

ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, das sociedades

CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S/A e demais empresas do Grupo Cabral Garcia

Em Recuperação Judicial

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2018.

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	6
2.	INTRODUÇÃO	8
2.1	Histórico das empresas do Grupo Cabral Garcia.....	8
2.2	Dos empreendimentos individualmente considerados	9
2.3	Objeto Social das sociedades	17
2.4	Estrutura societária	18
2.5	Da Administração	20
3.	CENÁRIO ECONÔMICO E A CRISE DAS EMPRESAS	21
3.1	Razões da Crise.....	21
4.	VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO	28
4.1	Objetivos do Plano	28
4.2	Prognósticos para o setor.....	28
4.3	Viabilidade econômica e ativos das Recuperandas.....	29
4.4	Equilíbrio operacional da empresa.....	30
5.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	31
5.1	Concessão de prazos e condições especiais para pagamentos de suas obrigações (LRF, art. 50, I) 31	
5.2	Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente: (LRF Art. 50, II).....	31
5.3	Parceria comercial e operacional com investidores, credores e clientes	31
5.4	Equalização de encargos financeiros (LRF, art. 50, I e XII)	32
5.5	Alienação de Ativos e/ou Unidades Produtivas Isoladas. (LRF, art. 50, XI e 60)	32
6.	PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES	34
7.	CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DO PLANO	37
7.1	Geração de novas receitas	37
7.2	ALIENAÇÃO E/OU ONERAÇÃO DE ATIVOS.....	38
7.2.1.	Alienação de UPIs	38
7.2.2	Alienação de bens do ativo não circulante	38
7.2.3	Alienação de bens do ativo circulante	39
8.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	39
8.1	Classe III – Credores Quirografários	41

8.2	Classe IV – Credores Quirografários ME/EPP	44
9.	EFEITOS DO PLANO.....	47
9.1	Vinculação do Plano	47
9.2	Novação.....	47
10.	CRÉDITOS CONTINGENTES - DIVERGÊNCIAS E HABILITAÇÕES DE CRÉDITO	49
10.1	Créditos Ilíquidos.....	49
10.2	Créditos Retardatários	49
a.	Modificação no Valor dos Créditos	50
b.	Reclassificação dos Créditos.....	50
11.	PASSIVO TRIBUTÁRIO	50
12.	EXTRACONCURSAL	51
13.	DISPOSIÇÕES GERAIS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	51
13.1	Meios de Pagamento.....	51
13.2	Informação das Contas Bancárias [Adesão do Credor]	51
13.3	Data do Pagamento.....	52
13.4	Comunicações	53
13.5	Divisibilidade das Previsões do Plano.....	53
13.6	Cessão de Créditos	53
13.7	Lei Aplicável.....	53
13.8	Eleição de Foro	54
14.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	54

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CABRAL GARCIA
CONSOLIDADO COM AS MODIFICAÇÕES EXIGIDAS PELO MM. JUÍZO RECUPERACIONAL

Inicialmente, cumpre informar que este Aditivo representa o texto do Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentado às fls. 3.342/3.505, modificado com (i) a exclusão do imóvel situado à Estrada do Gabinal n.º 1342 (matrícula 8.867, do 9º Ofício de Registro de Imóveis/RJ), nos termos da r. decisão de fls. 5.939/5.940; e (ii) acrescido de 15 (quinze) cotas do empreendimento da SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (**SPE RECREIO**) incluídas espontânea e voluntariamente pelas Recuperandas, em benefício dos seus credores.

Cumpre esclarecer que as modificações deste Aditivo não prejudicarão as condições de pagamento dos credores do Grupo Cabral Garcia. Explica-se: do ativo excluído por ordem do d. juízo recuperacional, apenas R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) seriam destinados ao adimplemento das obrigações com os credores concursais. Por outro lado, o ativo incluído voluntariamente pelas Recuperandas (i) será integralmente destinado ao pagamento destes mesmos credores; (ii) possui valor semelhante¹ ao anterior e pode, inclusive, superá-lo dependendo da conjuntura política do país.

Para tornar a leitura mais didática e objetiva, as Recuperandas reproduzirão o Plano original datado de 20/04/2018, com as alterações necessárias em razão das modificações expostas acima, de modo que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Cabral Garcia passará a vigorar com a seguinte redação consolidada.

¹ Este montante considera o preço de comercialização das cotas do hotel, sendo certo que as Recuperandas apresentarão oportunamente laudo de avaliação próprio.

Glossário

Para fins de compreensão deste Plano de Recuperação Judicial, considera-se:

Ativo Permanente (não-circulante) - grupo de contas que engloba os recursos aplicados em bens ou direitos de permanência duradoura, destinados ao funcionamento normal das atividades das empresas.

Ativo Circulante - grupo de contas contábeis que registram as disponibilidades (caixa, bancos - conta movimento e aplicações financeiras) e os estoques de unidades e terrenos disponíveis para venda.

Permuta – modalidade de contrato, comum nas incorporações imobiliárias, no qual o pagamento de ambas as partes é feito por meio de itens equivalentes, certos e determinados, como por exemplo: (i) a troca de um terreno por um percentual em dinheiro, adicionado a unidades imobiliárias que serão construídas naquele espaço; (ii) troca de um terreno por imóveis prontos em outras localidades.

Prazos – todos os prazos constantes neste Plano serão contados em dias corridos.

Recuperandas – o conjunto de empresas que compõem o Grupo Cabral Garcia.

UPI – Unidade Produtiva Isolada, na forma do art. 60, da Lei 11.101/05.

Cotas – Modalidade legal e comercial utilizada para alienação de empreendimentos hoteleiros.

Venda Direta – venda de bens ou direitos contabilizados no ativo circulante, particularmente, na conta de estoque das Recuperandas, que prescindem de autorização judicial.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.233.195/0001-67, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22 salas 314 e 315, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.640-973 (“**1ª Recuperanda**”), em conjunto com;

CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.913.472/0001-11, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-973 (“**2ª Recuperanda**”);

BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.483.064/0001-00, com sede na Av. das Américas, 500, Bloco 8, sala 211, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640100 (“**3ª Recuperanda**”);

BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. - ME – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.204.115/0001-00, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640100 (“**4ª Recuperanda**”);

HOTELARIA CARIOCA LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.116.664/0001-98, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, Salas 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**5ª Recuperanda**”);

JOFAVE BARBARA HOTEL LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.742.838/0001-28, com sede na Av. Doutor Sérgio Braga, s/n, Barbará, Barra Mansa/RJ, CEP: 27.330-052 (“**6ª Recuperanda**”);

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.191.257/0001-33, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**7ª Recuperanda**”);

SPE RESIDENCIAL CAXIAS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.114.250/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-973 (“**8ª Recuperanda**”);

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.125.843/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**9ª Recuperanda**”);

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.193.878/0001-56, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**10ª Recuperanda**”);

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.712.076/0001-05, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**11ª Recuperanda**”); e

SPE BARRINHA RESIDENCIAL BARRINHA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.948.013/0001-52, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.640-100 (“**12ª Recuperanda**”).

Apresentam, nos autos do processo de recuperação judicial, autuado sob o nº 0110097-69.2017.8.19.0001, em curso perante o D. Juízo da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, o plano de recuperação judicial, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial (“**LRF**”).

O plano atende às exigências da LRF, sendo certo que o Laudo de avaliação dos bens e ativos, de que trata o art. 53, inciso III, da lei nº 11.101/2005 foi apresentado às fls. 3.974/4.117 e 4.483/4.561 e será complementado oportunamente pelo Laudo de Avaliação das 15 (quinze) cotas do empreendimento da SPE Recreio. Sem prejuízo, o **Anexo A** é composto por tabela especificando o valor determinado nas avaliações de cada terreno, bem como valor preliminar atribuído às referidas cotas.

Outrossim, a viabilidade econômica, a que se refere o art. 53, inciso II da Lei, é objeto do **Laudô Econômico Financeiro – Anexo B**, no qual também se observa a compatibilidade entre a proposta de pagamento aos credores e a geração de recursos das sociedades empresárias do **Grupo Cabral Garcia**.

2. INTRODUÇÃO

2.1 **Histórico das empresas do Grupo Cabral Garcia**

A primeira empresa do grupo foi constituída já no início dos anos 90 do século passado, qual seja, a WORK ER Arquitetura e Construções Ltda., , de atividades de pequena monta, especialmente de corretora de imóveis, mas que, buscando tornar-se mais competitiva no mercado e ampliar seus negócios, a partir de 2004 deu o primeiro passo para ingressar no setor de incorporação imobiliária, eis que alterou seu objeto social prevendo a possibilidade de aquisição de cotas ou ações de outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, no intuito de atuar na condição de uma autêntica *holding*.

Com o passar dos anos, em 2014, logo após o ingresso dos sócios Jaime Garcia e Aline Coutinho, profissionais atuantes e de notória atuação no mercado imobiliário carioca , visando expandir ainda mais a sua área de atividade, a WORK ER transformou seu tipo societário, passando de uma “Sociedade de Responsabilidade Limitada” para uma “sociedade anônima”, oportunidade em que alterou seu nome empresarial para **Cabral Garcia S/A (1ª Recuperanda)**.

Percebendo o crescimento do setor imobiliário dos últimos anos e buscando acompanhar a prometida expansão do mercado principalmente na cidade do Rio de Janeiro, os acionistas da 1ª Recuperanda decidiram agregar às suas atividades a sociedade empresária Mambrimóvel Corretora de Imóveis Ltda., tendo sido posteriormente alterado o nome empresarial para **Cabral Garcia Empreendimentos Ltda. (2ª Recuperanda)**, com objetivo de incorporar, construir e administrar bens próprios, a partir de uma gestão compartilhada, moderna e eficaz, formando o centro de negócios do Grupo Empresarial Cabral Garcia.

Portanto, as **Recuperandas Cabral Garcia S/A (1ª Recuperanda)** e **Cabral Garcia Ltda. (2ª Recuperanda)**, a partir do seu modelo de negócio, adotaram como filosofia principal a gestão de pessoas para o aprimoramento dos seus objetivos, sendo, dessa forma, sociedades que exploram empresa com diferencial em serviços de incorporação e construção imobiliárias.

Desse modo, as Recuperandas, com suas atividades voltadas, principalmente, para incorporações imobiliárias de imóveis hoteleiros e residenciais no Estado do Rio de Janeiro,

firmaram diversas parcerias, tais como, por exemplo, com o Grupo Accor (Ibis, Novotel, Mercure, Sofitel), Grupo Ramada e com a Fator Engenharia, gozando de reconhecimento no mercado imobiliário.

A partir de 2008, a **Cabral Garcia Empreendimentos (2ª Recuperanda)**, devido aos empreendimentos de que havia participado e diante dos projetos que estariam para ser implementados dentro em pouco tempo, obteve classificação de nível “A”, no GERIC7 da Caixa Econômica Federal, índice utilizado para concessão de financiamentos para construções no ramo da construção civil.

Desta forma, considerando a expectativa gerada com o advento dos dois grandes eventos mundiais que se avizinhavam (Copa do Mundo e Olimpíadas), o Grupo Empresarial Cabral Garcia desenvolveu 4 (quatro) hotéis de pequeno porte no Rio de Janeiro – 2 (dois) em Copacabana, 1 (um) na Lapa e 1 (um) no Recreio dos Bandeirantes (**SPE’S COPA 5, COPA, LAPA e RECREIO**).

Visto isso, e tal como fora noticiada na petição inicial, não há dúvidas com relação à existência de um verdadeiro **grupo econômico de fato e de direito, formado pelas Recuperandas**, configurado pela participação da **CABRAL GARCIA S/A** nas sociedades **BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. - ME (4ª Recuperanda)**, **HOTELARIA CARIOCA LTDA (5ª Recuperanda)** e **JOFAVE (6ª Recuperanda)**, o que é corroborado com o fato de que a **CABRAL GARCIA LTDA.** também é **sócia majoritária** - juntamente com a **BUENA GULA** - des **outras 6 (seis) Recuperandas**, intituladas de “Sociedades de Propósito Específico”, contando com mais de 60% das quotas de cada uma.

2.2 Dos empreendimentos individualmente considerados

Os grandes últimos eventos ocorridos no Rio de Janeiro, como a Copa do Mundo de 2014 e os jogos olímpicos de 2016, trouxeram muito expectativa de crescimento em torno da construção civil, sendo por isso oportunizados pelo **Grupo Cabral Garcia** em seus empreendimentos, cabendo a seguir destacar.

Dos Empreendimentos Imobiliários Com a Bandeira RAMADA

No intuito de aproveitar a alta rotatividade de turistas na cidade do Rio de Janeiro, em virtude dos jogos olímpicos de 2016, e, sobretudo para incrementar as receitas do Grupo Cabral Garcia a serem auferidas após o término das obras, a **Cabral Garcia Ltda.** constituiu as **SPE’s – LAPA,**

COPA, RECREIO e COPA 5, no ano de 2013, para a construção de hotéis, padrão 4 estrelas, inicialmente com a Bandeira Ramada.

Os quatro projetos mencionados, de cunho hoteleiro, tiveram como objetivo mesclar a exploração do turismo numa das cidades mais famosas do mundo, como é o caso do Rio de Janeiro, com os recursos financeiros de investidores que buscavam diversificar a área de atuação, com segurança e transparência na gestão da operação, o que conduziu à parceria firmada, inicialmente, com a bandeira hoteleira internacional – Ramada.

O modelo escolhido pelos dirigentes do Grupo Cabral Garcia para o financiamento, isto é, para a captação de recursos necessários para a construção desses empreendimentos hoteleiros, foi o de “cotas de participação”, caracterizado pela obtenção das receitas diretamente junto aos seus investidores, ao invés de contratação de um empréstimo bancário para custeio das despesas, o que tornaria os custos do empreendimento muito maior.

Seguindo esta estratégia, pensou-se em uma estrutura de participação de investidores como sendo proporcional a 3 (três) investidores por quarto na SPE Lapa e 4 (quatro) investidores por quarto nas SPE's Copa e Recreio, o que tornaria possível o levantamento dos hotéis a um preço muito menor quando comparado com os preços a que se alcançariam cada quarto na eventualidade de recorrerem as SPE's ao financiamento bancário.

Nesse sentido, sem prejuízo do retorno financeiro das operações hoteleiras praticadas em cada quarto de hotel alugado, os investidores ainda participariam da possível valorização do ativo imobiliário, passando a receber rendimentos isentos de imposto de renda, em decorrência da titularidade das denominadas “cotas imobiliárias”.

Para desenvolvimento do empreendimento **SPE LAPA (9ª Recuperanda)**, a **2ª Recuperanda (Cabral Garcia Ltda.)** se associou, em maio de 2013, às sociedades **Buena Gula Participações Ltda. (3ª Recuperanda)** e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Rua do Resende n. 194 – Centro – Rio de Janeiro.

O empreendimento **SPE LAPA** teve em mira a preservação do cenário histórico do centro do Rio, que remonta ao Brasil Império, sem abrir mão da modernidade e do conforto exigidos pela sociedade contemporânea. Além disso, foi projetado para suprir a carência de espaços para eventos corporativos, treinamentos e reuniões empresariais naquela área da cidade.

A **SPE LAPA** foi lançada em maio de 2013 e teve suas 180 (cento e oitenta) “cotas de participação” vendidas em 30 (trinta) dias, ganhando o prêmio Master Ademi, na categoria Inovação.

Com relação ao empreendimento **SPE COPA 1 (11ª Recuperanda)**, a **Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Recuperanda)** também se associou, em agosto/2013, às sociedades **Buena Gula Participações Ltda. (3ª Recuperanda)** e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Rua Toneleros, 202 – Copacabana – Rio de Janeiro.

O referido empreendimento buscou trazer para uma região conhecidamente turística, um empreendimento voltado para o público executivo, que comparece à cidade do Rio de Janeiro com finalidades comerciais, sem que se distancie dos principais pontos turísticos da cidade. Além disso, foi projetado para dar mais possibilidades às necessidades de espaços para eventos corporativos, treinamentos e reuniões empresariais.

O empreendimento foi lançado em agosto de 2013 e teve suas 240 (duzentas e quarenta) cotas vendidas em tão somente 4 (quatro) horas.

No mesmo sentido, o desenvolvimento do empreendimento **SPE RECREIO (10ª Recuperanda)**, se deu a partir da associação, em maio de 2013, das sociedades **Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Recuperanda)**, **Buena Gula Participações Ltda. (3ª Recuperanda)** e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de hotel localizado na Avenida das Américas n. 12.900 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro (entrada pela Av. César Morani) dentro do complexo empresarial Américas Avenue da Gafisa.

Neste caso, como já mencionado acima, em razão dos grandes eventos que viriam a ocorrer na cidade, existiam expectativas para excelentes oportunidades de negócios no setor hoteleiro e imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, principalmente na Barra da Tijuca, o que fomentou as empresas do **Grupo Empresarial Cabral Garcia** o interesse de investir no projeto em questão.

A demanda histórica reprimida, a crescente nova demanda em função dos grandes eventos que a Cidade sediaria e a oferta insuficiente, inadequada e ultrapassada, sinalizavam receitas elevadas por apartamentos disponíveis, gerando oportunidades de altas tarifas médias e taxas de ocupação por muitos anos.

O empreendimento imobiliário desenvolvido pela **SPE RECREIO** foi lançado em outubro de 2013, com um total de 672 (seiscentas e setenta e duas) cotas vendidas.

As entregas dos 3 (três) empreendimentos acima destacados estavam previstos para ocorrer em dezembro de 2015. Todavia, em razão de fatores adversos da economia, acabaram não sendo realizadas na data aprazada, tendo sido os mesmos repassados aos adquirentes para finalização.

A **SPE COPA 5 (7ª Recuperanda)**, por sua vez, veio na esteira dos 3 (três) lançamentos de hotel que o **Grupo Empresarial Cabral Garcia** havia feito – **Lapa, Copa e Recreio**. Tratava-se de um empreendimento hoteleiro em estágio bem avançado de obra, necessitando apenas a finalização das obras e montagem do hotel.

Da mesma forma, a **Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Recuperanda)** se associou, em 27/05/2013, às sociedades **Buena Gula Participações Ltda. (3ª Recuperanda)** e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, constituindo a **SPE COPA 5** localizada na Rua Barata Ribeiro, 581 - Copacabana – Rio de Janeiro.

O empreendimento dividiu-se em 624 (seiscentas e vinte e quatro) cotas, tendo sido 100% concluído com enxoval adquirido e instalado. Neste empreendimento foram investidos mais de R\$ 55 milhões.

Todavia, o Hotel da **SPE COPA 5** não chegou a iniciar suas atividades no momento inicialmente previsto, devido a uma reintegração de posse do ativo imobiliário requerida pela promitente vendedora, referendada por determinação judicial, em ação promovida em face da Cabral Garcia por inadimplência, o que foi uma das principais razões para ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial.

Do Empreendimento Hoteleiro com a Bandeira IBIS

No que tange à sociedade empresária **JOFAVE (6ª Recuperanda)**, possui como sócias a **Cabral Garcia Participações S.A. (1ª Recuperanda)** e Jofave Combustíveis Ltda. (CNPJ nº 04.640.056/0001-61), sendo certo que fora idealizada para a construção certa e específica de um Hotel com a bandeira “Ibis”, na cidade de Volta Redonda/RJ.

A Jofave Combustíveis, na época, era a proprietária de um terreno no local e havia firmado um contrato de franquia com a Hotelaria Accor Brasil S.A. para construção do empreendimento “Hotel Ibis”, tendo, inclusive, efetivado registro do memorial de incorporação junto ao 4º Ofício

de Barra Mansa - Serviço Notarial e Registral da 3ª Circunscrição, com a previsão inicial de 144 unidades autônomas e loja "A" do prédio com finalidade hoteleira (doc. 25).

As etapas burocráticas iniciais contaram com a aprovação do projeto inicial de captação de recursos no mercado de capitais ("cotas de participação"), pela Comissão de Valores Mobiliários, buscando o financiamento inicial do empreendimento, tanto é que o referido órgão fiscalizatório autorizou a comercialização das cotas do projeto sem a necessidade de intermediação por instituição financeira.

Entretanto, devido ao enfrentamento de dificuldades mercadológicas notórias no Estado do Rio de Janeiro, a construção do empreendimento acabou sendo momentaneamente suspensa, ainda na fase de fundação.

Inobstante a paralisação da obra de fundação, a **Grupo Empresarial Cabral Garcia** tem absoluta intenção de retomar este empreendimento, em um futuro próximo, contribuindo para a retomada do crescimento econômico do País, que se espera para os próximos anos.

Dos Empreendimentos Imobiliários de Natureza Residencial.

No que tange à **SPE CAXIAS (8ª Recuperanda)**, com perfil diferente das SPEs mencionadas nos tópicos anteriores, trata-se de um condomínio residencial, com clube para lazer completo, no ponto mais nobre do município de Duque de Caxias (RJ).

Seguindo o modelo societário adotado nas demais SPEs, a Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (2ª Recuperanda) se associou, em outubro de 2013, às sociedades Buena Gula Participações Ltda. e M.P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários, para construção de um empreendimento residencial localizado na Rua Tauá, s/n – Jardim 25 de Agosto – Duque de Caxias – Rio de Janeiro.

O projeto deste empreendimento residencial teve como meta principal atingir como público alvo o morador de Duque de Caxias, ou de cidades mais distantes da capital, porém da região da baixada fluminense, que busca mais qualidade de vida para si próprio ou para sua família, num conceito de condomínio clube, muito difundido e com grande recepção no mercado de imóveis na Barra da Tijuca.

Devido à curta distância entre a cidade de Duque de Caxias e a do Rio de Janeiro, aliado à alta densidade demográfica da região, altos preços de imóveis na Capital quando comparados aos

preços praticados nas demais cidades da região metropolitana como um todo, não há dúvidas de que qualquer investimento em projetos habitacionais no município de Duque de Caxias tende a ser um sucesso, mormente com a retomada de crescimento da economia do país que se espera nos próximos anos.

A **SPE CAXIAS** foi lançada em outubro de 2015, sendo projetados 336 (trezentos e trinta e seis) apartamentos com entrega prevista para março de 2019.

O empreendimento ainda se encontra na fase inicial de terraplanagem do terreno, eis que as dificuldades enfrentadas pelo **Grupo Empresarial Cabral Garcia** forçaram a suspensão do andamento das obras. Porém, no curso da presente recuperação judicial, se espera dar continuidade ao projeto, cuja capacidade de geração de postos de trabalho, fluxo de receita para o Grupo e criação de moradias em uma região hiperpopulosa, trará pontos positivos à toda sociedade.

Quanto à **SPE BARRINHA (12ª Recuperanda)**, esta foi criada para construção do empreendimento imobiliário batizado de *Village Park Itanhangá*, que tinha o mote comercial de proporcionar a oportunidade de morar com sossego, aconchego e privacidade, no condomínio de menor preço por m² da região da Barra da Tijuca/RJ.

O condomínio Village Park Itanhangá constituía-se em um empreendimento residencial, com apartamentos de 2 ou 3 dormitórios com suíte, ou uma cobertura Duplex com piscina exclusiva. Tudo isso com direito a varanda *gourmet* para que seus adquirentes pudessem aproveitar o café da manhã com vista para a Lagoa da Tijuca.

Ao todo eram 250 unidades residenciais distribuídas da seguinte forma: (i) 230 apartamentos de 2 e 3 quartos: 64m² a 82m²; (ii) 20 apartamentos cobertura: 136m² a 165m²; e (iii) 305 vagas de garagem.

O empreendimento foi lançado, mas não chegou a atingir a quantidade necessária de unidades vendidas e precisou ser momentaneamente suspenso, sendo certo que será retomado tão logo haja viabilidade econômica para tanto, com o retorno do crescimento da economia nacional.

Do Empreendimento Imobiliário no “Clube Caça e Pesca”

Ainda imersa no contexto do crescimento do setor imobiliário evidenciado nos anos pretéritos, a Recuperanda **Cabral Garcia Ltda. (2ª Recuperanda)**, foi procurada por um grupo de corretores

de imóveis no ano de 2014, que lhe propôs a construção de um empreendimento imobiliário de alto padrão sobre um imóvel localizado na Av. Lucio Costa (antiga Av. Sernambetiba), na orla da praia da Barra da Tijuca, batizando-se a ideia, inicialmente, com o nome de “Projeto Praia”.

À época da proposta, as informações que circulavam no mercado eram a de que o terreno estava sendo ocupado de forma precária e irregular pelo Clube Caça e Pesca, e que, recentemente, (i) havia sido levado a leilão judicial por dívidas de IPTU de sua antiga proprietária, a Massa Falida de Desenvolvimento Engenharia Ltda.; (ii) e arrematado em hasta pública pela sociedade Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos autos de Ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro, perante a 12ª Vara da Fazenda Pública da Capital (0141378-54.1991.8.19.0001).

Após diversos estudos e consultas jurídicas quanto à viabilidade da concretização do empreendimento no terreno em que funcionava o Clube Caça e Pesca, o **Grupo Empresarial Cabral Garcia**, através da 2ª Recuperanda, firmou com os sócios da sociedade empresária arrematante um documento inicial de Opção de Compra das quotas que detinham na sociedade Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda., oportunidade em que também passaria a ser proprietária do terreno para concretização do “Projeto Praia”.

Com o alusivo documento assinado, o **Grupo Empresarial Cabral Garcia** passou a investir todos os seus esforços, tempo e recursos financeiros, com vistas à aprovação e ao licenciamento perante as autoridades competentes, para a construção de um empreendimento residencial de luxo e requinte, buscando atingir interessados com elevado poder aquisitivo.

Concomitantemente à aquisição das quotas da arrematante Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando assegurar o sucesso do “Projeto Praia”, o **Grupo Empresarial Cabral** entabulou acordo com o Clube Caça e Pesca, propondo-se a adquirir 100% (cem por cento) dos títulos dos sócios, proprietários e beneméritos, inobstante as incertezas decorrentes da resistência de uma parte dos sócios do Clube em encerrar, definitivamente, as atividades recreativas, bem como de um pequeno número de famílias que se estabeleceram no terreno do Clube e lá fixaram moradia há alguns anos..

Assim é que, em um primeiro momento, o **Grupo Empresarial Cabral Garcia** e a Diretoria do Clube convencionaram a necessidade de pactuarem entre si um documento “Particular de Ajuste de Condições para Aquisição de Imóvel e Outros Pactos”, em que se convencionou o direito da **Cabral Garcia Ltda. (2ª Recuperanda)** de sub-rogar-se em todos os direitos sobre o próprio Clube, através da aquisição dos títulos dos sócios, condicionando tal subrogação à

aprovação da convenção em Assembleia Geral do Clube, mediante indenização (contraprestação pecuniária) aos sócios, em até 105 (cento e cinco) dias a partir do efetivo registro da Ata da Assembleia que aprovasse a sub-rogação, e, conseqüentemente, a dissolução do Clube.

Sendo assim, com o escopo de conferir transparência à negociação entabulada entre a Cabral Garcia e o Clube Caça e Pesca, bem como para aprová-la junto aos sócios, foi convocada a famigerada Assembleia Geral Extraordinária dos sócios do Clube, tendo comparecido ao conclave o número expressivo de 480 (quatrocentos e oitenta) sócios titulares de títulos do Clube Caça e Pesca, que deliberaram e aprovaram a dissolução do clube e a compra de todos os títulos pelo **Grupo Empresarial Cabral Garcia**, oportunidade em que restou acertado o pagamento de uma indenização no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) por cada título, valendo destacar que o referido valor levou em consideração as condições de mercado existentes àquela época.

Após a aprovação da dissolução do Clube Caça e Pesca pela ampla maioria dos seus sócios, que se fizeram presentes à Assembleia convocada, além de levar a ata a registro, a **Cabral Garcia Ltda. (2ª Recuperanda)** procurou, individualmente, cada um dos sócios para formalizar a cessão definitiva dos títulos, oportunidade em que foram firmados centenas de Contratos de Cessão de Direitos individuais em caráter pro soluto e entregues os cheques para descontos futuros, nas datas aprazadas, considerando o efetivo registro da ata da Assembleia.

No entanto, em razão da irrisignação de um pequeno grupo de sócios, ocupantes de casas no mesmo terreno em que estava localizado o Clube Caça e Pesca, e que eram contrários à sua dissolução, bem como por entenderem que haveria violação ao art. 61 do Código Civil, no que tange à repartição dos valores fruto da venda das cotas, o Ilmo. Oficial do Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro suscitou dúvida quanto ao registro da Ata da Assembleia de Sócios (Processo nº 009279595.2015.8.19.0001), que deveria ser registrada para que surtisse seus efeitos regulares, isto é: a indenização dos sócios pela venda dos títulos e a sub-rogação da Cabral Garcia Participações S/A em todos os direitos do Clube Caça e Pesca.

E, em que pese o MM. Juízo da Vara de Registros Públicos do E. TJRJ ter determinado ao “Oficial do Registro Civil das Pessoas Jurídicas a registrar a documentação que lhe fora apresentada”, independentemente da “litigiosidade que envolve o Clube Caça e Pesca”, a r. sentença foi reformada pelo Conselho da Magistratura, o qual houve por bem determinar a suspensão do registro da ata da Assembleia.

Desta forma, a atual situação em que se encontra este empreendimento é demasiadamente complexa, totalmente paralisada em razão da dificuldade de entendimento entre todas as partes envolvidas.

2.3 Objeto Social das sociedades

Com objetivo de melhor compreender as atividades das Recuperandas, bem como, assim, distinguir os bens e direitos que estão contabilizados em seu ativo permanente (não-circulante) ou circulante, descreve-se abaixo o objeto social das Recuperandas.

A **1ª Recuperanda, Cabral Garcia S/A**, explora o seguinte ramo de atividades: “participação sob qualquer forma no capital de outras sociedades como sócia quotista, acionista ou em contas de participação, quaisquer que sejam seus objetos sociais, inclusive fundos de qualquer natureza desde que registrados ou registráveis na CVM e a administração de imóveis próprios.”

A **2ª Recuperanda CABRAL GARCIA LTDA.** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de incorporação de imóveis; empreendimentos imobiliários, projetos de urbanização e loteamento, avaliação de bens, consultoria, engenharia, planejamento, gerenciamento, reformas, construção de casas e prédios, construção civil, compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios e serviços afins, bem como a participação em outras sociedades como sócio cotista ou acionista”.

A **3ª Recuperanda BUENA GULA** explora o seguinte ramo de atividades: “locação de bens imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios, bem como a participação em outras sociedades como sócia cotista ou acionista, de acordo com a legislação em vigor.”

A **4ª Recuperanda BELLA RIOS** explora o seguinte ramo de atividades: “exploração do ramo de hotel, bar, frigobar, (comércio de alimentos e bebidas industrializadas), restaurante, lojas de souvenir e tabacaria, a assessoria na constituição de hotéis, flats, apart-hotéis congêneres, serviço de assistência turística.”

A **5ª Recuperanda HOTELARIA CARIOCA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de serviços de hotelaria, serviços de apart hotéis, comercio de alimentos e bebidas industrializadas, frigobar, restaurante, comercio varejista de artigos souvenirs”.

A **6ª Recuperanda JOFAVE** explora o seguinte ramo de atividades: “exploração de atividades de hotéis, restaurantes e estacionamento”.

A **7ª Recuperanda SPE COPA 5** explora atividades do seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

A **8ª Recuperanda SPE CAXIAS** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

A **9ª Recuperanda SPE LAPA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

A **10ª Recuperanda SPE RECREIO** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

A **11ª Recuperanda SPE COPA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

A **12ª Recuperanda SPE BARRINHA** explora o seguinte ramo de atividades: “atividades de empreendimentos imobiliários, técnicas, relacionadas a engenharia, arquitetura e construção de edifícios.”

2.4 Estrutura societária

O capital social da **1ª Recuperanda (CABRAL GARCIA S/A)** é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do país e está dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo certo que, desde à época em que fora transformada de Sociedade de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima, teve mantida a proporção na distribuição da participação societária em 70% em nome de Aline Coutinho Cabral Garcia Dias e 30% em nome de Arthur Nunes Garcia Dias.

Já quanto à **2ª Recuperanda (CABRAL GARCIA LTDA.)**, o seu capital social é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido três milhões de quotas ao

valor de R\$ 1,00 cada uma, entre Jaime Garcia Dias, com 2.250.000 quotas, e Aline Coutinho Cabral Garcia Dias, com 750.000 quotas.

A **3ª Recuperanda (BUENA GULA)** possui um capital social de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 150.000 quotas cujo valor nominal é de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre Filipe Ferreira da Costa, titular de 148.500 quotas, e Ana Lúcia Ferreira da Costa, com 1.500 quotas.

A **4ª Recuperanda (BELLA RIOS)**, por sua vez, possui um capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 quotas cada uma com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real), subscritas e integralizadas pela **Cabral Garcia S/A (1ª Recuperanda)** e M. P. de Oliveira Empreendimentos Imobiliários - ME, cada um titular de 9.000 e 1.000, respectivamente.

A **5ª Recuperanda (HOTELARIA CARIOCA)**, possui capital social de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), subscrito e integralizado, formado por 600.000 (seiscentas mil) quotas no valor nominal de R\$ 10,00 (dez reais) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia S/A (1ª Recuperanda)** e Filipe Ferreira da Costa, com 4.020 e 1980 cada um, respectivamente.

A **6ª Recuperanda (JOFAVE)** possui capital social de R\$546.875,00 (quinhentos e quarenta e seis mil e oitocentos e setenta e cinco reais), subscrito e integralizado, formado por 546.875 (quinhentas e quarenta e seis mil, oitocentas e setenta e cinco) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia S/A** e Jofave Combustíveis Ltda., cada um titular de 492.187 e 54.688 quotas, respectivamente.

A **7ª Recuperanda (SPE COPA 5)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula**, cada qual com 6.700 e 3.300, respectivamente.

A **8ª Recuperanda (SPE CAXIAS)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula**, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

A **9ª Recuperanda (SPE LAPA)** possui capital social de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), subscrito e integralizado, formado por 400.000 (quatrocentas mil) quotas no valor nominal de

R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula** cada um titular de 266.800,03 e 133.199,97 quotas, respectivamente.

A **10ª Recuperanda (SPE RECREIO)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula**, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

A **11ª Recuperanda (SPE COPA)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula**, cada um titular de 6.700 e 3.300 quotas, respectivamente.

A **12ª Recuperanda (SPE BARRINHA)** possui capital social de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), subscrito e integralizado, formado por 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, distribuídas entre **Cabral Garcia Ltda.** e **Buena Gula**, cada qual com 6.700 e 3.300, respectivamente.

O quadro societário das sociedades Recuperanda denota, com clareza, que a interligação das Recuperandas é evidente, com participações recíprocas, cujo objetivo é, repita-se, a consecução do mesmo objetivo empresarial (única empresa): incorporação e construção imobiliária, de imóveis residenciais e comerciais destinados à exploração de atividade hoteleira

2.5 Da Administração

Primeiramente, é necessário destacar que a administração de 11 (onze) das 12 (doze) Recuperandas é exercida, nos termos dos seus respectivos Contratos Sociais, pela Sra. Aline Coutinho Cabral Garcia Dias, brasileira, casada pelo regime da separação total de bens, portadora da cédula de identidade n.º12963545-4 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 087.998.557-71, com domicílio na Avenida Sernambetiba, 5100, apto 602, Bloco III, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.630-012, sendo certo que a mesma também é administradora, de forma exclusiva, **das Recuperandas BELLA RIOS e JOFAVE.**

A **Recuperanda Buena Gula** não possui como administradora a Sra. Aline. Nesse caso em especial, a administração da referida sociedade empresária é feita pelo Sr. Filipe Ferreira da Costa, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, portador da CI n. 12.815.506-6, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n. 102.989.257-10, residente e

domiciliado na Avenida Venceslau Brás, n. 18, apto. 208, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.290-140.

Neste sentido, é certo que todas as Recuperandas, exceto a **Buena Gula**, possuem como administradora a Sra. Aline.

A **sociedade empresária Cabral Garcia Ltda.** é administrada pela Sra. Aline em conjunto com seu marido, Sr. Jaime Garcia Dias, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, comerciante, portador da cédula de identidade n.º12.963.545-4 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 087.998.557-71, residente e domiciliado no endereço acima indicado, da Sra. Aline.

Já a **Recuperanda Cabral Garcia S/A**, é administrada pela Sra. Aline e seu filho, Sr. Arthur Nunes Garcia Dias, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade 23.089.323-2, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 116.074.027-50, residente e domiciliado nesta cidade na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 22, B, Grupo 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-973.

A **Recuperanda Hotelaria Carioca** é administrada, conjunta ou isoladamente, pela Sra. Aline e pelo Sr. Filipe (administrador da Buena Gula).

Por fim, merece registro ainda que as Sociedades de Propósito Específico são administradas, conjunta ou isoladamente, pela Sra. Aline Coutinho Cabral Garcia Dias e pelo Sr. Filipe Ferreira da Costa (administrador da Buena Gula e Hotelaria Carioca).

3. CENÁRIO ECONÔMICO E A CRISE DAS EMPRESAS

3.1 Razões da Crise

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são decorrentes de fatores internos e externos que impactaram diretamente o seu fluxo de caixa, resultando na momentânea situação de crise econômico-financeira, exigindo o presente pedido de Recuperação Judicial como meio para superar a crise atual.

Do ponto de vista externo, é notório o conhecimento que o País vive uma situação conflitante por conta da conjugação de interesses do mercado, bem como é sabido que a crise imobiliária no Brasil tomou proporções inimagináveis e, com isso, acarretando drástica redução do fluxo de receitas, que comprometeu todo o setor da construção civil e do mercado imobiliário.

Afirmam os especialistas que a atual crise no setor imobiliário atingiu os piores resultados dos últimos tempos, porém acreditam que o aquecimento da economia nos próximos anos, haverá retomada do crescimento e consequente equilíbrio entre as contas de oferta e procura de imóveis.

A saúde econômica das empresas funciona é um termômetro basilar para se conhecer a verdadeira situação econômico-financeira de um País, e o cenário, no Brasil, não tem se mostrado um dos melhores.

Revela destacar o aumento das taxas de desemprego, conforme gráfico abaixo, reforçando a escassez de crédito no mercado e a redução das taxas de consumo.



Nesse cenário, o investimento no setor imobiliário vem diminuindo, haja vista o número de lançamentos no momento atual. Por outro lado, aumentam significativamente o inadimplimento dos principais clientes deste segmento. Os impactos são grandes na medida que as empresas desse setor necessitam intensamente de capital de giro para operar.

Em 2015, a produtividade do setor da construção civil reduziu a um patamar inferior ao da década de 1990. Soma-se, ainda, a retração do Produto Interno Bruto e ao aumento da taxa de desemprego atingiu um nível nunca observado, ao final de 2016, havia aproximadamente 12 (doze) milhões de desempregados, elevando-se em quase 100% (cem por cento), se comparado com o número de desempregados ao final de 2012.

A queda do PIB do setor da construção civil quando comparado com o PIB Nacional, demonstra uma queda maior que a do PIB Nacional, como se vê no quadro abaixo:

Construção Civil patina

Setor caiu mais do que o PIB nos últimos anos e é o que está pior em 2017

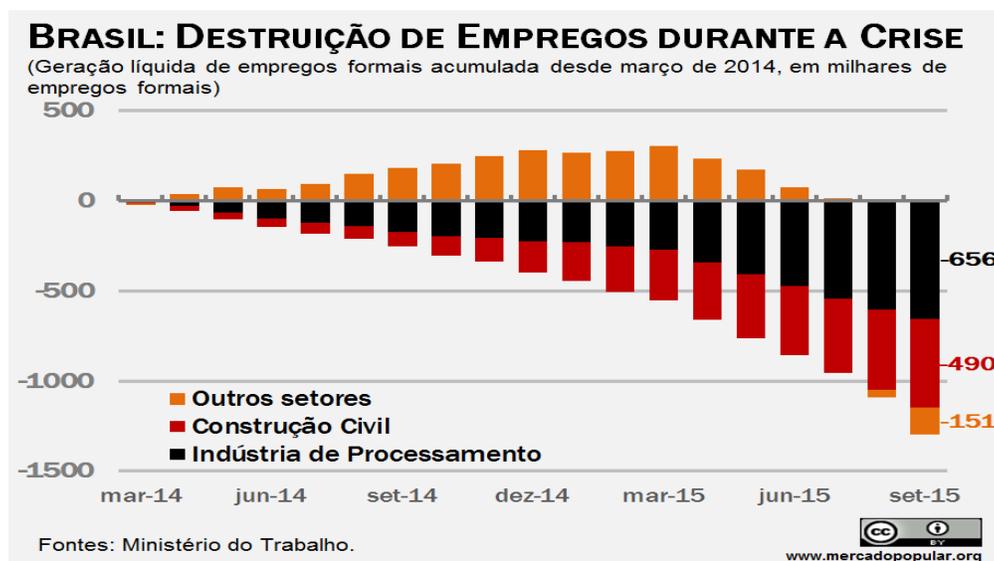
Setor	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1º sem/2017
Agropecuária	6,7	5,6	-3,1	8,4	2,8	3,6	-6,6	15
Extrativa Mineral	14,9	3,5	-1,9	-3,2	9,1	4,8	-2,9	7,8
Indústria de transformação	9,2	2,2	-2,4	3	-4,7	-10,4	-5,2	-1
Construção	13,1	8,2	3,2	4,5	-2,1	-6,5	-5,2	-6,6
Comércio	11,1	2,3	2,4	3,4	0,6	-8,7	-6,3	-0,8
Serviços de transporte, armazenagem e correio	11,2	4,3	2	2,6	1,5	-6,6	-7,1	-1,4
Serviços de informação	5,4	6,5	7	4	5,3	-0,5	-3	-1,4
Intermediação financeira e seguros	9,3	6,2	1,5	1,8	-0,6	-0,8	-2,8	-3,1
Administração pública	2,2	1,9	1,3	2,2	0,1	-0,1	-0,1	-1
PIB	7,5	4	1,9	3	0,5	-3,8	-3,6	0

Fonte: Sinicon/LCA Consultores/IBGE

Infográfico elaborado em: 22/09/2017

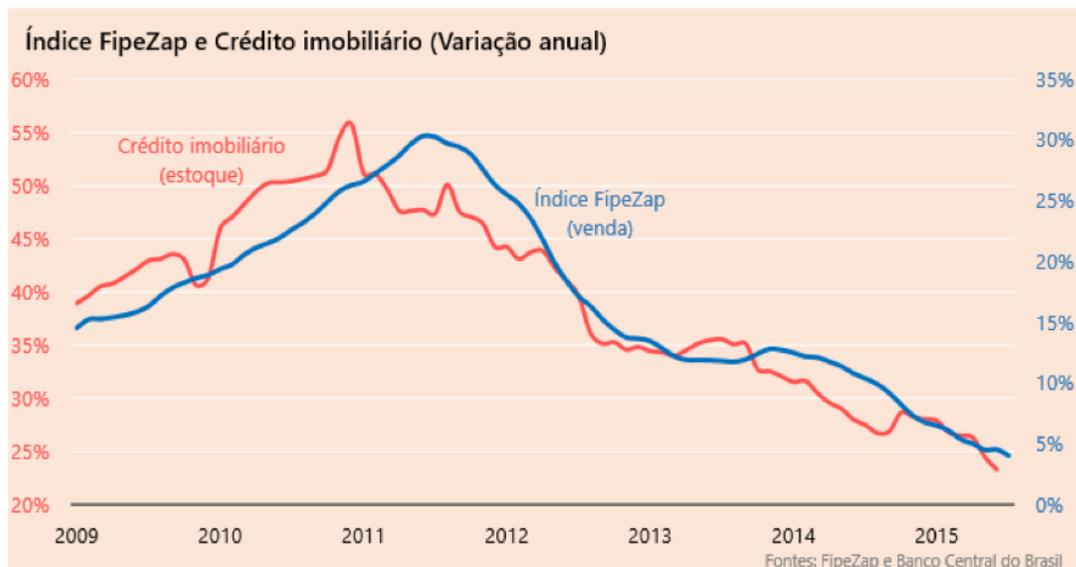


Se a variável desemprego aumenta o consumo diminui, essa disfunção reduz o fluxo de receitas das empresas, isso é o pior para um mercado que necessita de empresas com intenso capital de giro para alavancar as suas operações. Essa relação entre a taxa de desemprego e a crise do setor imobiliário pode ser constatada no gráfico abaixo destacado:



Ao contrário do bom momento vivido pelo ramo da construção imobiliária até 2015, quando houve da expansão do crédito habitacional, a instabilidade econômica afetou consideravelmente a construção civil trouxe como consequência o arrefecimento do mercado para um baixo volume de vendas como também o crédito necessário às empresas para o financiamento de suas operações e ao consumidor para aquisição de bens imóveis.

Neste sentido, demonstra-se, graficamente, a queda do financiamento dos imóveis nos últimos anos:



Nota: Até abr/2009, o Índice FipeZap de Venda é a média ponderada de São Paulo e Rio de Janeiro; até jul/2010, inclui Belo Horizonte e até mai/2012 é o Índice FipeZap Composto (7 cidades). A partir desse ponto considera-se o Índice FipeZap Ampliado (20 cidades).

Atualmente, o Brasil vive uma das mais graves crises econômicas de sua história, a qual provocou reflexos diretos no funcionamento operacional do Grupo CABRAL GARCIA, entre outros, retração nas linhas de financiamento bancário, desvalorização dos imóveis e relevante aumento na taxa de desemprego, tendo como consequência um expressivo aumento nos distratos de unidades já comercializadas e a redução significativa da disposição dos consumidores para assumir compromissos financeiros de prazo alongado e valor relevante, como a aquisição de imóveis.

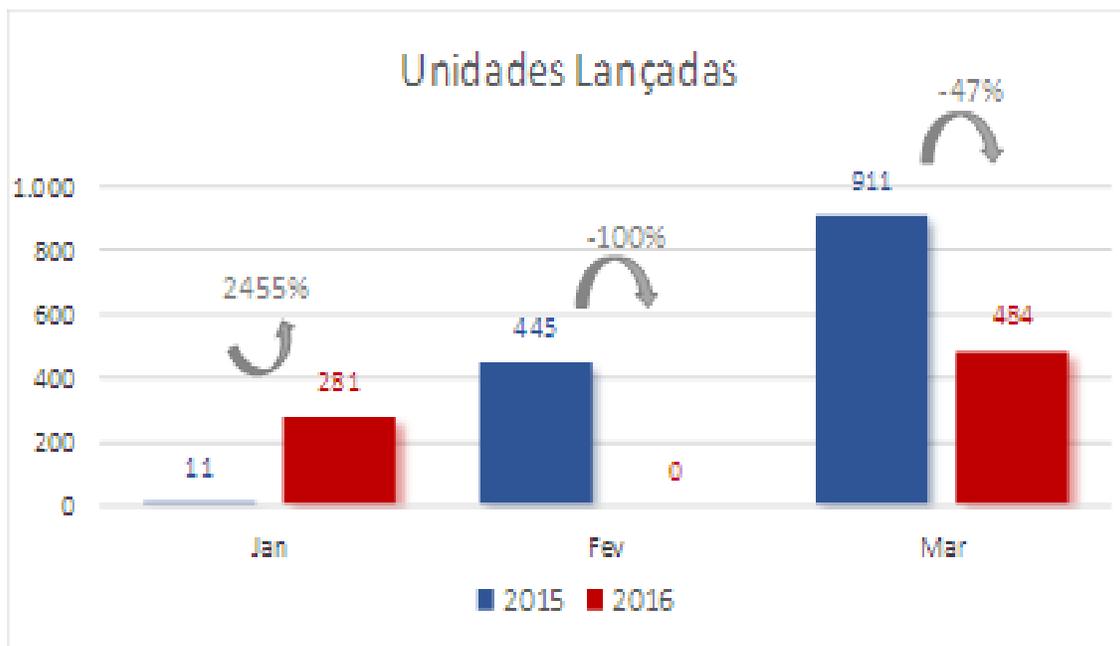
Nesse aspecto, vale destacar o estudo realizado pela **ABRAINC** (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) que chegou à conclusão de que os distratos acontecem em uma **média de 50% das unidades** de um empreendimento.

E na impossibilidade de se terminar um empreendimento com níveis de distratos semelhantes ao verificado na pesquisa, haverá redução de receitas e, conseqüentemente, a quebra do fluxo de caixa da incorporadora.

Assim é que, a crise generalizada no setor, bem como a desaceleração das vendas das unidades, atrelada ao aumento exponencial do número de inadimplência nos empreendimentos e dos distratos, ocasionou um aumento no estoque das empresas do setor imobiliário.

Por consequência, houve uma redução dos preços de venda, levando as empresas do setor a cancelarem seus planos de novos lançamentos e a priorizarem a venda dos seus estoques.

Unidades Imobiliárias Lançadas entre os anos de 2015 e 2016, de acordo com Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI-RJ).



Fonte: http://www.ademi.org.br/article.php?id_article=66319

Com a crise, veio a alta dos juros e o financiamento bancário, essencial para a atividade fim das **Recuperandas**, tornou-se cada vez mais difícil de ser retomado, o que impactou negativamente no fluxo de caixa das Recuperandas, tornando o adimplemento das obrigações contraídas cada vez mais remoto, o que gerou um “efeito cascata”.

Para finalizar a enunciação dos fatores exógenos da crise das Recuperandas, merece destaque a edição da Lei Municipal n. 5.230/10, instituída com propósitos extrafiscais, quais sejam, o fomento e o incentivo do setor privado para a construção de unidades hoteleiras visando suprir e atender a demanda de turistas e visitantes na cidade do Rio de Janeiro por ocasião da Copa do Mundo (2014), Olimpíadas e Paraolimpíadas (2016).

Todavia, inobstante os benefícios fiscais concedidos pela edilidade, os investimentos realizados pelo setor privado não foram compensados no tempo e modo inicialmente previstos, considerando a dispersão de turistas hospedados em cidades vizinhas, a rápida adesão às formas alternativas e informais de hospedagens (Airbnb, Booking, etc.), e o não prolongamento das estadias dos turistas logo após os eventos esportivos.

Desta forma, a quebra da expectativa de imediato retorno financeiro, por todos aqueles que, nos últimos anos, vinham investindo seus recursos e esforços no setor hoteleiro, representa fator relevante e que também justifica a crise momentânea pela qual o setor atravessa, analisada sob o enfoque macroeconômico, na medida em que os incentivos para construção de hotéis não foi acompanhada de políticas públicas adicionais para atrair e cativar o turista à permanência na cidade do Rio de Janeiro.

Lado outro, relativamente aos fatores **internos** propriamente ditos, impende ressaltar que foram inúmeras as dificuldades geológicas encontradas no desenvolvimento de alguns empreendimentos, fazendo com que os custos das obras extrapolassem, de forma espetacular, todos os orçamentos e cronogramas previstos.

Outrossim, especificamente quanto à atual crise econômico-financeira enfrentada pelas Recuperandas **BUENA GULA, BELLA RIOS e HOTELARIA CARIOCA**, simples compreender que, tratando-se as mesmas de empresas imobiliárias e de administração e gestão hoteleira, se os empreendimentos não são finalizados e vendidos, não há lucro ou mesmo receita a se auferir.

Relativamente às **SPE COPA 5**, apesar de o empreendimento ter sido 100% concluído, com enxoval adquirido e instalado, o mesmo não chegou a funcionar, pois o **Grupo Cabral Garcia** não conseguiu honrar com o pagamento do terreno à sua antiga proprietária e acabou perdendo o mesmo através de demanda judicial movida em seu desfavor (Ação nº 0166628-83.2014.8.19.0001).

Buscando reduzir o prejuízo incorrido pelos adquirentes, as Recuperandas conseguiram realocar muitos deles para outros empreendimentos, como para as **SPE COPA, SPE LAPA e SPE RECREIO** abaixo descritas.

Assim é que, no que tange às **SPE COPA, SPE LAPA e SPE RECREIO**, além dos fatores externos já descritos, sua crise econômico-financeira se agravou com a alusiva realocação dos adquirentes da **SPE COPA 5**, uma vez que os 3 (três) empreendimentos acabaram deixando de auferir novas receitas para assumir o prejuízo de outro empreendimento (COPA 5).

Como o Grupo Cabral se viu premido de recursos para finalizar os empreendimentos **SPE COPA, SPE LAPA e SPE RECREIO**, os adquirentes das cotas dos mesmos se reuniram em **Assembleia**, sem qualquer participação das Recuperandas, e decidiram criar 3 (três) Associações de Quotistas com o objetivo de angariar recursos para a finalização do empreendimento e início das operações hoteleiras.

Estas Associações pleitearam junto às Recuperandas, a cessão da posição de “donos e responsáveis pelo empreendimento” para cada um dos cotistas adimplentes quanto às suas

obrigações, de forma individual, para que os mesmos pudessem terminar o empreendimento, dando quitação integral às Recuperandas.

Neste sentido, de forma a minimizar os prejuízos causados aos adquirentes, o Grupo Cabral houve por bem formalizar **Termo de Cessão de Direitos** com as Associações de Quotistas, de forma irrevogável e irretroatável, através do qual restaram transferidos todos os direitos sobre o imóvel e as benfeitorias existentes, possibilitando, sob total e única responsabilidade dos adquirentes – técnica, jurídica e financeira –, a conclusão do empreendimento, e assumindo as Recuperandas, todavia, o passivo relativo ao fisco, aos fornecedores e adquirentes dissidentes (sem interesse na Cessão). Cumpre observar que, especificamente no tocante às Ações de Rescisão Contratual ajuizadas pelos dissidentes, em atenção à Cláusula Quarta do Instrumento firmado entre as SPEs e as Associações, as Recuperandas respondem pelo valor da condenação e, em contrapartida, voltam a serem titulares das cotas envolvidas.

Relativamente à JOFAVE (Ibis Volta Redonda), apesar do lançamento do empreendimento, devido às condições desfavoráveis de mercado e do próprio Grupo Cabral Garcia, a venda das unidades foi momentaneamente interrompida, podendo ser retomada tão logo seja equalizado o momentâneo estado de crise econômico-financeira do Grupo.

Por fim, conforme já mencionado acima, o ponto nodal para momentânea crise econômico-financeira enfrentada pelas Recuperandas, se deve à frustração do Projeto Praia (Clube Caça e Pesca).

Isto porque, foram investidos aproximadamente R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) neste empreendimento, sem qualquer retorno aos cofres das Recuperandas até a presente data.

Em suma, as consequências da crise se deram na seguinte ordem: **(i)** queda drástica no poder de investimento das Recuperandas; **(ii)** queda drástica no poder de venda de unidades; **(iii)** inadimplemento de diversas unidades em função da alta do desemprego e especulação imobiliária; **(iv)** distratos, obrigando as Recuperandas à devolução de parte do dinheiro pago pelos promitentes compradores, dinheiro esse que já havia sido empregado na compra de materiais e serviços destinados às obras sob suas responsabilidades, corroendo e impactando negativamente nas contas das Recuperandas; e **(v)** os entraves relativos ao Projeto Praia.

No contexto da r. crise e diante das dificuldades econômicas e financeiras enfrentadas, em 30/01/2018, as 12 (doze) sociedades integrantes do **Grupo Cabral Garcia**, em litisconsórcio ativo, apresentaram pedido de recuperação conjunto, autuado sob o nº 0110097-69.2017.8.19.0001, atualmente em curso perante a 1ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Após o deferimento da Recuperação Judicial em 31/01/2018, o **Grupo Cabral Garcia** vem se dedicando exclusivamente ao desenvolvimento do presente plano de recuperação judicial, que visa à consecução dos seguintes objetivos: (a) preservação da atividade empresarial; (b) geração de riquezas; (b); (c) monetização de ativos com preservação de valor; (d) simplificação da estrutura organizacional com eficiência de gastos; (e) adoção de estrutura de capital que solucione a liquidez para adimplemento de suas obrigações financeiras; (f) desenvolvimento e conclusão do empreendimento lançado ALTO CAXIAS; (g) viabilização de novos lançamentos; e (h) respeito a marcos regulatórios do setor imobiliário.

Sendo assim, em cumprimento aos requisitos do art. 53 da Lei n.º 11.101/2005, este Plano (a) apresenta os meios de recuperação almejados pelo **Grupo Cabral Garcia**; (b) demonstra a viabilidade econômica do **Grupo Cabral Garcia**; e (c) é acompanhado do laudo de viabilidade econômico-financeira e das cartas de avaliação de bens e ativos do **Grupo Cabral Garcia**.

As Recuperandas apresentam este Plano ao Juízo da Recuperação, nos termos e condições a seguir.

4. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

4.1 **Objetivos do Plano**

O Plano visa permitir que o **Grupo Cabral Garcia** supere sua crise econômico-financeira, adotando as medidas necessárias para permitir sua reorganização administrativa, financeira e operacional, que garanta a manutenção de empregos diretos e indiretos, e, principalmente, os direitos de seus credores.

4.2 **Prognósticos para o setor**

A indústria da construção civil é de grande importância para o desenvolvimento do País, destacando-se pela grande quantidade de atividades inseridas em seu ciclo produtivo, gerando, assim, uma infinidade de produtos e serviços, como também, do ponto de vista social, pela absorção de mão-de-obra, principalmente, na cidade do Rio de Janeiro.

A projeção do mercado imobiliário para os próximos anos é otimista, cujo quadro aponta para um cenário satisfatório para este ano, no qual o Produto Interno Bruto (PIB), como projetado pelo Banco Central do Brasil, deverá crescer cerca de 1,3%, estimando-se, assim, a contínua redução da taxa de juros praticada, ensejando o aquecimento da economia brasileira.

4.3 Viabilidade econômica e ativos das Recuperandas

A crise financeira atualmente experimentada pelas Recuperandas é fruto de uma conjunção de fatores ocorridos nos últimos 4 (quatro) anos e que afetaram direta e adversamente seu fluxo de caixa.

Embora estejam atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, as Recuperandas são plenamente viáveis, lucrativas e com alto valor agregado em seus ativos. Além disso, são inquestionáveis fontes de empregos diretos e indiretos.

Com efeito, um relevante fator indicativo de sua viabilidade se deve ao fato de os empreendimentos Alto Caxias Clube Residencial (SPE CAXIAS) e Hotel Ibis (JOFAVE), estarem prontos para a retomada das obras, tão logo seja equacionado este Plano de Recuperação.

Com a equalização do passivo contraído, o que se dará através do presente processo recuperacional, o **Grupo Cabral Garcia** pretende (i) retomar às obras para finalização e comercialização dos alusivos empreendimentos; ou, se não for possível, (ii) alienar alguns ativos, adotando, preferencialmente, o formato de permuta na questão dos terrenos.

As Recuperandas possuem um patrimônio no valor de aproximadamente R\$ 33.859.332,15 (trinta e três milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e trinta e dois reais e quinze centavos) – Anexo A – (valor avaliado por empresa especializada referente à terra nua e crua para os terrenos, bem como valor estimado das 15 cotas do empreendimento hoteleiro da SPE Recreio), o qual, por si só, poderia saldar parte do passivo contraído, que se organizados de maneira aglutinada, garantirá novas formas e prazos de pagamento da dívida.

Portanto, em razão da crise enfrentada, se não for possível dar seguimento aos projetos lançados, as Recuperandas pretendem alienar alguns desses ativos.

Com relação à possibilidade de alienação de ativos, as Recuperandas esclarecem que, no caso dos terrenos se a alienação for estruturada através de contratos de permuta no local, através do qual as Recuperandas cedem o terreno, por meio de um contrato de um instrumento adequado de compra e venda, e o empreendimento passa a ser desenvolvido por outro player do mercado imobiliário, existe a estimativa de auferirem uma receita inicial de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), além de fazer jus à uma quantidade de unidades que, após construídas, poderão ser entregues aos adquirentes que não distrataram suas unidades e, as demais, alienadas para geração de novas receitas que serão utilizadas para pagamento dos credores. Nesse formato, as Recuperandas estimam obter uma valorização de 70% (setenta por cento) do seu ativo. Em relação às 15 (quinze) cotas do empreendimento SPE Recreio, existe a estimativa de auferirem uma receita de aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

Por fim, ainda para corroborar sua viabilidade econômica, as Recuperandas informam que fazem jus a 3 (três) unidades de um empreendimento a ser desenvolvido pela incorporadora Calçada Empreendimentos, localizado na Av. Lucio Costa, local de alta valorização e liquidez, na Barra da Tijuca/RJ, no valor total aproximado de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais). Estas unidades, assim que o empreendimento seja lançado, serão colocadas a venda e tão logo sejam vendidas, parte dos recursos arrecadados, serão destinados a fazer frente ao pagamento dos credores submetidos ao presente processo recuperacional.

4.4 Equilíbrio operacional da empresa

As **Recuperandas** iniciaram projeto de reestruturação interna, a partir da adoção de boas práticas de gestão, objetivando readequar seus custos fixos e variáveis (investimentos) às novas condições de mercado – remodelagem de sua estrutura de capital e necessidade de capital de giro que, somado ao deferimento da presente medida judicial, permitirá condições adequadas para o plano de pagamento da dívida.

A reestruturação interna está focada, principalmente, nas seguintes medidas:

- Definição de um plano de negócios, com ênfase nos seguintes setores: (i) contábil/ fiscal; (ii) tecnologia da informação; e (iii) custos;
- Readequação dos custos fixos e variáveis, com a renegociação de todos os contratos com terceiros;
- Estudo dos produtos, visando identificar os mais rentáveis;
- Desenvolvimento e implantação de controles de custos, mais transparentes e precisos, identificando os gargalos existentes;
- Melhoramento na integração dos processos de vendas, *marketing* e compras, visando a redução do ciclo econômico e comercial;
- Alteração na gestão da política financeira de curto para longo prazo;
- Desenvolvimento e melhoria dos controles financeiros já existentes;
- Elaboração do presente Plano de Recuperação Judicial;
- Adequação do quadro de funcionários ao cenário atual das Recuperandas; e
- Redução das despesas administrativas e comerciais a níveis normais.

5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Com objetivo de viabilizar a superação da crise econômico-financeira, as Recuperandas pretendem adotar os meios contidos nos artigos 50, incisos I, II, XI, XII, e 60 da Lei 11.101/2005, dentre outros, de acordo com a projeção de recursos econômico-financeiros para o período da recuperação, que irão, assim, atestar a viabilidade das Recuperandas.

5.1 **Concessão de prazos e condições especiais para pagamentos de suas obrigações (LRF, art. 50, I)**

Aos créditos submetidos a presente recuperação judicial, conforme detalhado no **item 6** abaixo do presente Plano, as **Recuperandas** necessitarão (i) da concessão de prazo para pagamento dos créditos submetidos à Recuperação Judicial, observados sempre os limites estabelecidos pela Lei e por este Plano, com objetivo de reestruturar as dívidas contraídas perante os credores.

5.2 **Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente: (LRF Art. 50, II)**

As **Recuperandas** poderão realizar a cisão, incorporação, fusão ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral ou cessão das ações, caso tenham interessados neste tipo de operação.

5.3 **Parceria comercial e operacional com investidores, credores e clientes**

As Recuperandas poderão buscar incorporadoras interessadas em fechar parcerias estratégicas, seja na área comercial ou operacional, seja com investidores, credores, distribuidores ou clientes, que visem (i) incrementar o volume de negócios; (ii) reduzir os custos fixos operacionais; e (iii) gerar maior rentabilidade.

Caso alguma parceria seja concretizada, a remuneração do parceiro/ investidor poderá ser em participação nos resultados gerados pela própria parceria. A implementação dessa operação somente será possível (i) se não houver qualquer prejuízo para o regular cumprimento da proposta contida neste Plano; ou, caso necessário, (ii) seja apresentada uma modificação a este Plano.

5.4 Equalização de encargos financeiros (LRF, art. 50, I e XII)

Os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, inclusive os trabalhistas, se houver, serão atualizados e remunerados pela TR – Taxa Referencial, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano e, que começarão a incidir a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

5.5 Alienação de Ativos e/ou Unidades Produtivas Isoladas. (LRF, art. 50, XI e 60)

5.5.1 O **Grupo Cabral Garcia** poderá promover a alienação dos seguintes terrenos, **(i)** LOTE 1 do PAL 44293 de frente para a Estrada de Jacarepaguá – Freguesia de Jacarepaguá, lado ímpar a 170,23m depois do km 22 da citada Estrada, medindo de frente 67,30m em curva externa subordinada a um raio de 163,80m, pela Estrada de Jacarepaguá; de fundos pela Avenida Engenheiro Souza Filho mede 113,68m, no lado oposto pelo alinhamento projetado pelo PAA 9892; pelo lado direito mede 128,17m no rumo verdadeiro de 67°56' SE confrontando em toda a extensão da linha com terreno da Imobiliária Camorim S/A; à esquerda mede 195,71m no rumo verdadeiro de 64°55' SW, confrontando em toda a extensão da linha com o lote 16-B, melhor descrito e caracterizado na matrícula 225.552, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com área de 11.322,29m²; **(ii)** Área Desmembrada A2 da Avenida Perimetral Raul Soares, no primeiro distrito do Município de Duque de Caxias, medindo 44,00m de frente para a Avenida Perimetral Raul Soares (antiga Travessa Manoel Ferreira dos Santos), 54,00m na linha dos fundos, confrontando com a antiga rua General Urquiza, atual Eduardo Cassar; 108,00m pela lateral esquerda confrontando com os lotes nº 01 a 09 do loteamento Vila 8 de Maio, 118,00m pela lateral direita em três segmentos retos: 50,00m e 10,00m confrontando com a área AI e 58,00 confrontando com os lotes nº 13 e 25 e rua Tauá, pertencentes ao Loteamento Vila Tauá, melhor descrito e caracterizado na matrícula 25.025, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Duque de Caxias/Rio de Janeiro, com área de 5.332,00m²; **(iii)** Lote A localizado na Avenida Doutor Sérgio Braga, bairro Barbará, nesta cidade, 1º Distrito do Município de Barra Mansa, zona urbana, não foreiro, lote este de forma retangular que mede: 53,12m de frente para a Avenida Doutor Sérgio Braga; pelos fundos mede 53,12m, confronta com a Rua Doutor Robert Lang; pela direita mede em 3 linhas quebradas de: 3,00m em linha curva, 37,90m em linha reta e 3,00m em linha curva confrontam com a Praça Existente; pela esquerda mede 43,90m, confronta com o Lote s/nº cadastrado em nome de Saint Gobain Canalização Ltda, melhor descrito e caracterizado na matrícula 23.592, do 4º Ofício de Barra Mansa – 3ª Circunscrição – Barra Mansa/RJ, com área de 2.459,77m², a partir de agora e ao longo de todo este documento designados simplesmente como TERRENOS, de sua propriedade, através do mecanismo de venda direta, de acordo com os parâmetros legais

aplicáveis, ou em forma de UPIs (Unidades Produtivas Isoladas), de bens integrantes de seu ativo circulante.

A venda dos TERRENOS em forma de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs) poderá ser também estruturada por meio de contrato de permuta, na forma da lei, no qual as Recuperadas buscarão um percentual imediato do valor da venda, em moeda corrente, complementado por futuras unidades que serão construídas e/ou buscarão imóveis prontos em outras localidades que, financeiramente, justifiquem a permuta. Parte do fruto da venda dessas unidades será destinado para o pagamento do presente Plano de Recuperação Judicial.

5.5.2 O **Grupo Cabral Garcia** poderá promover a alienação, através dos mecanismos de venda previstos na LRF, de acordo com os parâmetros legais aplicáveis, de 15 (quinze) cotas integrantes de seu ativo circulante do empreendimento SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. que retornaram para a propriedade da empresa em função de decisões prolatadas em Ações de Rescisão ajuizadas pelos adquirentes das referidas cotas, conforme quadro abaixo:

AUTOR	RÉU	Empreendimento	PROCESSO	COMARCA	VARA	TIPO E OBJETO DA AÇÃO	COTAS
Daniela Souza Muniz Tavares	SPE Residencial Townhouse By Recreio Ltda, Cabral Garcia Ltda, Buena Gula e MPO	Americas	0040712-89.2017.8.19.0209	Capital	ARBIM	Rescisão Contratual	390
Fabiano Carvalho de Souza e Cintia Maria Pires de Souza	SPE Residencial Townhouse By Recreio Ltda	Americas	0015935-45.2014.8.19.0209	Barra da Tijuca	5ª Vara Cível	Rescisão Contratual	314
João Victor Cabreira dos Santos e Marcelle de Souza Marins dos Santos	SPE Residencial Townhouse By Recreio Ltda e Cabral Garcia Ltda	Americas	0019892-20.2015.8.19.0209	Barra da Tijuca	1ª Vara Cível	Rescisão Contratual	312,313
Niiza Targino	SPE Residencial Townhouse By Recreio Ltda, Cabral Garcia Ltda, Buena Gula e MPO	Americas	0005337-27.2017.8.19.0209	Barra da Tijuca	3ª Vara Cível	Rescisão Contratual	304
Victor Castro Timbo Martins	SPE Residencial Townhouse By Recreio Ltda	Americas	0018736-94.2015.8.19.0209	Barra da Tijuca	4ª Vara Cível	Rescisão Contratual	41,42,43,44,45,46,47,48,49,50

Todas as ações judiciais supracitadas contam com sentença julgando procedente o pleito de rescisão contratual e com condenação da SPE Recreio a título de indenização – cujos créditos já se encontram devidamente arrolados na Relação de Credores. Cumpre registrar que somente na Ação de Rescisão nº 0018736-94.2015.8.19.0209, ajuizada por Victor Castro Timbó Martins, ainda não se operou o trânsito em julgado, no entanto, já foi juntada aos autos petição da Ré desistindo do prazo para recorrer da decisão que julgou procedente o pleito autoral.

Sendo assim, em que pese ter sido formalizado Termo de Cessão de Direitos com a Associação dos Investidores do Empreendimento Americas Townhouse Recreio, restando transferidos todos os direitos sobre o imóvel e as benfeitorias existentes, a Cláusula Quarta do referido

Instrumento versa especificamente sobre os cotistas que ajuizaram demandas contra as Recuperandas, explicitando que as cotas envolvidas retornam à titularidade da Recuperanda SPE Recreio.

Não resta dúvida, portanto, quanto à titularidade das Recuperandas sobre as cotas listadas acima. Ainda, no tocante aos valores devidos à Associação, conforme determinado na Cláusula 4.1, as Recuperandas se comprometem a requerer sua habilitação na Relação de Credores, no prazo estipulado no art. 8º da LRF.

6. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES

O **Grupo Cabral Garcia** reúne as condições necessárias para superação, no longo prazo, da crise econômico-financeira vivenciada, e a Recuperação Judicial se insere neste contexto com uma série de medidas para buscar seu efetivo soerguimento.

As projeções mostram que as **Recuperandas, conforme corroborado pelos laudos anexados**, tem condições de reverter significativamente o quadro negativo atual. Para isso, foram adotadas as seguintes premissas:

- Obtenção de receitas conforme demonstrado no quadro abaixo;
- Redução dos custos fixos, dos insumos e despesas com manutenção dos ativos;
- Redução significativa das despesas administrativas;
- Redução das despesas financeiras, com alongamento resultante dos créditos submetidos à recuperação judicial, de curto para longo prazo, a taxas mais realistas para empresa;
- Carência de 12 (doze) meses para início dos pagamentos, a contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano, conforme opções “A”, “B” e “C” abaixo apresentadas;
- Pagamento do Plano em até 12 (doze) anos ou 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas, conforme determinado nas Opções “A”, “B” e “C” de pagamentos, abaixo descritas;
- Deságio de 80% (oitenta por cento) para as Classes III e IV;

- Correção monetária – Taxa Referencial de Juros (TR) +1% a.a. a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- Classe III e IV - Pagamentos mensais, de acordo com escolha do credor entre as opções “A”, “B” e “C” de pagamentos, conforme descritas abaixo;

Além das medidas acima descritas, o redimensionamento de atividades das Recuperandas é essencial, inclusive seguindo política que já vem sendo adotada nos últimos anos pelo **Grupo Cabral Garcia**. Dessa forma, serão adotadas as seguintes premissas adicionais:

- Desenvolvimento, em parceria com incorporadores atuantes no mercado imobiliário do Estado do Rio de Janeiro, do empreendimento ALTO CAXIAS já lançado e com vendas realizadas;
- Retomada do processo de cobrança dos clientes que adquiriram unidades no empreendimento ALTO CAXIAS;
- Retomada do processo de divulgação e vendas do empreendimento ALTO CAXIAS;
- Esforços adicionais para a venda da base atual de ativos do **Grupo Cabral Garcia**, como forma de obtenção de recursos; e
- Exploração do conjunto de TERRENOS (*landbank*) que apresentam elevado potencial para desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários;

Empreendimento Lançado. Como parte do plano de negócios a ser implementado no contexto da Recuperação Judicial, as Recuperandas pretendem desenvolver e entregar, em parceria com incorporadores atuantes no mercado imobiliário do Estado do Rio de Janeiro, o empreendimento ALTO CAXIAS. Portanto, todas as premissas utilizadas para a elaboração deste Plano consideram a finalização desse empreendimento. Adicionalmente, face a necessidade de novos recursos para o desenvolvimento do empreendimento, a Recuperanda responsável por tal projeto buscará a implementação de mecanismos de financiamento extraconcursal, inclusive com a captação de novos sócios.

Novos projetos. Embora em um primeiro momento, durante o cumprimento do Plano, a prioridade das Recuperandas seja (i) a conclusão do empreendimento lançado, (ii) os esforços adicionais de venda de estoque e (iii) a equalização de seu passivo, este Plano também considera premissas de continuidade das atividades do **Grupo Cabral Garcia**, por meio da exploração de novos projetos, de forma a apresentar aos Credores e demais *stakeholders* visibilidade sobre a continuidade da atividade empresarial, desempenhada pelo **Grupo Cabral Garcia**.

TERRENOS para novos projetos. Para a exploração de novos projetos, as Recuperandas buscarão obter acordo com determinados Credores que detêm direitos reais sobre alguns TERRENOS, com perspectivas de exploração rentável, de forma a viabilizar a exploração de novos empreendimentos sobre esses imóveis e, conseqüentemente, potencializar novos recursos.

Com efeito das premissas adotadas, as Recuperandas apresentam a seguinte projeção de resultados:

GRUPO CABRAL GARCIA

DRE - FLUXO DE CAIXA MENSAL

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Mês	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	208		
RECEITA BRUTA VENDA/SERVIÇOS	3.587.917	4.712.336	4.784.789	7.263.737	3.162.181	6.922.515	6.222.222	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000	
(-) IMPOSTOS S/RECEITAS	- 364.752	- 187.779	- 174.645	- 232.276	- 90.072	- 14.408	- 54.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	3.223.165	4.524.557	4.610.145	7.031.460	3.072.109	6.908.107	6.167.472	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000	
(-) CUSTO DE VENDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LUCRO BRUTO	3.223.165	4.524.557	4.610.145	7.031.460	3.072.109	6.908.107	6.167.472	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000	
% Fat. Líquido	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	2.830.120	4.172.440	2.844.421	2.054.421	1.566.041	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	520.034	
Despesas gerais e Administrativas	2.830.120	4.172.440	2.844.421	2.054.421	1.566.041	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	520.034	
Outras despesas (receitas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EBITDA	393.045	352.117	1.765.724	4.977.040	1.506.068	5.348.006	4.607.371	- 1.004.545	- 1.160.101	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	120.034	
% Fat. Líquido	12,19%	7,78%	38,30%	70,78%	49,02%	77,42%	74,70%	-180,82%	-290,03%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	-30,01%
(-) DEPRECIACÃO	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	940
EBIT	390.225	349.297	1.762.904	4.974.220	1.503.248	5.345.186	4.604.551	- 1.007.365	- 1.162.921	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	120.974	
% Fat. Líquido	12,11%	7,72%	38,24%	70,74%	48,93%	77,38%	74,66%	-181,33%	-290,73%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	34,88%	-30,24%
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO	-	- 189.399	262.310	- 228.025	201.359	165.208	- 76.251	45.923	- 41.435	- 37.089	- 32.651	- 28.122	- 24.666	- 24.473	- 24.473	- 24.473	- 24.473	- 24.473	- 24.473	8.158
Despesa (receita) Financeira	-	189.399	262.310	228.025	201.359	165.208	76.251	45.923	41.435	37.089	32.651	28.122	24.666	24.473	24.473	24.473	24.473	24.473	24.473	8.158
LAIR	390.225	159.898	1.500.594	4.746.195	1.301.889	5.179.978	4.528.300	- 1.053.289	- 1.204.356	799.991	804.428	808.958	812.413	812.606	812.606	812.606	812.606	812.606	812.606	129.131
% Fat. Líquido	12,11%	3,53%	32,55%	67,50%	42,38%	74,98%	73,42%	-189,59%	-301,09%	33,33%	33,52%	33,71%	33,85%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	-32,28%
(-) IMPOSTOS	-	- 71.729	- 109.093	- 145.093	- 56.264	- 9.000	- 34.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO LÍQUIDO	390.225	88.169	1.391.501	4.601.102	1.245.625	5.170.978	4.494.100	- 1.053.289	- 1.204.356	799.991	804.428	808.958	812.413	812.606	812.606	812.606	812.606	812.606	812.606	129.131
% Fat. Líquido	12,11%	1,95%	30,18%	65,44%	40,55%	74,85%	72,87%	-189,59%	-301,09%	33,33%	33,52%	33,71%	33,85%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	33,86%	-32,28%

O EBITDA, indicador que mostra o desempenho operacional da empresa, no período projetado, apresenta crescimento estabilizado que, ajustado às despesas não recorrentes, atingiu resultado positivo, demonstrando a capacidade das empresas em gerar caixa.

O lucro líquido, indicador financeiro, reflete o desempenho das Recuperandas, considerando todos os fatores acima mencionados, inclusive, a afetação de novas captações financeiras.

A geração de caixa, sinalizado no indicador EBITDA, demonstra a evolução dos recursos financeiros no caixa das empresas, fluxo de caixa livre, que oferece uma margem de compensação para situações de retrição de crédito e cumprimento das obrigações do Plano de Recuperação, além de outras obrigações de investimentos necessárias a continuidade da atividade operacional.

FLUXO DE CAIXA - PLANO RECUPERAÇÃO

GERAÇÃO DE CAIXA EBTDA	393.045	352.117	1.765.724	4.977.040	1.506.068	5.348.006	4.607.371	-1.004.545	-1.160.101	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	120.034
(-) IMPOSTO RENDA E CSSL	-	71.729	109.093	145.093	56.264	9.000	34.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) PAGAMENTO CREDORES DO PLANO	-	-	800.000	1.200.000	400.000	926.282	753.465	475.618	473.496	478.231	483.013	487.843	492.722	497.649	502.625	507.652	512.728	172.046	-
(-) PARCELAMENTO IMPOSTOS	124.864	481.706	410.101	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.073	355.211	355.355	118.484	-
GERAÇÃO DE CAIXA	268.181	201.318	446.529	3.276.909	694.766	4.057.687	3.464.669	-1.835.201	-1.988.634	6.631	1.849	2.981	7.860	12.787	17.800	22.964	28.184	410.564	-
CAIXA LÍQUIDO ACUMULADO:	268.181	66.864	513.393	3.790.302	4.485.068	8.542.755	12.007.424	10.172.223	8.183.589	8.190.220	8.192.068	8.189.087	8.181.227	8.168.440	8.150.640	8.127.676	8.099.492	7.688.928	-

7. CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DO PLANO

Diante das necessidades de caixa do **Grupo Cabral Garcia** para equacionar sua necessidade de capital de giro, proteger ativos essenciais e permitir a adoção de medidas visando à sua reestruturação, o **Grupo Cabral Garcia** prevê a captação de Novos Recursos. Os Novos Recursos serão destinados, prioritariamente, ao pagamento de Despesas Gerais e Administrativas, financiamento de determinados investimentos em capital e despesas operacionais para manutenção das atividades do **Grupo Cabral Garcia**, bem como para o pagamento de obrigações relacionadas à implementação deste Plano.

7.1 Geração de novas receitas:

1. Nos primeiros 36 (trinta e seis) meses, a contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano, as Recuperandas, em razão das perspectivas de retomada do crescimento do mercado imobiliário nacional e, principalmente, do mercado imobiliário do Rio de Janeiro², envidarão todos os seus esforços para desenvolver empreendimentos de forma direta ou indireta, sobre seus TERRENOS, inclusive através da alienação dos mesmos em forma de contrato de permuta por imóveis prontos e/ou imóveis a serem desenvolvidos.
2. Caso os novos empreendimentos projetados pelas Recuperandas em seus TERRENOS não tenham seu desenvolvimento iniciado no prazo acima indicado, as Recuperandas poderão, nos 12 (doze) meses seguintes, adotar o modelo de venda direta dos ativos ou através da venda de UPIs, no caso dos terrenos, na forma da Lei aplicável.

² Conforme: <http://www.valor.com.br/empresas/5267155/previas-confirmam-retomada-do-mercado-imobiliario>. Acesso em 19.04.2018. Conforme: <https://exame.abril.com.br/negocios/dino/perspectivas-do-mercado-imobiliario-em-2018/>. Acesso em: 19.04.2018.

3. Após 48 (quarenta e oito) meses, a contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano, caso as medidas descritas acima não se concretizem, as Recuperandas darão a opção aos Credores de receberem seus créditos ou parte deles através da dação em pagamento de frações ideais dos TERRENOS, de forma proporcional aos créditos remanescentes de cada Credor, *vis-a-vis* às avaliações dos TERRENOS ora apresentadas (ANEXO A). Os custos relacionados à referida dação em pagamento, tais como escritura, ITBI e registro, bem como os custos para manutenção do(s) ativo(s), até a efetiva transferência da fração ideal, correspondente a cada credor, serão suportados, exclusivamente, pelas Recuperandas. Após a transferência das frações ideais, todos os custos inerentes a manutenção da propriedade do(s) TERRENO(s) passarão a ser suportados, exclusivamente, pelos novos proprietários.
4. Sem prejuízos das ações acima descritas, as Recuperandas poderão ainda alienar as cotas do empreendimento SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., retornadas para a propriedade das Recuperandas conforme descritas no item 5.5.2 acima, a terceiros, na forma da LRF, destinando os recursos ao pagamento dos credores concursais.

7.2 ALIENAÇÃO E/OU ONERAÇÃO DE ATIVOS

7.2.1. Alienação de UPIs - TERRENOS

A alienação de UPIs, salvo regras específicas previstas neste Plano, será realizada observando-se os arts. 60 e 142 da Lei nº 11.101/2005, nos termos e condições gerais definidos exclusivamente pelo **Grupo Cabral Garcia** ("Alienação de UPI") e, se aplicável. Os referidos termos e condições gerais da Alienação de UPI constarão de edital a ser publicado a cada Alienação de UPI, contemplando: (i) minuta de contrato de alienação ou condições gerais e específicas para a alienação; (ii) descrição dos bens a serem alienados (inclusive dos bens de titularidade de sociedade, caso o objeto da alienação seja a participação na referida sociedade), da forma pela qual se dará a transferência, bem como o valor de alienação dos bens; (iii) prazo para apresentação de propostas; e (iv) critérios para definir a proposta vencedora. A alienação de ativos por UPI deverá ser precedida de deliberação em Assembleia Geral de Credores, sendo a convocação requerida pelas **Recuperandas**.

7.2.2 Alienação de bens do ativo não circulante

Mediante autorização do Juízo da Recuperação, consoante o art. 66 da Lei nº 11.101/2005, as Recuperandas poderão promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram seu ativo não circulante, observando-se os limites estabelecidos na Lei nº 11.101/2005 e neste Plano, a fim de honrar suas dívidas e obrigações frente aos seus Credores.

7.2.3 Alienação de bens do ativo circulante

As Recuperandas poderão promover a alienação, oneração e/ou venda de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante, incluindo, mas não se limitando as cotas e unidades imobiliárias, individualmente consideradas, e TERRENOS, sem necessidade de autorização ou cientificação do Juízo da Recuperação, desde que o valor da venda, no caso dos TERRENOS, nunca seja inferior a 30% (trinta por cento) do valor de avaliação ora apresentado (ANEXO A). As Recuperandas concordam e aceitam que 50% (cinquenta por cento) dos recursos obtidos em função desta alienação, oneração ou venda serão destinados aos pagamentos dos Credores.

O **Grupo Cabral Garcia** observará as seguintes regras para alienação e/ou venda de bens, exceto se aprovado de forma diferente pela Assembleia de Credores, caso o ativo seja um Ativo Complementar: (i) na venda direta de unidades imobiliárias (a) concluídas à época da Aprovação do Plano, será vedado o parcelamento do preço de aquisição por período superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da celebração do instrumento com o adquirente; (b) em construção à época da Aprovação do Plano, será vedado o parcelamento do preço de aquisição por período superior a 120 (cento e vinte) dias corridos contados da emissão do Habite-se ou da celebração do instrumento com o adquirente; e (ii) na alienação de TERRENOS, o contrato de venda não poderá prever prazo de pagamento do preço de aquisição superior a 48 (quarenta e oito) meses.

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

As **Recuperandas** necessitarão de até 144 (cento e quarenta e quatro) meses (12 anos), após carências estipuladas, para honrar os pagamentos dos créditos submetidos à Recuperação Judicial, de acordo com o estabelecido nas opções de pagamento abaixo elencadas.

Será igualmente necessária a concessão de remissão dos créditos no percentual de 80% (oitenta por cento) sobre o total da dívida submetida à Recuperação Judicial.

De acordo com o art. 50, inciso I, da Lei 11.101/2005, este plano de recuperação propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas até a data do pedido de recuperação.

Conforme prevê o art. 50, inciso I, da Lei 11.101/2005, este plano de recuperação propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas até a data do pedido de recuperação, com projeção dos pagamentos, considerando o desenvolvimento dos empreendimentos e/ou a venda dos ativos acima mencionados, com base em valores históricos, ao longo de 12 (doze) anos, conforme demonstrado abaixo:

Período	Valor a ser pago por período	Credores Quirografário (Classe III)	Credores Micro e EPP - Classe IV	Credores Pagos a cada período	% do Saldo Pago no Período	Saldo Final Período
1º	-	-	-	1117	0,00%	31.065.761,15
2º	1.200.000,00	1.184.056,91	15.943,09	1117	3,86%	29.865.761,15
3º	1.200.000,00	1.184.056,91	15.943,09	1117	3,86%	28.665.761,15
4º	2.541.000,00	2.507.240,52	33.759,48	1117	8,18%	26.124.761,15
5º	8.821.511,92	8.704.310,16	117.201,77	1117	28,40%	17.303.249,22
6º	10.588.970,81	10.448.286,76	140.684,06	1117	34,09%	6.714.278,41
7º	3.276.065,87	3.232.540,37	43.525,50	1117	10,55%	3.438.212,54
8º	366.996,05	362.120,18	4.875,87	1117	1,18%	3.071.216,48
9º	370.666,01	365.741,38	4.924,63	1117	1,19%	2.700.550,47
10º	374.372,67	369.398,79	4.973,88	1117	1,21%	2.326.177,79
11º	378.116,40	373.092,78	5.023,62	1117	1,22%	1.948.061,39
12º	381.897,57	376.823,71	5.073,85	1117	1,23%	1.566.163,83
13º	385.716,54	380.591,95	5.124,59	1117	1,24%	1.180.447,29
14º	389.573,71	384.397,87	5.175,84	1117	1,25%	790.873,58
15º	393.469,44	388.241,85	5.227,60	1117	1,27%	397.404,14
16º	397.404,14	392.124,26	5.279,87	1117	1,28%	0,00
Totais	31.065.761,15	30.653.024,40	412.736,74	1117	100,00%	-

Pagamento pela CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS. Considerando que (i) os recursos provenientes da monetização dos Ativos Imobiliários ou da comercialização de empreendimentos, novos ou já lançados, pelo **Grupo Cabral Garcia** serão auferidos de forma difusa em diversas SPEs distintas, que em muitos casos não são as devedoras originais dos créditos deste Plano; (ii) a administração dos recursos do **Grupo Cabral Garcia** no período de cumprimento deste Plano dependerá de uma centralização do caixa disponível no âmbito de uma única pessoa jurídica, e, ainda, (iii) o objetivo de garantir a implementação do presente Plano e viabilizar uma solução global para a reorganização operacional e financeira de todas as Recuperandas, os Créditos e obrigações de pagamento objeto de novação neste Plano serão, na data da Aprovação do Plano, serão centralizados na **Cabral Garcia Empreendimentos**, seja na qualidade de devedora principal de obrigações por ela originalmente assumidas, seja como

sucessora por assunção de dívidas originalmente assumidas pelas SPEs, com o que consentem os credores nos termos do art. 299 do Código Civil.

Opções de Pagamento à escolha do Credor. O Plano confere aos credores o direito de escolher, dentre um determinado número de opções oferecidas (“A”, “B” e “C”), a alternativa de recebimento de seus créditos novados. A atribuição da possibilidade de escolher entre as várias opções de recebimento dos créditos novados é uma medida que promove o tratamento isonômico entre os Credores, pois permite a cada credor concursal eleger a opção que melhor atenda a seus interesses.

Mecanismo de escolha da opção. Em razão deste Plano conferir diferentes opções para que os credores recebam seus créditos novados, a formalização da escolha da opção será imprescindível. Sendo assim, os credores deverão manifestar a sua escolha no período compreendido entre a data da Aprovação do Plano, pela Assembleia Geral de Credores, até o 10º (décimo) dia da publicação da decisão de homologação judicial do Plano. Para tanto, no referido período, o credor deverá enviar e-mail para o endereço <cabral@cabralgarcia.com.br>, formalizando a sua escolha da opção de pagamento, acompanhada dos documentos comprobatórios dos poderes do usuário para efetuar tal escolha, retroagindo os efeitos do exercício da opção à data de Aprovação do Plano.

Controle das Opções. Em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados do fim dos prazos estabelecidos neste Plano para a eleição das opções de pagamento, o Administrador Judicial deverá apresentar relatório, nos autos da Recuperação Judicial e no seu sítio eletrônico, informando a opção de pagamento de cada Credor e a alocação dos Créditos entre as opções de pagamento disponíveis.

Vinculação do Credor à opção exercida. A escolha da opção pelo credor, nos termos deste Plano, é final, definitiva, vinculante, irrevogável e irretroatável.

Exercício de Opção. Os Credores deverão formalizar o exercício da opção, na forma e nos termos previstos acima. Caso o credor não formalize o exercício da opção de forma válida e tempestiva, seu crédito será alocado, necessariamente, na Opção “C” de pagamento, independente da Classe que pertencer.

8.1 Classe III – Credores Quirografários

Aos Credores dessa classe será aplicado deságio de 80% (oitenta por cento), sobre os valores constantes da relação de credores apresentada na inicial, e o saldo remanescente será pago na

forma da lei 11.101/2005, na forma das opções "A", "B" e "C", abaixo descritas, a serem escolhidas pelos Credores.

8.1.1. Opções de Pagamento. Os Credores Quirografários poderão eleger a forma de pagamento de seus Créditos Novados, de acordo com uma das opções "A", "B" e "C", descritas nas Cláusulas abaixo, e desde que observado o procedimento para Exercício de Opção.

8.1.1.1. Opção "A". Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção "A" terão seus créditos pagos, com carência de 12 (doze) meses, nas seguintes condições:

- Até o limite de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), em dinheiro, em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;
- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR + 1% a.a.;
- Vencimento do principal e juros no 1º (primeiro) mês subsequente ao 1º (primeiro) aniversário da Homologação Judicial do Plano.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados superiores a R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Para fins de alocação dos Créditos Quirografários detidos por Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção "A", se o montante total agregado dos Créditos detidos por tais Credores Quirografários exceder R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), haverá necessidade de rateio entre tais Credores. Nesse caso, os Credores Quirografários em questão terão seus respectivos Créditos alocados *pro rata* na Opção "A", e o saldo do respectivo Crédito, já considerada a nova novação mencionada nesta Cláusula, será alocado na Opção "C".

Parcela Mínima. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos das parcelas em dinheiro, o valor mínimo de cada parcela de pagamento de cada um dos Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção "A" será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), ou correspondente ao saldo do Crédito à época do pagamento, se inferior a R\$ 500,00, respeitar-se-á o limite de valor do respectivo.

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

8.1.1.2. Opção “B”. Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção “B” terão seus créditos pagos, com carência de 24 (vinte e quatro) meses, nas seguintes condições:

- Até o limite de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), em dinheiro, em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;
- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR + 1% a.a.;
- Vencimento do principal e juros no 1º (primeiro) mês subsequente ao 2º (segundo) aniversário da Homologação Judicial do Plano.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados superiores a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). Para fins de alocação dos Créditos Quirografários detidos por Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção “B”, se o montante total agregado dos Créditos detidos por tais Credores Quirografários exceder R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), haverá necessidade de rateio entre tais Credores. Nesse caso, os Credores Quirografários em questão terão seus respectivos Créditos alocados *pro rata* na Opção “B”, e o saldo do respectivo Crédito, já considerada a nova novação mencionada nesta Cláusula, será alocado na Opção “C”.

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

8.1.1.3. Opção “C”. Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção C terão os seus Créditos Quirografários pagos, com carência de 48 (quarenta e oito) meses, nas seguintes condições:

- Deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;

- Pagamento em 144 (cento e quarenta e quatro) meses, com vencimento da 1ª parcela no 1º (primeiro) mês subsequente ao 4º (quarto) aniversário da Homologação Judicial do Plano;
- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR + 1%;

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

8.1.1.3.1. Evento de liquidez. Haverá amortização antecipada, necessariamente com a manutenção do prazo de pagamento ainda vincente à época da antecipação, dos Créditos Quirografários que validamente elegerem a Opção “C”, mediante utilização de (i) parte dos resultados econômicos provenientes do desenvolvimento de novos empreendimentos e (ii) parte dos resultados econômicos provenientes da venda de ativos e/ou UPIs.

8.1.1.3.2. Amortização e/ou Quitação Facultativa de Créditos. Os Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção “C” poderão optar por ter seus Créditos Quirografários amortizados e/ou pagos com a transferência de frações ideais dos TERRENOS listados como ativos e não vendidos e/ou sem desenvolvimento de empreendimentos, no prazo a cada 4 (quatro) aniversários de Homologação Judicial do Plano. Com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, o Grupo CABRAL GARCIA publicará comunicado com a descrição pormenorizada do procedimento a ser adotado pelos Credores Quirografários que desejarem optar por receber seus créditos novados através da dação em pagamento, seja em relação à integralidade ou a uma parcela do Crédito Quirografário existente à época.

8.1.2. Créditos Quirografários Retardatários. Os Créditos Quirografários Retardatários serão pagos nos termos da Opção “C”.

8.2 Classe IV – Credores Quirografários ME/EPP

Aos credores dessa classe será aplicado deságio de 80% (oitenta por cento), sobre os valores constantes da relação de credores apresentada na inicial, e o saldo remanescente será pago na forma da lei 11.101/2005, em até 12 (doze) anos, conforme opções abaixo, a serem escolhidas pelos Credores.

Opções de pagamento. Os Credores Quirografários ME/EPP poderão eleger a forma de pagamento de seus Créditos Novados, de acordo com uma das opções descritas nas Cláusulas abaixo, e desde que observado o procedimento para Exercício de Opção.

Opção A. Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção A terão seus créditos pagos, com carência de 12 (doze) meses, nas seguintes condições:

- Até o limite de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), em dinheiro, em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;
- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR;
- Vencimento do principal e juros no 1º (primeiro) mês subsequente ao 1º (primeiro) aniversário da Homologação Judicial do Plano.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados superiores a R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Para fins de alocação dos Créditos Quirografários detidos por Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção A, se o montante total agregado dos Créditos detidos por tais Credores Quirografários exceder R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), haverá necessidade de rateio entre tais Credores. Nesse caso, os Credores Quirografários em questão terão seus respectivos Créditos alocados *pro rata* na Opção A, e o saldo do respectivo Crédito, já considerada a nova novação mencionada nesta Cláusula, será alocado na Opção C.

Parcela Mínima. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos das parcelas em dinheiro, o valor mínimo de cada parcela de pagamento de cada um dos Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção A será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), ou correspondente ao saldo do Crédito à época do pagamento, se inferior a R\$ 500,00, respeitar-se-á o limite de valor do respectivo.

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

Opção B. Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção B terão seus créditos pagos, com carência de 24 (vinte e quatro) meses, nas seguintes condições:

- Até o limite de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), em dinheiro, em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;
- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR;
- Vencimento do principal e juros no 1º (primeiro) mês subsequente ao 2º (segundo) aniversário da Homologação Judicial do Plano.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados superiores a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais). Para fins de alocação dos Créditos Quirografários detidos por Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção B, se o montante total agregado dos Créditos detidos por tais Credores Quirografários exceder R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), haverá necessidade de rateio entre tais Credores. Nesse caso, os Credores Quirografários em questão terão seus respectivos Créditos alocados *pro rata* na Opção B, e o saldo do respectivo Crédito, já considerada a nova novação mencionada nesta Cláusula, será alocado na Opção C.

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

Opção C. Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção C terão os seus Créditos Quirografários pagos, com carência de 48 (quarenta e oito) meses, nas seguintes condições:

- Deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o montante integral do Crédito Quirografário;
- Pagamento em 144 (cento e quarenta e quatro) meses, com vencimento da 1ª parcela no 1º (primeiro) mês subsequente ao 4º (quarto) aniversário da Homologação Judicial do Plano;

- A partir da Aprovação do Plano até a data do pagamento, incidência de juros e correção monetária correspondentes a TR + 1%;

Evento de liquidez. Haverá amortização antecipada dos Créditos Quirografários que validamente elegerem a Opção C, mediante utilização de (i) parte dos resultados econômicos provenientes do desenvolvimento de novos empreendimentos e (ii) parte dos resultados econômicos provenientes da venda de ativos e/ou UPIs.

Amortização e/ou Quitação Facultativa de Créditos. Os Credores Quirografários que validamente aderirem à Opção C poderão optar por ter seus Créditos Quirografários amortizados e/ou pagos com a transferência de frações ideais dos TERRENOS listados como ativos e não vendidos e/ou sem desenvolvimento de empreendimentos, no prazo a cada 4 (quatro) aniversários de Homologação Judicial do Plano. Com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, a CABRAL GARCIA publicará comunicado com a descrição pormenorizada do procedimento a ser adotado pelos Credores Quirografários que desejarem optar por receber seus créditos novados através da dação em pagamento, seja em relação à integralidade ou a uma parcela do Crédito Quirografário existente à época.

Quitação. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

Créditos Quirografários Retardatários. Os Créditos Quirografários Retardatários serão pagos nos termos da Opção “C”.

9. **EFEITOS DO PLANO**

9.1 **Vinculação do Plano**

As disposições deste Plano vinculam as **Recuperandas** e os Credores, como também os respectivos cessionários e sucessores, a partir da publicação de sua decisão homologatória.

9.2 **Novação**

A inexistência de recurso, com efeito suspensivo (ou ação judicial com mesmo efeito), eventualmente, interposto contra a homologação do Plano, acarretará a **novação** dos créditos

anteriores ao pedido (LRF, art. 59), obrigando as **Recuperandas** e todos os Credores sujeitos ao Plano.

Por força da referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias, ainda que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

a. Suspensão da Publicidade dos Protestos

Uma vez o plano de recuperação judicial aprovado, consolidada a novação de todos os créditos sujeitos à recuperação judicial, todos os credores concordarão com suspensão da publicidade dos protestos efetuados, desde que o plano de recuperação judicial, esteja sendo cumprido como aprovado, ordem esta que poderá ser tomada pelo Juiz da Recuperação Judicial, desde a data da concessão da Recuperação.

Após a quitação dos créditos nos termos do plano de recuperação, os valores serão considerados quitados integralmente e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência/instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os Credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes enquanto o plano de recuperação judicial estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos.

b. Modificação do Plano

Modificação do plano, aditamentos e alterações poderão ser propostas pelas **Recuperandas** com a evolução do seu desempenho consoante previsões expressas no plano, o que poderão ocorrer a qualquer momento, ainda que após homologação judicial do plano, desde que:

I - Tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidos ao júízo recuperacional e, se for o caso, à assembleia de credores.

II - Seja atingido o quórum de aprovação exigido pelos artigos 45 e 58, *caput* parágrafo primeiro, da Lei 11.101/05.

Até o momento de conclusão deste trabalho, o valor total de créditos sujeitos à Recuperação Judicial era de R\$ 146.923.409,60 (cento e quarenta e seis milhões, novecentos e vinte e três mil, quatrocentos e nove reais e sessenta centavos) conforme apurado pela relação entregue em juízo.

Este valor deverá ser validado ou modificado pelo Ilmo. Administrador Judicial quando da publicação da Relação de Credores, na forma do art. 7º, parágrafo 2º, da LRF.

10. CRÉDITOS CONTINGENTES - DIVERGÊNCIAS E HABILITAÇÕES DE CRÉDITO

10.1 **Créditos Ilíquidos**

Os Créditos Ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial ou arbitral que os tornem líquidos, transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, inclusive fruto de Mediação, desde que sejam reconhecidos pelo D. Juízo da Recuperação Judicial, deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual devam ser habilitados e incluídos, considerando a remissão pactuada e a quantidade de parcelas restantes para pagamento, sendo certo que o prazo para as **Recuperandas** efetuarem seu pagamento será contado do trânsito em julgado da decisão judicial, proferida em sede de incidente de Habilitação ou Impugnação de Crédito, que determinar a inclusão ou retificação do crédito de sua titularidade na respectiva Classe.

10.2 **Créditos Retardatários**

Na hipótese de reconhecimento de Créditos por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, posteriormente à data de apresentação deste Plano ao Juízo da Recuperação Judicial, serão eles considerados Créditos Retardatários e deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual os Créditos Retardatários em questão devam ser habilitados e incluídos, considerando a remissão pactuada e a quantidade de parcelas restantes para pagamento, sendo certo que o prazo para as **Recuperandas** efetuarem seu pagamento será contado do trânsito em julgado da decisão judicial, proferida em sede de incidente de Habilitação ou Impugnação de Crédito, que determinar a inclusão ou retificação do crédito de sua titularidade na respectiva Classe.

Os Créditos Quirografários Retardatários **(Classe III e IV)** serão pagos nos termos da Opção C.

a. Modificação no Valor dos Créditos

Na hipótese de modificação do valor de qualquer dos Créditos já reconhecidos e inseridos na Lista de Credores do Ilmo. Administrador Judicial, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, o valor alterado do respectivo Crédito deverá ser pago nos termos previstos neste Plano, considerando a remissão pactuada e a quantidade de parcelas restantes para pagamento da classe na qual o crédito esteja enquadrado.

b. Reclassificação dos Créditos

Caso, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, seja determinada a reclassificação de qualquer dos créditos, com a sua inclusão em classe distinta da indicada na Lista de Credores do Administrador Judicial, o Crédito reclassificado deverá ser pago nos termos e condições previstos neste Plano para a classe aplicável.

As Recuperandas, até a data da apresentação do presente Plano, não possuem credores trabalhistas (Classe I) ou com garantia real (Classe III). Dessa forma, na hipótese de posterior reconhecimento de créditos pertencentes às referidas classes, em razão de habilitações administrativas ou judiciais, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, ou, ainda, eventual reclassificação de créditos, estes deverão ser pagos de acordo com os critérios estabelecidos para as **Classes III e IV**.

11. PASSIVO TRIBUTÁRIO

Foi prevista a destinação de parte do fluxo de caixa para o pagamento do atual passivo tributário que as **Recuperandas** possuem.

Ressalta-se que os pagamentos anuais dos parcelamentos mencionados estão previstos no laudo econômico-financeiro, apresentado em conjunto com este Plano.

Por se tratar de credor não sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco previstos neste Plano, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano, nos termos §1º, do art. 61, da LRF.

12. EXTRACONCURSAL

Foi prevista a destinação de parte do fluxo de caixa para o pagamento do valor devido ao Extraconcursal que as Recuperandas possuem.

Ressalta-se que os pagamentos anuais dos parcelamentos mencionados estão previstos no laudo econômico-financeiro.

Por se tratar de credor não sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso, por qualquer motivo, não sejam realizados os pagamentos devidos ao credor extraconcursal, previstos neste Plano, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano, nos termos §1º, do art. 61, da LRF.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

13.1 Meios de Pagamento

Os valores devidos aos credores nos termos deste Plano serão pagos diretamente nas contas bancárias dos credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária, por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Depósito Bancário. O comprovante do valor creditado a cada credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

13.2 Informação das Contas Bancárias [Adesão do Credor]

Para a realização dos pagamentos, os credores devem informar, no período determinado na Cláusula 8 (item “Mecanismo de escolha da Opção”), a Opção de pagamento escolhida, bem como seus dados cadastrais atualizados e informações de conta bancária para esse fim, mediante comunicação direcionada ao Recuperanda endereço eletrônico indicado ou inseridas em *link* disponibilizado pelas Recuperandas, com os dados completos para pagamento:

- (i) Cópia do contrato social;
- (ii) Procuração do representante do crédito;
- (iii) Nome e número do banco;
- (iv) Número da agência e conta corrente;
- (v) Nome completo ou nome empresarial; e

(vi) C.P.F. ou C.N.P.J., a partir da data da publicação da decisão homologatória do presente Plano.

A conta bancária para o pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o prazo de cumprimento do Plano, deverá enviar carta, com aviso de recebimento (AR), endereçada à sede das **Recuperandas**, indicando os novos dados.

Caso o credor não envie a carta com os dados para a transferência, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa das **Recuperandas**, até que este cumpra com tal procedimento, sendo que o pagamento ocorrerá na data de pagamento da parcela seguinte ao envio das informações, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

Os credores que, no prazo determinado na Cláusula 8 (item “**Mecanismo de escolha da Opção**”), não exercerem o seu direito de Opção, serão pagos na forma da **Opção C**, devendo enviar os seus dados atualizados e informações de conta bancária para esse fim, acompanhada de toda a documentação acima indicada, por carta, com aviso de recebimento (AR), ao endereço da sede das **Recuperandas**,

Os pagamentos não realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

13.3 Data do Pagamento

Em razão de ainda não ter sido publicada a Relação de Credores consolidada pelo Ilmo. Administrador Judicial, será considerada como dívida sujeita a presente proposta de pagamento do PRJ, a Relação de Credores apresentada pelas Recuperandas na inicial.

Os créditos de qualquer natureza que estejam *sub-judice* serão pagos após a liquidação das sentenças transitadas em julgado, na forma deste PRJ.

Os valores devidos aos credores poderão ser pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária de sua titularidade efetuado até o dia 30 (trinta) de cada mês.

Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento deverá ser realizado no próximo dia útil subsequente.

13.4 Comunicações

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às **Recuperandas**, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando **(i)** enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues; ou **(ii)** enviadas por e-mail, com comprovante de entrega, observando-se os dados de contato a seguir:

CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S.A

Avenida das Américas, nº.500, Bloco 22, salas 34 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.640-973

e-mail: cabral@cabralgarcia.com.br

13.5 Divisibilidade das Previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, a validade e eficácia das demais disposições não serão afetadas, devendo as **Recuperandas** proporem novas disposições para substituírem aquelas declaradas inválidas, nulas ou ineficazes, de forma a manter o propósito do estabelecido neste Plano.

13.6 Cessão de Créditos

Os credores poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra as **Recuperandas**, desde que observadas as seguintes condições: **(i)** que o crédito cedido, independentemente da cessão ocorrer por lei ou por contrato, estará sempre sujeito aos efeitos do Plano, especialmente em relação às condições de pagamento, comprometendo-se o credor cedente a informar ao cessionário a condição do crédito, sob pena de ineficácia em relação às **Recuperandas** e **(ii)** a cessão somente terá eficácia, uma vez notificada às **Recuperandas**, a fim de direcionar os pagamentos previstos neste Plano ao devido detentor do crédito.

13.7 Lei Aplicável

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

13.8 Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: **(i)** pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; e **(ii)** pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre as **Recuperandas** e os respectivos credores, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

Este Plano é firmado pelos representantes legais das **Recuperandas**, assim constituídos na forma de seus respectivos atos constitutivos e é acompanhado da página de assinaturas, do laudo econômico-financeiro e do laudo de avaliação patrimonial, subscritos por profissional habilitado, na forma da LRF.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As informações constantes neste Plano de Recuperação evidenciam que as **Recuperandas** possuem condições de reverter esse quadro e trabalhar a partir desse plano, como uma empresa viável.

Analisando o histórico da empresa e as causas que levaram a crise, chegamos à conclusão que, este PRJ será inócuo sem a aplicação das medidas sugeridas para sua recuperação, ressaltando que este Plano é embasado em projeções futuras para 16 (dezesseis) anos, embora utilize bases realistas, não é possível garantir que ocorrerão, assim, se porventura, as projeções efetuadas se mostrarem superestimadas ou subestimadas, as **Recuperandas** poderão pleitear revisões, com objetivo de adequar à realidade econômica do País, bem como ajustar os respectivos pagamentos propostos, de acordo com os recursos gerados na demonstração de resultados.

Todas as medidas e soluções apresentadas nesse plano corroboram a continuidade das atividades das empresas, assim como criam oportunidades de aberturas de novas linhas de crédito, caso seja necessário, tanto com fornecedores, como com instituições financeiras.

Com a homologação desse plano (PRJ), haverá a suspensão de todas as ações e execuções, movidas contra as **Recuperandas** que tenham por objetivo créditos sujeitos a recuperação

judicial, incluindo ações de cobrança de honorários e sucumbência e cumpridas as propostas de pagamentos deste PRJ, liquidando se as obrigações, as mesmas serão extintas.

As ações sugeridas para a reestruturação, apontadas no item 4.4, possibilitarão as **Recuperadas** o tempo necessário para sua recuperação, preservando dezenas de empregos diretos e indiretos conforme artigo 47 parágrafo único da lei nº 11.101/05, e tem o duplo objetivo de viabilizar economicamente a empresa e permitir o pagamento dos credores nas condições mencionadas.

O objetivo é que todos os credores tenham maiores benefícios com aprovação deste plano de recuperação, uma vez que a proposta aqui analisada não agrega nenhum risco adicional aos credores, e beneficia a todos igualmente.

Após o cumprimento dos art. 61 em seu caput e art.63 em seu caput da Lei 11.101/2005, a suplicante compromete-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu plano devidamente homologado.

É o relatório.

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2018.

- Assinaturas na próxima página -



Cabral Garcia Empreendimentos Imobiliários

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
CABRAL GARCIA
PARTICIPAÇÕES S/A

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
HOTELARIA CARIOCA LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL CAXIAS
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY
RECREIO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA
POSTO 5 LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS
LTDA. - ME

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
JOFAVE BARBARA HOTEL LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

Alcineia Coutinho Cabral Garcia Dias
SPE RESIDENCIAL BARRINHA
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

ANEXO A

Descrição	Matrícula	Valor Avaliação
<p>LOTE 1 do PAL 44293 de frente para a Estrada de Jacarepaguá – Freguesia de Jacarepaguá, lado ímpar a 170,23m depois do km 22 da citada Estrada, medindo de frente 67,30m em curva externa subordinada a um raio de 163,80m, pela Estrada de Jacarepaguá; de fundos pela Avenida Engenheiro Souza Filho mede 113,68m, no lado oposto pelo alinhamento projetado pelo PAA 9892; pelo lado direito mede 128,17m no rumo verdadeiro de 67°56´ SE confrontando em toda a extensão da linha com terreno da Imobiliária Camorim S/A; à esquerda mede 195,71m no rumo verdadeiro de 64°55´ SW, confrontando em toda a extensão da linha com o lote 16-B.</p>	<p>Melhor descrito e caracterizado na matrícula 225.552, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.</p>	<p>Área do Terreno de 11.322,29m². R\$ 12.196.033,47 (*)</p>
<p>Área Desmembrada A2 da Avenida Perimetral Raul Soares, no primeiro distrito do Município de Duque de Caxias, medindo 44,00m de frente para a Avenida Perimetral Raul Soares (antiga Travessa Manoel Ferreira dos Santos), 54,00m na linha dos fundos, confrontando com a antiga rua General Urquiza, atual Eduardo Cassar; 108,00m pela lateral esquerda confrontando com os lotes n 1º 01 a 09 do loteamento Vila 8 de Maio, 118,00m pela lateral direita em três segmentos retos: 50,00m e 10,00m confrontando com a área AI e 58,00 confrontando com os lotes n 1º 13 e 25 e rua Tauá, pertencentes ao Loteamento Vila Tauá.</p>	<p>Melhor descrito e caracterizado na matrícula 25.025, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Duque de Caxias/Rio de Janeiro.</p>	<p>Área do Terreno de 5.332,00m². R\$ 13.932.549,66 (*)</p>
<p>Lote A localizado na Avenida Doutor Sérgio Braga, bairro Barbará, nesta cidade, 1º Distrito do Município de Barra Mansa, zona urbana, não foreiro, lote este de forma retangular que mede: 53,12m de frente para a Avenida Doutor Sérgio Braga; pelos fundos mede 53,12m, confronta com a Rua Doutor Robert Lang; pela direita mede em 3 linhas quebradas de: 3,00m em linha curva, 37,90m em linha reta e 3,00m em linha curva confrontam com a Praça Existente; pela esquerda mede 43,90m, confronta com o Lote s/nº cadastrado em nome de</p>	<p>Melhor descrito e caracterizado na matrícula 23.592, do 4º Ofício de Barra Mansa – 3ª Circunscrição – Barra Mansa/RJ.</p>	<p>Área do Terreno de 2.459,77m². R\$ 6.245.749,02 (*)</p>

Saint Gobain Canalização Ltda.			
Cotas do empreendimento SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Melhor descrito e caracterizado na matrícula 361.457, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	15 Cotas – 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 304, 312, 313, 314 e 390	R\$ 1.485.000,00 (**)

(*) Valor de avaliação apresentado pelo Laudo de Avaliação constante dos documentos entregues a RJ.

(**) Valor equivalente ao valor histórico de comercialização com terceiros, a ser validado pelo Laudo de Avaliação que está sendo produzido.

ANEXO B



LAUDO ECONÔMICO – FINANCEIRO
E
PARECER TÉCNICO

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2018

A handwritten blue arrow pointing upwards, located on the right side of the page.

ÍNDICE

I – SUMÁRIO EXECUTIVO

II – FONTES DE INFORMAÇÃO

III – DA AVALIAÇÃO DOS NÚMEROS DA EMPRESA

IV - PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

V – ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

- a) Demonstrativos Financeiros Projetados
- b) Repercussões da Receita dos Ativos – Transposição da venda de terreno por participação de cotas de Empreendimento
- c) Viabilidade Econômico-financeira

VI – PARECER

AVALIADOR ECONÔMICO-FINANCEIRO RESPONSÁVEL

CARLOS ALBERTO RANGEL SERRA

Economista / Contador

CORECON nº 19.144 – 1ª Região – Rio de Janeiro

CRC Nº 49.609-8 – Rio de Janeiro

I - SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente Estudo Técnico econômico-financeiro do plano de recuperação judicial da **CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.233.195/0001-67, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22 salas 314 e 315, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, em conjunto com:

CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.913.472/0001-11, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.483.064/0001-00, com sede na Av. das Américas, 500, Bloco 8, sala 211, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS LTDA. - ME – Em Recuperação Judicial sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.204.115/0001-00, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

HOTELARIA CARIOCA LTDA., – Em Recuperação Judicial sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.116.664/0001-98, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, Salas 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

JOFAVE BARBARA HOTEL LTDA., – Em Recuperação Judicial sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.742.838/0001-28, com sede na Av. Doutor Sérgio Braga, s/n, Barbará, Barra Mansa/RJ;

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA POSTO 5 LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.191.257/0001-33, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

SPE RESIDENCIAL CAXIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.– Em Recuperação Judicial., sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 19.114.250/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.125.843/0001-80, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Em Recuperação Judicial., sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.193.878/0001-56, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;

SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.712.076/0001-05, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314 e 315, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ; e

SPE BARRINHA RESIDENCIAL BARRINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial, sociedade limitada com propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.948.013/0001-52, com sede na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 22, sala 314, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, tem por objetivo:

- i) Analisar o Plano de Recuperação Judicial, as suas premissas e o conjunto de medidas a serem adotadas para a recuperação econômica e financeira e a adequação dos demonstrativos financeiros projetados que refletem a situação recuperada.
- ii) Emitir um parecer técnico sobre a viabilidade econômico-financeira que deverá acompanhar o Plano de Recuperação, tudo de acordo com que estabelece o artigo 53 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

O Plano de Recuperação Judicial foi preparado pela direção da Empresa, e acompanhados por seus assessores e consultores financeiros.

O Plano prevê o Pagamento dos Credores, na seguinte forma:

- a) Para os credores das classes III e IV, na forma do artigo 41 da Lei nº 11.101/05: propõe-se o pagamento com remissão no percentual de 80% (oitenta por cento) sobre o total de crédito de cada credor que compõe a dívida da classe de quirografários (Classe III) e da dívida da compreendida na classe dos credores Microempresa ou EPP (Classe IV).
- b) Concessão do prazo de até 144 (cento e quarenta e quatro) meses para pagamento dos créditos quirografários, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro) ou 48 (quarenta e oito) meses, conforme a Opção (“A”, “B” ou “C”) de pagamento escolhida pelo credor, a contar da publicação da decisão de homologação do PRJ; créditos com microempresas e EPP, pagamentos em até 144 (cento e quarenta e quatro) meses, com carência de 12 (doze), 24 (vinte e quatro) ou 48 (quarenta e oito)

meses, conforme a Opção (“A”, “B” ou “C”) de pagamento escolhida, a contar da publicação da decisão de homologação do PRJ.

- c) Equalização dos encargos financeiros com correção monetária aplicando-se a Taxa Referencial – TR e juros no limite de 1% (um por cento) ao ano, como encargos aplicados aos custos internos da empresa, sendo significativo e compatível à recuperação, a contar da publicação da decisão de homologação do PRJ;
- d) Otimização gradativa da capacidade de pagamentos em conformidade com a geração de caixa para pagamento aos credores.

Desta forma, após análise das informações apresentada pela Empresa, contidas no Plano, bem como das medidas e premissas adotadas, da constatação da coerência e consistência dos demonstrativos e projeções financeiras e da possibilidade e capacidade de pagamento aos credores, nos permitirá afirmar que o Plano de Recuperação da Empresa é viável economicamente e atende aos interesses dos credores, pois conseguirá equacionar o pagamento dos créditos habilitados.

II – FONTES DE INFORMAÇÃO

Para efeito da elaboração do laudo econômico-financeiro e emissão do parecer, foram utilizadas as seguintes fontes de informações:

- a) A petição inicial contendo o pedido deferimento da Recuperação Judicial e as justificativas desse pedido;
- b) Plano de Recuperação Judicial preparado pelas empresas e seus assessores;
- c) O histórico das empresas, contendo elementos e informações relevantes que indicaram as origens da crise financeira que afetaram as **Recuperandas**;
- d) As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e detalhados preparados pela empresa;
- e) Repercussão da tomada de posição quanto a prioridade de demandas da sua área operacional e também da adequação dos investimentos ao custo de oportunidade que possam indicar alternativas viáveis e seguras a serem novamente implementadas;
- f) As premissas que foram utilizadas pela empresa para realizar as projeções dos demonstrativos financeiros que estão contidas no Plano.

III – REPERCUSSÕES NA RECEITA DO PLANO

Trata-se de alteração ocorrida no Plano de Recuperação Judicial em razão da determinação judicial de exclusão do ativo referente ao imóvel situado na Estrada do Gabinal, nº 1342, cujos recursos se destinavam em parte para a manutenção de empresa e outra destinada ao pagamento dos credores.

Em contrapartida, a exclusão desse ativo foi compensada pela inclusão de 15 (quinze) cotas de participação no empreendimento da SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.. Em decorrência disso, houve uma redução na Receita do Plano, porém se manteve inalterada a parte destinada ao pagamento dos credores.

Considerando essas repercussões e condições nos números do resultado econômico financeiro da empresa, juntamente com o fluxo de caixa e geração de caixa para pagamento dos credores do plano, temos a seguinte posição:

DRE - FLUXO DE CAIXA MENSAL

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Mês	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	208	
	3	4	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
RECETA BRUTA VENDA/SERVIÇOS	3.587.917	4.712.336	4.784.789	6.363.737	3.162.181	6.922.515	4.722.222	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000
(-) IMPOSTOS S/RECRETAS	- 364.752	- 187.779	- 174.645	- 232.276	- 90.072	- 14.408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ISS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PS	-	- 20.449	- 31.101	- 41.364	- 16.040	- 2.566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COFINS	-	- 94.380	- 143.544	- 190.912	- 74.032	- 11.842	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GANHO DE CAPITAL	- 364.752	- 72.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) REDUZ. IMPOSTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECETA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	3.223.165	4.524.557	4.610.145	6.131.460	3.072.109	6.908.107	4.722.222	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000
(-) CUSTO DE VENDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Venda Títulos Caça e Pesca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Serv Vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO BRUTO	3.223.165	4.524.557	4.610.145	6.131.460	3.072.109	6.908.107	4.722.222	555.556	400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000	400.000
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	2.830.120	4.172.440	2.844.421	2.054.421	1.568.041	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	520.034
Despesa gerais e Administrativas	2.830.120	4.172.440	2.844.421	2.054.421	1.568.041	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	1.560.101	520.034
Outras despesas (receitas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	393.045	352.117	1.765.724	4.077.040	1.506.068	5.348.006	3.162.121	-1.004.545	-1.160.101	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	-120.034
(-) DEPRECIÇÃO	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 2.820	- 940
EBIT	390.225	349.297	1.762.904	4.074.220	1.503.248	5.345.186	3.159.301	-1.007.365	-1.162.921	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	837.079	-120.974
(H-) RESULTADO FINANCEIRO	-	- 189.399	- 262.310	- 228.025	- 201.359	- 165.208	- 76.366	- 46.057	- 41.556	- 37.197	- 32.747	- 28.204	- 24.739	- 24.545	- 24.545	- 24.545	- 24.545	- 24.545	8.182
Despesa (Receita) Financeira	-	- 189.399	- 262.310	- 228.025	- 201.359	- 165.208	- 76.366	- 46.057	- 41.556	- 37.197	- 32.747	- 28.204	- 24.739	- 24.545	- 24.545	- 24.545	- 24.545	- 24.545	8.182
LAIR	390.225	159.898	1.500.594	3.846.195	1.301.889	5.179.978	3.082.935	-1.053.423	-1.204.477	799.882	804.332	808.875	812.340	812.534	812.534	812.534	812.534	812.534	-129.155
(-) IMPOSTOS	-	- 71.729	- 109.093	- 145.093	- 56.264	- 9.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IR	-	- 37.752	- 57.417	- 76.365	- 29.613	- 4.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.S.L.L.	-	- 33.977	- 51.676	- 68.728	- 26.652	- 4.263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO LÍQUIDO	390.225	88.169	1.391.501	3.701.102	1.245.625	5.170.978	3.082.935	-1.053.423	-1.204.477	799.882	804.332	808.875	812.340	812.534	812.534	812.534	812.534	812.534	-129.155

FLUXO DE CAIXA - FLUXO DE EMPREENDIMENTO

GERAÇÃO DE CAIXA EBITDA	393.045	352.117	1.765.724	4.077.040	1.506.068	5.348.006	3.162.121	-1.004.545	-1.160.101	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	839.899	-120.034
(-) IMPOSTO RENDA E CSSL	-	- 71.729	- 109.093	- 145.093	- 56.264	- 9.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) PAGAMENTO CREDORES DO PLANC	-	-	- 800.000	- 1.200.000	- 400.000	- 926.282	- 754.429	- 476.994	- 474.885	- 479.634	- 484.430	- 489.275	- 494.168	- 499.109	- 504.100	- 509.141	- 514.233	- 172.551	-
(-) PARCELAMENTO IMPOSTOS	124.864	481.706	410.101	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	355.037	118.484
GERAÇÃO DE CAIXA	268.181	201.318	446.529	2.376.909	694.766	4.957.687	2.052.655	-1.836.576	-1.990.024	5.228	431	- 4.413	- 9.306	- 14.247	- 19.275	- 24.454	- 29.689	- 411.069	-
CAIXA LÍQUIDO ACUMULADO:	268.181	66.864	513.393	2.890.302	3.585.068	7.642.755	9.695.410	7.858.833	5.868.810	5.874.037	5.874.469	5.870.056	5.860.750	5.846.502	5.827.228	5.802.774	5.773.085	5.362.017	-

Na posição anterior, tínhamos uma destinação para pagamento aos credores do percentual de 50% (cinquenta por cento) numa receita futura de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), o que está sendo compensado pela integralidade do valor das cotas do empreendimento da SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY RECREIO

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., avaliadas preliminarmente em R\$1.485.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais). Portanto, pouco se alterou na posição que destinava ao pagamento dos credores.

Embora tenha ocorrido uma redução na receita total, isso não alterou significativamente o resultado final.

Por outro lado, os bens ativos das empresas passam a ser avaliados ao preço de custo e totalizam o montante de R\$ 33.859.332,15 (trinta e três milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e trinta e dois reais e quinze centavos), conforme avaliação nos autos.

a) Proposta de pagamentos aos credores sendo mantida

O cronograma de pagamentos sintéticos projetado segue reproduzido, mantido viável por assumir na proposta aos credores a adoção do deságio sobre as dívidas, período de carência e encargos monetários e juros equalizados, visto que as premissas e pressupostos foi definido em um cenário conservador e considerado factível.

VI – PARECER

Portanto, **é o parecer que:**

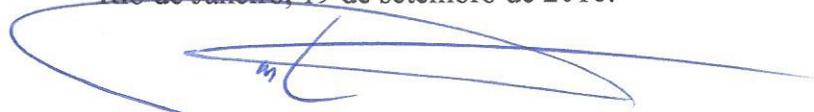
O Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado ao Juízo de Recuperação de Empresas demonstra viabilidade econômico-financeira, pois:

- a) Analisando-se as premissas e pressupostos utilizados para as projeções dos demonstrativos financeiros e que são identificados nos indicadores operacionais e financeiros do Plano demonstram que são compatíveis e dentro de padrões razoáveis no mercado.
- b) Apresenta a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais da Empresa tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de pagamentos aos credores.
- c) O Plano ora apresentado demonstra a capacidade de geração de caixa decorrente do caixa disponível projetado para os próximos anos é suficiente para a cobertura do programa de pagamentos aos credores, na forma proposta.
- d) Considera-se ao mesmo tempo a possibilidade de deságio sobre os créditos quirografários.

- e) Considera-se avaliados os bens ativos da empresa no montante de R\$ 33.859.332,15 (trinta e três milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e trinta e três reais e quinze centavos), conforme avaliação nos autos.

Dessa forma, após análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamentos aos credores, é de parecer que o Plano de Recuperação apresenta viabilidade econômico-financeira.

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2018.



CARLOS ALBERTO RANGEL SERRA
Economista CRE nº 19.144