

# **ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL de**

## **CABRAL GARCIA PARTICIPAÇÕES S/A e demais sociedades do Grupo Cabral Garcia**

**Rio de Janeiro, 26 de julho de 2019**

TJRJ CAP EMP01 201905838287 26/07/19 20:58:23141888 PROGER-VIRTUAL

## Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
2.	INTRODUÇÃO.....	7
2.1	Histórico das empresas do Grupo Cabral Garcia.....	7
2.2	Dos empreendimentos individualmente considerados.....	9
2.3	Objeto Social das sociedades.....	16
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.....	33
7.	CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DO PLANO.....	35
7.1	Geração de novas receitas:.....	35
7.2	ALIENAÇÃO E/OU ONERAÇÃO DE ATIVOS.....	36
7.2.1.	Alienação de UPIs.....	36
7.2.2	Alienação de bens do ativo não circulante.....	37
7.2.3	Alienação de bens do ativo circulante.....	37
8.	PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES.....	37

8.1	Classe III – Credores Quirografários .....	39
8.2	Classe IV – Credores Quirografários ME/EPP.....	43
9.	EFEITOS DO PLANO .....	47
9.1	Vinculação do Plano .....	47
9.2	Novação .....	47
10.	CRÉDITOS CONTINGENTES - DIVERGÊNCIAS E HABILITAÇÕES DE CRÉDITO .....	48
10.1	Créditos Ilíquidos.....	48
10.2	Créditos Retardatários.....	49
a.	Modificação no Valor dos Créditos .....	49
b.	Reclassificação dos Créditos .....	49
11.	PASSIVO TRIBUTÁRIO .....	50
12.	EXTRACONCURSAL .....	50
13.	DISPOSIÇÕES GERAIS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	50
13.1	Meios de Pagamento.....	50
13.2	Informação das Contas Bancárias [Adesão do Credor] .....	51
13.3	Data do Pagamento.....	52
13.4	Comunicações .....	52
13.5	Divisibilidade das Previsões do Plano.....	52
13.6	Cessão de Créditos .....	53
13.7	Lei Aplicável.....	53
13.8	Eleição de Foro.....	53
14.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53

## 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, cotas de empreendimentos hoteleiros 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.**, 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**, 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.**, 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** 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.**, 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.**, 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.**, 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, 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, cuja viabilidade econômica, de que trata o art. 53, inciso II da Lei, é objeto do **Laudo Econômico Financeiro anexo-1**, 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**.

O Laudo de avaliação dos bens e ativos, conforme art.53, inciso III, da lei nº 11.101/2005, é apresentado no **anexo-2**.

## 2. INTRODUÇÃO

### PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CABRAL GARCIA CONSOLIDADO COM AS MODIFICAÇÕES EXIGIDAS PELOS CREDORES

Inicialmente, cumpre informar que este Aditivo representa o texto já consolidado do Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentado às fls. 3.342/3.505 (20/04/2018), modificado às fls. 6456/6513 (20/09/2018) e, posteriormente, apresentado às fls. 11.225/11.293 (22/06/2019).

As alterações nas condições de pagamento promovidas neste plano não prejudicarão as condições de pagamento dos credores do Grupo Cabral Garcia e são necessárias para alterar as condições do pagamento dos créditos quirografários, em razão de intenso trabalho das Recuperandas, que buscaram atender aos anseios e expectativas manifestadas por seus credores em diversas conversas, reuniões, como, por exemplo, aquelas realizadas em 14 e 18/06/2019, na presença do ilmo. Administrador Judicial.

Para tornar a leitura mais didática e objetiva, as Recuperandas reproduzirão o Plano vigente (fls. 11.225/11.293), 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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: 64m<sup>2</sup> a 82m<sup>2</sup>; (ii) 20 apartamentos cobertura: 136m<sup>2</sup> a 165m<sup>2</sup>; 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 Assembléia.



No entanto, em razão da irresignação 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 RecuperandaRecuperandas 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.

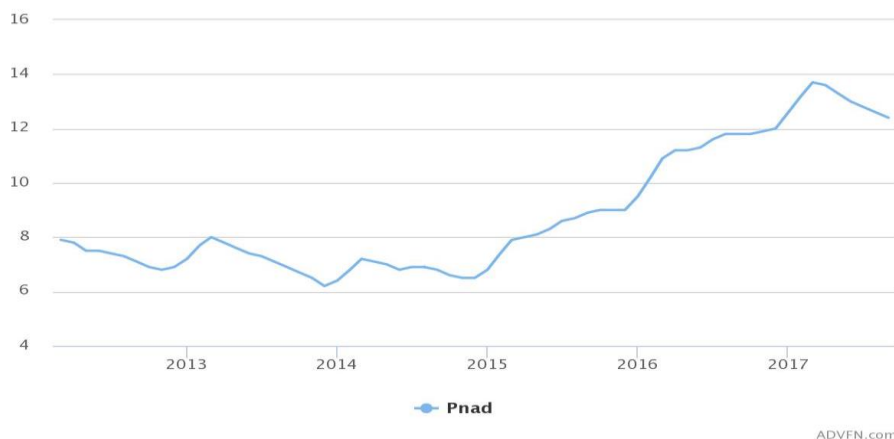
Do ponto de vista externo, é notório o conhecimento que o País vive uma situação conflitante por conta da conjugação de interesses do mercado, bem como é sabido que a crise imobiliária no Brasil tomou proporções inimagináveis e, com isso, acarretando drástica redução do fluxo de receitas, que comprometeu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

### Taxa de Desemprego



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

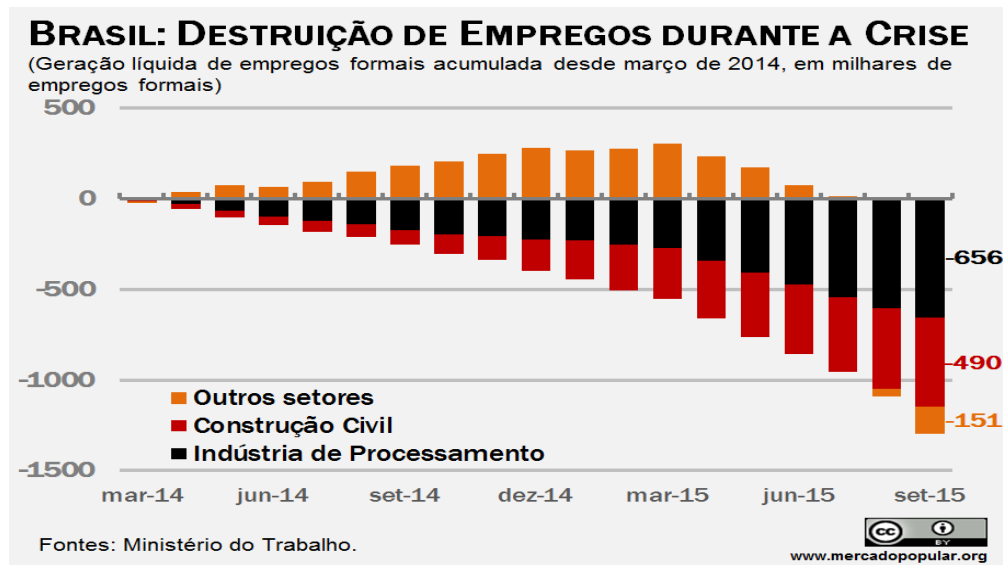
Fonte: Sinicon/LCA Consultores/IBGE

Infográfico elaborado em: 22/09/2017



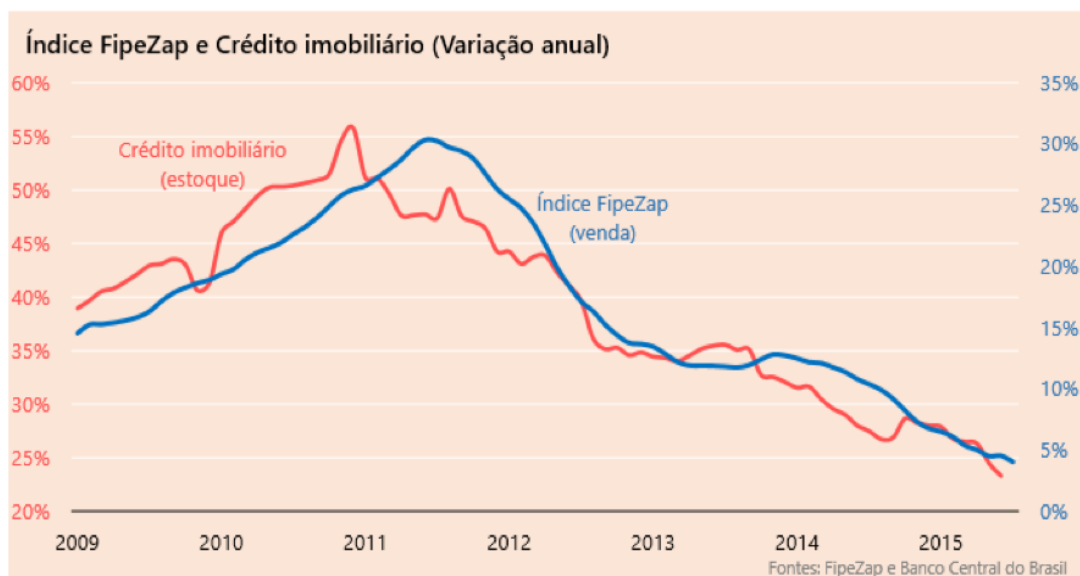
Se a variável desemprego aumenta o consumo diminui, essa disfunção reduz o fluxo de receitas

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.

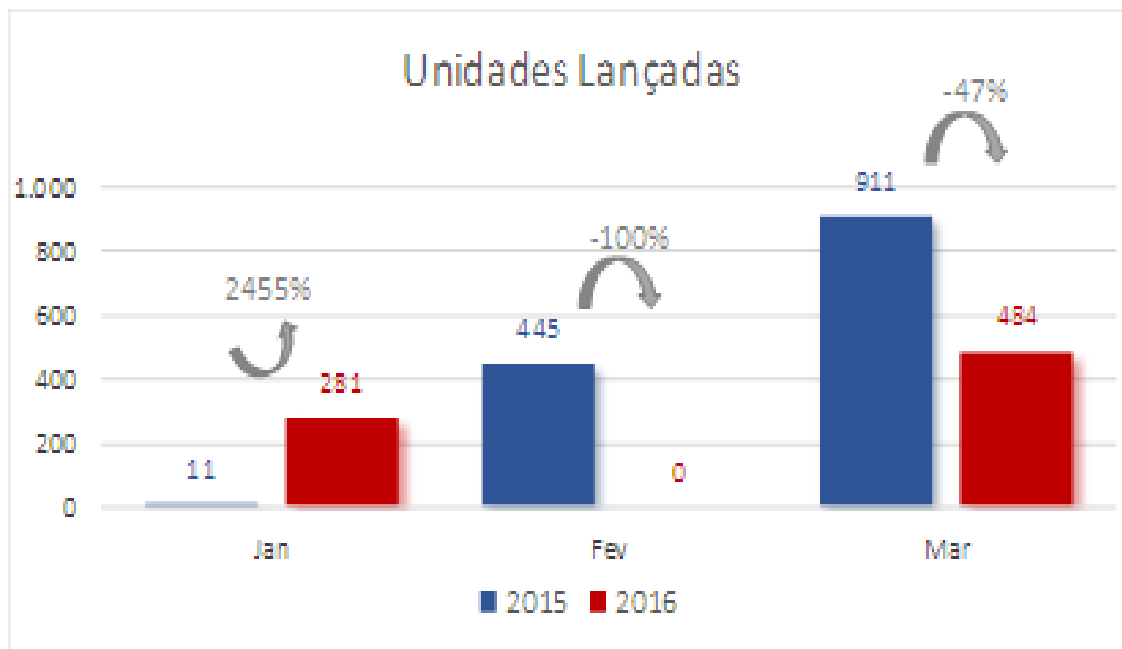
E na impossibilidade de se terminar um empreendimento com níveis de distratos semelhantes ao verificado na pesquisa, haverá redução de receitas e, conseqüentemente, a quebra do fluxo de caixa da incorporadora.

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 unilaterais, 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.php3?id\\_article=66319](http://www.ademi.org.br/article.php3?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 Garcia teve 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 – assumindo as Recuperandas, todavia, o passivo relativo ao fisco, aos fornecedores e adquirentes dissidentes (sem interesse na Cessão), respondendo por todas as obrigações e ônus das ações de rescisão destes adquirentes.

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 conjunta, 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\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) (Anexo A) (valor estimado da terra nua e crua referente aos terrenos e de cotas de empreendimento hoteleiro), 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, (i) 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; (ii) em relação às 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 11.322,29m<sup>2</sup>; **(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 5.332,00m<sup>2</sup>; **(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 2.459,77m<sup>2</sup>, 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 do mecanismo de venda direta, de acordo com os parâmetros legais aplicáveis, de 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 decisão em transitio e julgado de 5 (cinco) credores, listados na relação de credores apresentada pelas Recuperadas e re-ratificada pela KPMG, em ações movidas contra as Recuperadas.

## 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 **Recuperadas, 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;

- Pagamento da Classe I em até 12 (doze) meses a contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- Carência mínima de 12 (doze) meses para início dos pagamentos, a contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano, conforme opções “A” e variações, “B”, “C” ou “D” abaixo apresentadas para as Classes III e IV;
- Pagamento do Plano para credores das Classes III e IV em até 15 (quinze) anos ou 180 (cento e oitenta) parcelas, conforme determinado nas Opções “A” e variações, “B”, “C” ou “D” de pagamentos, abaixo descritas;
- Deságio de 40% (quarenta por cento) para a Classe I, deságio de 60% (sessenta por cento) para a Classe III e deságio de 70% (setenta por cento) para a Classe 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, de acordo com escolha do credor entre as opções “A” e variações, “B”, “C” ou “D” 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.

## 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** e por fim para o pagamento de obrigações relacionadas à implementação deste Plano.

### 7.1 Geração de novas receitas:

1. Nos primeiros 42 (quarenta e dois) 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 Janeiro<sup>1</sup>, 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.

2. Caso os novos empreendimentos projetados pelas Recuperandas em seus TERRENOS não tenham seu desenvolvimento iniciado no prazo acima indicado, as Recuperandas poderão, nos 18 (dezoito) 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.
3. A contar da publicação da decisão homologatória do presente Plano, a exclusivo critério das Recuperandas, poderão dar a opção aos Credores de receberem seus créditos novados 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 deverão ser suportados exclusivamente pelos Credores que optarem por esta opção, sendo que 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.

## 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

<sup>1</sup> 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.

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 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação ora apresentado (ANEXO A). As Recuperandas concordam e aceitam que até 50% (cinquenta por cento) dos recursos obtidos em função desta alienação, oneração ou venda serão destinados ao 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 DAS CLASSES I, III E IV**

### **Classe I - Credores Trabalhistas.**

Os credores trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

- **Deságio:** deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Prazo:** em até 12 (doze) meses após a publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Correção monetária** – Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros:** 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

### **Condições gerais comuns aos credores da Classe III – Credores Quirografários e Credores IV – Pequena empresa e EPP**

Os credores classe III têm 4 (quatro) opções e os credores da classe IV têm 3 (três) opções para escolherem livremente a forma que desejam receber o pagamento do seu crédito novado (com a aplicação do deságio).

Sendo assim, os credores das Classes III e IV deverão manifestar a sua escolha no período compreendido entre a data da Aprovação do Plano, pela Assembleia Geral de Credores, até, impreterivelmente, o 10º (décimo) dia corrido 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 do prazo estabelecido 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 das Classes III e IV e a alocação dos Créditos Novados entre as opções de pagamento disponíveis.

**Vinculação do Credor à opção exercida.** A escolha da opção pelo credor das Classes III e IV, nos termos deste Plano, é final, definitiva, vinculante, irretroatável e irrevogável. Os credores elegíveis para as alternativas “B” ou “C” que optarem por receber de forma diversa (“A” ou “D”, quando aplicável) renunciam automaticamente ao valor do crédito novado que ultrapassar o limite da opção escolhida<sup>2</sup>. A soma do total dos créditos novados destes credores que optarem por migrarem para opção diversa da que eles se enquadram nunca poderá ser superior a um

---

<sup>2</sup> R\$40.000,0 (quarenta mil reais), no caso da opção “A” e o valor dos direitos de aquisição da unidade 104 do Bloco 03 do empreendimento a ser construído na Avenida Lúcio Costa, no. 4.270, Barra da Tijuca/RJ, avaliado por R\$8.640.000,00 (oito milhões e seiscentos e quarenta mil reais), no caso da opção “D” para os credores quirografários.

desembolso mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Em função disto, será dada a preferência àqueles que primeiro fizerem esta opção, até o limite aqui estabelecido.

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

### **8.1 Classe III – Credores Quirografários**

Aos Credores dessa classe será aplicado deságio de 60% (sessenta por cento), sobre os valores constantes da relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial, antes da Assembleia de Credores que Aprova o Plano de Pagamento, e o saldo remanescente será pago na forma das opções “A” e variações, “B”, “C” ou “D”, 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” e variações, “B”, “C” ou “D”, 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 novados pagos da seguinte forma:

#### **OPÇÃO “A1”:**

- **Carência:** com carência de 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio:** 60% (sessenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito
- **Limite:** opção disponível para crédito novado de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), já considerando a aplicação de desconto de 60% (sessenta por cento);
- **Prazo:** em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária:** Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros:** 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

#### **OPÇÃO “A2”:**



- **Carência**: com carência de 15 (quinze) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio**: 60% (sessenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Limite**: opção disponível para crédito novado de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), já considerando a aplicação de desconto de 60% (sessenta por cento);
- **Forma de Pagamento**: dação em pagamento de 1 (um) título de sócio proprietário (i) do Rivieira Country Club, localizado na Av. Lucio Costa, 3.700 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ **ou** (ii) do Oasis Clube Rio de Janeiro, localizado na Av. Prefeito Dulcideo Cardoso, 3.007 – Barra da Tijuca/RJ e saldo remanescente (crédito novado menos valor do título) através de parcelas mensais e sucessivas correspondentes ao valor da manutenção mensal do título, junto ao clube;
- **Correção monetária**: Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros**: 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

### **OPÇÃO “A3”:**

- **Carência**: com carência de 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio Inicial**: 60% (sessenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito (“crédito com 1º deságio”);
- **Deságio Extra**: 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre o valor do crédito com o 1º deságio;
- **Limite**: opção disponível para crédito novado de até R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), já considerando a aplicação do 1º deságio de 60% (sessenta por cento) acrescido do 2º deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento);
- **Prazo**: em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária**: Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros**: 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.;
- **Limitador**: Para esta opção “A3” existe um limitador de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Isto significa que o total de credores que optarem por esta forma não poderá superar este valor de crédito. Desta forma, será dada prioridade cronológica àqueles que aderirem a esta opção até o limite aqui estabelecido, dentro do prazo até o 10º (décimo) dia da publicação da decisão de homologação judicial do Plano.



Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados não superiores a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

**Parcela Mínima.** Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos das parcelas, o valor mínimo de cada parcela de pagamento de cada um dos Credores Quirografários que validamente elegerem a Opção “A” e variações será de R\$ 100,00 (cem reais), ou correspondente ao saldo do Crédito à época do pagamento, se inferior a R\$ 100,00, 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 novados pagos da seguinte forma:

- **Carência:** com carência de 30 (trinta) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio:** 60% (sessenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito
- **Limite:** opção disponível para crédito novado de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), já considerando a aplicação de desconto de 60% (sessenta por cento);
- **Prazo:** em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária** – Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros:** 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários que tenham créditos novados não superiores a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

**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”.** Os demais Credores Quirografários estarão automaticamente elegíveis para a Opção C e terão os seus créditos novados pagos da seguinte forma:

- **Carência:** com carência de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio:** 60% (sessenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Prazo:** em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária** – Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros:** 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

**Quitação.** Aos credores quirografários elegíveis nessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Quirografário em questão.

**8.1.1.4. Opção “D”.** Além das formas de pagamento (“A” e variações, “B” ou “C”) descritas acima, aquele credor que já constar devidamente habilitado na lista de credores do Administrador Judicial na data da votação do Plano e detiver, isoladamente, crédito novado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) poderá optar por ter o seu crédito novado integralmente quitado através da dação em pagamento dos direitos de aquisição da unidade 104 do Bloco 03 do empreendimento a ser construído na Avenida Lúcio Costa, no. 4.270, Barra da Tijuca/RJ, avaliado por R\$ 8.640.000,00 (oito milhões e seiscentos e quarenta mil reais), especificado no processo administrativo n.º 02/270.227/2013 e derivados em trâmite na Prefeitura do Rio de Janeiro, conforme Laudo de Avaliação de Ativos apresentado no Anexo 2 do Plano de Recuperação Judicial Consolidado.

Referida opção poderá ser exercida a partir da realização da assembleia de credores que aprovar o Plano, até 10 (dez) dias depois da sua homologação pelo Juiz da 1ª Vara Empresarial. Depois de exercida a opção, a Recuperanda deverá consolidar a transferência do direito aquisitivo do bem imóvel dado em pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data em que o respectivo credor apresentar, por escrito, sua adesão à OPÇÃO “D”.

Eventual recusa por parte da Recuperanda para promover a referida transferência dos direitos aquisitivos, caracterizará o descumprimento de obrigação assumida no Plano, independentemente de culpa, nos termos do § 1º, do art. 61, da Lei n. 11.101/2005.

O(s) Credor(es) Quirografário(s) da Classe III, assim que tenham recebido por dação em pagamento os ativos determinados neste Aditivo, darão automaticamente a quitação plena, irrevogável e irretroatável às recuperandas, suas coobrigadas, avalistas e fiadores, incluindo a extinção de eventuais ações judiciais em curso. Nesse sentido, com a entrega de tais ativos, o credor dará como quitadas quaisquer obrigações existentes das Recuperandas.

Para fins de pagamento, consideram-se recebidos os ativos quando assinado Instrumento de Dação em Pagamento.

**8.1.2. Evento de liquidez.** Caso os credores não informem seus dados bancários após 1 (um) ano da publicação da decisão de homologação judicial do Plano, o Grupo CABRAL GARCIA poderá utilizar a verba que seria destinada a estes credores para a amortização antecipada dos Créditos Quirografários novados dos demais credores que informaram seus dados bancários dentro do prazo, baseando-se, como limitador, o valor da parcela mensal para cumprimento do Plano (“PMT”). Este levantamento será feito mês a mês.

Registra-se, para que não paire dúvida, que o fato do credor informar sua conta bancária após o prazo de 1 (um) ano supracitado não excluiu o recebimento de seu crédito novado nos termos deste Plano. Somente influenciará na referida amortização.

Também poderá haver amortização antecipada, necessariamente com a manutenção do prazo de pagamento ainda vigente à época da antecipação, dos Créditos Quirografários novados, 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.

**8.1.3. Amortização e/ou Quitação Facultativa de Créditos.** Os Credores Quirografários poderão optar por ter seus créditos novados amortizados e/ou pagos com a transferência de frações ideais dos TERRENOS listados como ativos e não vendidos e/ou sem desenvolvimento de empreendimentos, tão logo seja disponibilizada esta opção, pelas Recuperandas, aos Credores Quirografários. 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 novado existente à época.

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

## **8.2 Classe IV – Credores Quirografários ME/EPP**

Aos credores dessa classe será aplicado deságio de 70% (setenta por cento), sobre os valores constantes da relação de credores apresentada na inicial, e o saldo remanescente será pago em até 15 (quinze) 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.

**8.2.1. Opção “A”.** Credores Quirografários ME/EPP que validamente elegerem a Opção “A” terão seus créditos novados pagos da seguinte forma:

- **Carência:** com carência de 12 (doze) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio:** 70% (setenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Limite:** opção disponível para crédito novado de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), já considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento);
- **Prazo:** em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária** – Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros:** 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

**Novação e eventual necessidade de rateio.** Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários ME/EPP que tenham créditos novados não superiores a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários ME/EPP passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

**Parcela Mínima.** Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos das parcelas, o valor mínimo de cada parcela de pagamento de cada um dos Credores Quirografários ME/EPP que validamente elegerem a Opção “A” será de R\$ 100,00 (cem reais), ou correspondente ao saldo do Crédito à época do pagamento, se inferior a R\$ 100,00, 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 ME/EPP em questão.

**8.2.2. Opção “B”.** Credores Quirografários ME/EPP que validamente elegerem a Opção “B” terão seus créditos novados pagos da seguinte forma:

- **Carência**: com carência de 30 (trinta) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio**: 70% (setenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Limite**: opção disponível para crédito novado de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), já considerando a aplicação de desconto de 80% (oitenta por cento);
- **Prazo**: em 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária**: Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros**: 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

Novação e eventual necessidade de rateio. Essa opção é facultada a todos os Credores Quirografários ME/EPP que tenham créditos novados não superiores a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Neste caso, os Credores Quirografários ME/EPP passarão a ter seus créditos reduzidos a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

**Quitação**. A escolha dessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Classe IV (ME/EPP) em questão.

**8.2.3. Opção “C”**. Os demais Credores Classe IV (ME/EPP) estarão automaticamente elegíveis para a Opção C e terão os seus créditos novados pagos da seguinte forma:

- **Carência**: com carência de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação da decisão homologatória do presente Plano;
- **Deságio**: 70% (setenta por cento) sobre o valor de face de cada crédito;
- **Prazo**: em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas;
- **Correção monetária** – Taxa Referencial de Juros (TR) a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento;
- **Juros**: 1% (um por cento) ao ano, a partir da publicação da decisão homologatória do presente Plano, até o efetivo pagamento.

**Quitação**. Aos Credores Classe IV (ME/EPP) elegíveis nessa opção e o respectivo pagamento ora previsto implica, necessariamente, ampla, geral e irrestrita quitação do Crédito Classe IV (ME/EPP) em questão.

**8.2.4. Evento de liquidez**. Poderá haver amortização antecipada, necessariamente com a manutenção do prazo de pagamento ainda vingente à época da antecipação, dos créditos

novados, 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.

**8.2.5. Amortização e/ou Quitação Facultativa de Créditos.** Os Credores Classe IV (ME/EPP) poderão optar por ter seus créditos novados amortizados e/ou pagos com a transferência de frações ideais dos TERRENOS listados como ativos e não vendidos e/ou sem desenvolvimento de empreendimentos, tão logo seja disponibilizada esta opção, pelas Recuperandas, aos Credores Quirografários ME/EPP. 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 ME/EPP que desejarem optar por receber seus créditos novados através da dação em pagamento, seja em relação à integralidade ou a uma parcela do crédito novado existente à época.

**8.2.6. Créditos Classe IV (ME/EPP) Retardatários.** Os Créditos Classe IV (ME/EPP) Retardatários serão pagos necessariamente 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 juízo 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.

O valor total de créditos sujeitos à Recuperação Judicial validado pelo Ilmo. Administrador Judicial quando da publicação da Relação de Credores, na forma do art. 7º, parágrafo 2º, da LRF é de R\$ 180.862.146,55 (cento e oitenta milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, cento e quarenta e seis reais e cinqüenta e cinco centavos).

## **10. CRÉDITOS CONTINGENTES - DIVERGÊNCIAS E HABILITAÇÕES DE CRÉDITO**

### **10.1 Créditos Líquidos**

Os Créditos Líquidos, 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 aditivo ao Plano, não possuem credores com garantia real (Classe II). Dessa forma, na hipótese de posterior reconhecimento de créditos pertencentes à referida classe, 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, no 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**

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 314 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, evidenciem 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 19 (dezenove) 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, conforme apresentado no [anexo -1](#).

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, 26 de julho de 2019.

*- assinaturas na próxima página -*



*Flávia Cabral Garcia*

**CABRAL GARCIA  
PARTICIPAÇÕES S/A**

*Helipe*

**BUENA GULA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**HOTELARIA CARIOCA LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL CAXIAS  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY  
RECREIO EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA  
POSTO 5 LTDA.**

**CABRAL GARCIA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**BELLA RIOS ASSESSORIA PARA HOTÉIS  
LTDA. - ME**

*Flávia Cabral Garcia*

**JOFAVE BARBARA HOTEL LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY LAPA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL TOWNHOUSE BY COPA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**

*Flávia Cabral Garcia*

**SPE RESIDENCIAL BARRINHA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA.**