

Plano de Recuperação Judicial de

REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EM

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

•
Rio de Janeiro, 24 de abril de 2019.

ÍNDICE

1. Histórico e Razões da Crise
2. Medidas de Reestruturação Implementadas e Perspectivas para Superação da Crise
3. Composição do Endividamento
 - 3.1 Credores Extraconcursais e Extraconcursais Aderentes
 - 3.2 Credores Apoiadores
4. Meios de Recuperação
 - 4.1 Visão Geral
 - 4.2 Financiamento DIP
 - 4.3 Unidade Produtiva Isolada – UPI
 - 4.4 Reorganização Societária
 - 4.5 Reestruturação de Dívidas
5. Pagamento de Credores
 - 5.1 Premissas para o Pagamento dos Credores
 - 5.2 Credores Trabalhistas (Classe I)
 - 5.3 Opção I – Pagamento em Dinheiro
 - 5.4 Opção II – Conversão do Crédito em Participação de SPE
 - 5.5 Descrição dos Imóveis a serem dados em Pagamento
 - 5.6 Quitação
6. Hipótese de Falência

7. Disposições Gerais

8. Glossário de Termos Utilizados

9. Relação de Anexos

9.1 Laudo de Viabilidade Econômica

9.2 Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos

REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“REG EMPREENDIMENTOS”), sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 30.465.413/0001-02, com sede na Rua Miguel Ângelo, 00794, Cachambi, Rio de Janeiro-RJ, apresenta, nos autos do processo de recuperação judicial nº 0038443-51.2019.8.19.0001, em curso perante a 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital-RJ, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei nº 11.101/2005, o presente plano de recuperação judicial, nos termos e condições dispostos a seguir:

1. Histórico e Razões da Crise

A REG EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“REG EMPREENDIMENTOS”) é formada pela incorporação de 9 empresas familiares¹, todas de administração dos sócios do mesmo grupo empresarial. Ressalte-se que as referidas empresas incorporadas pela Recuperanda compunham o Grupo REG, que, desde o ano de 1969, atuava no Mercado da Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura nas localidades da Cidade do Rio de Janeiro, Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia) e de Itaboraí. Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos com o mais elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil.

São alguns poucos exemplos da qualidade na prestação de serviços do Grupo REG, as obras realizadas para o Minha Casa Minha Vida, assim como:

- i) nos aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”) e Santos Dumont no Rio de Janeiro e Aeroporto Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI;

¹ REG ENGENHARIA LTDA, C 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CASULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., FEG ENGENHARIA LTDA., BRIC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., XIAN IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., SEGMENTO INSTALAÇÕES E MANUTENÇÃO LTDA ME., NEW LIFE CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., MHE EMPREENDIMENTOS E PARTCIPAÇÕES LTDA ME.

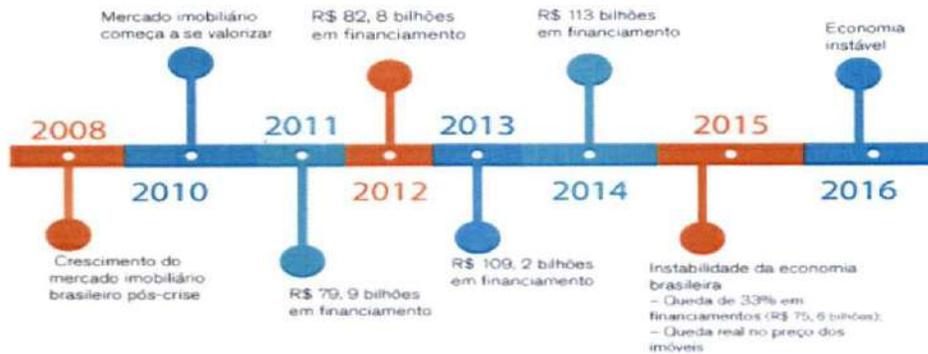
- ii) as Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA;
- iii) as Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e
- iv) as Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Além da área de atuação na construção civil, o grupo desenvolve atividade de hotelaria, locação de imóveis próprios e gestão de academia de ginástica, ampliando e diversificando o rol de suas atividades econômicas.

Após 50 (cinquenta) anos de ininterrupta atividade empresarial, período em que construiu mais de mil unidades habitacionais entre casas e apartamentos e chegou a empregar, aproximadamente, 600 (seiscentos) funcionários, entre 400 (quatrocentos) empregos diretos e 200 (duzentos) indiretos, a Recuperanda enfrenta, há três anos, grave crise financeira, reflexo da notória crise econômica que assolou o país nestes últimos 5 (cinco) anos, fator motriz para a perda do poder econômico da população na compra de imóveis, além do desaquecimento do mercado imobiliário em todo o Estado do Rio de Janeiro e a escassez de financiamentos de imóveis pelas instituições financeiras, com o conseqüente encarecimento daqueles autorizados, como se pode observar da linha do tempo colacionada abaixo²:

² Na linha do tempo é possível conferir o quanto caíram os valores de financiamento no Brasil a partir de 2014 (Foto: ZAP em Casa). Fonte: <https://revista.zapimoveis.com.br/confira-uma-linha-do-tempo-sobre-a-venda-de-imoveis-no-brasil/>

VARIAÇÃO NOS FINANCIAMENTOS DE IMÓVEIS NO BRASIL



Não obstante, a Região de Itaboraí, local onde a REG EMPREENDIMENTOS possui parte de seus imóveis, até então os mais valorizados de sua carteira, foi atingida mais fortemente pela paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro - COMPERJ da Petrobras. A partir do ano de 2014, o início a Operação Lava Jato, levou aquela cidade ao colapso e à estagnação econômica, afetando severamente o caixa da Recuperanda e o pagamento das obrigações de curto prazo, tornando-a inadimplente com empregados, fornecedores e financiadores, apesar de seus ingentes esforços no sentido de adimplir suas obrigações a tempo e a hora.

Todo o alvoroço iniciado desde o ano de 2006, quando Itaboraí foi escolhida para sediar um dos maiores empreendimentos industriais do mundo – COMPERJ– e a transformação sofrida na paisagem do município, com a chegada de uma população nova e de empreendimentos, tornando-a um dos maiores centros de geração de emprego, foi por água a baixo.

Em 2014, o preço do petróleo no mercado internacional caiu do patamar de US\$ 100 (cem dólares americanos) por barril para a faixa de US\$ 40 (quarenta dólares americanos) por barril, o que fez com que a Petrobras reduzisse expressivamente os seus investimentos, paralisando totalmente as obras do COMPERJ no final do ano de 2015, levando a cidade a uma situação de decadência econômica, tendo a atividade comercial despencado quase pela metade, com o fechamento de mais de 700 lojas.

Instalada a crise do COMPERJ, a empresa Recuperanda sofreu diversos prejuízos, pois além de ter uma obra do Programa Minha Casa Minha Vida em curso em Itaboraí, detém terrenos na cidade, situação que acarretou em grandes complicadores para o desenvolvimento de sua atividade empresarial.

A partir do acirramento da crise econômica que afetou todo o mercado, em especial o Estado do Rio de Janeiro, a Recuperanda perdeu grande parte da sua receita mensal. Chegou-se ao ponto de não ser possível vender um imóvel durante grande período, diante dos vultosos protestos realizados contra empresa em plena crise, o que levou ao abalo do fluxo de recebíveis da empresa no período.

Com efeito, a atividade empresarial passou a sobreviver com os recebíveis dos imóveis já financiados, o que a obrigou a reduzir o seu número de empregados e paralisar alguns projetos em andamento ou que estavam por se iniciar.

Durante a crise, a Recuperanda teve de se reorganizar, iniciando trabalhos em áreas diversas como a locação de imóveis próprios e reiniciou alguns projetos de construção civil pequenos, voltando a empregar menor quantidade de funcionários. Além disso, manteve a gestão de academia de ginástica e da hotelaria, o que permitiu a manutenção de sua existência durante esse período.

Com a incorporação de todas as empresas do grupo empresarial em uma única sociedade na cidade do Rio de Janeiro, foi possível ganhar agilidade nas decisões e redução dos custos envolvidos, o que possibilitará sua sobrevivência e o incremento de suas atividades no futuro.

A despeito de se encontrar em uma situação financeira sensível para quitar suas dívidas de curto prazo, de certo a Recuperanda dispõe de bens que podem fazer frente aos débitos existentes, de modo que as medidas de recuperação viabilizadas pela Lei 11.101/2005 podem viabilizar o “fôlego” necessário para superar o estado de crise relatado.

A REG EMPREENDIMENTOS acredita que com o processo de recuperação conseguirá saldar satisfatoriamente suas obrigações com todos os credores e sairá do processo com força para continuar suas atividades, gerando empregos e o pagamento de impostos, de forma a contribuir com sua função social.

Como a empresa detém acervo de imóveis em seu patrimônio, a recuperação judicial se mostra um meio efetivo e comercialmente viável para solucionar a crise de liquidez existente, viabilizando ao mesmo tempo a reestruturação da empresa em recuperação e o atendimento satisfatório dos interesses de todos os credores.

2. Medidas de Reestruturação Implementadas e Perspectivas para Superação da Crise

Buscando viabilizar o soerguimento do negócio, a Recuperanda adotou algumas medidas visando readequar sua operação com a nova realidade do mercado, através de ajustes na estrutura de custos, que envolveram a otimização de processos, e cortes de equipe para tornar o negócio mais rentável.

Em razão da situação vivenciada no COMPERJ e da paralisação de diversas obras, não fazia mais sentido manter as atividades de todo o grupo empresarial dispersas ao longo da Região dos Lagos, especialmente em razão do cenário econômico caótico naquela localidade.

Diante disso, a REG EMPREENDIMENTOS buscou a incorporação de todas as empresas do grupo empresarial em uma única sociedade, transferindo todas as operações para a cidade do Rio de Janeiro, tudo no intuito de aperfeiçoar suas atividades empresariais.

Com a adoção de tais medidas, a Recuperanda manteve viável seu negócio, passando a operar em menor escala, reduzindo sua estrutura de custos, buscando os meios necessários para cumprir com suas obrigações junto aos credores.

Desta forma, em que pese o incontestável agravamento da crise macroeconômica do país, a REG EMPREENDIMENTOS se manteve operacional e vem promovendo o soerguimento de suas atividades, possibilitando a efetiva recuperação de seu negócio.

Apesar de a crise ter assolado o setor na Região de Itaboraí, fazendo baixar o preço do metro quadrado em quase 45% (quarenta e cinco por cento) nestes três últimos anos³, a Recuperanda, além de buscar a diversificação de suas atividades, inclusive com a concentração de sua atividade no Rio de Janeiro, também possui a expectativa de melhora e revitalização de suas atividades na Região dos Lagos e em Itaboraí, diante das notícias de retomada das obras do COMPERJ⁴ e das atividades petrolíferas na localidade⁵.

Tendo em vista a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda, é certo que a utilização dos mecanismos e alternativas disponibilizados pelo instituto da recuperação judicial será efetivamente capazes de promover a superação da crise que atravessa.

3. Composição do Endividamento

O presente plano contempla o pagamento dos Créditos Concursais sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, inclusive dos créditos concursais eventualmente ainda ilíquidos.

Segue abaixo de forma sintética a composição das classes de credores sujeitos à recuperação judicial, contendo a indicação do valor total de cada classe e sua respectiva proporção em relação ao valor total. Vale observar que se trata de rol de credores elaborada pela Recuperanda na forma do art. 52, §1º, inciso II da LFR, a qual ainda será objeto de verificação de créditos pelo ilustre Administrador Judicial e pelo meritíssimo Juízo da Recuperação Judicial, na forma da Lei 11.101/05.

³<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/comperj-com-obra-parada-e-desemprego-itaborai-fecha-mais-de-700-lojas-e-ve-violencia-crescer.ghtml>

⁴<https://oglobo.globo.com/economia/itaborai-ja-vive-expectativa-de-retomada-do-comperj-21571452>

⁵<https://www.valor.com.br/empresas/5927785/petrobras-assina-acordo-com-cnpc-para-parceria-no-comperj-e-em-marlim>

	Valores	Part. %
Classe 1	R\$ 917.628,37	2,16%
Classe 2	R\$ 10.805.950,96	25,46%
Classe 3	R\$ 30.654.613,46	72,22%
Classe 4	R\$ 69.403,31	0,16%
Total	R\$ 42.447.596,10	100,00%

3.1. Credores Extraconcursais e Extraconcursais Aderentes

São previstas ainda hipóteses de adesão daqueles credores que, a rigor, não se submetem aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, assim definidos nos artigos 67 e 84, bem como no art. 49, §§ 2º, 3º e 4º, todos da Lei 11.101/05, mas que tenham interesse em aderir ao plano.

Os Credores Extraconcursais poderão expressamente aderir ao presente Plano, obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem aqui estabelecidas. Nessa hipótese, serão referidos como Credores Extraconcursais Aderentes.

Para fins de adesão ao presente Plano de Recuperação, os Credores Extraconcursais deverão manifestar-se expressamente neste sentido por meio de petição a ser protocolada nos autos do processo de recuperação judicial em até 15 (quinze) dias corridos contados da Concessão da Recuperação Judicial.

Os credores Extraconcursais Aderentes, para efeito de pagamento de créditos, terão tratamento equivalente ao dispensado aos credores da Classe III.

Os créditos que somente venham a se tornar líquidos em momento posterior à realização da Assembléia Geral de Credores, independentemente da natureza ou classe, sejam concursais ou extraconcursais aderentes, submeter-se-ão ao Plano de Recuperação nas mesmas condições que os demais credores da mesma classe.

3.2. Credores Apoiadores

A Recuperanda poderá buscar soluções junto a fornecedores de bens e serviços, instituições financeiras, fomentadores e fundos de investimento com o objetivo de atingir sua capacidade operacional, na busca do soerguimento do negócio.

Serão considerados Credores Apoiadores o credor ou grupo de credores, detentores ou não de garantias pessoais e/ou reais, inclusive fornecedores, instituições financeiras, factorings e fundos de investimento ou aqueles que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial e que aderirem ao Plano, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo i. Juízo competente, que opte por assumir posição de apoio à Recuperanda, através da concessão de novas linhas de créditos, adiantamento e liberação de garantias reais, fornecimento continuado de bens e serviços em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise.

A Recuperanda se reserva no direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos, e taxas propostas pelos Credores Apoiadores, podendo para tanto contratar na medida de sua recuperação, com quantos Credores Apoiadores entender necessário, em termos e diferentes condições ajustados entre as partes, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a recuperação da empresa.

Ajustadas as condições comerciais favoráveis à Recuperanda e formalizada a operação por escrito, o Credor Apoiador receberá parte do seu Crédito Concursal nas condições previstas no contrato firmado.

A classificação de quaisquer operações como Crédito Investido dependerá de homologação formal e expressa da Recuperanda, assegurando-se sempre a transparência nas negociações e a possibilidade de qualquer credor assumir o papel de

Credor Apoiador, respeitadas as condições comerciais favoráveis à Recuperanda e a justificada necessidade de caixa.

4. Meios de Recuperação

4.1. Visão Geral

A recuperação judicial da REG EMPREENDIMENTOS envolverá fundamentalmente a implementação de Meios de Recuperação Judicial sobre parte de seus ativos, permitindo o pagamento das dívidas e o soerguimento do negócio.

Neste sentido, a reestruturação da empresa, com o pagamento dos credores, envolverá a entrega de parte dos seus ativos em favor dos credores, o que se dará por meio da constituição de uma SPE – Sociedade de Propósitos Específicos, cujo patrimônio englobará os imóveis apontados.

Tendo em vista que o plano faculta aos credores outras opções de realização de seus créditos, as quais envolvem a entrega de valores em espécie, são igualmente previstos outros meios de recuperação, com vistas a viabilizar a entrada de novos valores, bem como a maximização de suas operações.

Adicionalmente, poderá envolver, ainda, operações de reorganização societária, como a venda de participação acionária e conversão da dívida em capital social, fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, a constituição de subsidiária integral para alienação dos ativos da empresa, inclusive aqueles intangíveis, ou a alienação de parte dos ativos da Recuperanda, definidos como Unidades Produtivas Isoladas (UPI), revertendo-se o Valor Apurado das respectivas vendas em capital de giro e para pagamento dos credores que elegerem como forma de recebimento a opção que prever a entrega de valores em espécie.

Em atendimento ao disposto no artigo 53, I, da Lei 11.101/05, a Recuperanda esclarece que poderá se valer dos meios lícitos de recuperação judicial previstos no artigo 50 da Lei 11.101/05, inclusive:

- Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (art. 50, inc. I, da LFR);
- Cisão, incorporação, fusão ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente (art. 50, inc. II, da LFR);
- Alteração do controle societário (art. 50, inc. III, da LFR);
- Substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;
- Trespasse ou arrendamento de estabelecimento (art. 50, inc. VII da LFR);
- Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro (art. 50, inc. IX da LFR);
- Constituição de sociedade de credores (art.50, inc. X da LFR);
- Venda parcial dos bens (art.50, inc. XI da LFR);
- Usufruto da empresa (art. 50, inc. XIII da LFR);
- Administração compartilhada (art. 50, inc. XIV da LFR) e/ou
- Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (art.50, inc. XVI da LFR).

A seguir a Recuperanda discrimina de forma pormenorizada como serão empregados os Meios de Recuperação Judicial.

4.2. Financiamento DIP

Trata-se de apoio concedido por qualquer credor ou grupo de credores, que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal e/ou extraconcursal aderente – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo i. Juízo competente, que opte por assumir posição de

contribuição à Recuperanda através da concessão de novas linhas de crédito, adiantamento e liberação de novos recursos, liberação total ou parcial de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, fornecimento continuado de bens e serviços em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise, os quais terão o tratamento previsto nos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis, com objetivo de equalizar a estrutura de capital da REG EMPREENDIMENTOS, permitindo que a Recuperanda capte taxas, prazos e recursos mais favoráveis.

Para que a REG EMPREENDIMENTO possa recompor o capital de giro necessário para a continuidade de suas atividades, bem como desenvolver seu plano de negócios, pode ser necessária a obtenção da colaboração junto aos Credores Apoiadores, com a proteção da Lei 11.101/2005.

Desta forma, poderá ser concedido tratamento privilegiado e precedência absoluta de recebimento aos Credores Apoiadores dos créditos sujeitos à recuperação judicial. Os recursos novos terão precedência do recebimento, inclusive em hipótese de superveniente falência da REG EMPREENDIMENTOS, conforme previsto nos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências, bem como o disposto neste Plano.

A classificação de quaisquer operações como Crédito Investido dependerá da expressa concordância da Recuperanda, assegurando-se sempre a transparência nas negociações e a possibilidade de qualquer credor assumir o papel de Credor Apoiador, respeitadas as condições comerciais favoráveis à Recuperanda e a justificada necessidade de caixa.

A eleição das melhores propostas observará o critério da Recuperanda para àquelas que oferecerem melhores condições econômico-financeiras para a empresa. Caso haja semelhança entre as propostas, será dada preferência ao proponente que já tenha concedido crédito à Recuperanda após a Data do Pedido de Recuperação Judicial ou àquele detentor do maior volume de crédito.

Os Credores Apoiadores poderão solicitar à Recuperanda a prestação de contas sobre a aplicação dos Recursos Novos, o que será prontamente atendido.

A Recuperanda reserva-se o direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos e taxas propostas pelos Credores Apoiadores, podendo, para tanto, contratar com quantos Credores Apoiadores entender necessário, em termos e diferentes condições ajustados entre as partes, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a recuperação da REG EMPREENDIMENTOS.

4.3. Unidade Produtiva Isolada – UPI

A REG EMPREENDIMENTOS poderá alienar ativos e/ou poderá reunir ativos através da constituição de Unidades Produtivas Isoladas, para recomposição do fluxo de caixa e como forma de financiar o pagamento dos credores que elegerem como forma de recebimento a opção que prever a entrega de valores em espécie

Para efeitos da exceção prevista na parte final do Art. 66 da Lei 11.101/05, a Recuperanda apresenta a relação de bens no Anexo 02.

Na hipótese de alienação de bens que incidam sobre garantia real, a Recuperanda deverá obter a autorização do credor detentor da garantia, nos termos do artigo 50, § 1º, da Lei 11.101/05, podendo, inclusive, promover a substituição da garantia por outro bem mediante a anuência do credor, subsistindo tal contra cautela até o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Neste caso, o meritíssimo Juízo da Recuperação ordenará a veiculação de edital estabelecendo uma das modalidades previstas no artigo 142 para a alienação da UPI, ocasião em que os interessados serão convocados a comparecer na data, local e horário definidos no edital, para que sejam apresentadas as propostas de aquisição da referida UPI, observados os prazos previstos no §1º do artigo 142 da LFR, e franqueando-se a presença de qualquer credor interessado em acompanhar o

procedimento. A alienação da UPI nas modalidades previstas acima dar-se-á pelo maior valor oferecido.

A UPI ou UPIs poderá(ão) ser alienada(s) através de procedimento conduzido pela própria Recuperanda. Tendo em vista se tratar de um negócio jurídico que envolve valores e complexidade diferenciados, pode justificar-se a necessidade de alienação por modalidade excepcional, diversa daquelas previstas no art. 142, incisos I, II e III da LFR, condicionada à autorização judicial, conforme disciplina os artigos 144 e 145.

A REG EMPREENDIMENTOS poderá constituir uma ou mais subsidiária integral, Sociedade de Propósito Específico (SPE), e/ou Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para operacionalizar a alienação da UPI, a fim de permitir a segregação dos ativos, inclusive os intangíveis, cujo reflexo contribuirá para a maximização do valor de tais ativos, e da empresa como um todo, aumentando sua competitividade, contribuindo para o soerguimento da REG EMPREENDIMENTOS.

Os ativos da Recuperanda incluídos na UPI ou nas UPIs que vierem a ser alienadas, mediante autorização judicial, serão adquiridos livres de quaisquer ônus, inclusive os de natureza tributária e trabalhista, não havendo sucessão dos respectivos adquirentes em quaisquer obrigações da Recuperanda, na forma dos artigos 60, parágrafo único e 141, II, ambos da LFR, bem como artigo 133, parágrafo primeiro, do CTN.

4.4. Reorganização Societária

A recuperação da empresa poderá envolver operações de reorganização societária, venda de participação acionária e conversão de dívida em capital social.

4.5. Reestruturação de Dívidas

Para que a Recuperanda possa obter êxito no soerguimento financeiro e operacional, é imprescindível a reestruturação das dívidas contraídas perante seus credores por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para suas obrigações vencidas e vincendas, conforme dispõe o item 5 deste Plano.

5. Pagamento de Credores

5.1 Premissas para o Pagamento dos Credores

Como mencionado no item 4, a Recuperanda possui diversos imóveis aptos a saldar parte considerável dos créditos sujeitos à recuperação, hipótese capaz de atrair o interesse de diversos credores no sentido de maximizar os seus ganhos.

Diante deste cenário a Recuperanda estruturou a melhor forma para pagamento aos credores.

Os credores trabalhistas receberão o pagamento do seu crédito, com desconto de 50% do valor de seus créditos que sobejarem R\$ 8.000,00 (oito mil reais), no prazo de até 12 (doze) meses, contados da publicação da sentença de Concessão da Recuperação Judicial, sendo observado em qualquer caso o disposto no art. 54 da Lei 11.101/05.

Para os demais credores, detentores de créditos das classes com garantia real, quirografários, microempresas e empresas de pequeno porte, será facultado o exercício de duas opções mutuamente excludentes para recebimento de seus créditos: 1) o recebimento dos créditos em espécie com descontos escalonados e progressivos, com pagamento em prazo reduzido de tempo (de 30 dias até 12 meses); 2) a conversão dos créditos por quotas de SPE, a qual será constituída por imóveis livres e desembaraçados da propriedade da Recuperanda, os quais serão relacionados nos itens abaixo.

A escolha das opções poderá ser feita em até 30 (trinta) dias corridos após a data da publicação da decisão que aprovar o Plano de Recuperação Judicial, mediante a entrega do Termo de Opção, que deverá ser apresentado exclusivamente nos autos do processo da Recuperação Judicial.

O prazo acima previsto é peremptório, e, uma vez exercida a opção, não se admitirá retificação. Caso o credor não se manifeste no referido prazo, considerar-se-á exercida a Opção II – Conversão do Crédito em Participação de SPE, nos termos abaixo.

5.2 Credores Trabalhistas (Classe I)

Os credores trabalhistas, na forma do art. 54, parágrafo único, da Lei 11.101/05 receberão em 30 dias da data da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial.

O saldo remanescente dos créditos trabalhistas será pago em até 12 meses da data da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, devendo o valor que sobejar o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) sofrer um desconto de 50%.

Havendo a inclusão de algum novo credor trabalhista cujo crédito seja liquidado ao longo da recuperação judicial ou mesmo após seu encerramento, sendo sujeito aos efeitos da recuperação judicial, este será pago nos mesmos termos e prazos acima descritos, contando-se termo inicial do prazo de 12 (doze) meses da data da sentença que deferir a habilitação do crédito na forma do art. 15 e seguintes da Lei 11.101/2005 no processo de recuperação judicial, caso ainda esteja em trâmite, ou 12 (doze) meses contados da liquidação definitiva pelo Juízo competente, caso já tenha ocorrido o encerramento do processo de recuperação judicial. Em ambos os casos, incidirá correção monetária com base no índice do TJ/RJ, a partir dos eventos supracitados.

5.3 Opção I – Pagamento em Dinheiro

Os credores com garantia real, quirografários, microempresas e empresas de pequeno porte (Classes II, III e IV) que optarem pelo recebimento de seu crédito em dinheiro, receberão o valor do crédito listado segundo a seguinte proporção e prazos:

- Valor até R\$ 8.000,00 (oito mil reais): pagamento integral em 30 (trinta) dias, contados da data da publicação da aprovação do plano de recuperação;
- Valor entre R\$ 8.000,01 (oito mil reais e um centavo) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais): pagamento em até 6 (seis) meses, contados da data da publicação da aprovação do plano de recuperação, com a incidência de desconto de 90% (noventa por cento);
- Valor acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais): pagamento em até 12 (doze) meses, contados da data da publicação da aprovação do plano de recuperação, com a incidência de desconto de 95% (noventa e cinco por cento).

5.4 Opção II – Conversão do Crédito em Participação de SPE

A constituição da SPE será formalizada por meio do arquivamento de seu contrato social, cujo objeto é a administração de bens próprios, sendo o seu patrimônio constituído pelos bens de propriedade da Recuperanda abaixo listados que serão integralizados quando de sua constituição.

Após a constituição da SPE, a Recuperanda cederá a cada credor das classes com garantia real, quirografários, e microempresas e empresas de pequeno porte, quotas da SPE na proporção dos seus respectivos créditos, conforme o quadro geral de credores.

Os credores integrantes da Classe II farão jus ao recebimento de uma cota para cada R\$ 1,00 (um real) de crédito. Os credores integrantes da Classe III e IV farão jus ao recebimento de uma cota para cada R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) de crédito.

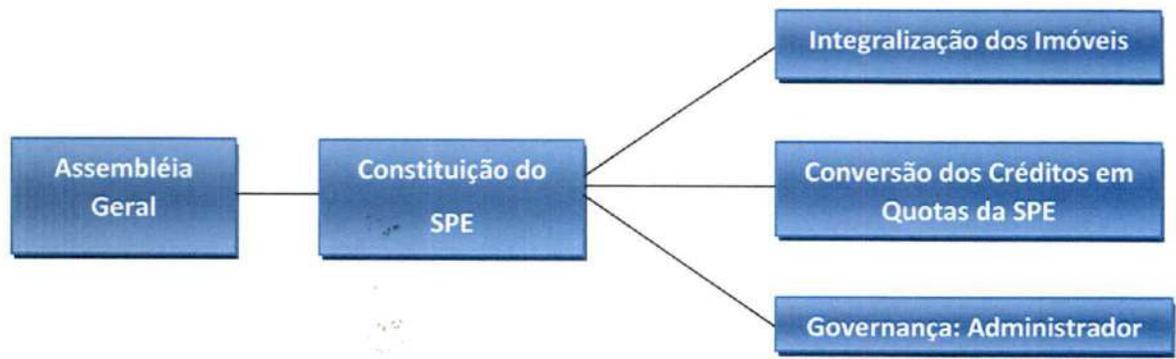
Por meio da constituição da SPE, será possível maximizar a recuperação dos ativos aos credores, definir as regras para a tomada de decisões, e garantir aos credores a transparência necessária quanto a gestão dos referidos imóveis.

Os custos com a constituição, conversão dos créditos e manutenção da SPE serão arcados pela Recuperanda pelo prazo máximo de dois anos.

Os credores e/ou a Recuperanda poderão sugerir a contratação de um administrador profissional para gerir a SPE dentro do prazo do art. 8º da Lei 11.101/2005, sendo certo que, havendo mais de uma opção, tal escolha será formalizada em Assembléia de Credores. Na hipótese de haver apenas uma opção de contratação do Administrador, este será automaticamente nomeado. Caso não se mostre necessária a realização da Assembléia de Credores para aprovação do plano, havendo mais de uma indicação, será automaticamente nomeado aquele que apresentar a proposta com valor mais baixo.

Caberá ao Administrador desempenhar os serviços com elevado grau de diligência e zelo e segundo as melhores práticas de governança e transparência adotadas na gestão de ativos de terceiros.

O organograma abaixo demonstra com clareza a estrutura proposta no presente Plano:



Aprovado o plano de recuperação judicial, o Administrador e a Recuperanda receberão automaticamente amplos poderes e autorização, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a representar, em conjunto ou isoladamente, os credores na assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a conversão do crédito em quotas do SPE, incluindo, mas não se limitando, o instrumento de “Cessão de Quotas da SPE e Outras Avenças”.

Após o julgamento das impugnações e homologação do Quadro Geral de Credores, na hipótese de reconhecimento de crédito superior àquele atribuído ao credor no 2º edital publicado nos termos do artigo 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, o valor que exceder será rateado na proporção do respectivo crédito devido pelo credor, conforme previsto na “Cessão de Quotas da SPE e Outras Avenças”.

5.5 Descrição dos Imóveis da SPE

A REG EMPREENDIMENTOS integralizará os imóveis abaixo relacionados de sua propriedade para a composição do patrimônio da SPE, sendo certo que todos os documentos relacionados a tais imóveis se encontram anexados sob a rubrica de Anexo 02:

- Dulce Florípedes:

Matrícula nº 40916 do 1º Ofício de Itaboraí. Lotes nº 14-A da Quadra nº 6 do loteamento Bairro Nancilândia, resultante do remembramento dos lotes nº 14, 15, 16, 17, 31, 32, 33 e 34, todos da quadra 06 do loteamento Bairro Nancilândia, localizado na zona urbana do 1º distrito de Itaboraí, com superfície quadrada de 2.880,00m², com as seguintes metragens e confrontações: 48,00m de frente para a Rua Dulce Florípedes, antiga Rua 06, 48,00m de fundos para a Rua José Pinto da Silveira, antiga rua 05; 60,00m pelo lado direito, confrontando com os lotes de n.ºs 18 e 30; e 60,00m pelo lado esquerdo, confrontando com os lotes de n.ºs 13 e 35.

- Ary Parreiras:

Matrícula nº 41825 do 1º Ofício de Itaboraí. Lote nº 04 da quadra B, Rua Comandante Ary Parreiras, Venda das Pedras, localizada na expansão da zona urbana do 1º distrito de Itaboraí, terreno com a superfície de 702,15 m², mediando e confrontando: 15,20m de frente para a Rua Comandante Ary Parreiras; 15,00m de fundos com o lote nº 07; 46,00m pelo lado direito com o lote nº 05; e 47,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 03.

- Sítio Talismã:

Matrícula nº 1884 do 1º Ofício de Itaboraí. Lote nº 22 da Quadra "C", do loteamento "Granjas Tingidor", zona urbana do 1º distrito de Itaboraí-RJ, com área de 3.125,00 m² medindo 61,85m de frente para Rua "6"; 50,00 de fundos com lote nº 23, com 01 (uma) casa residencial com área construída de 134,43 m² cadastrado na Prefeitura de Itaboraí sob o nº 007468-001.

- Galpão:

Matrícula nº 14725 do 1º Ofício de Itaboraí. Lote nº 10 do loteamento sem denominação própria, feito por Onacyr Arthur Pereira da Silva, situado em Venda das Pedras, zona urbana do 1º distrito de Itaboraí, com a área de 463,00m², medindo 31,50m de frente para a Rua "A"; 13,40m nos fundos com parte do lote nº 11; 21,60m do lado direito com uma vala existente; e 24,00m do lado esquerdo com o lote nº 12.

- Lote 79/A2

Matrícula nº 32321 do 1º Ofício de Itaboraí. Área de terras com a superfície quadrada de 1.804,11m², identificada por Lote 79/A2, desdobrada área de maior porção, área lembrada 79/A, do Loteamento Chácaras Calundu – zona urbana do 1º Distrito de Itaboraí, com as seguintes metragens e confrontações: 108,60m de frente para a Avenida Antonio Gomes, 110,25m de fundos confrontando com o Lote 79/A1; 17,50m pelo lado direito confrontando com o lote nº 77, e 15,50m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 79/A1.

5.6 Quitação

A transferência dos ativos discriminados no item 5.5, na proporção dos respectivos créditos, instrumentalizada por meio da “Cessão de Quotas da SPE e Outras Avenças”, acarretará a Quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a REG EMPREENDIMENTOS, nos termos do § 2º, do art. 49 da Lei n. 11.101/2005, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da Quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra a REG EMPREENDIMENTOS, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, sucessores e cessionários.

Do mesmo modo, a transferência bancária ou o respectivo depósito em juízo relativo aos valores dos credores trabalhistas e dos demais credores que elegeram a Opção II, implicará igualmente em ampla, rasa, geral e irrevogável quitação de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a REG EMPREENDIMENTOS, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da Quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra a REG EMPREENDIMENTOS, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, sucessores e cessionários.

6. Hipótese de Falência

Diante de todo o exposto no presente Plano de Recuperação Judicial, que demonstra com clareza e consistência seu projeto de recuperação e a real viabilidade de soerguimento da Recuperanda e de pagamento aos credores, a hipótese de rejeição do PRJ e conseqüente decretação de falência da REG EMPREENDIMENTOS revela-se uma péssima alternativa para todos.

Vale lembrar que, caso ocorra a decretação da Falência da Recuperanda, conforme estabelecido pela Lei 11.101/05, deverá ser respeitada a seguinte ordem de pagamento dos créditos:

Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

I – os créditos derivados da legislação do trabalho, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e os decorrentes de acidentes de trabalho;

II - créditos com garantia real até o limite do valor do bem gravado;

III – créditos tributários, independentemente da sua natureza e tempo de constituição, excetuadas as multas tributárias;

IV – créditos com privilégio especial,

V – créditos com privilégio geral,

VI – créditos quirografários,

VII – as multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, inclusive as multas tributárias;

VIII – créditos subordinados

Destacando-se ainda que:

Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, os relativos a:

I – remunerações devidas ao administrador judicial e seus auxiliares, e créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;

II – quantias fornecidas à massa pelos credores;

III – despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência;

IV – custas judiciais relativas às ações e execuções em que a massa falida tenha sido vencida;

V – obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial,

Conforme se observa, a hipótese de falência agravaria a posição de todos os credores, tendo em vista a inclusão do pagamento preferencial de dívidas fiscais, podendo este valor ser majorado significativamente caso considerados os lançamentos tributários não provisionados, bem como eventuais perdas de benefícios por exclusões de parcelamentos.

7. Disposições Gerais

7.1 As disposições do Plano vinculam a REG EMPREENDIMENTOS e seus Credores, e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano.

7.2 Nos termos do art. 49, § 2º, da Lei 11.101/2005, a Aprovação do Plano vincula a todos, indistintamente e: (i) obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à recuperação e aqueles que a ele tiverem aderido, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e (ii) implicará em novação da dívida, e, em consequência: (ii.a) ocorrerá a liberação de todas as obrigações de seus coobrigados por qualquer hipótese e a extinção de todas as garantias prestadas pela mesma ou por terceiros, reais ou pessoais; (ii.b) a extinção de todas as ações e execuções movidas contra a Recuperanda e seus garantidores; e (ii.c) o levantamento de todos os protestos e apontamentos em órgãos restritivos de crédito.

7.3 A REG EMPREENDIMENTOS deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos do Plano, cabendo ao Administrador assinar em nome dos credores eventuais documentos necessários, conforme previsto no item 5.4.

7.4 Aditamentos, alterações ou modificações ao plano podem ser propostas pela REG EMPREENDIMENTOS a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano,

desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na Assembléia de Credores e ali aprovadas.

7.5 Os aditamentos, alterações ou modificações ao plano vincularão a REG EMPREENDIMENTOS e seus Credores, inclusive os Credores Aderentes, e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir de sua aprovação.

7.6 O Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito a REG EMPREENDIMENTOS, especificando o evento de descumprimento previsto e requerendo à REG EMPREENDIMENTOS a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a notificação. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a recuperação judicial não será convolada em falência se (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da notificação; ou (ii) uma Assembléia de Credores for convocada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da notificação, e uma emenda, alteração ou modificação do Plano que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada pela maioria dos créditos presentes.

7.7 Na hipótese de descumprimento do Plano, o Credor poderá declarar o saldo total de seu Crédito vencido e exigível antecipadamente e (i) renegociar com a REG EMPREENDIMENTOS os termos de pagamento do Crédito, desde que tais termos não sejam mais favoráveis do que os previstos no Plano para sua respectiva classe; (ii) usar o Plano como título executivo para cobrar o seu Crédito contra a REG EMPREENDIMENTOS; ou (iii) informar o Juízo da Recuperação da ocorrência do evento de descumprimento do Plano.

7.8 O Plano foi elaborado a partir de premissas validadas pela Diretoria da Recuperanda.

7.9 Vale ressaltar que no desenvolvimento do projeto não foi assumida pelos consultores jurídicos qualquer responsabilidade de auditoria ou verificação independente das informações fornecidas pela Recuperanda.

7.10 A REG EMPREENDIMENTOS não responderá pelas custas processuais dos processos em que tenha tomado parte no pólo passivo e as partes responderão, cada uma pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

7.11 A partir da Aprovação do Plano, independente da forma, os Credores Concursais e os Credores Extraconcursais Aderentes isentarão integral e definitivamente a Recuperanda, seus respectivos sócios e/ou administradores e/ou garantidores, a qualquer título: (i) de todas as demandas, ações e/ou pretensões que possam ter; e (ii) de todas as dívidas, responsabilidades e obrigações, de qualquer natureza.

7.12 Concedida a Recuperação Judicial, e tendo em vista a regra do art. 59, § 1º, da Lei 11.101/05, o Juízo da Recuperação determinará todas as providências necessárias à implementação dos meios previstos, viabilizando o cumprimento do Plano, em especial, autorizando a Recuperanda, o Administrador Judicial e o Administrador da SPE a praticarem todos os atos necessários ao cumprimento do plano.

7.13 Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

7.14 Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que os cessionários recebam o acesso a uma cópia do Plano, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições a partir da Aprovação do Plano.

7.15 A cessão total ou parcial do crédito não poderá ser utilizada para fracionar seu recebimento com vistas a viabilizar a cisão do exercício do direito de escolha entre a opção I e a opção II para pagamento.

7.16 Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

7.17 Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, sejam pecuniárias ou não, previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à data do pedido de recuperação, o Plano prevalecerá.

7.18 Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à REG EMPREENDIMENTOS, requeridas ou permitidas pelo 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 ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone.

7.19 Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma (ou de outra forma indicada previamente ao Administrador Judicial e/ou aos Credores):

REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Endereço: Rua Miguel Ângelo, 00794, Cachambi, Rio de Janeiro-RJ

A/C: Rafael Tarré

E-mail: rtarre@hotmail.com

7.20 O Glossário de Termos Utilizados apresentado na parte final do presente documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial e os termos e expressões nele relacionados deverão ser compreendidos no contexto do plano conforme suas definições.

7.21 É vedada a modificação deste material por terceiros, de forma integral ou parcial.

O presente Plano é firmado pelos representantes legais da REG EMPREENDIMENTOS, e é acompanhado do laudo econômico-financeiro e dos laudos de avaliação dos principais bens e ativos, subscritos por empresas especializadas, na forma da Lei 11.101/2005.



REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial

8. Glossário

O presente Glossário é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial e os termos e expressões a seguir relacionados deverão ser compreendidos no contexto do plano, conforme definições abaixo. As designações contidas entre parênteses e aspas deverão ser tidas por sinônimos das expressões que as antecedem.

Administrador Judicial: Administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Falências, a sociedade Lemos & Boaventura, na pessoa do Sr. João Lemos.

Aprovação do Plano: Aprovação do Plano na Assembléia de Credores. Para os efeitos do Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembléia de Credores que votar o Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores. Na hipótese de ausência ou desistência de objeções, ou no caso do Plano não ser aprovado por todas as classes de Credores, nos termos do art. 45 da Lei de Falências, a data da Aprovação do Plano coincidirá com a data da publicação, no Diário Oficial, da decisão que homologar judicialmente o plano nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da Lei de Falências, respectivamente.

Assembléia Geral de Credores (AGC): Assembléia a ser instalada nos termos e para as finalidades especificadas no artigo 35 e seguintes da Lei 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LFR (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados).

Concessão da Recuperação Judicial: Data do trânsito em julgado da decisão judicial que conceder a recuperação judicial, e que será considerada para efeitos de vigência de quaisquer obrigações contempladas no presente plano de recuperação judicial.

CPC: Lei nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil.

Crédito Concursal: Será o montante de crédito habilitado na Recuperação Judicial, seja pela Recuperanda por meio da relação de que trata o artigo 52, §1º, inciso II da LFR, relação esta que será substituída pela relação de que trata o artigo 7º §2º, alterada pelo julgamento com trânsito em julgado de eventuais Impugnações ou pelo Quadro Geral de Credores (QGC) homologado judicialmente nos termos do artigo 18.

Crédito Investido: A vantagem econômica oriunda dos créditos concedidos através de novas linhas de créditos, adiantamento, liberação total ou de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, liberação de novos recursos, fornecimento continuado de bens e serviços em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise da REG EMPREENDIMIENTOS, por credor ou grupo de credores, inclusive fornecedores, instituições financeiras e *factorings*, que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo meritíssimo Juízo competente.

Créditos Não Sujeitos ao Plano: Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos ao Plano.

Créditos Sujeitos ao Plano: Créditos detidos pelos Credores Sujeitos ao Plano.

Créditos com Garantia Real: Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

Créditos Trabalhistas: Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

Créditos Quirografários: Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

Créditos titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte: Créditos detidos pelos Credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

Credores Apoiadores ou Credor Apoiador: Trata-se de credor ou grupo de credores, inclusive fornecedores, instituições financeiras e *factorings*, que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo i. Juízo competente, que opte por assumir posição de apoio à Recuperanda, através da concessão de novas linhas de créditos, adiantamento e liberação de novos recursos, liberação total ou de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, fornecimento continuado de bens e serviços em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise. Serão considerados ainda, conforme já submetido ao crivo do Juízo da RJ, para estes fins, as instituições financeiras que já concederam novas linhas de crédito à Recuperanda.

Credores Concursais (Credores Sujeitos à Recuperação Judicial): Detentores de Créditos Concursais, nos termos do art. 49 da Lei 11.101/05, ou seja, todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, excluídos os créditos definidos como extraconcursais, os créditos fiscais e aqueles indicados no art. 49, §§ 3º e 4º da LFR, desde que assim reconhecidos judicialmente, observando-se o disposto na relação de credores vigente, seja a do artigo 52, §1º, II, a do artigo 7º, §2º com as alterações decorrentes do trânsito em julgado de Impugnações ou o QGC homologado judicialmente.

Credores Extraconcursais (Credores não sujeitos à Recuperação Judicial): Credores que se enquadrem na definição do art. 67 c/c art. 84 da LFR e que, a princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, assim reconhecidos judicialmente, observando-se o disposto na relação de credores vigente, seja a do artigo 52, §1º, II, a do artigo 7º, §2º com as alterações decorrentes do trânsito em julgado de Impugnações ou o QGC homologado judicialmente.

Credores Extraconcursais Aderentes: Credores detentores de créditos não sujeito à recuperação judicial que aderirem ao Plano de Recuperação proposto, passando a submeter-se aos efeitos da Recuperação Judicial.

Credores com Garantia Real: Credores cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, II, da Lei de Falências.

Credores Trabalhistas: Credores Sujeitos ao Plano, detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Falências.

Credores Quirografários: Credores Sujeitos ao Plano, detentores de créditos quirografários, com privilegio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da Lei de Falências.

Credores titulares de Créditos enquadrados como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte: Credores Sujeitos ao Plano, detentores de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 147, de 2014, que incluiu o inciso IV ao artigo 41 da Lei de Falências.

CTN: Lei nº 5.172/66 - Código Tributário Nacional.

Data do Pedido: A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado.

Deferimento do processamento: Decisão proferida pelo Juízo da 5ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, por meio da qual foi deferido o processamento da presente recuperação judicial, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.

Diário Oficial (D.O.): Publicação veiculada pela imprensa oficial do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro.

Dívida Novada: Soma dos créditos pertencentes aos credores concursais e aos extraconcursais que optarem por aderir ao plano de recuperação judicial.

Cessão de Quotas da SPE e Outras Avenças: É o documento que formalizará a cessão das quotas da SPE.

Financiamento DIP: É o apoio concedido por qualquer credor ou grupo de credores, inclusive fornecedores, instituições financeiras e *factorings*, que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal e/ou extraconcursal aderente – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo i. Juízo competente, que opte por assumir posição de contribuição à Recuperanda através da concessão de novas linhas de créditos, liberação total ou de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, adiantamento e liberação de novos recursos, fornecimento continuado de bens e serviços em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise, os quais terão o tratamento previsto nos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis, com objetivo de equalizar a estrutura de capital da REG EMPREENDIMENTOS, permitindo que a Recuperanda captem taxas, prazos e recursos mais favoráveis.

REG, empresa ou Recuperanda: REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 30.465.413/0001-02, com sede na Rua Miguel Ângelo, 00794, Cachambi, Rio de Janeiro-RJ.

Impugnação ou Impugnações: Mecanismo judicial de que trata o artigo 13 da LFR.

Juízo da Recuperação: Juízo da 5ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro.

LFR: Lei nº 11.101/05 – Lei de Falências e Recuperação de Empresas.

Meios de Recuperação Judicial: Quaisquer meios lícitos capazes de viabilizar o soerguimento das atividades da Recuperanda, inclusive os exemplificados no artigo 50 da LFR.

Partes Relacionadas: São Partes Relacionadas à REG EMPREENDIMENTOS seus administradores, acionistas e diretores.

Plano de Recuperação, Plano ou PRJ: Plano apresentado na forma e nos termos do art. 53 da LFR, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.

Quadro Geral de Credores (QGC): Relação de credores homologada judicialmente, nos termos do artigo 18 da LFR.

Quitação: Meio de extinção da obrigação, operando-se de forma plena, ampla, rasa, irrestrita, irrevogável e irrevogável, abrangendo ainda obrigações principais e acessórias de qualquer natureza, real ou pessoal, qualquer que seja a fonte de responsabilidade, incluindo as de cunho legal ou contratual.

Recuperanda: Empresa autora da ação de recuperação judicial nº 0038443-51.2019.8.19.0001 e que apresenta o presente Plano de Recuperação.

Recursos Novos: Trata-se dos recursos concedidos através do Financiamento DIP.

RJ: Recuperação Judicial.

Unidade Produtiva Isolada ou UPI: Parcela do patrimônio da REG EMPREENDIMENTOS composta por bens corpóreos e incorpóreos, direitos e obrigações, que poderá ser destacada para alienação, nos termos do art. 60 da Lei nº 11.101/05.

Valor Apurado: Será considerado o montante bruto total proveniente da alienação. Deste valor poderá ser descontado, apenas e tão-somente, o montante relativo à comissão de corretagem, desde que limitada ao valor de praxe praticado no mercado.

A utilização da palavra "incluindo" ou "inclusive" no presente plano seguida de qualquer declaração, termo ou matéria genérica não poderá ser interpretada de forma a limitar tal declaração, termo ou matéria aos itens ou matérias específicos inseridos imediatamente após tal palavra, bem como a itens e matérias similares, devendo, ao contrário, ser considerada como referência a todos os outros itens ou matérias que poderiam ser razoavelmente inseridos no escopo mais amplo possível de tal declaração, termo ou matéria.



REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial

REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

	01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS						
Hospedagem	R\$ 88.463,93	R\$ 37.714,91	R\$ 33.511,10	R\$ 26.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 23.000,00
Venda de produtos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 402,00	R\$ 260,00	R\$ 280,00
Mensalidades	R\$ 38.077,01	R\$ 35.281,01	R\$ 44.236,53	R\$ 30.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 42.000,00
Rec. Aluguéis	R\$ 28.800,00	R\$ 28.800,00	R\$ 28.800,00	R\$ 25.300,00	R\$ 25.300,00	R\$ 25.300,00
Vendas/pqto parcelas	R\$ 61.166,67	R\$ 31.166,67				
TOTAL RECEITA.....:	R\$ 216.507,61	R\$ 132.962,59	R\$ 137.714,30	R\$ 112.868,67	R\$ 111.726,67	R\$ 121.746,67
Água/Luz/Tel/Net	R\$ 21.460,96	R\$ 10.452,56	R\$ 10.955,37	R\$ 15.300,00	R\$ 15.300,00	R\$ 14.800,00
Juros /comissões	R\$ 7.690,14	R\$ 5.690,30	R\$ 2.504,26	R\$ 4.000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.000,00
Equipamentos	R\$ 6.283,68	R\$ 8.931,19	R\$ 3.355,44	R\$ 4.700,00	R\$ 4.700,00	R\$ 4.700,00
Fornecedores	R\$ 8.741,71	R\$ 5.465,66	R\$ 5.726,88	R\$ 3.800,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.700,00
Desp. c/ funcionário/Empreiteiros	R\$ 35.532,02	R\$ 35.727,37	R\$ 38.412,01	R\$ 31.550,00	R\$ 31.550,00	R\$ 31.550,00
Prest serv./empreiteiros	R\$ 5.000,00	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
pro labore	R\$ 15.000,00					
Honorários	R\$ -	R\$ 9.385,00				
Impostos e Taxas	R\$ 12.936,93	R\$ 13.379,58	R\$ 13.682,16	R\$ 15.119,96	R\$ 15.119,96	R\$ 15.119,96
TOTAL DESPESAS.....:	R\$ 112.645,44	R\$ 110.531,66	R\$ 105.521,12	R\$ 108.854,96	R\$ 108.154,96	R\$ 107.254,96
LUCRO/PREIUIZO	R\$ 103.862,17	R\$ 22.430,93	R\$ 32.193,18	R\$ 4.013,71	R\$ 3.571,71	R\$ 14.491,71

Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
 Contador - CRC/RJ 467390-7
 CPF - 513620317-04

FLAT CAIÇARA

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Hospedagem	R\$ 88.463,93	R\$ 37.714,91	R\$ 33.511,10	R\$ 26.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 23.000,00
	Venda de produtos				R\$ 402,00	R\$ 260,00	R\$ 280,00
TOTAL RECEITA.....:		R\$ 88.463,93	R\$ 37.714,91	R\$ 33.511,10	R\$ 26.402,00	R\$ 20.260,00	R\$ 23.280,00
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	R\$ 16.200,50	R\$ 5.193,06	R\$ 5.515,86	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 6.500,00
	Juros /comissões	R\$ 7.690,14	R\$ 5.690,30	R\$ 2.504,26	R\$ 4.000,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.000,00
	Equipamentos	R\$ 2.780,26	R\$ 8.552,55	R\$ 3.176,36	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00
	Fornecedores	R\$ 3.037,28	R\$ 3.482,08	R\$ 1.964,03	R\$ 800,00	R\$ 600,00	R\$ 700,00
	Desp. c/ funcionário	R\$ 7.252,14	R\$ 9.111,52	R\$ 10.182,19	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00
Impostos e Taxas		R\$ 742,25	R\$ 1.133,77	R\$ 1.331,55	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 37.702,57	R\$ 33.163,28	R\$ 24.674,25	R\$ 23.800,00	R\$ 23.100,00	R\$ 22.200,00
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 50.761,36	R\$ 4.551,63	R\$ 8.836,85	R\$ 2.602,00	-R\$ 2.840,00	R\$ 1.080,00



ACADEMIA BIOFORMA

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Mensalidades	R\$ 38.077,01	R\$ 35.281,01	R\$ 44.236,53	R\$ 30.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 42.000,00
	TOTAL RECEITA.....:	R\$ 38.077,01	R\$ 35.281,01	R\$ 44.236,53	R\$ 30.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 42.000,00
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Gás/Net	R\$ 5.044,40	R\$ 4.937,87	R\$ 5.191,14	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
	Equipamentos	R\$ 3.503,42	R\$ 378,64	R\$ 179,08	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
	Fornecedores	R\$ 5.704,43	R\$ 1.983,58	R\$ 3.762,85	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
	Desp. c/ funcionário	R\$ 19.729,88	R\$ 18.065,85	R\$ 19.679,82	R\$ 16.000,00	R\$ 16.000,00	R\$ 16.000,00
	Impostos e Taxas	R\$ 2.724,72	R\$ 2.025,85	R\$ 2.730,65	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 36.706,85	R\$ 27.391,79	R\$ 31.543,54	R\$ 32.200,00	R\$ 32.200,00	R\$ 32.200,00
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 1.370,16	R\$ 7.889,22	R\$ 12.692,99	-R\$ 2.200,00	R\$ 2.800,00	R\$ 9.800,00

RESIDENCIAL DOM FELIPE - ARARUAMA

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Vendas/pgto parcelas	R\$ 4.166,67					
	Rec. Aluguéis	R\$ 9.700,00					
TOTAL RECEITA.....:		R\$ 13.866,67					
DESPESAS	Tx de condomínio	R\$ 2.698,53					
	lptu	R\$ 874,38					
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 3.572,91					
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 10.293,76					

ALUGUEL DE LOJAS COMERCIAIS - RUA INGLATERRA - CABO FRIO

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Rec. Aluguéis	R\$ 13.100,00					
	TOTAL RECEITA.....:	R\$ 13.100,00					
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ -					
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 13.100,00					

RESIDENCIAL MARINA - CABO FRIO

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Rec. Aluguéis	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
	TOTAL RECEITA.....:	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
DESPESAS	Tx de condomínio	R\$ 2.517,00	R\$ 2.517,00	R\$ 2.517,00	R\$ 2.517,00	R\$ 2.517,00	R\$ 2.517,00
	lptu	R\$ 1.930,05	R\$ 1.930,05	R\$ 1.930,05	R\$ 1.930,05	R\$ 1.930,05	R\$ 1.930,05
	TOTAL DESPESAS.....:	R\$ 4.447,05	R\$ 4.447,05	R\$ 4.447,05	R\$ 4.447,05	R\$ 4.447,05	R\$ 4.447,05
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 1.552,95	R\$ 1.552,95	R\$ 1.552,95	-R\$ 1.947,05	-R\$ 1.947,05	-R\$ 1.947,05

RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS/ANTIBES - CABO FRIO

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	Vendas/pgto parcelas	R\$ 57.000,00	R\$ 27.000,00				
	TOTAL RECEITA.....:	R\$ 57.000,00	R\$ 27.000,00				
DESPESAS	Desp. c/ funcionário	R\$ 3.000,00					
	Prest serv./empreiteiros	R\$ 5.000,00	R\$ 6.500,00	R\$ 6.500,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
	Impostos e Taxas	R\$ 850,00	R\$ 1.600,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 8.850,00	R\$ 11.100,00	R\$ 10.500,00	R\$ 14.000,00	R\$ 14.000,00	R\$ 14.000,00
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 48.150,00	R\$ 15.900,00	R\$ 16.500,00	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00

ADMINISTRATIVO

COMPETÊNCIA		01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
DESP. c/ funcionário	pro labore	R\$ 5.550,00					
	Honorários	R\$ 15.000,00					
Água/Luz/Tel/Gás/Net		R\$ 9.385,00					
		R\$ 216,06	R\$ 321,63	R\$ 248,37	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
	Impostos e Taxas	R\$ 600,00					
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 21.366,06	R\$ 30.856,63	R\$ 30.783,37	R\$ 30.835,00	R\$ 30.835,00	R\$ 30.835,00
TOTAL RECEITA.....:		R\$ 216.507,61	R\$ 132.962,59	R\$ 137.714,30	R\$ 112.868,67	R\$ 111.726,67	R\$ 121.746,67
TOTAL DESPESAS.....:		R\$ 112.645,44	R\$ 110.531,66	R\$ 105.521,12	R\$ 108.854,96	R\$ 108.154,96	R\$ 107.254,96
LUCRO/PREJUÍZO		R\$ 103.862,17	R\$ 22.430,93	R\$ 32.193,18	R\$ 4.013,71	R\$ 3.571,71	R\$ 14.491,71

Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
 Contador - CRC/RJ 467390-7
 CPF - 513620317-04

	IMÓVEIS	CARACTERÍSTICAS	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I (ARARUAMA)	12 APTOS	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA (CABO FRIO)	5 APTOS	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS (CABO FRIO)	08 U.H.	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO (ARMAÇÃO DOS BÚZIOS)	28.000 M2	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DE BÚZIOS	2 LOTES EM CONDOMÍNIO FECHADO	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO (MEIER)	2.553,52 M2	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPCÃO (CABO FRIO)	1.680 M2	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA (CABO FRIO)	16 LOJAS/16 SALAS	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS (ITABORAÍ)	702 M2 COM PROJETO APROVADO PARA 35 APTOS	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES (ITABORAÍ)	2.880 M2 COM PROJETO PARA 180 APTOS	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES (ITABORAÍ)	2.880 M2 COM PROJETO PARA 180 APTOS	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO (SÃO PEDRO DA ALDEIA)	725 M2 COM 50% DE OBRA CONSTRUÍDA - 24 APTOS	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÃ (ITABORAÍ)	3.285 M2 COM PROJETO PARA 180 APTOS	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO (ITABORAÍ)	463,00 M2 DE GALPÃO	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2 (ITABORAÍ)	1.804,11 M2 NA ESTRADA ITABORAÍ-MARICÁ	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA (CABO FRIO)	525,00M2 - ACADEMIA BIOFORMA (2 ANDARES)	R\$ 2.500.000,00
	TOTAL		R\$ 74.882.250,00

	VEÍCULOS	ANO	VALOR
1	HONDA CIVIC BRANCO	2013	R\$ 50.000,00
2	HONDA CIVIC DOURADO	2004	R\$ 25.000,00
3	LANCER PRETO	2013	R\$ 50.000,00
4	BUGRE	2001	R\$ 20.000,00
5	MOTO HONDA CG 125	2011	R\$ 2.500,00
6	HYUNDAI HR BRANCO	2014	R\$ 40.000,00
7	HYUNDAI HR BRANCO	2008	R\$ 25.000,00
	TOTAL		R\$ 212.500,00


 Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
 Contador - CRC/RJ 467390-7
 CPF - 513620317-04

ANEXO II

À

REG Empreendimentos Imobiliários Ltda (Em Recuperação Judicial)

CNPJ nº: 30.465.413/0001-02

Rua Miguel Ângelo, 794

Cachambi, CEP 20785-225

Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Conforme solicitado por V.Sas, a Wicon Contabilidade e Assessoria Eireli foi contratada pela empresa REG Empreendimentos Imobiliários Ltda (Em Recuperação Judicial, denominada Recuperanda) para elaborar o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro mediante informações prestadas pela empresa em questão, do qual o resultado é representado por atestar a modelagem das Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa (Anexo I do Plano) e se torna parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da empresa, como Anexo II, a ser apresentado nesta data à 5ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro - RJ como parte do processo de Recuperação Judicial de número 0038443-51.2019.8.19.0001.

Os comentários as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa, bem como, sobre a Composição do Ativo apresentados neste laudo de viabilidade econômico-financeiro baseiam-se exclusivamente no Anexo I do Plano de Recuperação Judicial.


Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
Contador - CRC/RJ 46739/0-7
CPF - 513620317-04

Escopo

Este estudo teve por propósito atestar as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa, bem como, a Avaliação do Ativo (Anexo I do Plano), da Recuperanda, fornecendo subsídios para suportar o Plano de Recuperação Judicial nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme requerido pela Lei 11.101/05, artigo 53, item III. Nenhum outro objetivo pode ser tácito ou deduzido e este documento destina-se exclusivamente para a finalidade descrita.

Abrangência e Restrição do Trabalho

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa Wicon Contabilidade e Assessoria Eireli na elaboração deste laudo de viabilidade econômico-financeiro deu-se através de comentários a modelagem utilizada nas projeções financeiras de acordo com as informações e premissas utilizadas pela Recuperanda. Estas informações de responsabilidade exclusiva da Recuperanda e utilizadas na projeção de resultado econômico/financeiro, apresentadas no Anexo I, indicaram as fontes de recursos para viabilizar o Plano, bem como o potencial de geração de caixa da empresa, e, conseqüentemente sua capacidade de amortização da dívida levando-se em consideração o seu Ativo.

Ressalte-se que a Wicon Contabilidade e Assessoria Eireli não atua como perita, auditora, compilação, revisão ou validação, testemunha, gestora ou qualquer outra qualidade que gere responsabilidade pelas informações trazidas no Anexo I em questão, uma vez que a projeção e a composição foram elaboradas apenas com base em informações da própria empresa REG Empreendimentos Imobiliários Ltda. O trabalho da Wicon não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações



financeiras da Recuperanda. Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa, tendo, portanto, caráter incerto, o que poderá ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os resultados futuros reais.

As projeções foram realizadas com base nas informações históricas da própria empresa e de suas expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças nas conjunturas econômicas, nacionais e internacionais, bem como no comportamento das proposições consideradas, refletirão nos resultados apresentados no Anexo I do Plano.

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no Plano e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Recuperanda, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pela Recuperanda, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Desta forma, atestamos a modelagem de projeção econômico/financeiro utilizado pela Recuperanda para evidenciar sua proposta de pagamento aos credores. Assim, após análise das informações apresentadas e da metodologia empregada, concluímos que: (i) o Plano a ser apresentado possibilita a Recuperanda manter e incrementar suas atividades operacionais nos próximos períodos e (II) a


Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
Contador - CRC/RJ 46739/0-7
CPF - 513620317-04

geração de caixa apresentada pelas projeções é suficiente para o pagamento da proposta apresentada aos credores.

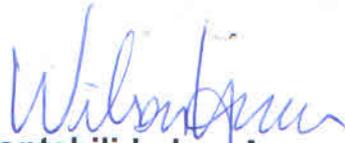
Nota de Esclarecimento

A Wicon Contabilidade e Assessoria Eireli, que elaborou este Laudo de Viabilidade Econômico - Financeiro, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras e composição do Ativo detalhadas no Anexo I do Plano – desde que sejam implantadas e realizadas – possibilitará que a Recuperanda mantenha-se viável e rentável.

Conclusão

Este laudo de viabilidade econômico-financeiro é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial, como Anexo II e contém, em resumo, os comentários sobre a metodologia utilizada para a Recuperanda obter a sua estimativa de projeção de resultados futuros através da Projeção de Resultados e de Fluxo de Caixa. Desde que as premissas sejam implementadas e cumpridas será viável e rentável, além de possibilitar o pagamento a todos os credores.

Cabo Frio, 15 de abril de 2019.



Wicon Contabilidade e Assessoria Eireli

AV Teixeira e Souza, 943, Sl 02,03 e 05 Slj 04

Centro, CEP 28.907-410

Cabo Frio - RJ

Wilson Antonio de Oliveira Teixeira
Contador - CRC/RJ 46739/0-7
CPF - 513620317-04