

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA DOS FEITOS DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CRICIÚMA - SC.

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA., já devidamente qualificada nos autos da Ação de Recuperação Judicial de nº 0301591-93.2015.8.24.0020, por um de seus advogados e procuradores infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao contido no art. 53 da Lei 11.101/2005, requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial, bem como do Laudo de Viabilidade e Projeção Econômico-financeira, para os fins de lei.

Imperioso destacar que ante o volume de documentos que comportam o Laudo de Avaliação de Ativos, e a incompatibilidade do sistema e-SAJ com as imagens que comportam referido laudo, o mesmo foi protocolado fisicamente nesta data e entregue em mãos à escriturã judicial Sra. Rita de Cássia Pasini, sendo apresentado, também, em *pen-drive* e *Cds*, a fim de instrução plena de referido Plano de Recuperação Judicial.

Termos em que,

P. deferimento.

Criciúma-SC., 08 de Junho de 2015.

**Alexandre Reis de Farias**

Advogado - OAB/SC 9.038

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.



**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
C.N.P.J/MF nº 83.812.404/0001-07

CRICIÚMA  
2015

Plano de Recuperação Judicial consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao artigo 53, para apresentação nos autos do Processo nº 0301591-93.2015.8.24.0020 em trâmite na 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Criciúma - SC

## SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais .....	4
<b>1.1 TERMOS E DEFINIÇÕES .....</b>	<b>4</b>
2. Apresentação da Empresa.....	5
<b>2.1 HISTÓRICO.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1.1 OBSERVAÇÕES COMPARATIVAS .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1.2 FATORES DE RISCO .....</b>	<b>8</b>
3. Empreendimentos Abrangidos pelo Plano de Recuperação Judicial .....	9
4. Organização do Plano de Recuperação .....	10
<b>4.1 MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2 LISTA DE CREDORES DA RECUPERANDA.....</b>	<b>12</b>
<b>4.3 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.1 ÁREA ADMINISTRATIVA.....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.2 ÁREA FINANCEIRA .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3.3 ÁREA COMERCIAL .....</b>	<b>14</b>
5. Meios de Recuperação.....	14
5. Proposta de Pagamento aos Credores.....	15
<b>5.1 PROPOSTA COMUM A CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS.....</b>	<b>15</b>
<b>5.2 PROPOSTA COMUM A CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS.....</b>	<b>15</b>
<b>5.3 PROPOSTA COMUM AOS CREDORES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – OBRAS EM ANDAMENTO – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS.....</b>	<b>16</b>
<b>5.4 PROPOSTA DE REDUÇÃO DE DESÁGIO DA CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS .....</b>	<b>17</b>
<b>5.5 PROPOSTA DE ACELERAÇÃO DE PAGAMENTO A CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS... </b>	<b>18</b>
<b>5.5.1 CREDORES FORNECEDORES.....</b>	<b>18</b>
<b>5.5.2 CREDORES FINANCEIROS .....</b>	<b>19</b>
<b>5.6 PROPOSTA COMUM A CLASSE IV – CREDORES TITULARES DE CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE. ....</b>	<b>19</b>
<b>5.7 PROPOSTA COMUM AOS CREDORES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – OBRAS EM ANDAMENTO - CREDORES TITULARES DE CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE – CLASSE IV. ....</b>	<b>20</b>
<b>5.8 PROPOSTA COMUM A CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL.....</b>	<b>21</b>
<b>5.9 JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.....</b>	<b>22</b>
<b>5.10 RESUMO .....</b>	<b>22</b>
<b>5.11 CREDORES NÃO SUJEITOS .....</b>	<b>23</b>
6. Passivo Tributário.....	23
7. Análise de Viabilidade Econômica da Proposta de Pagamento .....	24
8. Forma de Pagamento aos Credores .....	24
9. Créditos Contingentes – Impugnações de Crédito e Acordos .....	25
10. Publicidade dos Protestos .....	25
11. Restabelecimento e/ou Outorga de Novas Procurações para disposição das unidades imobiliárias em estoque. ....	26
12. Ativos Fixos.....	26
13. Considerações Finais – Resumo .....	26
ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECÔNOMICO-FINANCEIRO	
ANEXO II – LAUDO DE VIABILIDADE ECÔNOMICO-FINANCEIRO	
ANEXO III – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS	

## 1. Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os termos do Plano de Recuperação Judicial, proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (*Lei nº. 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”*), da empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA., C.N.P.J /MF Nº 83.812.404/0001-07** em Recuperação Judicial.

A Recuperanda, que possui administração provisória exercida pela Empresa Gladius Consultoria e Gestão Empresarial S/S Ltda., conforme decisão interlocutória proferida no bojo da Ação de Recuperação Judicial de nº 0301591-93.2015.8.24.0020, e com sede atual à Rod. SC 445, s/nº, Bairro Liri, Içara/SC, requereu em 25 de Fevereiro de 2015 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo distribuído na 1ª Vara do Foro de Criciúma - Santa Catarina - SC, sob nº 0301591-93.2015.8.24.0020, e o deferimento do processamento da Recuperação Judicial ocorrido em 04 de Março de 2015, pelo Exmo. Dr. Marciano Donato, com a disponibilização de tal decisão no Diário de Justiça do Estado de Santa Catarina no dia 06 de Março de 2015.

O plano ora apresentado propõe condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas e demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento aos credores e a geração dos recursos financeiros no prazo proposto, consoante os artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101/2005.

### 1.1 Termos e Definições

Os termos e expressões abaixo, sempre que utilizados neste documento, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições são aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo de todo o Plano de Recuperação Judicial:

- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda.
- **“LFR”**: Lei 11.101/2005 - Lei de Falências e Recuperações.
- **“Recuperanda”**: Criciúma Construções Ltda..
- **“Administrador Judicial”**: Representada pela empresa Gladius Consultoria e Gestão Empresarial S/S Ltda., nomeada nos autos da Recuperação Judicial.
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: Juízo da 1ª Vara da Fazenda Comarca de Criciúma - SC.
- **“AGC”**: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFR.

- **“Créditos Concursais”**: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda.
- **“Projeção de Resultado Econômico-Financeiro”**: vide Anexo I
- **“Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro”**: vide Anexo II
- **“Laudo de Avaliação de Ativos”**: vide Anexo III.
- **“Data Inicial”**: Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a **data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial** a Recuperanda no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

## 2. Apresentação da Empresa

### 2.1 Histórico

A Criciúma Construções iniciou suas atividades no setor imobiliário por meio da CTE - Construtora Técnica e Engenharia Ltda, fundada em 16 de Novembro de 1979 pelos sócios Celito Luiz Cizeski e sua esposa Romilda Moraes de Matos Cizeski além de Jose Nunes Teixeira e Aracy Gomes Teixeira, com objeto social a construção civil, incorporação de imóveis, compra e revenda de lotes e demais atividades regulamentadas pelo Contrato Social.

Na primeira Alteração Contratual registrada em 11 de Dezembro de 1989, foram retirados da Sociedade o Senhor Jose Nunes Teixeira e as Senhoras Aracy Gomes Teixeira e Romilda Moraes de Matos Cizeski e admitido o novo sócio Sr. Rogerio Cizeski, que, na época, exercia suas atividades profissionais como corretor de imóveis e passou a figurar como gerente da sociedade.

Em 10 de Outubro de 1990, foi registrada a segunda Alteração Contratual, ocasião em que o sócio Celito Luiz Cizeski foi substituído pelo Sr. Jaime Dal Farra, assumindo este juntamente com o Sr. Rogerio Cizeski os ativos e passivos da sociedade, bem como integralizando um novo aporte de capital, além de alterar a denominação social para CTE - CONSTRUTORA TECNICA E EMPREEDIMETOS LTDA., começando uma sociedade que contribuiu de forma considerável com o mercado imobiliário, construção civil e com a economia da região, pois a nova Sociedade, gerou outras atividades econômicas e comerciais como por exemplo a Industrial Resicolor, empresa

fundada pelos sócios no Município de Siderópolis, atualmente no controle total do Sr. Jaime Dal Farra.

Os negócios estavam evoluindo e em 29 de Julho de 1992 a Sociedade passou a se denominar em Criciúma Imóveis e Construções Ltda, permanecendo os Srs. Rogério Cizeski e Jaime Dal Farra na sociedade, sendo que a partir da quarta alteração contratual, passou a ser denominada exclusivamente de Criciúma Construções Ltda.

Posteriormente, por acordo entre as partes, o sócio Jaime Dal Farra deixou a sociedade (oitava alteração contratual), permanecendo no controle da empresa o Sr. Rogerio Cizeski, ingressando no contrato social a Sra. Keli Cristina de Souza com 0,47% do Capital Social.

A partir de 1995 a Sociedade Criciúma Construções Ltda. entrou definitivamente na atividade de Construção Civil, e mesmo enfrentando as dificuldades em função da escassez de Crédito Habitacional no País por falta de uma política concreta de financiamentos e principalmente pela instabilidade econômica nacional entregaram entre 1996 e 1999, 05 (cinco) empreendimentos, totalizando 48 unidades e 7.291m<sup>2</sup> de área construída.

Na virada da década, no ano 2000, a Empresa passou a desenvolver empreendimentos de médio porte e optou por ingressar no mercado da Região de Florianópolis, com o Residencial Ilha do Caribe e no município de Içara sendo o primeiro empreendimento multifamiliar de médio e grande porte entregue na Cidade, o Residencial Berlage.

Na mesma década entre 2000 e 2010, impulsionados pelo crescimento econômico nacional e principalmente alavancado pela oferta da crédito imobiliário nos últimos cinco anos da década a Criciúma Construções Ltda. teve um desempenho fantástico, figurando, inclusive, entre as 60 maiores empresas do País no seguimento.

Apesar da Crise econômica Mundial de 2008 (que culminou com o desaparecimento de várias instituições financeiras) e da famigerada Bolha Imobiliária Norte Americana, a empresa conseguiu manter-se como principal referência no Estado de Santa Catarina.

O período também foi marcado pela expansão da atividade empresarial para as praças de Araranguá, Balneário Camboriú, Laguna, Siderópolis, Cocal do Sul, Jaraguá do Sul, São Joaquim e no Estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Torres.

Importante destacar, de igual forma, os investimentos da Criciúma Construções na divisão de Loteamentos, a implantação do Hotel Cecomtur no ano de 2004 e a Construção da Planta Industrial Cizeski em 2009.

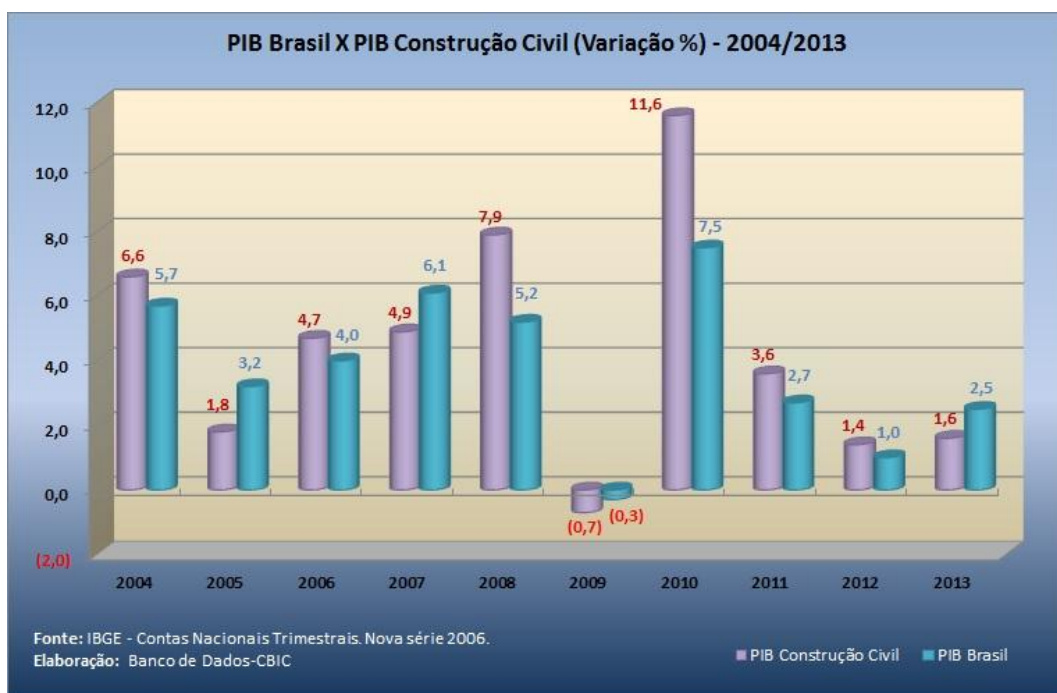
Na mesma Década, entre o ano de 2000 e 2010, a Criciúma Construções, foi responsável pela entrega de 75 Empreendimentos, sendo 64 residenciais multifamiliares e 11 loteamentos, totalizando

3.154 unidades em 305.009,57m2 de área construída e 101 Hectares Implantados, gerando uma média de 315 unidades construída e entregues por ano.

Alteração de Planos Diretores. Muitos ainda em fase de elaboração.

O momento delicado que afetou o mercado nacional, também começou a impactar nos lançamentos da Criciúma Construções.

No gráfico abaixo (IBGE), é possível encontrar um desaquecimento do PIB e da Construção Civil no final ao final da Década. No entanto, apesar da crise vivenciada, a empresa ainda obteve um desempenho superior aos índices nacionais entre 2006 e 2010.



- a) **Criciúma Construções.....90,71%**
- b) PIB Construção Civil.....25,10%
- c) PIB Nacional.....19,10%

Com o desempenho acima do mercado, a Criciúma Construções garantiu na época a manutenção do posto de maior Construtora do Estado de Santa Catarina, e em 2009 assumiu como principal *player* construção civil da região Sul do país, ficando desta forma entre as sessenta maiores do Brasil e figurando entre as quinze maiores do setor da construção civil em capital fechado.



### 2.1.1 Observações Comparativas

01) A média de unidades anual entregues no período de 2011 a 2014, em relação ao período de 2000 a 2010 cresceu em **65%**, saltando de **315** imóveis novos entregues por ano para **522** imóveis entregues por ano.

02) Em relação aos mesmos períodos, a média de metros quadrados entregues cresceu **73,48%**, passando de 30.500,90 m<sup>2</sup> para 52.915,66 m<sup>2</sup> ao ano.

Em determinados meses entre 2011 e 2012, a produção mensal chegou a média de 12.000,00m<sup>2</sup> mensais, que em valor presente e atualizado contabilizariam uma média de desembolso na ordem de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais) ao mês.

03) Com referência a implantação de Loteamentos e Condomínios Horizontais, houve um salto na média anual de 10 hectares para 25 hectares, ou seja, crescimento de 150%.

### 2.1.2 Fatores de Risco

Atividade produtiva cresceu de forma significativa entre 2011 a 2014, onde para cumprir com os compromissos a empresa financiou em torno de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) mensais, entre máquinas e equipamentos, veículos leves e pesados, utilizando a linhas de Finame, Leasing e CDC.

Além de equipamentos, a atividade produtiva necessitava de mão de obra qualificada, situação essa que se tornou um dos piores gargalos do setor, pois além da escassez de profissionais, o nível de reajuste salarial em determinadas categorias superaram a inflação, resultando em um incremento muito superior ao CUB e nesse caso, comprometendo a rentabilidade e fluxo de caixa.

Mesmo remunerando de forma diferenciada, o número de profissionais foi insuficiente para atender os cronogramas de obras, resultando pela pressão de tempo em nossos compromissos à contratação de efetivo quase sempre desqualificado, gerando quebra de produção e *turnover* acima do suportável, que resultou em mais desencaixes desnecessários.

Somente em 2013, os custos da rotatividade superaram os R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). O período também contou com a falta de materiais no mercado regional, como o cimento, vidro e quando da normalização do seu fornecimento, os valores praticados pelos fornecedores sempre estavam muito acima da variação do CUB, bem como os prazos de pagamentos praticados, cujos quais ajudavam a corroer ainda mais o fluxo de caixa da empresa.

A inadimplência da carteira de recebíveis também contribuiu de forma significativa com a crise, chegando às cifras de aproximadamente R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), sendo que 60% deste valor consistiam em imóveis já devidamente entregues.

Não bastasse isso, o endividamento das pessoas físicas e as restrições de crédito acrescentaram e agravaram a situação, tudo isso acompanhado de algumas manifestações em grupos sociais e do Ministério Público fazendo verdadeira campanha para que os clientes deixassem de pagar seus compromissos, o que por certo, também afetou significativamente a operação da Construtora.

Diante aos últimos acontecimentos, principalmente no ajuizamento de diversas Ações Cíveis Públicas, a Criciúma Construções ficou impedida de comercializar, cobrar, lançar e até mesmo executar as obras, não havendo outra alternativa senão reduzir e praticamente extinguir a operação de forma momentânea, estagnando a produção e promovendo cortes de pessoal.

O Cenário criado acaba afugentando clientes, investidores e instituições financeiras que poderiam agregar de forma robusta um processo de recuperação, além do que contribuiu para afetar negativamente o nome da empresa.

Sendo assim, a empresa Recuperanda com o único intuito de resguardar os direitos e créditos de seus clientes, fornecedores e colaboradores, socorre-se do instituto da Recuperação Judicial a fim de equalizar seu passivo financeiro, dar o efetivo andamento as obras pendentes de conclusão, garantindo, assim, a manutenção da fonte produtora, o interesse dos credores e a sua função social.

### **3. Empreendimentos Abrangidos pelo Plano de Recuperação Judicial**

É de notório conhecimento de todos os credores e da coletividade que a Recuperanda não possui condições momentâneas de manter a execução e conclusão dos empreendimentos de sua propriedade, por fatores alheios a sua própria vontade, sejam eles procedimentais, jurídicos ou burocráticos.

De igual forma, também é de conhecimento de toda a coletividade que a Recuperanda possui participação societária em outras empresas do mesmo Ramo de atividade, formando um grupo econômico controlado pela empresa Recuperanda.

Em que pese o poder de mando que a empresa Recuperanda exerce sobre todas as outras empresas satélites do grupo, as obras por estas empresas lançadas e operadas, não podem abarcar o presente plano de recuperação judicial.

Desta forma, visando a lisura do presente procedimento, com o intuito de dar a mais clara publicidade à coletividade de credores, a Recuperanda demonstra no quadro abaixo, quais os empreendimentos que são de sua exclusiva responsabilidade, cujos quais fazem parte do pedido de recuperação judicial, inclusive com proposta de pagamento e viabilização facilitada e diferenciada.

EMPREENDIMENTO	CIDADE	ÁREA (M2)	ESTÁGIO DA OBRA	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
BELLA PRÓSPERA	CRICIÚMA	8.154,44	Entregue	70
CRICIÚMA SUPREME	CRICIÚMA	21.492,05	30%	169
CRICIÚMA TOWERS	CRICIÚMA	22.841,75	69%	164
CRICIÚMA CLASS	CRICIÚMA	16.979,33	26%	116
DOLÁRIO DOS SANTOS	CRICIÚMA	12.830,52	86%	119
PALLAZO	CRICIÚMA	11.748,68	77%	98
VILLA FELICE	CRICIÚMA	3.647,41	37%	48
JARAGUÁ TOWERS	JARAGUÁ DO SUL	18.649,01	65%	109
PORTAL DOS AÇORIANOS	FLORIANÓPOLIS	12.138,60	50%	92
MORADAS DO ATLÂNTICO	BALN. RINCÃO	3.233,28	21%	14
PAINEIRAS	IÇARA	8.815,30	64%	65
VITÓRIA	IÇARA	5.093,37	Entregue	50
LAGUNA VERANO	LAGUNA	6.367,97	3%	51
TERRA DAS ARTES	COCAL DO SUL	14.481,26	11%	100
DON ORIONE	SIDERÓPOLIS	3.606,90	Entregue	31
NOBILE	CRICIÚMA	12.356,90	0%	119
TORRE VIENE	CRICIÚMA	6.722,28	8%	56
VIVERE	CRICIÚMA	1.742,84	11%	7

1471

Importante destacar que cerca de 80% (oitenta por cento) dos empreendimentos expostos no quadro acima já se encontram em situação de negociação e definição com as respectivas associações, viabilizando, assim, o término das obras e a garantia dos direitos e créditos dos credores.

#### 4. Organização do Plano de Recuperação

##### 4.1 Motivos para o pedido de Recuperação Judicial

Desde sua fundação, a Recuperanda experimentou um acentuado crescimento e manteve-se em constante ascensão tanto em abrangência, *know-how* e faturamento quanto em participação de mercado, alcançando o status de maior construtora do sul do Brasil.

Obteve confiabilidade e respeito de clientes, exercendo suas atividades com sucesso e probidade, mantendo o seus compromissos com pontualidade e honestidade, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade produtiva brasileira.

Entretanto, a partir de do ano de 2011, foram sentidos de forma significativa alguns fatores, tais como a crise econômica interna e externa, as quais além de arrefecer o mercado, imprimiu um fluxo reversivo de vendas e por via de consequência de caixa.

O Mercado Imobiliário e Construção Civil investiu de forma substancial em glebas, Land Bank, Equipamentos, Maquinários e veículos leves e Pesados e a Criciúma Construções também seguiu a tendência, utilizando capital próprio e financiamento bancário, porém os resultados foram insuficientes, gerando uma redução em vendas na ordem de **66,45%** entre 2010 a 2014.

Entre o período de 2011 a 2014, com muito esforço, a Criciúma Construções proporcionou a entrega de 30 empreendimentos, totalizando 1.568 unidades, ou seja, uma media 522 imóveis novos prontos por ano, em 158.747,52 m2 de área construída e 77 hectares implantados.

O mercado que estava aquecido até o momento, teve um arrefecimento brutal, refletindo diretamente no faturamento da empresa. Com isso, houve novamente um aumento significativo das despesas financeiras, justificado pela utilização de linhas de crédito para financiar a operação durante o período em que enfrentava as adversidades que a crise empunhava.

Aliado a isso, após a crise, o cenário mudou radicalmente. O crédito, que era abundante, tornou-se escasso e demasiadamente caro. Linhas de crédito que antes eram facilmente renovadas, com o exposto não foram e com isso foi onerando-se, de forma muito contundente, o caixa da empresa.

Diversas medidas foram tomadas para reverter à situação, no entanto, o mundo ainda enfrentava um cenário de incerteza econômica, afetando ainda mais economia nacional.

Com o intuito de virar o quadro de crise que enfrentava e honrar com seus compromissos, a empresa acabou por preencher a sua totalidade dos limites de crédito concedidos pelos parceiros financeiros que ainda restavam, chegando a uma preocupante situação de falta de liquidez.

A escassez de crédito, os atrasos nos pagamentos de seus credores e o crescente custo financeiro se sobrepuseram, conduzindo a Recuperanda a consequente inadimplência e a restrição de crédito, com graves reflexos em sua atividade operacional, impactando diretamente na efetiva conclusão e entrega das obras já em andamento.

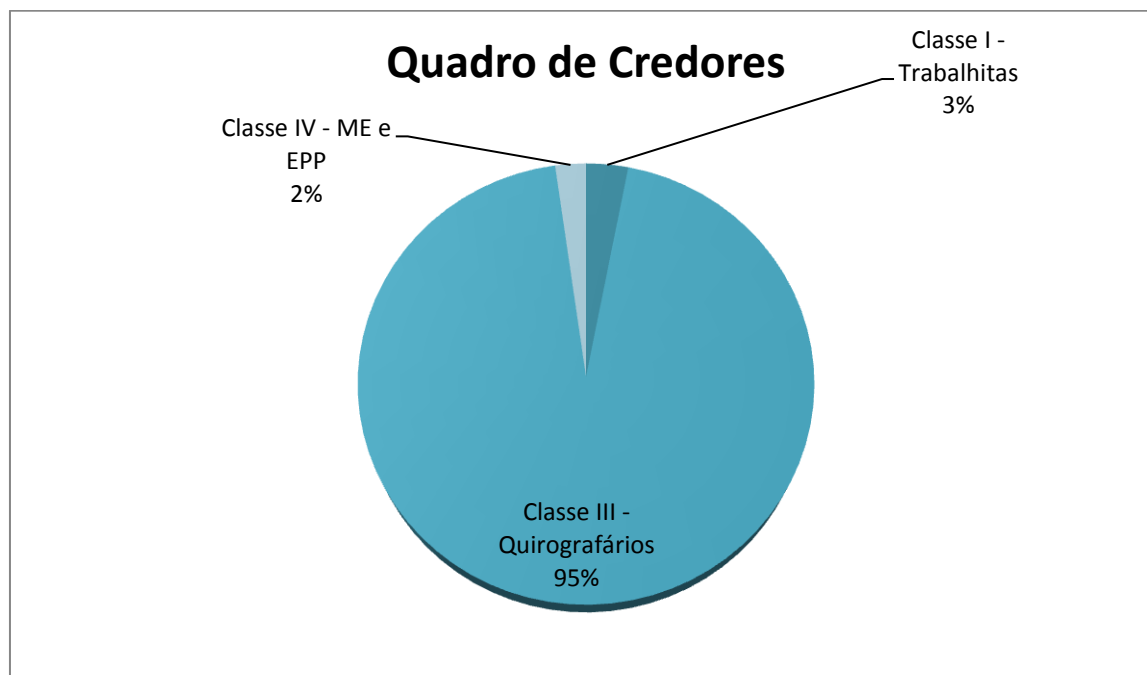
O custo financeiro se sobrepôs as operações da empresa, sendo que com isso e com os demais expostos, a Recuperanda não teve mais alternativa a não ser de optar pelo amparo legal da Recuperação Judicial no dia 25 de Fevereiro de 2015, para se reestruturar e voltar a ser competitiva no mercado.

Apesar de todas as dificuldades, a Recuperanda está segura que através da presente Recuperação Judicial ela poderá equalizar seu passivo, compor de forma justa com seus credores, e, o mais importante, viabilizar o término e efetiva entrega de todas as obras em andamento.

Com a aprovação do seu Plano de Recuperação Judicial, alongamento do perfil de sua dívida, a Recuperanda espera voltar a seguir o rumo da solidez empresarial e crescimento de outrora.

## 4.2 Lista de Credores da Recuperanda

<b>COMPOSIÇÃO POR TIPO DE CREDOR</b>	
<b>CLASSE</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
Classe I - Credores Trabalhistas	4.169.183,34
Classe II - Credores com Garantia Real	-
Classe III - Credores Quirografários Clientes	93.244.940,37
Classe III – Credores Quirografários – Fornecedores	934.383,54
Classe III – Credores Quirografários – Financeiros	35.374.148,30
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	2.914.072,43
Classe IV – ME e EPP – Fornecedores	127.976,04
<b>TOTAL DA LISTA DE CREDITORES</b>	<b>R\$ 136.764.704,02</b>



*Gráfico de representatividade por classe de Credor*

### 4.3 Plano de Reestruturação Operacional

Após o pedido de Recuperação Judicial, a Recuperanda, através de sua diretoria e de seus colaboradores estratégicos, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional visando equacionar o seu passivo, instrumentalizando o objeto social da sociedade, com o intuito de permitir a lucratividade necessária para proceder à liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade, a médio e longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da melhoria de sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

#### 4.3.1 Área Administrativa

- Programa de redução de gasto com pessoal, horas extras e redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento;
- Redefinição dos fluxos de processos e redistribuição das tarefas administrativas;
- Criação de rotinas com relatórios, frequências e prazos pré-estabelecidos;
- Avaliação de desempenho por competência e formação;
- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;
- Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de análise SWOT (*strenghts*-forças, *weaknesses*-fraquezas, *opportunities*-oportunidades e *threats*-ameaças).

#### 4.3.2 Área Financeira

- Busca de novas linhas de créditos menos onerosas e mais adequadas;
- Renegociação de tarifas bancárias;
- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme seu fluxo de caixa;
- Implantação de relatórios gerenciais para análise de resultados econômicos e financeiros;
- Elaboração do Plano Orçamentário Financeiro para os próximos anos;
- Reavaliação dos fluxos de processos internos nas áreas de contas a pagar, contas a receber, tesouraria;
- Trabalho efetivo (judicial e extrajudicial) na recuperação de crédito;

- Reformulação do procedimento para análise de crédito com intenção de diminuir drasticamente a inadimplência.

#### 4.3.3 Área Comercial

- Reformulação da política comercial em relação às margens/rentabilidade;
- Reestruturação de políticas comerciais procurando parcerias estratégicas;

### 5. Meios de Recuperação

De forma a atender o artigo 53, I da Lei 11.101/2005 apresenta-se os meios a serem empregados para viabilizar a superação de crise econômico/financeira da Recuperanda, bem como a projeção de volumes operacionais e a projeção de resultado econômico/financeiro para o período de recuperação, que irão atestar a viabilidade da recuperação da empresa com a aplicação destes meios.

A seguir, apresentamos os meios contidos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, que serão utilizados para viabilizar a superação de crise financeira da Recuperanda:

- a) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- b) Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos;
- c) Novação de dívidas do passivo sem constituição de novas garantias;
- d) Remissão total ou parcial das dívidas;
- e) Alienação Judicial Parcial de Ativos mobiliários e imobiliários;
- f) Criação de Sociedade de Propósito Específico com o objeto de gerir todos os ativos existentes e que possam vir a existir, podendo inclusive levantar capital mediante operação financeiras com agentes bancários com o intuito de gerenciar o passivo sujeito e não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial;

A aplicação destes meios se dará através das propostas de pagamento aos credores que estão detalhadas no item 5 deste Plano.

Importante destacar que os meios de recuperação acima especificados **não são exaustivos**, podendo a Recuperanda lançar mão de novas alternativas que venham a surgir durante o processamento da Recuperação Judicial.

## **5. Proposta de Pagamento aos Credores**

A premissa adotada para a elaboração desta proposta é que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras de forma a viabilizar a superação da crise vivenciada atualmente pela empresa.

As projeções de resultados e projeções de fluxo de caixa são demonstradas neste Plano, no Anexo I, que considera, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras, os efeitos do plano de pagamentos aos credores.

Salvo conforme diferentemente previsto neste Plano, os prazos de pagamento de parcelas de crédito previstos neste Plano serão computados com base na Data Inicial (Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial Aprovado e Concessão da Recuperação Judicial).

### **5.1 Proposta Comum a Classe I – Credores Trabalhistas**

Será dada prioridade ao pagamento dos credores trabalhistas, conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, onde estes receberão integralmente seus créditos até o décimo segundo mês após a Data Inicial.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo desse período de 10 (dez) anos, e sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, o montante projetado reservado ao pagamento da dívida será destinado prioritariamente para estes novos credores trabalhistas, sendo pagos sempre em até 12 (doze) meses após a inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial.

### **5.2 Proposta Comum a Classe III – Credores Quirografários**

A proposta comum para todos os credores quirografários consiste em um deságio de 20% (vinte por cento) e no pagamento de parcelas semestrais fixas, durante um período de 120 (cento e vinte) meses.

O primeiro pagamento terá início após um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Data Inicial e poderá ser realizado em até 30 (trinta) dias úteis após esta data, em função da quantidade de credores a serem pagos.

Qualquer alteração da lista de credores que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas propostas neste item. Caso ocorra a majoração da lista de credores, a Recuperanda continuará pagando o mesmo valor linear da última parcela durante quantos semestres ainda forem necessários até a quitação integral da dívida.



### 5.3 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – Obras em andamento – Credores Quirografários

A Recuperanda fica destituída como incorporadora e construtora dos empreendimentos imobiliários em execução listados no item 3 deste plano, facultando-se aos adquirentes por si, ou por meio das Associações ou Condomínios por eles formados, a liquidação do terreno e acessões ou o seguimento e conclusão das obras.

Com a destituição, os adquirentes passam a ser titulares das unidades não comercializadas, das parcelas não pagas, vencidas e vincendas, vinculadas aos contratos de promessa de compra e venda das demais unidades do empreendimento, bem assim de todo material com destinação pré-determinada à respectiva obra.

Com relação às obras incorporadas, a Recuperanda outorgará procuração com mandato irrevogável e irretratável, por instrumento público, às Associações/Condomínios formados por adquirentes de cada empreendimento, na pessoa do seu presidente/síndico ou por terceiro indicado em deliberação assemblear, para que disponha, sem necessidade de prestar contas, da propriedade das unidades autônomas constantes no registro da incorporação imobiliária, podendo alienar as unidades comercializadas aos respectivos promitentes compradores e transferir as unidades não comercializadas para o nome da Associação/Condomínio, para que os adquirentes promovam as alienações nos termos da Lei 4.591/64 e revertam os frutos em benefício da conclusão das obras.

Com relação aos empreendimentos não incorporados, e sujeitos à Lei 4.591/64, a Recuperanda outorgará procuração com mandato irrevogável e irretratável, por instrumento público às Associações formadas por adquirentes de cada empreendimento, na pessoa do seu presidente ou por terceiro indicado por deliberação Assemblear, para que disponha, sem necessidade de prestar contas, da propriedade do imóvel no qual está sendo construído o empreendimento e acessões, podendo aliená-lo exclusivamente em nome da Associação formada pelos adquirentes.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes de referidos bens imóveis subrogar-se-ão nos direitos, obrigações e nos encargos relativos à incorporação, nos termos do §11, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes promoverão o término das obras dos empreendimentos por conta própria ou por meio da contratação de empresa especializada, arcando com o ônus advindo.

As escrituras públicas hábeis à transferência das unidades autônomas devidamente individualizadas em matrículas próprias serão outorgadas pela Comissão de Representantes aos adquirentes adimplentes com suas obrigações contratuais de aquisição das unidades, bem assim com os rateios

das despesas necessárias à conclusão do empreendimento, nos termos dos §§ 3º, 5º e 6º, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

O repasse de recebíveis existentes e que serão disponibilizados integralmente pela Recuperanda não abrangerão as parcelas representadas por títulos de crédito que já foram descontados em instituições de crédito.

Por fim todos os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes arcarão com o ônus advindo, se responsabilizando integralmente com o rateio dos valores necessários para o término do empreendimento, sem qualquer direito de regresso em face da Recuperanda, caracterizando assim o instituto da remissão da dívida quando da efetiva transferência do empreendimento para a Associação.

Tornar-se-ão igualmente remidos todos os valores exigidos em ações judiciais já transitadas em julgado e/ou aquelas ainda em execução de sentença e pendentes de recursos outros.

As ações em fase de conhecimento ficarão suspensas até o exato momento da transferência do respectivo empreendimento a cada Associação, ocasião em que, após este fato, serão extintas por solicitação dos respectivos autores/credores.

Ficam referendadas as destituições promovidas pela empresa Recuperanda e Associações de adquirentes ocorridas antes do deferimento do pedido de recuperação judicial, desde que atendam às condições deste plano ou a ele se ajustem no prazo de 120 dias contados da data inicial.

Importante destacar que a aprovação de referida proposta em Assembléia Geral de Credores redundará na redução de aproximadamente 90% (noventa por cento) do **quadro de credores quirografários – clientes – obrigação de fazer**, totalizando uma redução de cerca de 60% (sessenta por cento) do quadro geral de credores apresentado.

#### 5.4 Proposta de Redução de Deságio da Classe III – Credores Quirografários

A Recuperanda possui créditos a receber de clientes inadimplentes. Esses créditos, **quando recuperados**, serão destinados aos Credores Quirografários para redução ou até eventual pagamento integral do deságio mencionado no item 5.2. Assim, semestralmente, juntamente com os pagamentos relativos à proposta do item 5.2, serão distribuídos os recursos até então recebidos destes clientes inadimplentes para os Credores Quirografários, de forma proporcional ao crédito individual de cada Credor, perante o montante total de dívida.

Os Credores que eventualmente já tenham sido quitados no momento destes pagamentos, de acordo com a proposta do item 6.2, não terão mais direito aos pagamentos posteriores realizados de acordo com a proposta de redução de deságio apresentada neste item.

## 5.5 Proposta de Aceleração de Pagamento a Classe III – Credores Quirografários

Além da proposta comum do item 6.2 deste Plano, a Recuperanda possibilitará aos credores uma forma de recebimento dos seus créditos de forma acelerada, contribuindo de forma estratégica para conseguir alcançar o objetivo de garantir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos seus credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica.

Para a proposta de aceleração de pagamentos, os credores quirografários foram divididos em dois grupos: credores fornecedores e credores financeiros, onde para cada grupo haverá uma proposta de pagamento acelerada distinta, conforme a seguir:

- No grupo de credores fornecedores estão inclusos: todos os fornecedores de mercadorias, insumos e materiais de qualquer natureza, prestadores de serviço e demais credores que não se enquadrem no grupo de credores financeiros;
- No grupo de credores financeiros estão inclusos: as instituições financeiras, factorings e fundos de investimentos.

### 5.5.1 Credores Fornecedores

Os credores fornecedores que continuarem fornecendo à Recuperanda, viabilizando a continuidade de seus negócios e geração de caixa para pagamento de seu passivo, receberão seus créditos de forma acelerada.

Para o recebimento dos valores a título de amortização acelerada, serão utilizados percentuais sobre as novas compras que a Recuperanda efetuar, obedecendo às regras a seguir:

- a) O período de apuração dos novos fornecimentos ocorrerá trimestralmente e a primeira apuração será calculada sobre as compras realizadas no primeiro trimestre a partir da Data Inicial e as demais sucessivamente a primeira;
- b) Os pagamentos das amortizações aceleradas serão pagos em até 30 (trinta) dias após o fechamento do trimestre de apuração. Assim, na primeira apuração trimestral, o pagamento poderá ocorrer até o final do quarto mês após a Data Inicial;
- c) Os credores fornecedores que realizarem novos fornecimentos com Prazo Médio inferior a 15 (quinze) dias, não terão direito a qualquer pagamento acelerado;
- d) Os credores fornecedores que realizarem novos fornecimentos com Prazo Médio mínimo de 15 (quinze) dias para pagamento, receberão 1% (um por cento) do valor total dos novos fornecimentos, como pagamento acelerado;

- e) Os credores fornecedores que realizarem novos fornecimentos com Prazo Médio mínimo de 30 (trinta) dias para pagamento, receberão 2% (dois por cento) do valor total dos novos fornecimentos, como pagamento acelerado;
- f) Os credores fornecedores que realizarem novos fornecimentos com Prazo Médio mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias para pagamento, receberão 2,5% (dois e meio por cento) do valor total dos novos fornecimentos, como pagamento acelerado;
- g) Os credores fornecedores que realizarem novos fornecimentos com Prazo Médio mínimo de 60 (sessenta) dias para pagamento, receberão 3% (três por cento) do valor total dos novos fornecimentos, como pagamento acelerado;
- h) Os pagamentos de amortização acelerada ocorrerão até a quitação integral do credor que participar desta condição.

Ressalta-se que Recuperanda terá a total gerência sobre suas compras, ficando à seu exclusivo critério, aceitar ou não as condições de fornecimento (preço, prazo, quantidade, etc.) impostas pelo fornecedor.

### **5.5.2 Credores Financeiros**

Os credores financeiros que se habilitarem a participar desta forma de aceleração de pagamento, destinando novos recursos financeiros através de novos empréstimos e fomentos para a Recuperanda após a Data Inicial, terão direito a 10% (dez por cento) dos novos recursos para amortização acelerada de seu crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e, inclusive, com possibilidade de redução do prazo para pagamento dos credores bancários para 72 (setenta e dois) meses após o período de carência.

Todas as condições de fornecimento (valor, prazo, taxas, garantias, etc.) destes novos recursos, serão livremente negociadas entre a Recuperanda e seus credores, ficando sobre a exclusiva gerência da Recuperanda o aceite ou não das condições propostas. Os pagamentos de amortização acelerada ocorrerão até a quitação integral do credor que participar desta condição;

### **5.6 Proposta Comum a Classe IV – Credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.**

A proposta comum para todos os credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte consiste em um deságio de 20% (vinte por cento) e no pagamento de parcelas semestrais fixas, durante um período de 36 (trinta e seis) meses.

O primeiro pagamento terá início após um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da Data Inicial e poderá ser realizado em até 30 (trinta) dias úteis após esta data, em função da quantidade de credores a serem pagos.

Qualquer alteração da lista de credores que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas propostas neste item. Caso ocorra a majoração da lista de credores, a Recuperanda continuará pagando o mesmo valor linear da última parcela durante quantos semestres ainda forem necessários até a quitação integral da dívida.

#### **5.7 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – Obras em andamento - Credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte – Classe IV.**

Tal como disposto no item 5.3 do presente plano, a Recuperanda fica destituída como incorporadora e construtora dos empreendimentos imobiliários em execução listados no item 3 deste plano, facultando-se aos adquirentes por si, ou por meio das Associações ou Condomínios por eles formados, a liquidação do terreno e acessões ou o seguimento e conclusão das obras.

Com a destituição, os adquirentes passam a ser titulares das unidades não comercializadas, das parcelas não pagas, vencidas e vincendas, vinculadas aos contratos de promessa de compra e venda das demais unidades do empreendimento, bem assim de todo material com destinação pré-determinada à respectiva obra.

Com relação às obras incorporadas, a Recuperanda outorgará procuração com mandato irrevogável e irretratável, por instrumento público, às Associações/Condomínios formados por adquirentes de cada empreendimento, na pessoa do seu presidente/síndico ou por terceiro indicado em deliberação assemblear, para que disponha, sem necessidade de prestar contas, da propriedade das unidades autônomas constantes no registro da incorporação imobiliária, podendo alienar as unidades comercializadas aos respectivos promitentes compradores e transferir as unidades não comercializadas para o nome da Associação/Condomínio, para que os adquirentes promovam as alienações nos termos da Lei 4.591/64 e revertam os frutos em benefício da conclusão das obras.

Com relação aos empreendimentos não incorporados, e sujeitos à Lei 4.591/64, a Recuperanda outorgará procuração com mandato irrevogável e irretratável, por instrumento público às Associações formadas por adquirentes de cada empreendimento, na pessoa do seu presidente ou por terceiro indicado por deliberação Assemblear, para que disponha, sem necessidade de prestar contas, da propriedade do imóvel no qual está sendo construído o empreendimento e acessões, podendo aliená-lo exclusivamente em nome da Associação formada pelos adquirentes.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes de referidos bens imóveis subrogar-se-ão nos direitos, obrigações e nos encargos relativos à incorporação, nos termos do §11, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes promoverão o término das obras dos empreendimentos por conta própria ou por meio da contratação de empresa especializada, arcando com o ônus advindo.

As escrituras públicas hábeis à transferência das unidades autônomas devidamente individualizadas em matrículas próprias serão outorgadas pela Comissão de Representantes aos adquirentes adimplentes com suas obrigações contratuais de aquisição das unidades, bem assim com os rateios das despesas necessárias à conclusão do empreendimento, nos termos dos §§ 3º, 5º e 6º, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

O repasse de recebíveis existentes e que serão disponibilizados integralmente pela Recuperanda não abrangerão as parcelas representadas por títulos de crédito que já foram descontados em instituições de crédito.

Por fim todos os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes arcarão com o ônus advindo, se responsabilizando integralmente com o rateio dos valores necessários para o término do empreendimento, sem qualquer direito de regresso em face da Recuperanda, caracterizando assim o instituto da remissão da dívida quando da efetiva transferência do empreendimento para a Associação.

Tornar-se-ão igualmente remidos todos os valores exigidos em ações judiciais já transitadas em julgado e/ou aquelas ainda em execução de sentença e pendentes de recursos outros.

As ações em fase de conhecimento ficarão suspensas até o exato momento da transferência do respectivo empreendimento a cada Associação, ocasião em que, após este fato, serão extintas por solicitação dos respectivos autores/credores.

Ficam referendadas as destituições promovidas pela empresa Recuperanda e Associações de adquirentes ocorridas antes do deferimento do pedido de recuperação judicial, desde que atendam às condições deste plano ou a ele se ajustem no prazo de 120 dias contados da data inicial.

## **5.8 Proposta Comum a Classe II – Credores com Garantia Real**

Na atual lista de credores do processo de Recuperação Judicial não há credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor no decorrer do processo, seja na lista de credores do Administrador Judicial ou outra que vir a substituí-la, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Credores Quirografários (Classe III).

## 5.9 Juros e Atualização Monetária

Os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, inclusive os trabalhistas, serão atualizados e remunerados pela TR - Taxa Referencial, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano e, que começarão a incidir a partir da Data Inicial.

Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com os pagamentos do principal e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Os juros serão calculados mensalmente, pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a valer os novos índices que vierem a substituí-los.

## 5.10 Resumo

### **Credores trabalhistas:**

- Pagamento integral do valor da lista de credores em até 12 (doze) meses após a publicação da homologação deste Plano;
- Acrescidos de TR + 1% (um por cento) ao ano.

### **Credores quirografários:**

- Deságio de 20% (vinte por cento) sob o valor dos créditos inscritos na lista de credores;
- O pagamento será realizado em 20 (vinte) parcelas semestrais, com 24 (vinte e quatro) meses de carência, em parcelas com valores fixos e crescentes, distribuídas entre os credores de forma linear e proporcional;
- Corrigidos por TR + 1% (um por cento) ao ano;
- Aceleração de pagamento a partir de novos fornecimentos com prazo mínimo de 15 dias.
- Utilização de créditos inadimplentes para diminuição do deságio mencionado no item 6.2.

### **Credores quirografários – obrigação de fazer:**

- Contribuição efetiva para constituição de associações de promitentes compradores de cada empreendimento pendente;
- Destituição da Incorporadora
- Repasse de unidades em estoque/carteira e recebíveis, se existentes, para a associação de promitentes compradores de cada empreendimento;

- Repasse de material de construção, em estoque, que já possuía destinação para cada empreendimento;
- Remissão de dívidas vencidas e vincendas em face da Recuperanda.

**Credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte:**

- Deságio de 20% (vinte por cento) sob o valor dos créditos inscritos na lista de credores;
- O pagamento será realizado em 6 (seis) parcelas semestrais, com 24 (vinte e quatro) meses de carência, em parcelas com valores fixos e crescentes, distribuídas entre os credores de forma linear e proporcional;
- Corrigidos por TR + 1% (um por cento) ao ano.

**Credores titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte**

**- obrigação de fazer:**

- Contribuição efetiva para constituição de associações de promitentes compradores de cada empreendimento pendente;
- Destituição da Incorporadora
- Repasse de unidades em estoque/carteira e recebíveis, se existentes, para a associação de promitentes compradores de cada empreendimento;
- Repasse de material de construção, em estoque, que já possuía destinação para cada empreendimento;
- Remissão de dívidas vencidas e vincendas em face da Recuperanda.

**5.11 Credores Não Sujeitos**

Este Plano não contempla proposta específica para os credores que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, pois os mesmos serão negociados individualmente de acordo com a particularidade de cada crédito, porém no fluxo de caixa projetado, já estão provisionadas verbas para os pagamentos destes.

**6. Passivo Tributário**

Conforme descrito nas premissas das projeções de resultado e geração de caixa, Anexo I deste Plano, foi prevista a destinação de um percentual sobre a receita bruta realizada pela empresa para a administração e equacionamento do atual passivo tributário e previdenciário, estadual e federal. O percentual previsto é de 1,00% (um por cento) da receita bruta nos 120 (cento e vinte) meses



previstos após a publicação da homologação do Plano e concessão da Recuperação Judicial da empresa.

## **7. Análise de Viabilidade Econômica da Proposta de Pagamento**

As projeções apresentadas, bem como o laudo de avaliação do ativo, demonstram que a Recuperanda têm plena condição de liquidar suas dívidas constantes no Plano de Recuperação Judicial proposto, honrar com os compromissos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, manter a atividade operacional durante o período de recuperação e após o mesmo, para se manter competitiva perante o mercado e reverter de maneira significativa a atual situação em que se encontra, tendo em vista os seguintes pontos:

- A geração de caixa e alienação estratégica de ativos durante esse período é plenamente suficiente para a liquidação das dívidas, bem como para a manutenção das atividades operacionais, com o pagamento pontual dos novos compromissos a serem assumidos e dos créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, incluindo-se o passivo fiscal;
- A viabilidade da presente proposta passa pela aprovação do presente plano, que nas condições propostas nos itens 5.3 e 5.7, a partir da efetiva transferência dos empreendimentos arrolados neste plano, redundará na redução de aproximadamente 90% (noventa por cento) do quadro de credores *quirografários – clientes – obrigação de fazer*, totalizando uma redução de cerca de 60% (sessenta por cento) do quadro geral de credores apresentado, possibilitando-se assim, com a geração de caixa no médio e longo prazo conjuntamente com a alienação estratégica de ativos, a quitação integral de todos os débitos remanescentes.
- As ações de melhoria apresentadas neste Plano, das quais parte já está sendo implantada, e o comprometimento do novo gestor judicial, já definido em assembleia geral de credores e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados, são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o cumprimento integral do Plano apresentado.

## **8. Forma de Pagamento aos Credores**

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Desta forma, todos os credores deverão enviar carta com aviso de recebimento (AR) à sede da Recuperanda, aos cuidados do Departamento Financeiro, no endereço Rod. SC 445, s/nº, Bairro Liri, Içara/SC, com os dados completos para depósito (nome e número do banco, número da agência e

conta corrente, nome completo ou razão social e CPF ou CNPJ) com mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento.

A conta bancária para 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 cumprimento do Plano, deve enviar nova carta com aviso de recebimento à sede da Recuperanda, indicando os novos dados e respeitando os prazos estipulados.

Caso o credor não envie a carta com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que estes façam tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 (trinta) dias após o recebimento desta, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.

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

## **9. Créditos Contingentes – Impugnações de Crédito e Acordos**

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, ou impugnação de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, estes credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

## **10. Publicidade dos Protestos**

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, todos os credores concordarão com suspensão da publicidade dos protestos efetuados, enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem esta que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação a pedido da Recuperanda desde a data da concessão da Recuperação.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se 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.

### **11. Restabelecimento e/ou Outorga de Novas Procuções para disposição das unidades imobiliárias em estoque.**

Consabido por todos os credores que, conforme decisão judicial no bojo das ações civis públicas movidas em face da Recuperanda, como por exemplo na Ação Civil Pública n. 0013497-90.2014.8.24.0020, foram declarados suspensos os efeitos de todas as procuções outorgadas por todos os compradores de todos os empreendimentos da Recuperanda, e que tenham como objeto a outorga de poderes para transacionar imóveis que ainda estejam registrados em nome dos consumidores.

Desta feita, considerando os termos do presente Plano de Recuperação Judicial, quando da efetiva aprovação do mesmo, e o repasse das obras em andamento para suas respectivas associações, os credores inscritos e sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial, anuem com a revogação da suspensão de referidas procuções e/ou se comprometerão a outorgar novas procuções em nome exclusivo da empresa Recuperanda ou de quem ela indicar, para que a mesma possa dispor de referidos bens imóveis, cujos quais compõem o seu ativo imobilizado e circulante, servindo os mesmos como meio de transação e garantia do cumprimento deste plano.

### **12. Ativos Fixos**

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, estando autorizada, com a aprovação do Plano, a alienação de ativos móveis cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna.

Os recursos obtidos com tais vendas dos bens devem compor o caixa da Recuperanda, fomentando assim a sua atividade, e possibilitando assim o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

### **13. Considerações Finais – Resumo**

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Recuperanda.

Neste sentido, foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial no Plano de Recuperação, objeto deste documento. Saliente-se que o Plano de Recuperação apresentado, demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar, que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação.

A Recuperanda, desde sua fundação, vem lutando pela sua consolidação e crescimento num mercado altamente competitivo, onde sempre desfrutou de um sólido conceito, realizando a compra de matérias-primas e a comercialização de seus produtos com respeito e honestidade com seus parceiros de negócios, obtendo o reconhecimento e a credibilidade de seus fornecedores e clientes. Também sempre buscou diferenciar-se de seus concorrentes oferecendo produtos de alto nível de forma a garantir a satisfação de seus clientes. Assim, num mercado fluente, dinâmico e muito difícil, a empresa vem conseguindo manter uma preciosa relação de fidelidade com importantes clientes e fornecedores, que hoje entendemos constituir um de seus maiores patrimônios. Destaca-se também a relação com colaboradores e concorrentes, onde a lealdade e lisura de propósitos e atos colocam-na em posição de destaque, e reafirmam o bom conceito e o respeito de que gozam no meio em que atuam.

Portanto, as projeções para os próximos anos, aliadas ao *know-how* e ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação, demonstram a efetiva viabilidade da continuação dos negócios, com a manutenção e ampliação da geração de novos empregos e com o pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

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

Criciúma, 08 de Junho de 2015.

**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA. - em Recuperação Judicial.**

C.N.P.J /MF Nº 83.812.404/0001-07

**ANEXO I**

**1. PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

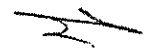
Para demonstrar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada e que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Recuperanda, foram desenvolvidas projeções com as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto, atestando assim, que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

Há, de igual forma, que se levar em consideração que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial nos moldes propostos pela Recuperanda, redundará na redução de aproximadamente 90% (noventa por cento) do quadro de credores *quirografários – clientes – obrigação de fazer*, totalizando uma redução de cerca de 60% (sessenta por cento) do quadro geral de credores apresentado.

Com base em análises e informações históricas e nas principais considerações e premissas descritas abaixo, estima-se a projeção econômico/financeira da Recuperanda, representada pelas projeções de receitas e resultados e projeções de fluxo de caixa, destacadas neste relatório.

**1.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS**

A seguir são apresentadas as estimativas de volumes operacionais para o período de 10 (dez) anos.

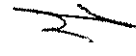


## **RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

### **1.1.1 PREMISSAS**

Para a projeção do volume de receita bruta, foram consideradas as seguintes premissas:

- i. A base para a projeção da receita bruta foi o planejamento comercial da empresa, que será readequado à nova realidade, baseada na comercialização (compra e venda) dos imóveis em carteira, nos recebíveis de obras já finalizadas e devidamente entregues, realização da venda de automóveis, na redução do custo fixo e otimização do quadro funcional;
- ii. Foram elaborados **dois cenários**, o primeiro considerando a quitação do passivo quirografário sem o repasse das obras para as associações e/ou adquirentes, já o segundo cenário e mais realista, considera a proposta apresentada no item 5.3 do Plano de Recuperação Judicial, com o repasse efetivo das obras para as associações e/ou promitentes compradores;
- iii. Em relação aos volumes, a estratégia adotada foi realista, prevendo-se um aumento da receita com base nas perspectivas do mercado para os próximos anos, sendo elevado gradativamente a receita bruta conforme quantidade comercializada em cada período, com o intuito de suprir a necessidade de caixa para realização do passivo inscrito na Recuperação Judicial;
- iv. Os preços de vendas foram projetados com base no histórico já praticado, no planejamento e em análises do comportamento atual e futuro do mercado;
- v. Os preços não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços projetados para garantir as margens projetadas na projeção de resultados;



## RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

### 1.1.2 PROJEÇÃO

Projeção de **receita bruta** para um período de 10 (dez) anos, considerando como termo inicial a homologação judicial da aprovação do Plano de Recuperação Judicial. Os volumes estão expressos em Reais (R\$):

Cenário 1	Empreendimentos (Vendas e Recebíveis)	Cenário 2	Empreendimentos (Vendas e Recebíveis)
ANO 1	25.848.100	ANO 1	10.162.472
ANO 2	26.500.000	ANO 2	3.495.933
ANO 3	28.090.000	ANO 3	3.705.689
ANO 4	29.775.400	ANO 4	3.928.030
ANO 5	31.561.924	ANO 5	4.163.712
ANO 6	33.455.639	ANO 6	4.413.535
ANO 7	35.462.978	ANO 7	4.678.347
ANO 8	37.590.756	ANO 8	4.959.048
ANO 9	39.846.202	ANO 9	5.256.591
ANO 10	42.236.974	ANO 10	5.571.986
<b>TOTAL</b>	<b>330.367.973</b>	<b>TOTAL</b>	<b>50.335.343</b>

4

## RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

### 1.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS E GERAÇÃO DE CAIXA

O Plano lastreado nas expectativas e premissas adotadas pela Recuperanda é operacional, econômica e financeiramente viável, conforme atestado pelo estudo de demonstração resultado, de fluxo de caixa e do Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, objeto deste anexo I e do anexo II que integram o Plano.

#### 1.2.1 PREMISSAS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro, nos 10 (dez) anos contemplados no Plano:

- i. As projeções foram estruturadas anualmente, como sendo os 12 (doze) meses subsequentes a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina “Data de Homologação” (ANO 1);
- ii. Foram elaborados **dois cenários**, o primeiro considerando a quitação do passivo quirografário sem o repasse das obras para as associações e/ou adquirentes, já o segundo cenário e mais realista, considera a proposta apresentada no item 5.3 do Plano de Recuperação Judicial, com o repasse efetivo das obras para as associações e/ou promitentes compradores.
- iii. Foi utilizado o sistema tributário normal, com apuração de lucro real, sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de cada imposto incidente para as projeções de resultados. Este sistema tributário é o adotado pela Recuperanda no momento da elaboração desta projeção econômico-financeira;
- iv. Os preços de venda dos imóveis e dos recebíveis existentes de imóveis já entregues foram projetados com base em valores atuais e líquidos de todos os impostos creditáveis. Este grupo de custos varia diretamente proporcional ao faturamento projetado;





## RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA

- v. As despesas operacionais administrativas foram projetadas de acordo com o praticado nos períodos atuais, adequados a necessidade e nova realidade e terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas, demandará alguns aumentos para comportar o volume comercializado. No entanto, tais despesas já consideram as reduções propostas pela Recuperanda;
- vi. Para a administração e equacionamento do passivo fiscal, foi projetada a destinação de parte da geração de caixa ao longo de todo o período;
- vii. A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será mantida pela empresa e será destinada para o pagamento dos débitos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, readequação do passivo , além de contribuir também para a redução das despesas financeiras, ao longo de todo período;
- viii. A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço de venda projetado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- ix. Todas as projeções foram feitas em um cenário adequado a necessidade de realização de receita para cumprimento efetivo do Plano de Recuperação Judicial proposto.

14

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.2 CENÁRIO 1 - PROJEÇÃO DE RESULTADO - Em Reais (R\$)**

Demonstração de Resultados (Em R\$)	Nota	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
<b>MÉDIA MENSAL</b>		2.154.008	2.208.333	2.340.833	2.481.283	2.630.160	2.787.970	2.955.248	3.132.563	3.320.517	3.519.748	27.530.664
% crescimento			2,52%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	
<b>IMPOSTOS</b>		3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Tributos sobre as vendas	2	943.456	967.250	1.025.285	1.086.802	1.152.010	1.221.131	1.294.399	1.372.063	1.454.386	1.541.650	12.058.431
<b>Receita líquida</b>		<b>24.904.644</b>	<b>25.532.750</b>	<b>27.064.715</b>	<b>28.688.598</b>	<b>30.409.914</b>	<b>32.234.509</b>	<b>34.168.579</b>	<b>36.218.694</b>	<b>38.391.815</b>	<b>40.695.324</b>	<b>318.309.543</b>
% receita bruta		96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%	96,35%
<b>CPV</b>		12.698.100	13.117.500	13.904.550	14.738.823	15.623.152	16.560.542	17.554.174	18.607.424	19.723.870	20.907.302	163.435.437
Custo dos produtos vendidos	3	12.698.100	13.117.500	13.904.550	14.738.823	15.623.152	16.560.542	17.554.174	18.607.424	19.723.870	20.907.302	163.435.437
<b>Resultado bruto</b>		<b>12.206.544</b>	<b>12.415.250</b>	<b>13.160.165</b>	<b>13.949.775</b>	<b>14.786.761</b>	<b>15.673.967</b>	<b>16.614.405</b>	<b>17.611.269</b>	<b>18.667.946</b>	<b>19.788.022</b>	<b>154.874.105</b>
% receita bruta		47,22%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,88%
<b>DESPESAS</b>		1.290.800	1.367.400	1.449.444	1.536.411	1.628.595	1.726.311	1.829.890	1.939.683	2.056.064	2.179.428	17.003.225
Admin/Comercil/Operac.	4	1.290.800	1.367.400	1.449.444	1.536.411	1.628.595	1.726.311	1.829.890	1.939.683	2.056.064	2.179.428	17.003.225
<b>Resultado operacional</b>		<b>10.916.544</b>	<b>11.047.850</b>	<b>11.710.721</b>	<b>12.413.364</b>	<b>13.158.166</b>	<b>13.947.656</b>	<b>14.784.515</b>	<b>15.671.586</b>	<b>16.611.882</b>	<b>17.608.594</b>	<b>137.870.880</b>
% receita bruta		42,23%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,73%
<b>Despesas financeiras</b>		516.962	530.000	561.800	595.508	631.238	669.113	709.260	751.815	796.924	844.739	6.607.359
<b>Resultado antes do IR/CSLL</b>		<b>10.399.582</b>	<b>10.517.850</b>	<b>11.148.921</b>	<b>11.817.856</b>	<b>12.526.928</b>	<b>13.278.543</b>	<b>14.075.256</b>	<b>14.919.771</b>	<b>15.814.958</b>	<b>16.763.855</b>	<b>131.263.520</b>
% receita bruta		40,23%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,69%	39,73%
<b>(-) I.R.P.J. e C.S.L.L.</b>		237.110	239.807	254.195	269.447	285.614	302.751	320.916	340.171	360.581	382.216	2.992.808
<b>Resultado líquido</b>		<b>10.162.472</b>	<b>10.278.043</b>	<b>10.894.726</b>	<b>11.548.409</b>	<b>12.241.314</b>	<b>12.975.792</b>	<b>13.754.340</b>	<b>14.579.600</b>	<b>15.454.376</b>	<b>16.381.639</b>	<b>128.270.712</b>
% receita bruta		39,23%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,79%	38,83%
<b>EBITDA</b>		<b>10.916.544</b>	<b>11.047.850</b>	<b>11.710.721</b>	<b>12.413.364</b>	<b>13.158.166</b>	<b>13.947.656</b>	<b>14.784.515</b>	<b>15.671.586</b>	<b>16.611.882</b>	<b>17.608.594</b>	<b>137.870.880</b>
Margem EBITDA		42,23%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,69%	41,73%

*Handwritten mark*

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.3 CENÁRIO 1 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - Em Reais (R\$)**

Demonstração do Fluxo de Caixa (Em R\$)	Nota	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
(-) Credores trabalhistas		4.223.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.223.731
Classe I – Credores Trabalhistas	8	4.223.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.223.731
(-) Credores com garantia real		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II – Credores com Garantia Real		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Credores quirografários		0	13.576.852	13.802.854	14.028.855	14.254.857	14.480.859	14.706.861	14.932.862	15.158.864	15.384.866	114.942.863
Classe III – Credores Quirografários – Clientes	9	Carência	Carência	9.771.816	9.934.479	10.097.142	10.259.805	10.422.467	10.585.130	10.747.793	10.910.455	82.729.087
Classe III – Credores Quirografários – Fornecedores	10	Carência	Carência	97.921	99.551	101.181	102.811	104.441	106.071	107.701	109.331	829.007
Classe III – Credores Quirografários – Financeiros	11	Carência	Carência	3.707.115	3.768.824	3.830.533	3.892.242	3.953.951	4.015.660	4.077.369	4.139.078	31.384.770
(-) Credores ME e EPP		-	341.151	346.830	352.509	320.637	325.721	325.721	330.804	335.888	340.971	2.694.511
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	12	Carência	Carência	305.387	310.470	315.554	320.637	325.721	330.804	335.888	340.971	2.585.433
Classe IV – ME e EPP – Fornecedores	13	Carência	Carência	35.764	36.359	36.955	-	-	-	-	-	109.078
(-) Passivo tributário	14	258.481	265.000	280.900	297.754	315.619	334.556	354.630	375.908	398.462	422.370	3.303.680
% receita bruta		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
(A) Fluxo líquido do período		5.680.260	10.013.043	9.304.177	12.599.028	12.455.670	11.984.258	11.406.869	10.933.972	10.461.936	9.990.497	3.105.976
(B) Saldo inicial		5.680.260	15.693.303	12.389.126	9.490.097	7.037.228	5.100.169	3.693.300	2.359.928	1.046.497	2.646.497	-
(C) Saldo final		5.680.260	15.693.303	11.309.126	9.490.097	7.034.488	5.110.369	3.693.300	2.359.928	1.046.497	3.105.976	3.105.976

M

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.4 CENÁRIO 1 - PROJEÇÃO DE PAGAMENTO DISTRIBUÍDO POR CREDOR E POR CLASSE**

Descrição	Valor d/ Desaj.	Correção	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAL
<b>Total Desembolso</b>	<b>110.245.600</b>		<b>4.223.731</b>		<b>13.918.003</b>	<b>14.349.683</b>	<b>14.381.364</b>	<b>14.575.494</b>	<b>14.806.580</b>	<b>15.037.665</b>	<b>15.268.750</b>	<b>15.499.835</b>	<b>121.861.106</b>
Classe I – Credores Trabalhistas	4.169.183	0,87%	4.223.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.223.731
Classe II – Credores com Garantia Real	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III – Credores Quirografários Clientes	74.595.952	0,87%	Carência	Carência	9.771.816	9.934.479	10.097.142	10.259.805	10.422.467	10.585.130	10.747.793	10.910.455	82.729.087
Classe III – Credores Quirografários – Fornecedores	747.507	0,87%	Carência	Carência	97.921	99.551	101.181	102.811	104.441	106.071	107.701	109.331	829.007
Classe III – Credores Quirografários – Financeiros	28.299.319	0,87%	Carência	Carência	3.707.115	3.768.824	3.830.533	3.892.242	3.953.951	4.015.660	4.077.369	4.139.078	31.384.770
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	2.331.258	0,87%	Carência	Carência	305.387	310.470	315.554	320.637	325.721	330.804	335.888	340.971	2.585.433
Classe IV – ME e EPP – Fornecedores	102.381	0,87%	Carência	Carência	35.764	36.359	36.955	-	-	-	-	-	109.078

*Handwritten mark*

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.5 CENÁRIO 2 - PROJEÇÃO DE RESULTADO COM O REPASSE DAS OBRAS PARA OS ADQUIRENTES CONSIDERANDO A PROPOSTA APRESENTA NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL COM A REMISSÃO DA DÍVIDA - Em Reais (R\$)**

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS:** O Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa Recuperanda, contempla o repasse das obras em andamento para os promitentes compradores/adquirentes com a remissão total de toda e qualquer dívida existente em face da Recuperanda. Considerando este cenário, o qual redundará na redução de aproximadamente 90% (noventa por cento) do quadro de credores *quirográficos* – *clientes – obrigação de fazer*, totalizando uma redução de cerca de 60% (sessenta por cento) do quadro geral de credores apresentado, foi realizada a demonstração do fluxo de caixa projetado nos moldes da proposta apresentada.

Demonstração do Resultados (Em R\$)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
<b>MÉDIA MENSAL</b>	7.354.008	1.015.839	1.076.783	3.141.390	1.209.874	1.282.406	1.359.414	1.440.979	1.527.438	1.619.884	13.827.270
% crescimento		-86,84%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
<b>IMPOSTOS</b>	3.956	7.933	7.933	7.933	7.933	7.933	7.933	7.933	7.933	7.933	72.276
Tributos sobre as vendas	943.456	967.250	1.025.285	1.086.802	1.152.010	1.221.131	1.294.399	1.372.063	1.454.386	1.541.650	12.058.431
<b>Receita líquida</b>	24.904.644	11.222.750	11.896.115	12.609.882	13.366.475	14.168.463	15.018.571	15.919.685	16.874.866	17.887.358	153.868.811
% receita bruta	96,35%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,07%	92,23%
CPV	12.698.100	6.034.050	6.396.093	6.779.859	7.186.650	7.617.849	8.074.920	8.559.415	9.072.980	9.617.359	82.037.275
Custo dos produtos vendidos	12.206.544	5.188.700	5.500.022	5.830.023	6.179.825	6.550.614	6.943.651	7.360.270	7.801.886	8.270.000	71.831.536
Resultado bruto	12.698.100	6.034.050	6.396.093	6.779.859	7.186.650	7.617.849	8.074.920	8.559.415	9.072.980	9.617.359	82.037.275
% receita bruta	47,22%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	42,57%	43,29%
<b>DESPESAS</b>	1.290.000	1.367.400	1.449.444	1.536.411	1.628.595	1.726.311	1.829.890	1.939.683	2.056.064	2.179.428	17.003.225
Admin/Comercil/Operac.	1.290.000	1.367.400	1.449.444	1.536.411	1.628.595	1.726.311	1.829.890	1.939.683	2.056.064	2.179.428	17.003.225
Resultado operacional	10.916.544	3.821.300	4.050.578	4.293.613	4.551.229	4.824.303	5.113.761	5.420.587	5.745.822	6.090.572	54.828.310
% receita bruta	42,23%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	33,01%
<b>Despesas financeiras</b>	516.962	243.800	258.428	273.934	290.370	307.792	326.259	345.835	366.585	388.580	3.318.545
Resultado antes do IR/CSLL	10.399.582	3.577.500	3.792.150	4.019.679	4.260.860	4.516.511	4.787.502	5.074.752	5.379.237	5.701.991	51.509.765
% receita bruta	40,23%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	29,35%	31,04%
(-) I.R.P.J. e C.S.L.L.	237.110	81.567	86.461	91.649	97.148	103.976	109.155	115.704	122.647	130.005	1.174.423
Resultado líquido	10.162.472	3.495.933	3.705.689	3.928.030	4.163.712	4.412.535	4.678.347	4.959.048	5.256.591	5.571.986	50.335.343
% receita bruta	39,32%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	30,54%
<b>EBITDA</b>	10.162.472	3.495.933	3.705.689	3.928.030	4.163.712	4.412.535	4.678.347	4.959.048	5.256.591	5.571.986	50.335.343
% receita bruta	39,32%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	28,68%	30,54%
Margem EBITDA	42,23%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	31,35%	33,01%

*Handwritten mark*

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.6 CENÁRIO 2 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA COM O REPASSE DAS OBRAS PARA OS ADQUIRENTES CONSIDERANDO A PROPOSTA APRESENTA NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL COM A REMISSÃO DA DÍVIDA - Em Reais (R\$)**

Demonstração do Fluxo de Caixa (Em R\$)	Nota	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
(-) Credores trabalhistas		4.223.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.223.731
Classe I – Credores Trabalhistas	8	4.223.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.223.731
(-) Credores com garantia real		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II – Credores com Garantia Real		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Credores quirografários		0	-	4.782.217	4.861.822	4.941.428	5.021.033	5.100.638	5.180.244	5.259.849	5.339.454	40.486.685
Classe III – Credores Quirografários – Clientes	9	Carência	Carência	977.182	993.448	1.009.714	1.025.980	1.042.247	1.058.513	1.074.779	1.091.046	8.272.909
Classe III – Credores Quirografários – Fornecedores	10	Carência	Carência	97.921	99.551	101.181	102.811	104.441	106.071	107.701	109.331	829.007
Classe III – Credores Quirografários – Financeiros	11	Carência	Carência	3.707.115	3.768.824	3.830.533	3.892.242	3.953.951	4.015.660	4.077.369	4.139.078	31.384.770
(-) Credores ME e EPP		-	-	341.151	346.830	352.509	320.637	325.721	330.804	335.888	340.971	2.694.511
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	12	Carência	Carência	305.387	310.470	315.554	320.637	325.721	330.804	335.888	340.971	2.585.433
Classe IV – ME e EPP – Fornecedores	13	Carência	Carência	35.764	36.359	36.955	-	-	-	-	-	109.078
(-) Passivo tributário	14	258.481	121.900	129.214	136.967	145.185	153.896	163.130	172.917	183.293	194.290	1.659.272
% receita bruta		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
(A) Fluxo líquido do período		5.680.260	3.374.033	(1.346.893)	(1.417.559)	(1.527.809)	(1.082.041)	(911.142)	(724.918)	(522.439)	(302.730)	(2.271.943)
(B) Saldo inicial		5.680.260	5.680.260	9.054.293	7.507.400	6.089.811	4.814.402	3.793.371	2.921.929	2.096.311	1.573.872	-
(C) Saldo final		5.680.260	9.054.293	7.507.400	6.089.811	4.814.402	3.793.371	2.921.929	2.096.311	1.573.872	(2.271.943)	-

14

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**1.2.7 CENÁRIO 2 - PROJEÇÃO DE PAGAMENTO DISTRIBUÍDO POR CREDOR E POR CLASSE CONSIDERANDO A PROPOSTA APRESENTADA NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL COM A REMISSÃO DA DÍVIDA**

Descrição	Valor c/ Deságio	Correção	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	TOTAL
<b>Total Desembolso</b>	<b>43.109.243</b>		<b>4.223.731</b>		<b>5.123.368</b>	<b>5.208.652</b>	<b>5.293.936</b>	<b>5.341.670</b>	<b>5.426.359</b>	<b>5.511.048</b>	<b>5.595.737</b>	<b>5.680.426</b>	<b>47.404.928</b>
Classe I – Credores Trabalhistas	4.169.183	0,87%	4.223.731										4.223.731
Classe II – Credores com Garantia Real		0,00%											
Classe III – Credores Quirografários Clientes	7.459.595	0,87%		Carência	977.182	993.448	1.009.714	1.025.980	1.042.247	1.058.513	1.074.779	1.091.046	8.272.909
Classe III – Credores Quirografários – Fornecedores	747.507	0,87%		Carência	97.921	99.551	101.181	102.811	104.441	106.071	107.701	109.331	829.007
Classe III – Credores Quirografários – Financeiros	28.299.319	0,87%		Carência	3.707.115	3.768.824	3.830.533	3.892.242	3.953.951	4.015.660	4.077.369	4.139.078	31.384.770
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	2.331.258	0,87%		Carência	305.387	310.470	315.554	320.637	325.721	330.804	335.888	340.971	2.585.433
Classe IV – ME e EPP – Fornecedores	102.381	0,87%		Carência	35.764	36.359	36.955						109.078

M

## **RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

### **1.2.8 NOTAS EXPLICATIVAS**

NOTA 1: A Receita Bruta de Vendas foi baseada no volume de imóveis em estoque disponíveis para comercialização, na realização da venda de veículos e no recebimento de valores existentes de imóveis construídos, entregues e já comercializados pela Recuperanda;

NOTA 2: A Tributação foi realizada considerando a incidência de PIS, cuja alíquota para o setor é de 0,65% (zero virgula sessenta e cinco por cento), e COFINS, cuja alíquota para o setor é de 3% (três por cento);

NOTA 3: Custo de venda das unidades em estoque, considerando também o valor já empregado nos imóveis construídos e entregues pela Recuperanda onde existem recebíveis;

NOTA 4: Foram consideradas todas as despesas operacionais, administrativas e comerciais projetadas para o período;

NOTA 5: Despesas financeiras, com a inclusão dos juros e atualização monetária das parcelas a serem pagas nos moldes do plano apresentado;

NOTA 6: Incidência de IRPJ e CSLL em um total de 2,28% (dois virgula vinte e oito por cento);

NOTA 7: Lucro Líquido Projetado no Período;

NOTA 8 – 13: Referência a cada classe de credor arrolada na lista de credores apresentada pela Recuperanda, cada qual de acordo com a proposta de pagamento apresentada no Plano de Recuperação Judicial;


NOTA 14: Previsão de pagamento do passivo tributário conforme proposto no Plano de Recuperação Judicial.



**JOHNNY PASINI**

CPF 025.506.429-29

CRC/SC nº 029385/O-0





**RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**

**RESUMO DE PROJEÇÃO DE PAGAMENTO**

1 - PROJEÇÕES SEM O REPASSE DAS OBRAS

CLASSE	VALOR (R\$)	%	Deságio	Saldo	Proposta (Anos)	Parcelas	Carência (Anos)	Correção
Classe I - Credores Trabalhistas	4.169.183,34	3%	0%	4.169.183,34	1	xx	0	TR + 1% aa
Classe II - Credores com Garantia Real	-	0%	0%	-	xx	xx	xx	xx
Classe III - Credores Quirografários Clientes	93.244.940,37	68%	-20%	74.595.952,30	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe III - Credores Quirografários – Fomecedores	934.383,54	1%	-20%	747.506,83	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe III - Credores Quirografários – Financeiros	35.374.148,30	26%	-20%	28.299.318,64	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	2.914.072,43	2%	-20%	2.331.257,94	3	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe IV – ME e EPP – Fomecedores	127.976,04	0%	-20%	102.380,83	3	Semestrais	2	TR + 1% aa
<b>TT</b>	<b>136.764.704,02</b>	<b>100%</b>		<b>110.245.599,88</b>				

2 - PROJEÇÕES COM O REPASSE DAS OBRAS CONSIDERANDO A REMISSÃO PROPOSTA NO PLANO

CLASSE	VALOR (R\$)	%	Deságio	Saldo	Proposta (Anos)	Parcelas	Carência (Anos)	Correção
Classe I - Credores Trabalhistas	4.169.183,34	8%	0%	4.169.183,34	1	xx	0	TR + 1% aa
Classe II - Credores com Garantia Real	-	0%	0%	-	xx	xx	xx	xx
Classe III - Credores Quirografários Clientes	9.324.494,04	18%	-20%	7.459.595,23	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe III - Credores Quirografários – Fomecedores	934.383,54	2%	-20%	747.506,83	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe III - Credores Quirografários – Financeiros	35.374.148,30	67%	-20%	28.299.318,64	10	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe IV – ME e EPP – Clientes (Obrigação de Fazer)	2.914.072,43	6%	-20%	2.331.257,94	3	Semestrais	2	TR + 1% aa
Classe IV – ME e EPP – Fomecedores	127.976,04	0%	-20%	102.380,83	3	Semestrais	2	TR + 1% aa
<b>TT</b>	<b>52.844.257,69</b>	<b>100%</b>		<b>43.109.242,82</b>				

*Handwritten mark*

À

**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

C.N.P.J/MF nº 83.812.404/0001-07

Rod. SC 445, s/nº

Bairro Liri, CEP 88.820-000

Içara - SC

**REF.: LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO**

Prezados Senhores,

**INTRODUÇÃO**

Conforme solicitado por V.Sas., o presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro foi elaborado mediante informações prestadas pela empresa em questão, do qual o resultado é representado por atestar a modelagem das Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa (Anexo I do Plano) e se torna parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da empresa em questão, como Anexo II, a ser apresentado nesta data à 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Criciúma, Estado de Santa Catarina como parte do processo de Recuperação Judicial nº 0301591-93.2015.8.24.0020. Os comentários as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa apresentados neste laudo de viabilidade econômico-financeiro baseiam-se exclusivamente no Anexo I do Plano de Recuperação Judicial da empresa Criciúma Construções Ltda. (denominada neste laudo econômico-financeiro como "Recuperanda").

**ESCOPO**

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



## ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

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

Ressalte-se que o trabalho aqui realizado não gera responsabilidade pelas informações trazidas no Anexo I em questão, uma vez que as projeções foram elaboradas apenas com base em informações da própria empresa Criciúma Construções Ltda. (Em Recuperação Judicial). O presente trabalho não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações financeiras da Recuperanda. Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa, tendo, portanto, caráter incerto, o que poderá ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os resultados futuros reais. As projeções para o período de 10 (dez) anos foram realizadas com base nas informações históricas e nas perspectivas da própria empresa e de sua expectativa em relação ao comportamento de mercado, preços, custos e valores do passivo inscrito no processo.

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



## **LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO**

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

Desta forma, atestamos a modelagem de projeção econômico/financeiro utilizado pela Recuperanda para evidenciar sua proposta de pagamento aos credores.

Assim, após análise das informações apresentadas e da metodologia empregada, concluímos que (i) o Plano a ser apresentado possibilita a Recuperanda manter suas atividades nos próximos períodos e (ii) a geração de caixa apresentada pelas projeções é suficiente para o pagamento da proposta apresentada aos credores, desde que condicionada ao repasse total das obras às associações ou aos adquirentes, com a remissão da dívida

## **NOTA DE ESCLARECIMENTO**

O profissional que elaborou este Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas no Anexo I do Plano – desde que sejam implantadas e realizadas – e condicionada ao repasse total das obras às associações ou aos adquirentes, com a remissão da dívida, possibilitará que a Recuperanda mantenha-se viável e rentável, mesmo realizando somente a atividade de comercialização de imóveis em estoque.

## **CONCLUSÃO**

Este laudo de viabilidade econômico-financeiro é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial, como Anexo II e contém, em resumo, os comentários sobre a metodologia utilizada para a Recuperanda obter a sua estimativa de



projeção de resultados futuros através da Projeção de Resultados e de Fluxo de Caixa para o período de 10 (dez) anos. Desde que as premissas sejam implementadas e cumpridas será viável e rentável, além de possibilitar o pagamento a todos os credores.

Içara/SC, 05 de Junho de 2015.



JOHNY PASINI  
CRC/SC nº 029385/O-0  
CPF nº 029385

## ANEXO I

## ANEXO II