Rodovia Wilquem Manoel Neves, Km. 3, S/N, Recanto Bela Vista, em Olímpia/SP, CEP 15405-370; **SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. (SAGP)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 06.120.096/0001-08, com sede na Rua João Scanhuela, nº 133, Sala A, Residencial Capuano, em Birigui/SP, CEP 16204-108; e **SERVICES – ADMINISTRAÇÃO EDUCACIONAL LTDA. (SERVICES)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.205.241/0001-70, com sede na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 102, República, em São Paulo/SP, CEP 01037-000.

Embora a UNIESP seja a empresa mais importante desse núcleo, não se pode desconsiderar o fato de que as empresas exercem, de forma integrada, suas atividades empresariais na medida que concentram: **a)** na **UNIESP**, as atividades educacionais de onde se originam todas as demais atividades do Grupo; **b)** na **SAGP**, as atividades patrimoniais onde estão alocados os imóveis das faculdades regionais que foram integradas ao Grupo; e **c)** na **SERVICES**, a terceirização de determinadas atividades profissionais tendo a **UNIESP** como única contratante.

Deste modo, pode-se inferir que a UNIESP é, portanto, a indutora de todas as atividades do Grupo. Todavia, todas as três empresas atuam conjuntamente, o que demonstra a interconexão entre elas, haja vista que detêm atividades complementares, como educação, patrimônio e serviços (os dois últimos vinculados ao ambiente educacional).

Em 1997, o Grupo Educacional UNIESP S.A. lançou a pedra fundamental da sua primeira instituição de educação na cidade de Presidente Epitácio/SP e, ao longo desses 26 anos de existência, consagrou-se como um polo educacional de excelência, o que lhe permitiu expandir

1.1. Breve Histórico da UNIESP

seus horizontes para além das fronteiras do estado de São Paulo, sendo que, atualmente, tem instituições de ensino superior nos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul e Tocantins.



Desde o seu início, o grupo educacional tem sido uma referência no campo do ensino superior, oferecendo oportunidades inestimáveis para milhares de estudantes que buscam aprimorar seus conhecimentos e construir um futuro promissor. Nada obstante, tem como missão a oferta de ensino, de pesquisa e de extensão de qualidade comprovadas pelos seus alunos e pelo Ministério da Educação (MEC) aos brasileiros de todas as classes sociais.

Sempre comprometidas com sua missão e valores, as unidades mantidas pela UNIESP S.A. objetivam relacionar-se com o contexto em que estão inseridas. À vista disso, as instituições de ensino superior do Grupo encaram o seu existir objetivando ser *locus* de referência, assumindo o compromisso institucional de promover o desenvolvimento educacional do estado de inserção regional.

A partir desse compromisso, as faculdades e centros universitários definem sua política de trabalho em consonância com as necessidades e expectativas da sociedade local e regional, em interface permanente com o mercado de trabalho.

Desde sua consolidação na educação superior, formou, até o ano de 2021, mais de 180 mil alunos, entre eles 30 mil profissionais da área da saúde. O conhecimento produzido nas unidades mantidas pelo Grupo é levado à comunidade, seja por meio dos seus alunos, dos cursos oferecidos ou da integração do seu corpo docente com os agentes regionais, visando à ampliação de comércio e indústria e proporcionando o crescimento da prestação de serviços, todos estes são fontes geradoras de empregos e que intensificam o potencial econômico-financeiro da região.

Os dados geográficos, populacional e socioeconômico evidenciam que as unidades mantidas pela UNIESP contribuem diretamente, ou seja, de forma significativa, para o desenvolvimento da região em que está inserida, formando profissionais e desenvolvendo pesquisas e atividades extensionistas de qualidade para a comunidade.

Impende destacar que, atualmente, a mantenedora da instituição de ensino superior tem como meta possibilitar a educação para todos, de modo a fazer com que qualquer pessoa que não teve a oportunidade de cursar uma faculdade devido a dificuldades financeiras possa realizar esse sonho.

Assim, consolidada numa base humanística e social, o Grupo preza pela educação solidária. Por essa razão, mantém convênios com empresas, sindicatos, órgãos públicos, entidades assistenciais e ONGs que oferecem a concessão de bolsas de estudos aos conveniados. Em contrapartida, incentiva as instituições a participarem de projetos sociais promovendo a responsabilidade social por meio de atividades voluntárias de seus colaboradores.

Diante disso, pode-se afirmar que os 26 anos de história são um testemunho do compromisso incansável de todos os envolvidos no Grupo UNIESP: professores dedicados, funcionários empenhados e, é claro, estudantes talentosos que têm buscado constantemente a excelência em seus estudos.

Comprovando essa importância no cenário econômico e social, na sequência, são apresentados alguns dos projetos desenvolvidos pelo Grupo.

1.1.1. Projetos Sociais

A instituição, através de sua administração (diretoria e demais equipes de apoio), corpo docente e parte do corpo universitário, desenvolve trabalhos focados nas questões de sustentabilidade social e ambiental que acabam por promover a economia regional com estímulo à população de baixa renda. São projetos que visam preparar seus alunos e a comunidade local através de atividades práticas operacionais e culturais, a desenvolver ou ampliar a renda. Vejamos:

1º) Educação para Todos – promove inúmeras formas de ingresso ao ensino superior por meio de bolsas, descontos e programas governamentais, ofertando um ensino de qualidade a todas as classes sociais, em especial aos brasileiros das classes populares. Dentre os principais programas de bolsas/desconto destacam-se:

- **Idosos de 60 anos ou mais:** pessoas que possuem 60 anos ou mais recebem o desconto de 60% em suas mensalidades durante a realização do curso superior;
- **ENEM:** candidatos que prestaram o ENEM e obtiveram bom rendimento (500 pontos ou mais e não zeraram na redação) recebem desconto de 60% em suas mensalidades durante a realização do curso superior;
- **Funcionários Públicos:** os funcionários públicos (municipais, estaduais e federais), bem como seus dependentes, recebem desconto de 60% em suas mensalidades durante a realização do curso superior;
- **EJA:** os alunos que concluíram, em qualquer idade, o ensino médio na modalidade “Jovens e Adultos” recebem desconto de 60% em suas mensalidades durante a realização do curso superior;
- **Empresas Conveniadas:** empresas que se conveniarem a UNIESP S.A poderão ofertar aos seus empregados e dependentes o ingresso ao ensino superior com descontos de 60% durante a realização da graduação;

- **PROUNI:** o PROUNI é um programa do Ministério da Educação, criado pelo Governo Federal em 2004, que oferece bolsas de estudos integrais (100%) e parciais (50%) em instituições privadas de educação superior, em cursos de graduação e sequenciais de formação específica, a estudantes brasileiros sem diploma de nível superior;
- **FIES:** o FIES (Fundo de Financiamento Estudantil) é um programa do Ministério da Educação que ajuda universitários de baixa renda a pagar as mensalidades de cursos presenciais em faculdades privadas por meio de um financiamento.

2º) UNIESP Cultural – O programa UNIESP Cultural tem como objetivo incentivar e promover a arte em todas as suas dimensões, apoiando a instituição em seu papel de formação do indivíduo. Entre as principais ações do programa destacam-se:

- **Inclusão com Arte:** os alunos da UNIESP possuem acesso a eventos culturais (shows, concertos e exposições) que levam arte e entretenimento a todos;
- **Orquestra da UNIESP:** a UNIESP, por meio do curso de música da Faculdade de Música Carlos Gomes, realiza apresentações à comunidade, desenvolvendo o interesse pela cultura musical e levando prazer às pessoas;
- **Saber Express:** com o principal objetivo de levar conhecimento de forma rápida, simples e com utilidade para todos, a UNIESP lançou o projeto Saber Express que, como o nome já indica, propicia esse tipo de conhecimento. Por meio do seu site e redes sociais, diariamente, a instituição realiza inserções que trazem reflexões sobre diversos temas relevantes à sociedade.

3º) UNIESP Ambiental – todas as unidades da UNIESP buscam aprimorar suas práticas ambientais, trazendo sustentabilidade aos espaços. As principais ações e programas que estão em funcionamento são:

- **Coleta Seletiva:** as instituições de ensino do Grupo possuem espaços internos e parcerias com cooperativas locais para que os resíduos sólidos sejam separados, coletados e destinados de maneira correta, fazendo com que o meio ambiente não seja impactado;
- **Hortas Comunitárias:** as unidades de Presidente Epitácio e Dracena possuem hortas que, ao mesmo tempo, servem de laboratórios para o desenvolvimento acadêmico, bem como uma fonte de alimento para a comunidade;
- **Projeto de Recuperação da Bacia do Córrego Cedro:** a bacia do Córrego Cedro atinge a área urbana de Presidente Prudente. Por sinal, 30% da água consumida pelos mais de 250 mil habitantes da cidade são captados justamente neste local, que é um manancial de abastecimento público municipal. Este projeto, em mais de 10 anos, já realizou o plantio de mais de 500 mil mudas de árvores nativas, fazendo com que as matas ciliares e reservas legais da bacia se encontrem em estágio avançado de recuperação.

Segundo a Administração do Grupo, complementando as melhores práticas ESG (“Environmental, Social and Governance”), a UNIESP está, ainda, revendo os seus processos internos e o modelo de governança corporativa, com implantação de um conselho de administração.

2. SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL

A **MBF** está no mercado desde 1993 dando apoio às decisões de investimentos, análises mercadológicas, auditorias e na gestão de empresas. É uma empresa especializada em compartilhar a gestão e acompanhar os resultados, atuando nas áreas administrativa, de controladoria, finanças, recursos humanos, industrial e agrícola.

Em sua carteira de clientes, a MBF conta com bancos e fundos de investimentos nacionais e internacionais, cooperativas e empresas nacionais e internacionais dos mais diversos ramos de atividades.

A **MBF** é especialista nos seguintes serviços:

Auditoria: verifica procedimentos internos e as negociações financeiras ou atividades operacionais, com o intuito de determinar falhas no processo de gestão e nos procedimentos internos, envolvendo todas as áreas.

Consultoria: desenvolve estudos e assessora as decisões com análises fundamentadas cientificamente em estudos de viabilidade econômica e financeira, apuração e análise dos custos agrícolas e industriais, desenvolvimento e acompanhamento de resultados econômicos, renegociação bancária, captação de recursos financeiros e humanos, pesquisas e boletins setoriais, desenvolvimento de projetos agroindustriais.

Análise de Crédito: atua na análise da capacidade de pagamento dos pretendentes ao crédito, em quatro etapas: diagnóstico inicial, análise dos demonstrativos econômicos e financeiros, acompanhamento de resultados e avaliação patrimonial.

Monitoramento Econômico e Agroindustrial: acompanhamento de todo o processo agrícola e industrial e resultados econômicos.

Perícia e Administração Judicial: a MBF, bem como seus profissionais, é cadastrada para exercer a função de perícia e administração judicial.

Para realizar essas tarefas, a MBF dispõe de um quadro de colaboradores e associados composto por profissionais experientes e com um vasto conhecimento prático e acadêmico. Integram esse grupo executivos das áreas financeira, administrativa, agrícola e controladoria.

3. AVALIADORA ECONÔMICO-FINANCEIRA RESPONSÁVEL

Marcos Antonio Françaia

CRC nº 1SP198296/O-8

Bacharel em Ciências Contábeis, com Pós-Graduação em Engenharia Econômica e Controladoria; MBA Executivo Internacional – FGV/RJ; MBA Corporativo – FGV/OHIO;

Master e Training em Programação Neolinguística (PNL); MBA em Agroenergia– ESALQ/USP; Pós-Graduando em Mediação de Conflitos e Direito Sistêmico. Perito e Administrador Judicial, professor universitário, atuante há vários anos como conselheiro empresarial e executivo nas áreas financeira e de controladoria.

Paulo Cesar Lopes

CORECON n.º 28.099-2

Bacharel em Ciências Econômicas – UNIMEP; MBA Especialização em Gestão Competitiva – FIA-USP; MBA em MKT e Planejamento Estratégico – ESPM; MBA em Finanças – FECAP/FACESP; MBA em Gestão de Agronegócios ESALQ-USP; MBA em Governança Corporativa – ESPM; Conselheiro de Administração – IBGC; Pós-Master Practitioner em Programação Neurolinguística (PNL) e Trainer Training (SBPNL); Executive, MBA em Inteligência Artificial – IBMEC; Perito em Finanças Avaliador (CORECON) e Valuation (IBAP); Executivo nas áreas de Governança Corporativa, Governança Familiar, Finanças e Controladoria e Gestão Estratégica de Pessoas.

Bruno Henrique Françaia

OAB/SP n.º 428.997

Advogado – Estácio-Uniseb de Ribeirão Preto; Pós-Graduado em Direito Civil e Processo Civil – Universidade de Ribeirão Preto. Atuante há mais de 5 anos na área de consultoria de gestão corporativa.

Celso Willian S. G. Palma

CRA/SP n.º 143230

Administrador de Empresas – FNSA de Sertãozinho/SP. Atuante há mais de 5 anos nas áreas de gestão corporativa e marketing.

4. OBJETIVO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Esse relatório tem por objetivo registrar as análises de confirmação da consistência técnica e econômica dos números projetados pelos técnicos do Grupo UNIESP.

O plano por eles elaborado visa permitir a manutenção das atividades das empresas que representam fonte de emprego e de interesse dos credores, assim como sua função social e econômica, atendendo ao art. 47 da lei 11.101/05, que trata da Recuperação Judicial.

Ainda, cumpre o determinado pelo art. 53 da referida lei, que trata sobre a forma de como se dará a recuperação e a viabilidade econômica, apresentando o plano operacional na gestão dos cursos e o plano de pagamento dos credores dentro dos prazos e condições propostas, demonstrando a viabilidade econômica e financeira do Grupo.

5. ORIGEM DA CRISE

A UNIESP, nos moldes conhecidos atualmente, foi criada em 2013, originada da consolidação de diversas faculdades regionais que, individualmente, encontravam dificuldades em concorrer com grandes grupos educacionais que expandiam sua atuação no Brasil.

Até o ano de 2015, os alunos que não conseguiam alcançar as limitadas vagas disponibilizadas pelas instituições públicas de ensino superior se socorriam da então farta oferta de programas de financiamento público, como o FIES, utilizando-se de faculdades regionais para a execução de seu curso.

Com a expansão dos grandes grupos educacionais no ensino superior, os alunos passaram a abandonar o estudo nessas instituições que, sem escala ou expressão para competir, acabavam sacrificando a qualidade de seus cursos ou reduzindo sua oferta.

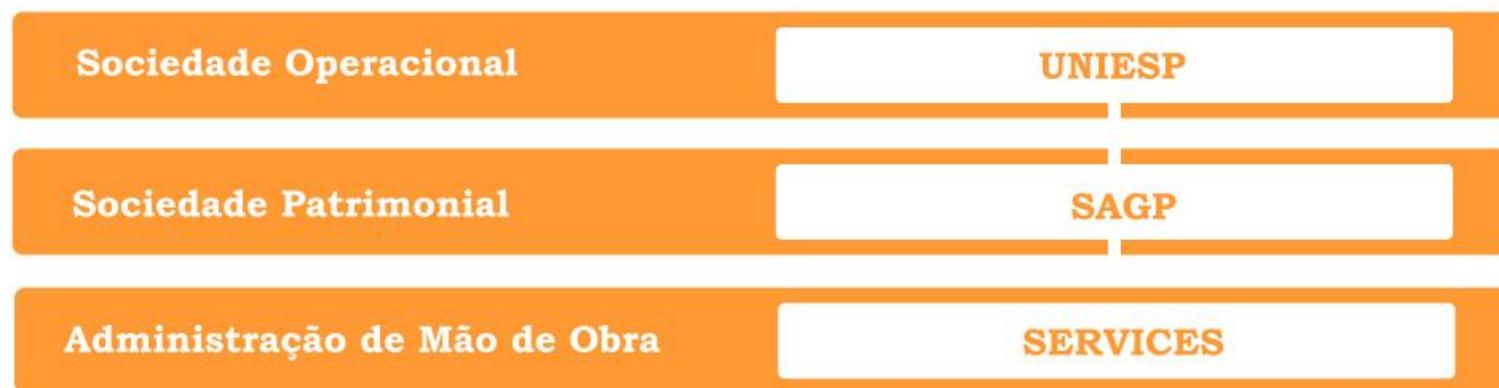
Sendo assim, a UNIESP foi criada a partir da necessidade de uma maior profissionalização das faculdades regionais, oferecendo desde a incorporação e a criação de novos cursos à padronização daqueles já existentes e a unificação de seus diferentes currículos, gerando, a um só

tempo, a redução de mensalidades e a oferta de maior qualidade de ensino.

A interconexão contratual da UNIESP com as demais empresas do Grupo, quais sejam, SAGP e SERVICES, nasce justamente desse movimento, já que, a partir da constituição da primeira, as atividades das demais passaram a ser complementares.

Isso se deve ao fato de que, a partir da constituição da UNIESP, os ativos imobiliários das instituições passaram a ser integralizados em favor da SAGP (Sociedade Administradora e de Gestão Patrimonial) e a administração dos serviços terceirizados, por sua vez, passou a se desenvolver exclusivamente através da SERVICES.

Ou seja, a partir da constituição da UNIESP, tanto SAGP quanto SERVICES, embora criadas em momento anterior, passaram a desenvolver suas atividades exclusivamente em favor da UNIESP, empresa mais importante do núcleo, o que pode ser exemplificado pelo gráfico abaixo:



A partir do ano de 2015, em razão da redução do oferecimento de programas de financiamento estudantil, a importância da UNIESP (e de outras instituições assemelhadas) foi evidenciada com a consolidação de sua estrutura empresarial.

Logo, sem ter acesso aos programas de financiamento estudantil, coube às universidades privadas assumirem a demanda social dela originada, resultando na redução das mensalidades entre os anos de 2016 e 2019.

Ocorre que, em níveis ainda mais graves do que em outros setores, o setor da educação em nível superior, que já sofria mais uma redução nos contratos do FIES em 2018 e 2019 (respectivamente 82.000 e 85.000, contra 168.000 em 2017) foi atingido por uma verdadeira revolução decorrente da pandemia.

A interrupção obrigatória das atividades em razão da pandemia gerou a necessidade do aumento de investimentos em tecnologia sem que houvesse qualquer possibilidade e/ou perspectiva para desmobilização definitiva dos prédios onde os alunos estavam alocados.

Logo, com a flexibilização no mercado educacional para o ambiente virtual, o custo da estrutura das universidades que tinham atividades presenciais, como a UNIESP, se manteve praticamente o mesmo, mas o preço médio das mensalidades, que já vinha de uma defasagem quando em comparação com a inflação, simplesmente despencou, gerando uma verdadeira precarização da atividade educacional.

Fato é que, por diversos motivos, além dos apresentados aqui nesse laudo, o Grupo UNIESP teve elevado o seu índice de alavancagem financeira, chegando a situação atual de endividamento.

6. PERSPECTIVA DE SUSTENTABILIDADE DO GRUPO EDUCACIONAL

O Grupo UNIESP se destaca por sua abrangente oferta acadêmica, a qual é composta por 09 (nove) cursos estrategicamente distribuídos em diversas instituições espalhadas pelo Brasil.

A diversidade dos cursos oferecidos abarca áreas cruciais para o desenvolvimento socioeconômico, propiciando aos seus alunos uma experiência educacional alinhada com as demandas do mercado.

Dentre os cursos oferecidos, destacam-se: direito, pedagogia, enfermagem, engenharia civil, psicologia, engenharia mecânica, música licenciatura, engenharia de produção e medicina veterinária. Todas cuidadosamente planejadas e ministradas por uma equipe de docentes altamente qualificados, realizando uma interdisciplinaridade e aplicação prática de conhecimento.

Segundo a sua administração, em virtude do seu compromisso com a excelência educacional voltada à boa formação de novos profissionais no mercado, atualmente congrega, aproximadamente, 1.971 (mil novecentos e setenta e um) alunos.

Além das matérias acima, o Grupo recentemente se tornou apto e habilitado pelo Ministério da Educação para a inclusão de mais um novo curso em seu diversificado portfólio de opções educacionais, qual seja, o curso de medicina, o que só reforça ainda mais seu comprometimento com a qualidade da formação de seus alunos.

Através do novo curso de medicina, programado para iniciar a oferta de vagas em janeiro de 2024, o Grupo UNIESP almeja, além de impactar positivamente na formação de profissionais da saúde, oferecer uma formação acadêmica abrangente, integrando teoria e prática para preparar médicos capacitados e de excelência, o que refletirá em um investimento com retorno financeiro sustentável.

A expectativa com tal curso é que o Grupo não apenas se consolide como referência educacional, mas, também, proporcione frutos significativos, o que fortalecerá ainda mais a sua capacidade de investir em infraestrutura, pesquisa e aprimoramento da sua qualidade educacional.

Sua perspectiva positiva de sustentabilidade econômica e financeira ainda se evidencia pela reativação de cursos até então suspensos e através da introdução de novos cursos em sua grade escolar.

Unidades localizadas nos municípios de Assis/SP, Penápolis/SP, Presidente Venceslau/SP, Ribeirão Preto/SP e Ribeirão Pires/SP, por exemplo, passarão a contar, a partir do ano de 2024, com o regresso dos seguintes cursos:

- i) Assis/SP:** educação física (licenciatura e bacharelado) e serviço social;
- ii) Penápolis/SP:** fisioterapia e enfermagem;
- iii) Presidente Venceslau/SP:** enfermagem e serviço social;

- iv) **Ribeirão Preto/SP:** administração e ciências contábeis;
- v) **Ribeirão Pires/SP:** administração e educação física (licenciatura).

Somadas, estima-se que essas unidades totalizarão, em decorrência da reativação desses cursos, uma crescente de cerca de 1.162 (mil cento e sessenta e dois) alunos por ano ao longo de todos os semestres, considerando que esse número pode alterar-se conforme a nova disponibilidade que segue a conclusão de cada curso, o que gera uma expectativa altamente positiva de faturamento em benefício do Grupo.

Já nas cidades de Presidente Prudente/SP e Rio de Janeiro/RJ, novos cursos passarão a ser ministradas a partir de 2024, quais sejam:

- i) **Presidente Prudente/SP:** agronomia, biomedicina, medicina veterinária e terapia ocupacional;
- ii) **Rio de Janeiro/RJ:** biomedicina, interdisciplinar em saúde, fisioterapia e tecnólogo em sistemas biomédicos.



Com isso, projeta-se, aproximadamente, uma crescente de 800 (oitocentos) novos alunos por ano durante os semestres correspondentes a cada curso, considerando que esse número também pode sofrer alteração de acordo com a nova disponibilidade que segue a conclusão de cada curso, o que também beneficiará o faturamento futuro do Grupo.

A reativação e disponibilização de novos cursos decorrem de um planejamento estratégico da UNIESP pois, uma vez que possui estrutura operacional ativa e autorizações do MEC para tanto, o trabalho será voltado unicamente para a prospecção de mercado em cada região.

Cursos para Reativação **UNIESP**

Nome da Unidade	Novo Curso	Número de Vagas Anuais
Assis	Educação Física (L)	65
Assis	Educação Física (B)	100
Assis	Serviço Social	100
Penapolis	Fisioterapia	100
Penapolis	Enfermagem	80
Presidente Venceslau	Enfermagem	112
Presidente Venceslau	Serviço Social	120
Ribeirão Preto	Administração	100
Ribeirão Preto	Ciências Contábeis	65
Ribeirão Pires	Administração	200
Ribeirão Pires	Educação Física (L)	120
Assis	Educação Física (L)	65
Assis	Educação Física (B)	100
Assis	Serviço Social	100
Penapolis	Fisioterapia	100
Penapolis	Enfermagem	80
Presidente Venceslau	Enfermagem	112
Presidente Venceslau	Serviço Social	120
Ribeirão Preto	Administração	100
Ribeirão Preto	Ciências Contábeis	65
Ribeirão Pires	Administração	200
Ribeirão Pires	Educação Física (L)	120



Cursos Novos UNIESP

Nome da Unidade	Novo Curso	Número de Vagas Anuais
Presidente Prudente	Agronomia	100
Presidente Prudente	Biomedicina	100
Presidente Prudente	Medicina Veterinária	100
Presidente Prudente	Terapia Ocupacional	100
Rio de Janeiro	Biomedicina	100
Rio de Janeiro	Interdisciplinar em Saúde	100
Rio de Janeiro	Fisioterapia	100
Rio de Janeiro	Tecnólogo em Sistemas Biomédicos	100
Presidente Prudente	Agronomia	100
Presidente Prudente	Biomedicina	100
Presidente Prudente	Medicina Veterinária	100
Presidente Prudente	Terapia Ocupacional	100
Rio de Janeiro	Biomedicina	100
Rio de Janeiro	Interdisciplinar em Saúde	100
Rio de Janeiro	Fisioterapia	100
Rio de Janeiro	Tecnólogo em Sistemas Biomédicos	100

Ademais, unem-se aos cursos mencionados alguns que se encontram paralisados junto ao MEC aguardando aprovação para serem ministrados em determinadas instituições, como, por exemplo: hotelaria, turismo, gestão desportiva e de lazer, serviço social, matemática, odontologia, gestão comercial, educação física, dentre outros.

Estima-se que, com a aprovação desses cursos em cada instituição, o Grupo terá uma melhora significativa em seus resultados de faturamento, o que poderá garantir o cumprimento da Recuperação Judicial e, inclusive, suportar o pagamento aos credores de forma antecipada. Contudo, tais aprovações vêm enfrentando certa resistência por parte do MEC em determinadas unidades.

Para se ter uma ideia, algumas instituições de ensino do Grupo UNIESP, embora tenham ingressado com o pedido de autorização junto ao MEC no ano de 2012, ainda não tiveram uma definição acerca do pleito. Cite-se, por exemplo, o curso de hotelaria na Faculdade do Rio de Janeiro, que se encontra pendente de liberação de um “parecer final” pela secretaria do MEC até

hoje, sendo que a distribuição do pedido ocorreu em maio de 2012, ou seja, há mais de 10 (dez) anos.

Lista de Autorização de Novos Cursos: Aguardando Portaria



IES	Ato	Nº Processo	Data Abertura Processo	Data Entrada Processo Primeira Fase	Fase	Denominação	Município	Número de vagas (anuais)
Faculdade Do Rio De Janeiro	Autorização	201204756	16/05/2012	17/07/2012	Secretaria - Parecer Final	HOTELARIA	Rio de Janeiro	200
Faculdade Do Rio De Janeiro	Autorização	201204757	16/05/2012	17/07/2012	Secretaria - Parecer Final	TURISMO	Rio de Janeiro	100
Centro Universitário Do Rio De Janeiro	Autorização	202122906	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	PSICOLOGIA	Rio de Janeiro	100
Faculdade Barddal De Artes Aplicadas	Autorização	202217837	20/10/2022	16/12/2022	Secretaria - Análise Despacho Saneador	GESTÃO DESPORTIVA E DE LAZER	Florianópolis	100
Faculdade De Araraquara	Autorização	201606989	13/08/2016	27/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENFERMAGEM	Araraquara	100
Faculdade De Araraquara	Autorização	201606988	13/08/2016	28/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENGENHARIA CIVIL	Araraquara	100
Faculdade De Araraquara	Autorização	202122847	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	MEDICINA VETERINÁRIA	Araraquara	100
Faculdade De Araraquara	Autorização	201606987	13/08/2016	28/09/2016	Secretaria - Parecer Final	SERVIÇO SOCIAL	Araraquara	100
Faculdade De Assis	Autorização	201808783	09/04/2018	23/04/2018	Secretaria - Análise Despacho Saneador	DIREITO	Assis	120
Faculdade De Assis	Autorização	201400749	17/02/2014	09/03/2014	Secretaria - Parecer Final	ENFERMAGEM	Assis	100
Faculdade De Assis	Autorização	201403514	08/03/2014	26/03/2014	Secretaria - Recurso	ENGENHARIA CIVIL	Assis	100
Faculdade De Assis	Autorização	201400750	17/02/2014	19/03/2014	Secretaria - Parecer Final	MATEMÁTICA	Assis	100
Faculdade Birigui	Autorização	202122907	15/09/2021	30/09/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	ENFERMAGEM	Birigui	100
Faculdade De Boituva	Autorização	201606936	10/08/2016	27/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENFERMAGEM	Boituva	100
Faculdade De Boituva	Autorização	201606938	10/08/2016	28/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENGENHARIA CIVIL	Boituva	100
Faculdade De Boituva	Autorização	202222890	15/12/2022	29/12/2022	Secretaria - Análise Despacho Saneador	MEDICINA VETERINÁRIA	Boituva	100
Faculdade De Dracena	Autorização	202210509	22/06/2022	13/12/2022	Secretaria - Análise Despacho Saneador	ODONTOLOGIA	Dracena	100
Faculdade De Administração Ciências Econ E Contábeis De Guaratinguetá	Autorização	202122893	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	DIREITO	Guaratinguetá	100
Faculdade De Guarulhos	Autorização	201808784	09/04/2018	19/04/2018	Secretaria - Parecer Final	DIREITO	Guarulhos	120
Faculdade De Guarulhos	Autorização	201903514	27/02/2019	26/03/2019	Secretaria - Análise Despacho Saneador	GESTÃO COMERCIAL	Guarulhos	100
Faculdade De Guarulhos	Autorização	202122896	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	PSICOLOGIA	Guarulhos	50
Faculdade De Ilha Solteira	Autorização	201606942	10/08/2016	28/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENFERMAGEM	Ilha Solteira	100
Faculdade De Mauá - Fama	Autorização	201808770	09/04/2018	18/04/2018	Secretaria - Parecer Final	DIREITO	Mauá	120
Faculdade De Mauá - Fama	Autorização	201903570	27/02/2019	26/03/2019	Secretaria - Manifestação Sobre O Relatório Inep	ODONTOLOGIA	Mauá	120

Continua na Próxima Página

IES	Ato	Nº Processo	Data Abertura Processo	Data Entrada Processo Primeira Fase	Fase	Denominação	Município	Número de vagas (anuais)
Faculdade De Mauá - Fama	Autorização	201808870	09/04/2018	23/04/2018	Secretaria - Parecer Final	PSICOLOGIA	Mauá	120
Faculdade De Olimpia	Autorização	202122898	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	ENFERMAGEM	Olimpia	100
Faculdade De Osasco	Autorização	201809450	13/04/2018	19/04/2018	Secretaria - Parecer Final	DIREITO	Osasco	120
Faculdade De Penápolis	Autorização	202122910	15/09/2021	30/09/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	DIREITO	Penápolis	100
Faculdade De Penápolis	Autorização	201209109	26/10/2012	20/11/2012	Secretaria - Parecer Final	PEDAGOGIA	Penápolis	200
Faculdade De Penápolis	Autorização	202122900	15/09/2021	30/09/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	PSICOLOGIA	Penápolis	100
Faculdade De Presidente Epitácio - Fape	Autorização	202216856	04/10/2022	13/12/2022	Secretaria - Análise Despacho Saneador	ENFERMAGEM	Presidente Epitácio	100
Faculdade De Presidente Epitácio - Fape	Autorização	201302675	09/02/2013	28/02/2013	Cne/Ces - Recurso - Relatório disponibilizado para entrar em pauta	ENGENHARIA CIVIL	Presidente Epitácio	200
Centro Universitário De Presidente Prudente	Autorização	201903524	27/02/2019	03/04/2019	CNS - Análise	ODONTOLOGIA	Presidente Prudente	120
Faculdade De Presidente Venceslau	Autorização	201906135	25/03/2019	04/04/2019	Secretaria - Recurso	DIREITO	Presidente Venceslau	120
Faculdade De Ribeirão Pires	Autorização	201901544	08/02/2019	26/03/2019	Secretaria - Análise Despacho Saneador	EDUCAÇÃO FÍSICA	Ribeirão Pires	120
Faculdade De Ribeirão Pires	Autorização	201607124	21/08/2016	27/09/2016	Secretaria - Parecer Final	ENFERMAGEM	Ribeirão Pires	100
Faculdade De Ribeirão Pires	Autorização	201903891	01/03/2019	04/04/2019	Ctaa - Recurso	MEDICINA VETERINÁRIA	Ribeirão Pires	120
Faculdade De Ribeirão Pires	Autorização	201607123	21/08/2016	28/09/2016	Secretaria - Parecer Final	SERVIÇO SOCIAL	Ribeirão Pires	100
Faculdade De São Bernardo Do Campo	Autorização	201209960	19/11/2012	22/01/2013	Secretaria - Recurso	ADMINISTRAÇÃO	São Bernardo do Campo	200
Faculdade De São Bernardo Do Campo	Autorização	201209959	19/11/2012	22/01/2013	Secretaria - Recurso	PEDAGOGIA	São Bernardo do Campo	200
Faculdade De São Bernardo Do Campo	Autorização	201607125	21/08/2016	27/09/2016	Secretaria - Parecer Final	SERVIÇO SOCIAL	São Bernardo do Campo	100
Faculdade Centro Paulistano	Autorização	201208231	24/09/2012	03/10/2012	Secretaria - Recurso	DIREITO	São Paulo	200
Faculdade De Suzano	Autorização	201400745	17/02/2014	26/03/2014	Secretaria - Parecer Final	ENGENHARIA DE PRODUÇÃO	Suzano	100
Faculdade De Suzano	Autorização	202122905	15/09/2021	30/09/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	PSICOLOGIA	Suzano	100
Faculdade de Colinas do Tocantins	Autorização	202122874	15/09/2021	07/10/2021	Secretaria - Análise Despacho Saneador	MEDICINA VETERINÁRIA	Colinas do Tocantins	100

Sendo assim, resta claro que o Grupo UNIESP emerge como uma instituição de ensino comprometida com a excelência e pronta para enfrentar os desafios do mercado. A educação é a força propulsora do desenvolvimento, e a expansão do Grupo para áreas estratégicas, como a medicina, reflete seu interesse em atender às demandas crescentes por profissionais altamente capacitados.

À medida que a população cresce e a economia se fortalece, a demanda por mão de obra especializada torna-se mais premente. Por esse motivo, e alinhado com essa realidade, o Grupo

UNIESP está preparado para desempenhar um papel crucial na formação de profissionais que impulsionarão o progresso e atenderão às necessidades da sociedade, afinal, investir na educação não apenas capacita os indivíduos, mas, também, contribui para o desenvolvimento sustentável do país.

7. PROPOSIÇÕES DO PLANO

Segundo o que se identificou pela consultoria da MBF em entrevistas com a alta administração, acreditando em um quadro de sustentabilidade a longo prazo, o Grupo UNIESP está focado na sua reestruturação operacional e financeira.

O plano econômico e financeiro visa o alongamento do passivo e a adequação do grau de alavancagem, sendo que, para esse fim, será primordial a redução no saldo da dívida e das respectivas taxas de juros, bem como esforço das empresas do Grupo no aumento de suas receitas através da reativação, abertura de novos cursos e desmobilização.

Com a situação financeira equalizada, será possível a retomada dos investimentos na área operacional em modernas tecnologias de equipamentos voltados ao ensino, além de capacidade de ampliação no apoio aos seus alunos, fornecendo condições diferenciadas para o aprendizado e acesso a informações, seguindo os padrões das melhores instituições de ensino internacionais a médio e longo prazo, que por hora não estão representadas no fluxo econômico.

8. MEIOS DE RECUPERAÇÃO QUE SERÃO EMPREGADOS

A recuperação econômica do Grupo está calcada em:

- i) Redução de custos – feita através de um trabalho de revisão geral dos atuais custos praticados, fazendo os ajustes necessários (o que já está sendo feito), porém, sem prejudicar a qualidade do ensino proposto e preservando as melhores condições para a sua mão de obra educacional;
- ii) Implementação do curso de medicina – como descrito no item “7”, o curso de medicina foi aprovado pelo MEC em favor da UNIESP recentemente e possui programação de início de abertura de vagas para janeiro de 2024, o que refletirá em um investimento com retorno financeiro sustentável à instituição;

9. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS

- iii) Reativação de cursos cujas autorizações estão vigentes e que já possuem estruturas operacionais montadas, dependendo de alguns investimentos;
- iv) Abertura de novos cursos, cujas autorizações estão dependendo do MEC, conforme tratado no tópico “7”;
- v) Criação de UPI's – Unidade Produtiva Isolada, a serem propostas em assembleia e que ainda são objeto de estudo para definições; e
- vi) Desmobilização;

Destaca-se que os itens iii, iv e v não estão projetados no plano econômico que será demonstrado na sequência, mas que, na sua implementação, serão fontes de recursos para pagamento dos credores.

Para as avaliações demandadas com o objetivo da emissão do relatório de viabilidade em questão, os técnicos da MBF visitaram algumas unidades educacionais do Grupo para confirmar as condições das estruturas para reativação de cursos, bem como o andamento dos cursos que estão em atividade.

Verificou-se, também, os controles internos e sistemas que subsidiaram os dados utilizados para as projeções econômicas, bem como analisou-se a consistência dos cálculos apresentados.

Avaliou-se o organograma atual e histórico de competência técnica dos gestores, assim como a qualidade dos registros internos e o nível de informatização que atualmente é feito através de sistema ERP.

Destaca-se que o Grupo está investindo no aperfeiçoamento de seus sistemas, visando estar preparado para o novo momento operacional e, consecutivamente, econômico após a aprovação do plano de recuperação judicial.

Todas as análises descritas foram utilizadas como base para avaliação do plano econômico e

10. PLANO ECONÔMICO-FINANCEIRO

financeiro apresentado pelo Grupo, cujos detalhes de consistência e resultados serão apresentados em tópicos específicos na sequência deste laudo.

O Grupo utilizou planilhas de cálculo para formatação dos relatórios de projeção econômica e financeira, empregando os melhores critérios de apresentação e consistência das informações.

Para isso, foram subsidiados pelo conhecimento técnico da MBF. As planilhas de projeção foram analisadas em relação a consistência nos cálculos, observando as práticas contábeis exigidas pela Lei 11º 638/07, bem como os critérios financeiros praticados pelo mercado e as especificidades nos cálculos e na forma utilizada na programação dos pagamentos dos credores seguindo regras específicas de cada classe.

Em todos os itens, as planilhas atendem os objetivos, destacando-se que os dados são originados em controles ERP e mantidos atualizados pelo Grupo UNIESP.

10.1. Critérios de Projeção

Horizonte de Projeção – o fluxo está projetado para 14 anos após a aprovação do plano de recuperação judicial na assembleia de credores.

Macros – as projeções foram realizadas em termos reais e constantes (sem projeção inflacionária). Qualquer variação nas receitas ou nos custos são estimativas de variações reais, possibilitadas por aumento ou diminuição dos indicadores de oferta e procura para receitas ou impactos nos custos devido a aumento ou diminuição da estrutura operacional e/ou ações tomadas pela administração para a redução efetiva dos custos.

10.2. Gestão Comercial e Receitas

Como já destacado nesse laudo, o Grupo tem atualmente receitas oriundas de cursos que estão ativos e na projeção manteve-se a continuidade deles no decorrer dos anos, considerando a

a ação da área comercial e marketing, cujos custos para isso estão projetados, bem como índices de evasão escolar e inadimplência.

Além dos cursos ativos, a partir do ano de 2024, a UNIESP passa a ingressar o seletivo grupo de instituições educacionais que ministram um curso de medicina e, sendo assim, tratando-se de uma especialidade educacional que tem um retorno diferenciado e maior que os demais cursos, a elevação do faturamento e da sua margem operacional é significativa.

Importante destacar que a estrutura para a operacionalização do curso de medicina já está montada e com os investimentos realizados, portanto, o reflexo nos resultados são imediatos. Também, estão projetadas as receitas com aluguéis de imóveis que são parte do patrimônio.

10.3. Projeção de Custos e Investimentos

As projeções de custos seguem os padrões atuais praticados pela instituição para o ano de 2024, mantendo o aumento de custos com mão de obra educacional e administrativa condizente com a entrada dos novos cursos. Quanto aos investimentos, estão considerados o mínimo necessário para a manutenção da estrutura operacional.

10.3.1. Sobre as Propostas de Pagamento dos Credores

Quanto à forma de pagamento, são meramente informativas nesse laudo de viabilidade, devendo os interessados consultarem o plano apresentado pelas empresas do Grupo UNIESP nos autos.

Sem prejuízo de eventual aceleração de pagamentos por meio da constituição de UPI's ou ingresso de novos cursos no portfólio o fluxo de pagamentos dos credores seguirá as seguintes diretrizes:

10.3.2. Credores Trabalhistas

- Os créditos inscritos na classe trabalhista serão atualizados pelo Índice IPCA incidente desde a decisão de homologação do Plano de Recuperação até efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano com juros de 0,5% ao ano.

- **Créditos trabalhistas incontroversos de natureza estritamente salarial até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos:** os créditos que derivarem de salários atrasados vencidos e não pagos nos três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos, serão integralmente pagos em uma única parcela em até 30 (trinta) dias a contar da data de publicação da homologação do plano de recuperação judicial, ou no primeiro dia útil subsequente, caso essa data recaia em dia não útil.
- **Créditos trabalhistas incontroversos estritamente salariais acima de 5 (cinco) salários-mínimos e até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos:** os créditos trabalhistas incontroversos estritamente salariais acima de 5 (cinco) salários-mínimos e limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos serão pagos em até 12 (doze) meses contados da publicação da homologação do plano de recuperação judicial. Os pagamentos terão início em até 5 (cinco) dias contados da data de publicação da homologação do referido plano ou no primeiro dia útil subsequente, caso seu vencimento se dê em dia não útil.

Parágrafo único: o valor do crédito que sobejar 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago na mesma condição dos credores quirografários, devendo o credor aderir a uma das formas previstas para a respectiva classe.

- Créditos reconhecidos posteriormente ao início dos pagamentos através de incidentes processuais serão adimplidos da mesma forma prevista dos demais, iniciando-se os pagamentos, porém, em até 30 (trinta) dias após seu reconhecimento judicial.

10.3.3. Credores com Garantia Real

10.3.4. Credores Quirografários

- Não se aplica pelo fato de não ser apresentado saldo na lista de credores.

Os credores quirografários poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com uma das opções descritas a seguir:

Opção I: pagamento limitado ao valor do respectivo crédito, de até R\$ 15.000,00 (quinze mil mais), em até 24 (doze) parcelas mensais e consecutivas, iniciando-se o pagamento em até 30 (trinta) dias contados da data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial;

Opção II: pagamento em até 168 (cento e sessenta e oito) meses, iniciando-se em até 30 (trinta) dias a partir da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, com deságio de 80% sobre o saldo devedor constante da relação de credores. Os pagamentos previstos na opção II serão escalonados da seguinte forma: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses serão pagos encargos financeiros da dívida. A partir do 25º (vigésimo quinto) mês, haverá o pagamento do principal com a incidência da respectiva atualização monetária.

- Independentemente da opção exercida, os créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano com incidência de juros de 0,5% ao ano.
- O credor deve manifestar por escrito nos autos a adesão a uma das opções de pagamento em até 5 (cinco) dias após a aprovação do plano de recuperação judicial, dispensada apenas caso apresentada antes da assembleia geral de credores e autorizada pelo edital de convocação a sua participação no referido ato assemblear.
- O credor que fizer opção por qualquer uma das formas de pagamento previstas na sequência deste tópico concorda com a remissão do crédito remanescente.
- O credor que não apresentar sua opção de pagamento terá seu crédito adimplido na forma da opção II.
- Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Quirografários.

10.3.5. Credores ME e EPP

Os credores ME e EPP poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com urna das opções descritas a seguir

Opção I: pagamento limitado ao valor do respectivo crédito, de até R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, em até 60 (sessenta) dias a contar da data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial;

Opção II: pagamento em até 96 (noventa e seis) meses, iniciando-se 30 (trinta) dias a partir da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, com deságio de 60% sobre o saldo devedor constante da relação de credores. Os pagamentos previstos na opção II serão escalonados da seguinte forma: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses serão pagos encargos financeiros da dívida. A partir do 25º (vigésimo quinto mês), haverá o pagamento do principal com a incidência da respectiva atualização monetária.

- Independentemente da opção exercida, os créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do plano de recuperação judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com incidência de juros de 0,5% ao ano.
- O credor deve manifestar por escrito nos autos a adesão a uma das opções de pagamento em até 5 (cinco) dias após a aprovação do plano de recuperação judicial, dispensada apenas caso apresentada antes da assembleia geral de credores e autorizada pelo edital de convocação a sua participação no referido ato assemblear.
- O credor que fizer opção por qualquer urna das formas de pagamento previstas neste tópico (Credores ME e EPP) concorda com a remissão do crédito remanescente.
- O credor que não apresentar sua opção de pagamento terá seu crédito adimplido na forma da opção II.

10.3.6. Credores Parceiros/Estratégicos

- Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP.

- Os credores que celebrarem, após o ajuizamento da recuperação judicial, novos contratos com as Recuperandas, poderão receber seus créditos em condições diferenciadas daquelas definidas em suas respectivas classes, desde que respeitadas as condições definidas na presente seção.
- Para fazer jus às condições diferenciadas previstas os credores parceiros deverão, em até 30 (trinta) dias contados da homologação do plano de Recuperação Judicial, demonstrar o cumprimento obrigatório das duas condições previstas nos itens abaixo referidos e a assinatura de instrumento, com as Recuperandas, que obrigue a manutenção das condições mesmo após aprovação do plano de recuperação:
 - a) primeira condição: celebração de contrato de fornecimento de bens ou serviços destinados a operação das Recuperandas;
 - b) segunda condição: concessão de prazo para pagamento e/ou oferecimento de novas linhas de crédito (em caso de operações de mútuo);
- Entendem-se como condições diferenciadas para os credores que tenham comprovado as condições acima delineadas: a alteração nas condições de pagamento do crédito inscrito, com redução proporcional ao benefício financeiro experimentado pela celebração de novos contratos e/ou concessão do novo crédito a ser objetivamente informada quando da celebração dos instrumentos.

Parágrafo primeiro: o valor do crédito dos credores que tenham comprovado a adesão, será corrigido pelos índices definidos neste plano de recuperação.

11. FINANCIAMENTO

Para viabilizar a consecução de suas atividades empresariais, após a homologação do plano de recuperação, as Recuperandas poderão celebrar novos contratos de financiamento podendo haver a outorga de garantias imobiliárias ao financiador para manutenção de suas operações, desde que a aludida outorga não incida em redução do fluxo de pagamentos previsto do laudo econômico-financeiro.

12. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

As Recuperandas se socorrerão, após o ajuizamento da recuperação, de soluções de parcelamento e/ou transação tributária específicas para empresas em recuperação judicial, prevendo, para tanto, a destinação de percentual de faturamento que reputam suficiente para adimplemento das obrigações dentro das premissas dos programas específicos de cada ente federativo.

13. RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO - VIABILIDADE DA OPERAÇÃO

As projeções numéricas apresentam resultados suficientes para liquidar as dívidas listadas na Recuperação Judicial.

Considerando todas as premissas já comentadas neste laudo, o EBTIDA médio do Grupo fica em um percentual próximo de 20%, estabilizando-se em 22% ou R\$ 24,382 milhões médio e estabilizado em R\$ 27,622 milhões.

O indicador está ligeiramente abaixo da média praticada pelo setor, todavia, com perspectivas de melhoras caso fossem considerados os planos estratégicos que os gestores operacionais do Grupo estão focados.

Como planos estratégicos e que não foram considerados nesse estudo, destaca-se novamente:

- a) Reativação e ou implantação de cursos já autorizados pelo MEC utilizando a infraestrutura já preparada na instituição;
- b) Implantação de novos cursos, cujas documentações para a liberação já estão devidamente cadastradas no MEC, aguardando apenas a liberação do Ministério;

A partir da inclusão desses cursos no faturamento do Grupo, os resultados elevariam a margem EBTIDA, com um faturamento bruto a maior, o que permitiria a antecipação dos pagamentos aos credores. Esse incremento de cursos (1 e 2) acima, possibilitariam a contratação de 1.198 pessoas, entre corpo docente e funcionários de apoio administrativo.

Os Anexos I e II apresentam a DRE e Fluxo de Caixa com detalhes da geração de caixa.

É importante observar que está previsto o pagamento das dívidas, já considerando os deságios previstos no Plano de Recuperação Judicial, bem como os valores previstos de desmobilização.

13.1. Taxa de Desconto

A taxa de desconto utilizada levou em consideração as peculiaridades do caso.

Como é de conhecimento matemático, o ideal é calcular o WACC, que contempla todas as variáveis importantes para a melhor definição de taxa, tais como: risco país, inflação, custo do capital próprio, custo do capital de terceiros, taxa livre de risco e outras variáveis. Todavia, o projeto em questão terá seu fluxo de caixa atualizado com taxa fixa.

Levando isso em consideração esta avaliadora chegou à conclusão de que deveria realizar dois cálculos para verificar a viabilidade econômica, sendo:

- Taxa de desconto no percentual de 3% (três por cento) ao ano;
- Taxa de desconto, mais alta, com maior margem de segurança, a 8,5% (oito e meio por cento) ao ano, incluindo a desmobilização.

Para o primeiro cenário, o VPL do fluxo de caixa resulta em R\$ 284,816 milhões, que deduzido o valor da dívida o VPL do fluxo de caixa é positivo em R\$ 80,356 milhões. Já no segundo cenário, com taxa de desconto maior, baseando-se no cenário demonstrado na tabela onde a Selic está estimada em 8,5% ao ano, o VPL resulta em R\$ 189,556 milhões e líquido da dívida o resultado é positivo em R\$ 46,596 milhões.

Gráfico resumo dos valores

(Expresso em R\$/Mil)

Inflação e risco do país:

3,00% a.a.

(=) VPL do Fluxo de Caixa - 14 anos	284.816
(-) VPL da Dívida	(204.460)
(=) Valor do Empreendimento	80.356

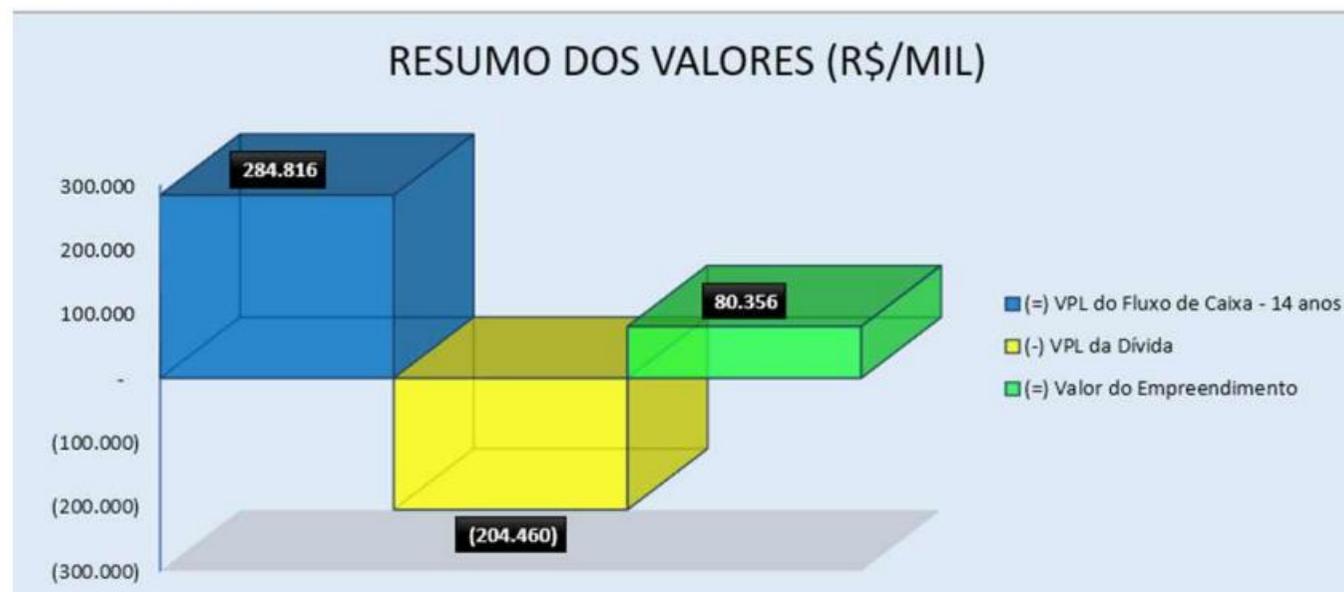


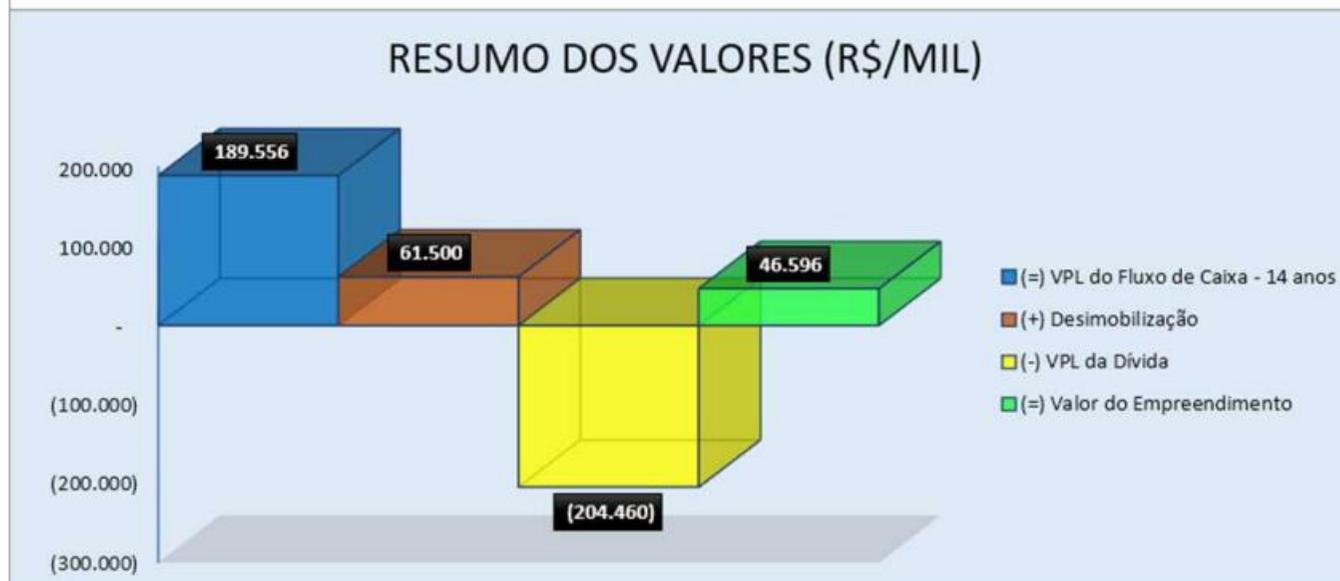
Gráfico resumo dos valores

(Expresso em R\$/Mil)

Inflação e risco do país:

8,5% a.a.

(=) VPL do Fluxo de Caixa - 14 anos	189.556
(+) Desimobilização	61.500
(-) VPL da Dívida	(204.460)
(=) Valor do Empreendimento	46.596



Como pode ser observado nos gráficos acima, em ambos os cálculos a viabilidade econômica existe, ou seja, o Grupo é capaz de honrar com seus compromissos dentro do prazo estabelecido de 14 anos.

14. Considerações Finais

Finalizando este relatório, tem-se a declarar que com as condições de pagamentos propostas no Plano de Recuperação Judicial, considerando os deságios, prazos e taxas de atualização demonstrados, bem como a entrada de novos recursos oriundos de desmobilização, o plano proposto aos credores tem viabilidade econômica. Observa-se que pelo cálculo projetado ser composto por diversas variáveis, quaisquer delas que sejam alteradas, tanto operacionais, quanto

na forma de pagamento dos saldos devedores, a viabilidade do plano precisará ser revista. Não tendo mais nada a declarar, esta Avaliadora Econômica encerra este Laudo de Viabilidade Econômico-financeiro ficando à disposição do D. Juízo da causa, do Administrador Judicial, dos Credores, das Recuperandas e do I. Representante do Ministério Público para quaisquer esclarecimentos.

Sertãozinho, 17 de janeiro de 2024.

MBF Agribusiness Assessoria Empresarial



Marcos Antonio Françaia
CRC n.º 1SP198296/O-8



Paulo Cesar Lopes
CORECON n.º 28.099-2



Bruno Henrique Françaia
OAB/SP n.º 428.997



Celso Willian S. G. Palma
CRA/SP n.º 143230

Anexos

Anexo I: Grupo UNIESP - Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) - Consolidado

UNIESP

(Expresso em milhares R\$)

	jan-24 dez-24	jan-25 dez-25	jan-26 dez-26	jan-27 dez-27	jan-28 dez-28	jan-29 dez-29	jan-30 dez-30	jan-31 dez-31	jan-32 dez-32	jan-33 dez-33	jan-34 dez-34	jan-35 dez-35	jan-36 dez-36	jan-37 dez-37	jan-38 dez-38
(+) Receitas	48.600	83.393	105.833	128.273											
(+) Curso de Medicina	16.830	44.880	67.320	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760	89.760
(+) Novos cursos e outros reativados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Cursos em andamento	26.970	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713	33.713
(+) Cursos requisitados ao MEC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aluquel de Terceiros	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
(-) Impostos	- 2.658	- 3.702	- 3.031	- 3.704											
(=) Receita Líquida	45.942	79.691	102.802	124.569											
(-) Custos	- 43.266	-57.594	-69.936	-88.572											
(-) Custo com Colaboradores - Operacional	- 22.018	-39.533	- 51.875	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705	-68.705
(-) Fornecedores e Prestadores de Serviços	- 14.252	-10.848	-10.848	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933	-11.933
(-) Custos Fixos Gerais	- 5.767	- 5.933	- 5.933	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526	- 6.526
(-) Custo com Manutenção	- 552	- 578	- 578	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636	- 636
(-) Outros Custos	- 676	- 702	- 702	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772	- 772
(-) Despesas Gerais / Administrativas	- 7.085	- 8.144	- 8.144	- 8.374											
(-) Custo com Colaboradores - Administrativo	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842	- 5.842
(-) Despesas com Publicidade	- 40	- 40	- 40	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44	- 44
(-) Outras Despesas	- 212	- 223	- 223	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245	- 245
(-) Pró-labore	- 992	- 2.040	- 2.040	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244	- 2.244
(=) EBITDA	(4.409)	13.953	24.721	27.622											
Margem EBITDA (%)	-10%	18%	24%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
(=) EBIT	- 4.409	13.953	24.721	27.622											
Margem EBIT (%)	-10%	18%	24%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
(+/-) Receitas / Despesas Financeiras	- 2.372	- 3.724	- 3.052	- 2.820	- 2.639	- 2.446	- 2.238	- 2.015	- 1.777	- 1.523	- 1.252	- 964	- 657	- 331	- 37
(=) EBT	- 6.781	10.228	21.669	24.802	24.982	25.176	25.384	25.607	25.845	26.099	26.370	26.658	26.965	27.291	27.585
Margem EBT (%)	-15%	13%	21%	20%	20%	20%	20%	21%	21%	21%	21%	21%	22%	22%	22%
(=) IRPJ + CSSL (*)	-														
(+/-) Lucro/Prejuízo do Exercício	- 6.781	10.228	21.669	24.802	24.982	25.176	25.384	25.607	25.845	26.099	26.370	26.658	26.965	27.291	27.585
Margem LL (%)	-15%	13%	21%	20%	20%	20%	20%	21%	21%	21%	21%	21%	22%	22%	22%

(*) Empresa tem base alta de prejuízo fiscal acumulado, que está sendo aplicado para efeito de cálculo de tributação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO AMARAL SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2024 às 17:13, sob o número W25524700001644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000011-02.2023.8.26.0359 e código KultGac.

Anexos

Anexo II: Grupo UNIESP - Fluxo de Caixa - Consolidado PARTE 1

UNIESP

(Expresso em milhares R\$)

	jan-24 dez-24	jan-25 dez-25	jan-26 dez-26	jan-27 dez-27	jan-28 dez-28	jan-29 dez-29	jan-30 dez-30	jan-31 dez-31
(=) Fluxo de Caixa da Operação	(4.409)	13.953	24.721	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622
(+) EBITDA	(4.409)	13.953	24.721	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622
(=) Fluxo de Caixa dos Investimentos	19.851	34.557	3.028	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)
(+) Venda de Imobilizado	20.000	36.000	5.500	-	-	-	-	-
(+/-) Investimentos	(149)	(1.443)	(2.472)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)
(=) Fluxo de Caixa Livre Empresa (FCFE)	15.442	48.509	27.749	19.860	19.860	19.860	19.860	19.860
(=) Fluxo de Caixa do Financiamento	(14.452)	(48.360)	(28.061)	(15.132)	(15.394)	(15.663)	(15.941)	(16.227)
(+/-) Resultado Financeiro	(14.452)	(48.360)	(28.061)	(15.132)	(15.394)	(15.663)	(15.941)	(16.227)
(-) Pagamentos da dívida	(14.452)	(48.360)	(28.061)	(15.132)	(15.394)	(15.663)	(15.941)	(16.227)
(=) Líquido Financeiro	(14.452)	(48.360)	(28.061)	(15.132)	(15.394)	(15.663)	(15.941)	(16.227)
(-) Classe I - Até 5 salários mínimos	(1.013)	(723)	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I - De 6 a 150 salários mínimos	(10.913)	(18.709)	(7.795)	-	-	-	-	-
(-) Classe I - acima de 150 salários mínimos	(89)	(153)	(317)	(445)	(458)	(472)	(486)	(501)
(-) Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III - Quirografários	(1.658)	(2.842)	(5.899)	(8.274)	(8.522)	(8.778)	(9.041)	(9.312)
(-) Classe III - Quirografários - Até R\$ 15.000.00	(621)	(25.819)	(10.985)	-	-	-	-	-
(-) Classe IV - ME/EPP	(157)	(114)	-	-	-	-	-	-
(-) Passivo Tributário	-	-	(3.064)	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)
(+/-) Resultado Líquido do Período	990	149	(311)	4.727	4.466	4.196	3.919	3.633
(=) Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas 20	1.010	1.160	848	5.576	10.041	14.238	18.157	21.790

Anexos

Anexo II: Grupo UNIESP - Fluxo de Caixa - Consolidado PARTE 2

UNIESP

(Expresso em milhares R\$)

	jan-32 dez-32	jan-33 dez-33	jan-34 dez-34	jan-35 dez-35	jan-36 dez-36	jan-37 dez-37	jan-38 dez-38
(=) Fluxo de Caixa da Operação	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622
(+) EBITDA	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622	27.622
(=) Fluxo de Caixa dos Investimentos	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)
(+) Venda de Imobilizado	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Investimentos	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)	(7.762)
(=) Fluxo de Caixa Livre Empresa (FCFE)	19.860	19.860	19.860	19.860	19.860	19.860	19.860
(=) Fluxo de Caixa do Financiamento	(16.521)	(16.824)	(17.136)	(17.458)	(17.789)	(18.131)	(11.399)
(+/-) Resultado Financeiro	(16.521)	(16.824)	(17.136)	(17.458)	(17.789)	(18.131)	(11.399)
(-) Pagamentos da dívida	(16.521)	(16.824)	(17.136)	(17.458)	(17.789)	(18.131)	(11.399)
(=) Líquido Financeiro	(16.521)	(16.824)	(17.136)	(17.458)	(17.789)	(18.131)	(11.399)
(-) Classe I - Até 5 salários mínimos	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I - De 6 a 150 salários mínimos	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe I - acima de 150 salários mínimos	(516)	(531)	(547)	(564)	(580)	(598)	(254)
(-) Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III - Quirografários	(9.592)	(9.879)	(10.176)	(10.481)	(10.795)	(11.119)	(4.731)
(-) Classe III - Quirografários - Até R\$ 15.000.00	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe IV - ME/EPP	-	-	-	-	-	-	-
(-) Passivo Tributário	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)	(6.414)
(+/-) Resultado Líquido do Período	3.339	3.035	2.723	2.401	2.070	1.729	8.461
(=) Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	20	25.129	28.164	30.887	33.289	35.359	37.088
							45.548

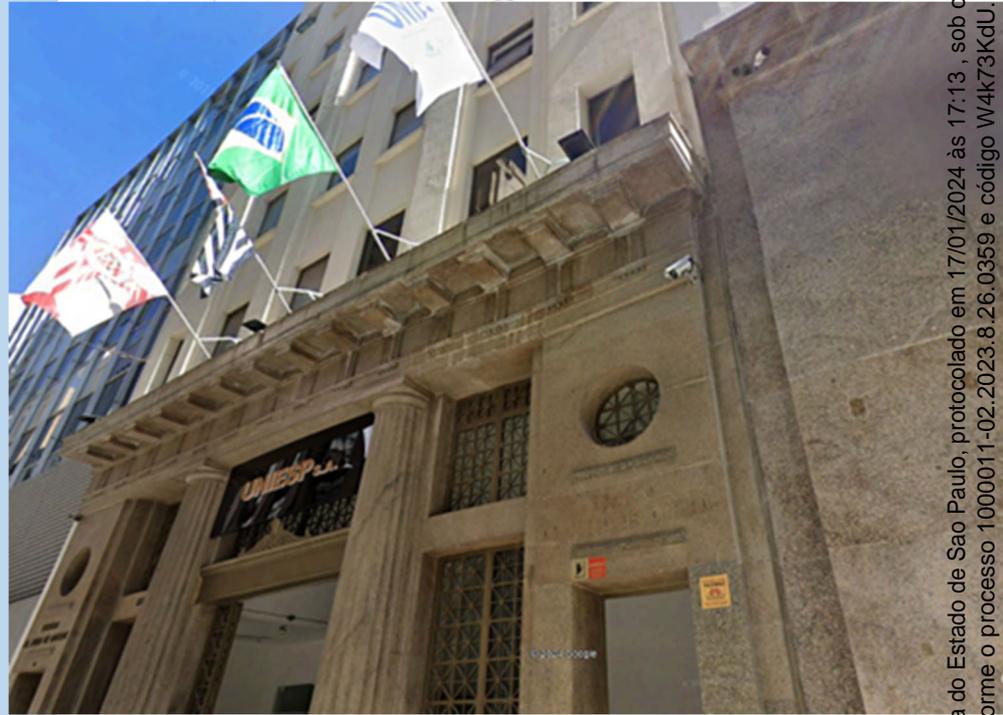
GRUPO
UNIESP



RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Emissão do Relatório: 17/01/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Grau de Fundamentação (NBR 14.653-1):
Parecer Técnico

Objeto do Parecer Técnico:
Estimativa do Valor de Venda dos Imóveis situados nos Estados de Mato Grosso do Sul, Paraná, Rio de Janeiro, Santa Catarina e São Paulo

Interessado:
Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda. – Em Recuperação Judicial
CNPJ nº 06.120.096/0001-08

Dados do Processo:
Autos nº 100011-02.2023.8.26.0359
Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem das 2ª, 5ª e 8ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo
Comarca de São José do Rio Preto SP

Número do Parecer Técnico:



VLG0120240251600001

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente **Parecer Técnico** sugerir, através de metodologia adequada, os **valores estimados de venda de ativos imobiliários** da empresa **Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ nº 06.120.096/0001-08**, que consistem em **43** (quarenta e três) imóveis agrupados e situados nos **Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul**, conforme planilha constante neste trabalho, visando instruir o **Processo nº 100011-02.2023.8.26.0359** distribuído à **Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem das 2ª, 5ª e 8ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo, Comarca de São José do Rio Preto SP**.

A estimativa de valores de venda dos imóveis levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município ou região em que se situa.
- b) A característica do imóvel avaliado e seu aproveitamento de mercado.
- c) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que os valores estimados foram baseados nas informações básicas dos imóveis fornecidas pelos interessados, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. PREMISSAS BÁSICAS DE ESTIMATIVA DE VALORES

Para estimativa de valores dos imóveis foram consideradas as seguintes premissas básicas:

- a) A área de terreno e de construção.
- b) O perfil socioeconômico da região do imóvel avaliado.
- c) O valor médio de terreno e construção na região avaliada.
- d) O perfil do imóvel avaliado.
- e) O segmento de mercado a qual o imóvel avaliado apresenta melhor liquidez de venda.

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar os imóveis objetos deste Parecer Técnico, agrupamos as propriedades indicadas por município, considerando ainda imóveis contíguos que formam uma única propriedade, conforme segue:

AGRUP.	MUNICÍPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²
1	NAVIRÁI	MS	RUA LAURENTINO PIRES DE ARRUDA, 220 - JARDIM PROGRESSO	6.300,00	2.875,08
2	CERRO AZUL	PR	FAZENDA PEDRAL AZUL - ZONA RURAL	2.090,88 ha.	-
3	IBAITI	PR	AV.TERTULIANO DE MOURA BUENO, 1.400 - FLAMENGUINHO	30.250,00	4.034,83
4	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA SENHORA, 78 - CAMPO GRANDE	-	1.150,00
5	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA ENGENHEIRO TRINDADE, 205 - CAMPO GRANDE	4.059,00	5.927,00
6	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA GENERAL CALDWELL, 189 - CENTRO	-	546,00
		RJ	RUA GENERAL CALDWELL, 197 - CENTRO	998,00	5.295,00
7	FLORIANÓPOLIS	SC	AV.MADRE BENVENUTA, 416 - TRINDADE	4.198,08	7.056,18
8	ARARAQUARA	SP	RUA MAHIBA BARCHA, 1.169 - JARDIM DAS FLORES	5.500,42	7.514,83
			RUA MAHIBA BARCHA, 1.169 - JARDIM DAS FLORES	11.814,51	
9	BAURU	SP	RUA ANHANGUERA, 9-19 - VILA FLORES	1.702,00	2.937,69
10	BAURU	SP	RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-50 - VILA SANTO ANTONIO	253,00	278,31
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-30 - VILA SANTO ANTONIO	253,00	206,26
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-40 - VILA SANTO ANTONIO	253,00	176,85
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-60 - VILA SANTO ANTONIO	253,00	291,76
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-70 - VILA SANTO ANTONIO	253,00	304,70
11	BAURU	SP	RUA HERMINIO PINTO, 10-62 - VILA SILVA PINTO	-	243,95
			RUA HERMINIO PINTO, 10-38 - VILA SILVA PINTO	230,68	152,33
			RUA HERMINIO PINTO, 10-40 - VILA SILVA PINTO	345,21	87,40
			RUA HERMINIO PINTO, 10-52 - VILA SILVA PINTO	270,64	46,21
			RUA HERMINIO PINTO, 10-54 - VILA SILVA PINTO	158,17	114,94
12	BAURU	SP	RODOVIA CMTE.JOÃO RIBEIRO DE BARROS, S/N - FAZENDA FLORES	73.606,05	
			RUA JOÃO ESCANHUELA, 133 - RESIDENCIAL CAPUANO	3.619,50	7.407,80
13	BIRIGUI	SP	RUA JOÃO ESCANHUELA, 133 - RESIDENCIAL CAPUANO	11.086,50	-
			RUA JOÃO ESCANHUELA, S/N - RESIDENCIAL CAPUANO	21.599,18	1.020,16
14	BOITUVA	SP	RODOVIA SP 129, SN - KM 14 - CAMPO DE BOITUVA	30.375,00	4.843,93
			RODOVIA SP 129, SN - KM 14 - SITIO SONIA - CAMPO DE BOITUVA	20.025,00	
15	DRACENA	SP	RUA EDSON DA SILVEIRA CAMPOS, 1.466 - CENTRO	377,00	259,36
			AV.EXPEDICIONARIOS, 1.413 - COMPL.1.465 - CENTRO	3.900,00	2.177,74
16	GUARATINGUETÁ	SP	AV.PEDRO DE TOLEDO, 195 - VILA PARAIBA	5.713,90	4.926,15
			RUA FRANCISCO MOTTA, 89 - VILA PARAÍBA	346,60	
17	GUARULHOS	SP	AV.GUARULHOS, 1.844 - VILA AUGUSTA - EDIF.MÉDIO	7.260,00	5.630,37

AGRUP.	MUNICÍPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²
18	JOSÉ BONIFÁCIO	SP	AV.JOAQUIM MOREIRA DA SILVA, 3.200 - SÃO JOSÉ	48.400,00	2.708,00
19	MAUÁ	SP	RUA VITORINO DELL'ANTONIA, 349 - VILA NOÊMIA	9.325,44	5.578,85
			RUA VITORINO DELL'ANTONIA, 271 - VILA NOÊMIA	4.021,29	1.779,75
20	MIRANDOPOLIS	SP	AV.SÃO PAULO, 965 - BAIRRO NOGARA	31.120,00	1.964,00
21	OLIMPIA	SP	VIA DE ACESSO DR.WILQUEM MANOEL NEVES, S/N - ZONA RURAL	20.000,50	
22	OSASCO	SP	RUA SÃO BENTO, 267 - VILA YOLANDA	2.406,00	3.513,57
23	PENÁPOLIS	SP	RUA ANTONIO BURANELO FILHO, 1.000 - DISTRITO INDUSTRIAL	23.459,29	2.659,98
24	PRES. EPITÁCIO	SP	RUA PERNAMBUCO, 17-05 - CENTRO - CASA DOS PROFESSORES	22.493,99	
			RUA PERNAMBUCO, 21-20 - CENTRO - CENTRO ESPORTIVO	41.069,99	
			RUA PERNAMBUCO, 21-15 - CENTRO - RESTAURANTE	25.732,53	
			RUA PERNAMBUCO, 17-05 - CENTRO - BLOCO 01	21.981,53	
25	PRES. PRUDENTE	SP	AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	21.000,54	9.255,41
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	40.026,10	
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.259 - JARDIM RIO 400	43.351,55	
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	1.119,82	
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	1.156,44	
26	P.VENCESLAU	SP	RUA PIRACICABA, 47 - JARDIM COROADOS	32.631,00	5.784,06
			RUA FIRMINO GONÇALVES PEREIRA, 298 - ALIANÇA	16.330,00	
			AV.CORONEL OLIVEIRA LIMA, S/N - ALIANÇA	40.066,00	
			RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-C	30.478,00	
			RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-D	35.691,00	5.871,53
29	RIBEIRÃO PIRES	SP	RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-E	100.954,80	
			AV.CORONEL OLIVEIRA LIMA, 3.345 - FACULDADE - ALIANÇA	27.900,00	
30			RODOVIA INDIO TIBIRIÇA, S/N - OURO FINO PAULISTA	11.994,66	
32	RIBEIRÃO PRETO	SP	AV.BANDEIRANTES, S/N - VILA VIRGINIA	19.313,00	3.374,06
			AV,BANDEIRANTES, 131 - VILA VIRGINIA	8.611,00	
			AV,BANDEIRANTES, 111 - VILA VIRGINIA	3.359,00	

AGRUP.	MUNICÍPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²
33	SÃO PAULO	SP	AV.SÃO LUÍS, 187 - 1ª SOBRELOJA Nº 10 - REPUBLICA	-	50,00
34	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 139 - SUB-SOLO - CENTRO	-	231,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - TERREO - CENTRO	-	515,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 1º ANDAR - CENTRO	-	262,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 2º ANDAR - CENTRO	-	242,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 3º ANDAR - CENTRO	-	224,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 4º ANDAR (A) - CENTRO	-	93,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 4º ANDAR (B) - CENTRO	-	93,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 5º ANDAR - CENTRO	-	186,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 6º ANDAR - CENTRO	-	186,00
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 7º ANDAR - CENTRO	-	186,00
RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 8º ANDAR - CENTRO	-	179,00			
35	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 180 - CENTRO	-	8.602,00
			RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 229/233/239 - CENTRO	-	
36	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 208/2016 - CENTRO	-	5.586,00
37	SÃO PAULO	SP	RUA ARAGÃO, 115/121/123 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	-	1.400,00
			RUA ARAGÃO, 137 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	-	1.531,00
38	SÃO PAULO	SP	RUA ARAGÃO, 137 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	-	1.531,00
			RUA CEL.JOVINIANO BRANDÃO, 390/406/418 - MOOCA	1.970,00	2.464,00
39	SÃO PAULO	SP	RUA CEL.JOVINIANO BRANDÃO, 448/450 - MOOCA		
39	SÃO PAULO	SP	RUA CONSELHEIRO CRISPINIANO, 116/120/124 - CENTRO	-	13.078,00
40	SÃO PAULO	SP	RUA DAVID EID, 111/241/243 - SANTO AMARO - VILA DO CASTELO	8.586,00	6.679,00
41	SÃO PAULO	SP	RUA IBIPETUBA, 42 - MOOCA	1.575,00	5.873,00
			RUA IBIPETUBA, 130 - MOOCA		
42	SÃO PAULO	SP	RUA IRMÃOS PILLA, 130/138 - TUCURUVI - VILA MAZZEI	-	200,00
			RUA IRMÃO PILLA, 144 - LOTE 22 - TUCURUVI - VILA MAZZEI	-	1.892,00
43	SÃO PAULO	SP	RUA SANTA EUFRÁSIA, 105 - FERREIRA	748,00	621,00

PLANILHA DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA IMÓVEIS



fls. 10565

PLANILHA DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DE IMÓVEIS

SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 06.120.096/0001-08

VALIENGE BRASIL

AGRUPAMENTO	MUNICIPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	MATRÍCULA	R.I.	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²	TIPO DE IMÓVEL	SEGMENTO DE MERCADO	VALOR ESTIMADO VENDA
1	NAVIRAÍ	MS	RUA LAURENTINO PIRES DE ARRUDA, 220 - JARDIM PROGRESSO	9.744	1º	6.300,00	2.875,08	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 3.500.000,00
2	CERRO AZUL	PR	FAZENDA PEDRAL AZUL - ZONA RURAL	2.862	1º	2.090,88 ha.	-	RURAL	RURAL	R\$ 20.908.800,00
3	IBAITI	PR	AV.TERTULIANO DE MOURA BUENO, 1.400 - FLAMENGUINHO	9.321	1º	30.250,00	4.034,83	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 3.000.000,00
4	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA SENHORA, 78 - CAMPO GRANDE	5.009	4º	-	1.150,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 4.500.000,00
5	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA ENGENHEIRO TRINDADE, 205 - CAMPO GRANDE	*47.826	4º	4.059,00	5.927,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 15.000.000,00
6	RIO DE JANEIRO	RJ	RUA GENERAL CALDWELL, 189 - CENTRO	97.626	9º	-	546,00	URBANO	COMERCIAL / ESCRITÓRIO	R\$ 19.000.000,00
		RJ	RUA GENERAL CALDWELL, 197 - CENTRO	180.842	9º	998,00	5.295,00			
7	FLORIANÓPOLIS	SC	AV.MADRE BENVENUTA, 416 - TRINDADE	10.456	2º	4.198,08	7.056,18	URBANO	COMERCIAL / ESCRITÓRIO	R\$ 25.000.000,00
8	ARARAQUARA	SP	RUA MAHIBA BARCHA, 1.169 - JARDIM DAS FLORES	96.773	1º	5.500,42	7.514,83	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 16.250.000,00
		SP	RUA MAHIBA BARCHA, 1.169 - JARDIM DAS FLORES	96.775	1º	11.814,51				
9	BAURU	SP	RUA ANHANGUERA, 9-19 - VILA FLORES	72.101	1º	1.702,00	2.937,69	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 4.500.000,00
10	BAURU	SP	RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-50 - VILA SANTO ANTONIO	78.641	1º	253,00	278,31	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 2.500.000,00
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-30 - VILA SANTO ANTONIO	75.872	1º	253,00	206,26	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-40 - VILA SANTO ANTONIO	47.727	1º	253,00	176,85	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-60 - VILA SANTO ANTONIO	1.681	1º	253,00	291,76	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA CAPITÃO JOÃO ANTONIO, 8-70 - VILA SANTO ANTONIO	47.325	1º	253,00	304,70	URBANO	INCORPORAÇÃO	
11	BAURU	SP	RUA HERMINIO PINTO, 10-62 - VILA SILVA PINTO	3.722	1º	-	243,95	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 2.200.000,00
			RUA HERMINIO PINTO, 10-38 - VILA SILVA PINTO	90.720	1º	230,68	152,33	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA HERMINIO PINTO, 10-40 - VILA SILVA PINTO	90.720	1º	345,21	87,40	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA HERMINIO PINTO, 10-52 - VILA SILVA PINTO	90.720	1º	270,64	46,21	URBANO	INCORPORAÇÃO	
			RUA HERMINIO PINTO, 10-54 - VILA SILVA PINTO	90.720	1º	158,17	114,94	URBANO	INCORPORAÇÃO	
12	BAURU	SP	RODOVIA CMTE.JOÃO RIBEIRO DE BARROS, S/N - FAZENDA FLORES	123.671	2º	73.606,05	-	EXPANSÃO URBANA	INCORPORAÇÃO	R\$ 10.000.000,00
13	BIRIGUI	SP	RUA JOÃO ESCANHUELA, 133 - RESIDENCIAL CAPUANO	51.855	1º	3.619,50	7.407,80	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 12.000.000,00
			RUA JOÃO ESCANHUELA, 133 - RESIDENCIAL CAPUANO	51.857	1º	11.086,50	-			
			RUA JOÃO ESCANHUELA, S/N - RESIDENCIAL CAPUANO	63.073	1º	21.599,18	1.020,16			
14	BOITUVA	SP	RODOVIA SP 129, SN - KM 14 - CAMPO DE BOITUVA	1.129	1º	30.375,00	4.843,93	URBANO	COMERCIAL / LOGÍSTICO	R\$ 10.000.000,00
			RODOVIA SP 129, SN - KM 14 - SITIO SONIA - CAMPO DE BOITUVA	1.132	1º	20.025,00	-			
15	DRACENA	SP	RUA EDSON DA SILVEIRA CAMPOS, 1.466 - CENTRO	3.300	1º	377,00	259,36	URBANO	COMERCIAL	R\$ 5.500.000,00
			AV.EXPEDICIONARIOS, 1.413 - COMPL.1.465 - CENTRO	16.747	1º	3.900,00	2.177,74			
16	GUARATINGUETÁ	SP	AV.PEDRO DE TOLEDO, 195 - VILA PARAIBA	41.380	1º	5.713,90	4.926,15	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 14.500.000,00
			RUA FRANCISCO MOTTA, 89 - VILA PARAIBA	38.815	1º	346,60	-			
17	GUARULHOS	SP	AV.GUARULHOS, 1.844 - VILA AUGUSTA - EDIF.MÉDIO	57.692	1º	7.260,00	5.630,37	URBANO	COMERCIAL	R\$ 40.000.000,00
18	JOSÉ BONIFÁCIO	SP	AV.JOAOQUIM MOREIRA DA SILVA, 3.200 - SÃO JOSÉ	16.386	1º	48.400,00	2.708,00	EXPANSÃO URBANA	INCORPORAÇÃO	R\$ 6.500.000,00



fls. 10566

PLANILHA DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DE IMÓVEIS

SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 06.120.096/0001-08

VALIENGE BRASIL

AGRUPAMENTO	MUNICIPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	MATRÍCULA	R.I.	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²	TIPO DE IMÓVEL	SEGMENTO DE MERCADO	VALOR ESTIMADO VENDA
19	MAUÁ	SP	RUA VITORINO DELL'ANTONIA, 349 - VILA NOÊMIA	40.705	1º	9.325,44	5.578,85	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 17.000.000,00
			RUA VITORINO DELL'ANTONIA, 271 - VILA NOÊMIA	40.706	1º	4.021,29	1.779,75			
20	MIRANDOPOLIS	SP	AV.SÃO PAULO, 965 - BAIRRO NOGARA	10.940	1º	31.120,00	1.964,00	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 5.500.000,00
21	OLIMPIA	SP	VIA DE ACESSO DR.WILQUEM MANOEL NEVES, S/N - ZONA RURAL	56.143	1º	20.000,50		URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 10.000.000,00
22	OSASCO	SP	RUA SÃO BENTO, 267 - VILA YOLANDA	9.625	1º	2.406,00	3.513,57	URBANO	COMERCIAL	R\$ 9.000.000,00
23	PENÁPOLIS	SP	RUA ANTONIO BURANELO FILHO, 1.000 - DISTRITO INDUSTRIAL	51.410	1º	23.459,29	2.659,98	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 9.000.000,00
24	PRES. EPITÁCIO	SP	RUA PERNAMBUCO, 17-05 - CENTRO - CASA DOS PROFESSORES	8.527	1º	22.493,99		URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 16.000.000,00
			RUA PERNAMBUCO, 21-20 - CENTRO - CENTRO ESPORTIVO	8.528	1º	41.069,99				
			RUA PERNAMBUCO, 21-15 - CENTRO - RESTAURANTE	8.688	1º	25.732,53				
			RUA PERNAMBUCO, 17-05 - CENTRO - BLOCO 01	8.689	1º	21.981,53				
25	PRES. PRUDENTE	SP	AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	26.450	2º	21.000,54	9.255,41	EXPANSÃO URBANA	INCORPORAÇÃO	R\$ 35.000.000,00
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	28.997	2º	40.026,10				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.259 - JARDIM RIO 400	35.007	2º	43.351,55				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	48.573	2º	1.119,82				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	48.574	2º	1.156,44				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	48.575	2º	2.246,61				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	48.576	2º	1.819,75				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	54.620	2º	14.695,28				
			AV.CEL.JOSÉ SOARES MARCONDES, 6.093 - JARDIM RIO 400	54.621	2º	17.492,66				
26	PRES. VENCESLAU	SP	RUA PIRACICABA, 47 - JARDIM COROADOS - ESCOLA	1.400	1º	32.631,00	5.784,06	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 10.000.000,00
27			RUA FIRMINO GONÇALVES PEREIRA, 298 - ALIANÇA	32.764	1º	16.330,00				
28			AV.CORONEL OLIVEIRA LIMA, S/N - ALIANÇA	32.765	1º	40.066,00				
29	RIBEIRÃO PIRES	SP	RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-C	32.766	1º	30.478,00	5.871,53	EXPANSÃO URBANA	INCORPORAÇÃO	R\$ 26.500.000,00
			RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-D	32.767	1º	35.691,00				
			RUA M, S/N - ALIANÇA - LOTE GL-E	32.768	1º	100.954,80				
30			AV.CORONEL OLIVEIRA LIMA, 3.345 - FACULDADE - ALIANÇA	36.980	1º	27.900,00				
31			RODOVIA INDIO TIBIRIÇA, S/N - OURO FINO PAULISTA	42.790	1º	11.994,66				
32	RIBEIRÃO PRETO	SP	AV.BANDEIRANTES, S/N - VILA VIRGINIA	64.527	1º	19.313,00	3.374,06	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 15.000.000,00
			AV,BANDEIRANTES, 131 - VILA VIRGINIA	67.837	1º	8.611,00				
			AV,BANDEIRANTES, 111 - VILA VIRGINIA	67.838	1º	3.359,00				
33	SÃO PAULO	SP	AV.SÃO LUÍS, 187 - 1ª SOBRELOJA Nº 10 - REPUBLICA	29.576	5º	-	50,00	URBANO	COMERCIAL	R\$ 200.000,00

PLANILHA DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DE IMÓVEIS

SOCIEDADE ADMINISTRADORA E GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 06.120.096/0001-08



AGRUPAMENTO	MUNICIPIO	UF	ENDEREÇO DO IMÓVEL	MATRÍCULA	R.I.	ÁREA TERRENO M ²	ÁREA CONSTR. M ²	TIPO DE IMÓVEL	SEGMENTO DE MERCADO	VALOR ESTIMADO VENDA	
34	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 139 - SUB-SOLO - CENTRO	12.688	4º	-	231,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 14.000.000,00	
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - TERREO - CENTRO	12.689	4º	-	515,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 1º ANDAR - CENTRO	12.690	4º	-	262,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 2º ANDAR - CENTRO	12.691	4º	-	242,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 3º ANDAR - CENTRO	12.692	4º	-	224,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 4º ANDAR (A) - CENTRO	12.693	4º	-	93,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 4º ANDAR (B) - CENTRO	12.694	4º	-	93,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 5º ANDAR - CENTRO	12.695	4º	-	186,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 6º ANDAR - CENTRO	12.696	4º	-	186,00				
			RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 7º ANDAR - CENTRO	12.697	4º	-	186,00				
RUA ALVARES PENTEADO, 139 - 8º ANDAR - CENTRO	12.698	4º	-	179,00							
35	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 180 - CENTRO	106.418	4º	-	8.602,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 30.000.000,00	
			RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 229/233/239 - CENTRO	106.417	4º	-					
36	SÃO PAULO	SP	RUA ALVARES PENTEADO, 208/2016 - CENTRO	73.962	4º	-	5.586,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 18.000.000,00	
37	SÃO PAULO	SP	RUA ARAGÃO, 115/121/123 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	17.928	15º	-	1.400,00	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 8.000.000,00	
			RUA ARAGÃO, 137 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	36.983	15º	-	1.531,00				
			RUA ARAGÃO, 137 - TUCURUVÍ - VILA MAZZEI	74.808	15º	-	1.531,00				
38	SÃO PAULO	SP	RUA CEL.JOVINIANO BRANDÃO, 390/406/418 - MOOCA	165.181	6º	1.970,00	2.464,00	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 6.500.000,00	
			RUA CEL.JOVINIANO BRANDÃO, 448/450 - MOOCA	1.985	6º	-	-	-	-	-	
39	SÃO PAULO	SP	RUA CONSELHEIRO CRISPINIANO, 116/120/124 - CENTRO	82.754	5º	-	13.078,00	URBANO	COMERCIAL / RETROFIT	R\$ 25.000.000,00	
40	SÃO PAULO	SP	RUA DAVID EID, 111/241/243 - SANTO AMARO - VILA DO CASTELO	194.797	11º	8.586,00	6.679,00	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 17.000.000,00	
41	SÃO PAULO	SP	RUA IBIPETUBA, 42 - MOOCA	1.882	6º	1.575,00	5.873,00	URBANO	COMERCIAL	R\$ 12.500.000,00	
			RUA IBIPETUBA, 130 - MOOCA	2.568	6º	-	-				-
42	SÃO PAULO	SP	RUA IRMÃOS PILA, 130/138 - TUCURUVI - VILA MAZZEI	82.633	15º	-	200,00	URBANO	INCORPORAÇÃO	R\$ 5.000.000,00	
			RUA IRMÃO PILLA, 144 - LOTE 22 - TUCURUVI - VILA MAZZEI	21.411	15º	-	1.892,00				
43	SÃO PAULO	SP	RUA SANTA EUFRÁSIA, 105 - FERREIRA	52.485	18º	748,00	621,00	URBANO	COMERCIAL	R\$ 900.000,00	
NÚMERO DE IMÓVEIS AVALIADOS (POR AGRUPAMENTO): 043										VALOR TOTAL ESTIMADO DE VENDA	R\$ 504.958.800,00

4. CONCLUSÕES

De acordo com a planilha constante nas páginas **06, 07 e 08** deste **Parecer Técnico**, o valor total estimado para os **43** (quarenta e três) **imóveis** agrupados e situados nos **Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso do Sul**, de propriedade da empresa **Sociedade Administradora e Gestão Patrimonial Ltda. – Em Recuperação Judicial**, CNPJ nº **06.120.096/0001-08**, é de **R\$ 504.958.800,00** (quinhentos e quatro milhões, novecentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais), **valores referentes ao mês de janeiro do ano de 2024.**

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente Parecer Técnico com 09 (nove) páginas ao final assinadas pelos profissionais devidamente habilitados e que se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990, além de estarem regularmente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU-SP A210575-6

RRT nº SI13850413I00CT001

Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob nº 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio - Diretor

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA

E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

VALIENGE BRASIL

CNPJ 42.586.916/0001-15

Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob nº91.073

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

20230000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boletim nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

