

Documento 1

Tipo documento:

PETIÇÃO INTERCORRENTE

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DE PRECATÓRIAS CÍVEIS E
CRIMINAIS, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE PALMAS/TO**

Proc.: 0047283-21.2021.8.27.2729

CM CONSTRUTORA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade empresária devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, cujo deferimento do processamento do seu pedido de recuperação judicial foi deferido no Evento 21, vem à presença de V. Exa. respeitosamente, por meio de seus advogados constituídos, requerer o que passa a expor.

Esse MM. Juízo deferiu, em 06/04/2022, o processamento da recuperação judicial da CM Construtora, conforme se depreende da decisão do Evento 21. Essa mesma decisão conferiu o prazo de 60 (sessenta) dias para a Recuperanda apresentar o plano de recuperação de recuperação judicial, nos termos art. 53 da Lei nº 11.101/05.

Conforme a certidão do Evento 46, foi publicado o edital de comunicação do deferimento do pedido de Recuperação Judicial em 18/04/2022, de modo que o prazo para apresentação do plano de recuperação judicial chega a termo em 16/06/2022 (quinta-feira), feriado nacional de Corpus Christi.

De forma antecipada, contudo, a Recuperanda apresenta, neste ato, o seu Plano de Recuperação Judicial, bem como os laudos de viabilidade econômico-financeiro e laudo de avaliação de ativos (documentos anexos). Confia, assim, a Recuperanda em que esse MM. Juízo determinará a publicação



de aviso aos credores, para que fiquem cientes da apresentação deste Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 53, p. único, da Lei nº 11.101/2005.

Termos em que, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022.

LEONARDO LEITE MOREIRA

OAB/RJ 116.026

LAWRENCE ROZEMBERG COUTO QUEIROZ

OAB/RJ 174.186

VICTOR GOULART DE CARVALHO

OAB/RJ 223.505

Documento 2

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CM CONSTRUTORA LTDA.

Processo 0047283-21.2021.8.27.2729



A “Recuperanda”, apresenta, nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob o nº 0047283-21.2021.8.27.2729/TO, em curso perante a Vara de Precatórias Cíveis e Criminais, Falências e Recuperações Judiciais de Palmas/TO, o seguinte plano de recuperação judicial (“Plano”), em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei nº 11.101 de 2005 (“Lei de Falências”).

1. Definições e Regras de Interpretação

1.1. Definições. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta Cláusula 1ª. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1. “Administrador Judicial”: É o Dr. Jones Soldera Carneiro, brasileiro, inscrito na OAB/TO, sob o nº. 4.856, com escritório profissional no endereço Quadra ACNO 1, Rua de Pedestre Nº 03, Cj. 01, Lote 41/43, Sala 122-C - Galeria Bela Palma, Plano



Diretor Norte, CEP: 77.001-018 em Palmas, TO, conforme nomeação realizada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Falências, ou quem venha a substituí-lo.

1.1.2. “Aprovação do Plano”: É a aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar e aprovar o Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores, nos termos do artigo 58, § 1º da Lei de Falências.

1.1.3. “Assembleia de Credores”: É qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Falências.

1.1.4. “Créditos” ou “Créditos Concursais”: São os créditos, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, que estão sujeitos a este Plano, nos termos da Lei de Falências. Quando utilizado numa cláusula correspondente a uma determinada categoria de Crédito, o termo se referirá àquela categoria específica.

1.1.5. “Créditos Trabalhistas”: São os Créditos Concursais detidos pelos Credores Trabalhistas, nos termos do artigo 41, inciso I, da Lei de Falências.

1.1.6. “Créditos com Garantia Real”: São os Créditos Concursais detidos por Credores com Garantia Real, nos termos do artigo 41, inciso II, da Lei de Falências.

1.1.7. “Créditos com Garantia Real de Financiamentos Bancários”: São os Créditos com Garantia Real originados de financiamentos bancários.

1.1.8. “Créditos Quirografários”: São os Créditos Concursais detidos pelos Credores Quirografários, nos termos do artigo 41, inciso III, da Lei de Falências.

1.1.9. “Créditos Quirografários de Financiamentos Bancários”: São os Créditos Quirografários originados de financiamentos bancários.

1.1.10. “Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: São os Créditos Concursais detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, nos termos dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências.

1.1.11. “Credores” ou “Credores Concursais”: São os Credores detentores de Créditos Concursais. Tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia de Credores, em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP). Quando utilizado numa cláusula correspondente a uma determinada categoria de Credores, o termo se referirá àquela categoria específica.

1.1.12. “Credores Colaboradores”: São os Credores, de qualquer natureza, que mantenham ou realizem Serviços Essenciais e/ou fornecimento de Novos Recursos à Recuperanda, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 5.1 e 5.2.



1.1.13. “Credores Trabalhistas”: São os Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Falências.

1.1.14. “Credores com Garantia Real”: São os Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da Lei de Falências.

1.1.15. “Credores Quirografários”: Credores Concursais detentores de Créditos Quirografários, nos termos dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências.

1.1.16. “Credores de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências.

1.1.17. “Data do Pedido”: 17.12.2021, data em que o pedido de recuperação judicial da CM Construtora foi ajuizado.

1.1.18. “Demais Créditos Quirografários”: São os Créditos Quirografários que não se enquadram em nenhuma das subclasses previstas neste Plano.

1.1.19. “Demais Credores Quirografários”: São os Credores Quirografários que não se enquadram em nenhuma das subclasses anteriores.

1.1.20. “Demais Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: São os Credores de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que não se enquadram em nenhuma das subclasses anteriores.

1.1.21. “Dia Útil”: Para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado municipal na cidade de Palmas, TO ou no estado do Tocantins que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nas cidades de Palmas, TO ou no estado do Tocantins.

1.1.22. “Empréstimo DIP”: É o financiamento extraconcursal prioritário que poderá ser concedido por investidores, o qual terá o tratamento previsto nos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis, nos termos da Cláusula 6 e seguintes do Plano.

1.1.23. “Homologação do Plano”: É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da Lei de Falências. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado do Tocantins, ou da intimação eletrônica, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

1.1.24. “CM”: É a CM Construtora. – Em Recuperação Judicial



1.1.25. “Juízo da Recuperação”: É o Juízo da Vara de Precatórias Cíveis e Criminais, Falências e Recuperações Judiciais de Palmas.

1.1.26. “Laudos”: São os laudos econômico-financeiros que demonstram a viabilidade econômica dos ativos das Recuperandas e a avaliação contábil dos seus bens.

1.1.27. “Lei de Falências”: Tem o significado atribuído no preâmbulo deste Plano.

1.1.28. “Leilão Reverso”: É o procedimento previsto nas Cláusulas 5.5 e 5.5.1 para realização de pagamento antecipado aos credores.

1.1.29. “Lista de Credores”: É a lista de credores publicada pelo Administrador Judicial, conforme alterada por decisões supervenientes, liminares ou definitivas, e pedidos de reservas, quanto ao valor, classificação e natureza dos Créditos, proferidas pelo Juízo da Recuperação, até a Aprovação do Plano.

1.1.30. “Maioria Simples dos Créditos”: É o quórum de aprovação que exige número de votos favoráveis maior que a metade do valor dos créditos.

1.1.31. “Notificação de Opção”: É a notificação da opção de recebimento prevista na respectiva cláusula, a ser enviada para as Recuperandas no endereço indicado na cláusula 14.4 com cópia para o Administrador Judicial.

1.1.32. “Novos Recursos”: São os recursos advindos de novos financiamentos concedidos após o ajuizamento da Recuperação Judicial ou a serem concedidos à CM Construtora, tanto por Credores quanto por terceiros, os quais terão tratamento previstos nos arts. 67, 69-A ao 69-F 84 e 149 da Lei nº 11.101/2005 e demais disposições legais aplicáveis, nos termos da Cláusula 6.1 e 6.2 do presente Plano.

1.1.33. “Plano”: Este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado de tempos em tempos.

1.1.34. “Obras em Andamento”: Novitá.

1.1.35. “Recuperação Judicial”: É este processo de recuperação judicial autuado sob nº 0047283-21.2021.8.27.2729, em curso perante o Juízo da Recuperação.

1.1.36. “Recuperanda”: É a sociedade indicada no preâmbulo.

1.1.37. “Serviços Essenciais”: São quaisquer atividades, serviços ou operações prestadas ou realizadas por terceiros à Recuperanda, fundamentais para manutenção das suas atividades.

1.1.38. “Unidades não Entregues”: São as unidades imobiliárias integrantes de empreendimento com Obras em Andamento.

1.1.39. “UPI”: É a Unidade Produtiva Isolada, constituída por um ou mais bens e direitos empregados em determinada atividade produtiva, a qual poderá ser alienada sem que o adquirente suceda a Recuperanda em quaisquer dívidas e obrigações, nos termos do artigo 60 da Lei de Falências.

1.2. Cláusulas e Anexos. Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens.

1.3. Títulos. Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.4. Termos. Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

1.5. Referências. As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Plano.

1.6. Disposições Legais. As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.7. Prazos. Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

2. Considerações Gerais

2.1. Histórico.

A empresa **CM CONSTRUTORA EIRELI** é uma sociedade constituída no ano de 2001, tendo como pilares de sua criação o desenvolvimento de projetos e a construção de diversos empreendimentos imobiliários no Estado do Tocantins, abrangendo não só o cenário residencial, mas, também, de infraestrutura, contribuindo para o desenvolvimento da região em que se localiza.

A empresa foi criada com o propósito de gerar novas oportunidades para o progresso da região, baseando-se em um conceito inovador, pautado no desenvolvimento e na modernização, com a realização de suas construções e investimento em obras de infraestrutura.

A empresa se consolidou definitivamente no Estado do Tocantins, colaborando com o progresso da região, realizando inúmeras obras de infraestrutura e desenvolvimento urbanístico, comercial e residencial, transformando e modernizando a Cidade de Palmas e os locais onde realiza as suas obras.



Com este espírito, alinhado ao crescimento econômico do Estado e da demanda existente de empresas de construção civil dotadas de espírito desbravador, surgiu a CM CONSTRUTORA, empresa genuinamente Tocantinense, criada no ano de 2001, cujos proprietários estavam capacitados a atender tudo aquilo que o mercado solicitava.

Com um vasto catálogo de obras realizadas, muito se fez ao longo destes 20 (vinte) anos de trabalho, atendendo a demanda existente não apenas de Palmas, mas também de inúmeros municípios tocantinenses passando pelo setor público, privado e de incorporações.

Diversas obras de bastante relevância para o Estado de Tocantins foram realizadas pela Recuperanda, destacando-se, entre outras, a construção: (i) do Tribunal de Contas do Tocantins (TCE), com uma área aproximada de 5.700m²; (ii) da Escola Bertavile, com uma área aproximada de 10.000m²; (iii) de algumas quadras poliesportivas que atendem ao lazer e desenvolvimento das crianças da região; (iv) do Prédio Buritis, onde se localizam algumas das Secretarias Municipais; (v) do Conselho Regional de Administração do Estado do Tocantins (CRA); (vi) do Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Tocantins (CRC); (vii) reforma e ampliação do Hospital e Maternidade Francisco de Oliveira Negre.

Não há como negar a sua imensa contribuição para o desenvolvimento e o progresso do Estado do Tocantins, e porque não afirmar, também, dos seus cidadãos, ávidos por serviços de qualidade que atendessem aos seus anseios, sejam nas áreas de educação, saúde, entre outros.

O cenário de extrema falta de liquidez, aliada à inadimplência por parte de alguns clientes do setor de incorporação e pelo setor público, fez com que a Recuperanda imprimisse um ritmo reduzido de suas construções ou até mesmo a sua paralização temporária, comprometendo as obras em curso, principalmente no setor de incorporação, ocasionando atrasos na conclusão de suas obras.

No que diz respeito às obras no setor de incorporações, a CM Construtora desenvolveu um projeto moderno e inovador para a construção de um Apart-hotel com serviços, situado na Praia da Graciosa, em Palmas. Este empreendimento encontra-se atualmente com 65% de suas obras realizadas, com algumas unidades já comercializadas.

Por conta da suspensão de financiamento por parte de diversas instituições financeiras que ajudavam a fomentar o desenvolvimento da Requerente, ocasionada pela crise política que se instalou no país desde o impeachment da Presidente Dilma Roussef, os recursos para a conclusão do empreendimento Novitá foram ficando cada vez mais escassos, dificultando a conclusão da construção, o que desencadeou o inadimplemento por parte de todos os adquirentes de unidades imobiliárias, inviabilizando por completo o término do empreendimento.

Após o deferimento do pedido de processamento da Recuperação Judicial, a Recuperanda envidará todos os esforços para obter o seu soerguimento, retomando o

rumo das suas atividades, atendendo às exigências legais, o cumprimento das suas obrigações e o desenvolvimento dos seus negócios.

Entretanto, a certeza do sucesso, advindo de décadas de credibilidade, confiança e expertise, é inabalável. Contudo, se faz imperioso para todos, inclusive para a comunidade de credores, que haja um realinhamento geral do saldo devedor atual da Recuperanda, sem olvidar dos reflexos positivos que a geração de empregos diretos e indiretos trará para a sociedade em geral.

Indo além, a retomada das obras implicará, não só na geração de empregos diretos e indiretos, mas, também, no fomento empresarial da região, na arrecadação de impostos, na manutenção da fonte produtora, no estímulo à atividade econômica local, bem como a em toda a sua função social, nos termos do art. 47 da Lei 11.101/05.

Nesse aspecto, importante ressaltar o impacto positivo que o soerguimento de uma empresa de tamanha relevância no cenário Estadual trará para a coletividade, de modo a promover a oferta de bens aos consumidores, fazer circular a riqueza, aumentar a concorrência entre os agentes econômicos e possibilitar o desenvolvimento da região.

A crença no soerguimento da empresa é cabal, como se depreende pela vasta experiência no ramo de engenharia civil, responsável por inúmeras obras de patente importância para o Estado do Tocantins e que beneficiaram e continuam beneficiando milhares de pessoas.

2.2. Razões da Crise.

Conforme amplamente exposto no processo de Recuperação Judicial, a Recuperanda enfrenta as consequências de uma série de fatores adversos que culminaram numa crise de liquidez sem precedentes. Tantas foram as recuperações judiciais impetradas nos últimos anos em diversos Estados, especialmente de empresas do setor imobiliário, que não será exagero afirmar que a crise desse setor constitui fato notório.

Ainda antes do golpe desferido pela pandemia da COVID-19, o setor imobiliário já havia sido fortemente atingido pela crise econômica, que tinha por características a disparada dos custos de financiamentos tomados pelas construtoras e a gigantesca inadimplência dos promitentes compradores dos imóveis, motivada, em grande medida, pela queda dos preços dos imóveis e pelas elevadas taxas de desemprego.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias indicou que, entre julho de 2013 e outubro de 2016, portanto, antes da nova e ainda mais grave crise agora enfrentada em razão da pandemia, a confiança no mercado havia desabado por conta da escassez de crédito imobiliário, da drástica redução na demanda por imóveis e da consequente redução de preços.

A partir de 2016 a economia brasileira demonstrou resultados negativos, onde encolheu 3,6%, o pior resultado já registrado pelo IBGE. Como consequência, a crise reduziu o PIB – Produto Interno Bruto, diminuiu o resultado primário, encolheu a indústria, o varejo e a safra, minuiu a confiança tanto do consumidor quanto do



empresário, e as agências de classificação de riscos derrubaram as notas do país, o que ocasionou o esgotamento do fluxo de investimentos estrangeiro no Brasil.

Em contrapartida o dólar aumentou, o desemprego voltou a subir e expandiu a dívida pública, uma mudança desastrosa de rota que acertou, precipuamente, o bolso da população e fez que muitos brasileiros mudassem de vida, porém para pior.

Em consequência à queda do PIB e ao aumento demográfico da população, houve uma redução do PIB per capita de 9,1% no período, ou seja, a riqueza distribuída pela população estava sendo reduzida.

O setor da construção civil é um dos mais importantes para a evolução do PIB brasileiro. Considerada como o termômetro da economia, a construção civil vem apresentando sinais de retomada do seu crescimento. Responsável por 6,2% do PIB do país, o mercado de construção civil representa 34% do total da indústria brasileira.

No período em que a construção civil se encontra em total evolução, é certo que o Brasil acompanha esta evolução. Aproximadamente 13 milhões de brasileiros trabalham neste setor, de forma direta ou indireta.

Após quase 3 anos de quedas, em julho de 2019 as contratações em carteira assinada superaram o número de demissões neste setor, de acordo com o Ministério do Trabalho.

E essa retomada representa o início de um novo ciclo virtuoso, onde os investimentos na construção civil estão em franca retomada, o que acarreta o impulsionamento do desenvolvimento urbano, a diminuição do déficit habitacional, a ampliação do saneamento básico e a melhoria das condições de saúde.

À medida que os cidadãos voltam ao trabalho, as famílias recuperam a capacidade de consumo, verifica-se um aumento nas vendas no comércio e a demanda na indústria. Da mesma forma, para o governo o retorno também é grande, pois a cada R\$ 100,00 investidos na construção civil, R\$ 25,00 voltam aos cofres públicos, através dos impostos.

Entre os anos de 2004 e 2013, o mercado da construção civil apresentou constante alta, gerando resultados positivos na economia brasileira. Entretanto, a partir do ano de 2014, o setor apresentou considerável queda, por conta das crises econômicas e políticas que se sucederam neste período.

Aguardava-se uma plena retomada em 2019, quando passou a apresentar um resultado positivo novamente, já que a projeção do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo era de alta de 3% do PIB do setor. Porém, com a crise econômica gerada pela pandemia do Covid-19 em 2020, o número esperado não chegou a se concretizar.

Entretanto, apesar das dificuldades enfrentadas pelo setor, com a crise econômica gerada pela pandemia do Covid-19, o segundo semestre de 2021 ano já apresentou uma retomada positiva. Em agosto, a indústria da construção já apresentou



aumento do desempenho e ótimos resultados, já superando o patamar pré-pandemia. Além disso, de acordo com o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a construção civil é vista pelo governo como um dos principais auxiliares para o país sair da crise econômica.

2.3. Objetivo e Considerações sobre o Plano. O objetivo do Plano é permitir que a Recuperanda supere sua crise econômico-financeira, implemente as medidas cabíveis para sua reorganização operacional, atenda aos interesses dos Credores e demais interessados e retome as suas atividades, realizando as obras com a excelência que lhe é peculiar, contribuindo para o desenvolvimento do Estado do Tocantins.

3. Visão Geral sobre as Medidas de Recuperação. Para superar a sua momentânea crise econômico-financeira, a CM Construtora estruturou medidas de recuperação voltadas aos seus melhores interesses e dos credores. Essas medidas visam o equilíbrio entre os passivos, reestruturando sua dívida e buscando meios que permitam geração de recursos com: (i) a retomada das obras; (ii) a participação de novas licitações; e (iii) a alienação de unidades imobiliárias do empreendimento cuja construção está para ser finalizada.

3.1. Reestruturação de Dívidas. É indispensável a reestruturação das dívidas contraídas perante seus Credores, por meio da concessão de prazos, redução de valores e condições especiais de pagamento para suas obrigações vencidas e vincendas, nos termos das Cláusulas 4 e 5 abaixo.

3.2. Captação de Recursos. Para que a Recuperanda possa recompor o capital de giro necessário para a continuidade de suas atividades, bem como para financiar seu modelo de negócio, é de suma importância que seja possível prospectar novos recursos junto a potenciais investidores e financiadores, nos termos do Empréstimo DIP, com a proteção dos Artigos 67, 69-A a 69-F, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis.

A Recuperanda pretende captar parte dos recursos necessários para seu capital de giro em caráter de urgência, a partir da necessidade gerada pelos graves impactos causados pelo COVID-19, entre outros fatores que a levaram ao seu estado atual. Diante da necessidade de recursos adicionais para a melhor implementação deste Plano, com a aprovação pela Assembleia Geral de Credores e a sua respectiva Homologação Judicial fica autorizada pelos Credores a concessão de mútuos pós-concursais, com base nos artigos 67, 69-A a 69-F e 84, V, da Lei de Falências e, sendo certo, que as obrigações a eles correspondentes terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei de Falências.

3.3. Alienação do Estoque. Com a intenção de angariar recursos para garantir que os credores tenham seus direitos satisfeitos perante as condições dispostas neste plano, sem prejuízo da busca de outros meios que permitam a reorganização do capital de giro, a Recuperanda poderá promover a alienação de unidades ainda não

negociadas, bem como aquelas que, porventura, vierem a ser devolvidas pelos promitentes adquirentes, que passarão a integrar o estoque da empresa.

3.4. Demais Meios de Recuperação. Sem prejuízo das medidas elencadas acima, a Recuperanda poderá, ainda, utilizar todos os demais meios de recuperação previstos no art. 50 da Lei de Falências.

4. Liquidação dos Créditos

4.1. Classe I - Credores Trabalhistas. Todos os credores com Créditos de natureza estritamente salarial receberão o valor correspondente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitados ao seu crédito, se inferior ao mencionado valor, que serão pagos em até 90 (noventa) dias da Homologação do Plano, inclusive aqueles que sobrepujarem esse valor, abatendo-se do crédito total para efeitos de enquadramento em novos rateios.

4.1.1. A parcela dos Créditos salariais e os de outra natureza que não salarial que não se enquadrarem na situação apresentada na Cláusula 4.1. serão pagos da seguinte forma:

- Os credores que possuam crédito compreendido entre R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) receberão R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 90 (noventa) dias conforme previsto na Cláusula 4.1., e o saldo existente até o valor de R\$ 10.000,00 sofrerá um deságio de 20%, que será pago em até 12 (doze) meses da Homologação do Plano;
- Os credores que possuam crédito compreendido entre valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) receberão R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 90 (noventa) dias conforme previsto na Cláusula 4.1; uma segunda parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 20% (vinte por cento), em até 12 (doze) meses da Homologação do Plano; e o saldo restante até o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sofrerá um deságio de 40% (quarenta por cento) que será pago em até 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano;
- Os credores que possuam crédito compreendido entre valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) receberão R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 90 (noventa) dias conforme previsto na Cláusula 4.1; uma segunda parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 20% (vinte por cento), em até 12 (doze) meses da Homologação do Plano; uma terceira parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 40% (quarenta por cento) em até 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano;

e o saldo restante até o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) sofrerá um deságio de 60% (sessenta por cento) que será pago em até 24 (vinte e quatro) meses da Homologação do Plano;

- Os credores que possuam crédito compreendido entre valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais) receberão R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 90 (noventa) dias conforme previsto na Cláusula 4.1; uma segunda parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 20% (vinte por cento), em até 12 (doze) meses da Homologação do Plano; uma terceira parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 40% (quarenta por cento) em até 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano; uma terceira parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 60% (sessenta por cento) em até 24 (vinte e quatro) meses da Homologação do Plano e o saldo restante até o valor de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais) sofrerá um deságio de 60% (sessenta por cento) que será pago em até 30 (trinta) meses da Homologação do Plano;
- Os credores que possuam crédito acima de R\$ 999.000,00 (novecentos e noventa e nove mil reais) receberão R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 90 (noventa) dias conforme previsto na Cláusula 4.1; uma segunda parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 20% (vinte por cento), em até 12 (doze) meses da Homologação do Plano; uma terceira parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 40% (quarenta por cento) em até 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano; uma quarta parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com um deságio de 60% (sessenta por cento) que será pago em até 24 (vinte e quatro) meses da Homologação do Plano e o restante do saldo sofrerá um deságio de 90% (noventa por cento) que será pago em até 30 (trinta) meses da Homologação do Plano.

4.1.2. O resumo das Cláusulas contidas acima se encontra na fórmula a seguir:

Crédito	Fórmula
Se $X < 5.000$	$X * 100\%$
Se $5.000 < X \leq 10.000$	$(5.000 * 100\%) + ((X - 5.000) * 80\%)$
Se $10.000 < X \leq 50.000$	$(5.000 * 100\%) + (5.000 * 80\%) + ((X - 10.000) * 60\%)$
Se $50.000 < X \leq 200.000$	$(5.000 * 100\%) + (5.000 * 80\%) + (5.000 * 60\%) + ((X - 50.000) * 40\%)$
Se $200.000 < X \leq 999.000$	$(5.000 * 100\%) + (5.000 * 80\%) + (5.000 * 60\%) + (5.000 * 40\%) + ((X - 200.000) * 20\%)$
Se $X > 999.000$	$(5.000 * 100\%) + (5.000 * 80\%) + (5.000 * 60\%) + (5.000 * 40\%) + (5.000 * 20\%) + ((X - 999.000) * 10\%)$

4.2. Classe III - Credores Quirografários.

4.2.1. Os Créditos Quirografários de Fornecedores serão pagos por meio das formas e prazos descritos a seguir, de acordo com o enquadramento do seu crédito:

OPÇÃO A:

- Os créditos cujos valores não ultrapassem o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Credor serão pagos integralmente, em até 12 (doze) meses após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento o valor será corrigido monetariamente de acordo com a variação do INCC;

OPÇÃO B:

- Todos os credores fornecedores que possuírem créditos superiores ao valor mencionado acima, receberão o valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em até 12 (doze) meses, e o saldo restante, referente aos créditos cujos valores forem superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) sofrerá um deságio de 40% (quarenta por cento) em seu valor de face e serão pagos no prazo compreendido entre 18 (dezoito) e 30 (trinta) meses contados da Homologação do Plano, sendo certo que o valor será corrigido monetariamente de acordo com a variação do INCC.

4.2.2. Os Créditos Quirografários de Adquirentes das unidades em construção ou concluídas, poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

OPÇÃO C:

Os credores adquirentes que não integralizaram o valor referente à unidade ou unidades adquiridas no momento da aquisição originária, poderão utilizar os valores efetivamente pagos, corrigidos pelo INCC, desde o desembolso de cada parcela até a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, para abatimento do valor de compra da unidade originariamente escolhida, sendo certo que o valor de referência de mercado do imóvel, que será base para abatimento do valor pago, é aquele contido no laudo de avaliação no Anexo III.

Os credores que optarem pela manutenção da aquisição dos imóveis celebrarão novo contrato de aquisição da unidade imobiliária, em substituição ao contrato originariamente celebrado, mantendo-se a referência à(s) unidade(s) inicialmente adquiridas, cujo novo compromisso preverá: **a)** o prazo para entrega do empreendimento em até (18) dezoito meses, podendo ser prorrogado por mais 6 (seis) meses, sem qualquer ônus para a Recuperanda; **b)** o dever do Credor de efetuar o pagamento do saldo devedor em aberto através de parcela única ou de parcelas mensais, corrigidas monetariamente pelo INCC até a data do efetivo pagamento, correspondentes ao saldo devido para integralização da unidade e; **c)** caso houver, no momento da entrega das chaves, o pagamento do saldo restante para a quitação do imóvel, em parcela única, que poderá se dar por financiamento imobiliário.

O saldo devedor, após abatimento do valor pago, será obtido conforme fórmula apresentada a seguir:

$$\text{Valor do Imóvel hoje (avaliação de mercado)} - \text{Valor Pago Atualizado (A partir de cada parcela, pelo ICC)} = \text{Saldo para quitação}$$

A partir do saldo final encontrado para quitação do imóvel o credor terá opção de pagamento segundo tabela de desconto apresentada a seguir. A princípio, serão disponibilizadas **8 Opções de Pagamento do Saldo** para os interessados em adquirir unidades, que se diferenciam entre porcentagem de valor de entrada e números de parcelas de pagamento.

		% desconto sobre a Entrada	
#	Entrada	se em 12 parcelas	se em 18 parcelas
A	30%	12%	10%
B	40%	18%	15%
C	50%	24%	20%
D	100%	40%	35%

Ao escolher o percentual de entrada na retomada dos pagamentos, bem com o número de parcelas a serem pagas, o credor terá direito a um desconto que definirá o valor de cada prestação devida até a entrega das chaves, momento em que terá a oportunidade de quitar o imóvel, seja através de pagamento direto à Recuperanda ou através de financiamento imobiliário.

Para se qualificar ao exercício desta Opção C, o Credor deve manifestar-se como interessado em celebrar novo contrato de aquisição da unidade, no prazo de 60 (sessenta) dias da realização da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial, conforme Anexo I, renunciando ao direito de pleitear quaisquer multas e indenizações decorrentes da paralização, e consequente atraso, na entrega da obra.

A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a Homologação do Plano, que ensejará o início do pagamento do saldo, conforme a opção de pagamento desejada, devendo ocorrer nos endereços fornecidos na Cláusula 14.4.

Aquele que não exercer a opção de celebração de um novo contrato, ratificando a aquisição originária, ou optar pela escolha desta Opção C e não efetivar a celebração de um novo contrato, no prazo 30 (trinta) dias após a Homologação do Plano, será

incluído na Opção D e a(s) respectiva(s) unidade(s) retornará(ão) ao estoque da Recuperanda.

4.2.3. Os Credores Quirografários Adquirentes que compraram originariamente mais de uma unidade poderão utilizar o total efetivamente pago (valores efetivamente pagos, corrigidos pelo INCC, desde o desembolso de cada parcela até a data da distribuição do pedido de recuperação judicial) pelas unidades para abater ou integralizar uma ou mais das unidades escolhidas, nos termos do contrato originário. Caso este valor ultrapasse o preço da referida unidade escolhida, poderá o credor optar pela utilização deste saldo para abatimento na aquisição de outra unidade, nos moldes da Opção C, ou pelo seu recebimento nos termos da Opção D.

Para tanto, deve manifestar-se como interessado em celebrar novo contrato de aquisição da unidade, no prazo de 60 (sessenta) dias da realização da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial e, efetivamente, deverá exercer este direito no prazo de 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, indicando sobre qual(is) unidade(s) será exercido este direito. Expirado este prazo, os credores serão automaticamente incluídos na Opção D.

4.2.4. Os Credores Quirografários Adquirentes das unidades em construção que não pretendem celebrar um novo contrato, o que acarretará a devolução da unidade ao estoque da Recuperanda, poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

OPÇÃO D:

- Os **Credores Quirografários Adquirentes** que optarem pelo desfazimento do negócio originalmente celebrado receberão 90% (noventa por cento) dos valores constantes da lista de credores apresentada pela Recuperanda (Evento 14), critério este similar ao utilizado para complemento de pagamento dos credores que optarem por continuar com sua(s) unidade(s), sendo usado para tanta o menor valor de oferta de desconto, conforme tabela disponível na opção C, com desconto proposto de 10% a 40%, para liquidação dos valores. Será disponibilizado o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por mês, para ser rateado por todos os optantes na devolução das unidades, na proporção do seu crédito correspondente ao somatório dos créditos desta Opção, cujo pagamento se iniciará após 180 (cento e oitenta) dias a contar da Homologação do Plano. Também será incluído nesta opção o credor que se utilizar das condições apresentadas na Cláusula 4.2.3., cujo saldo remanescente será aquele obtido após a quitação de uma ou mais unidades, conforme a contratação originária.

Dos valores mensais efetivamente recebidos exclusivamente pela venda das unidades devolvidas ao estoque da Recuperanda, serão destinados 20% (vinte por cento) a serem adicionados ao valor mencionado acima, para rateio de pagamento aos credores que escolherem a Opção D. Esse percentual será obtido sobre aquilo que exceder mensalmente aos R\$ 100.000,00 (cem mil reais) já disponibilizados para pagamento desta Opção.



Os credores optantes por esta modalidade de pagamento obrigatoriamente devem encaminhar o formulário com seus dados bancários para a realização do pagamento, conforme Anexo II.

4.2.5. Os contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias celebrados originalmente com Credores que optarem pela devolução dos valores efetivamente pagos serão extintos, podendo as Recuperandas, a partir de tal momento, negociar as unidades com terceiros, inexistindo o dever de efetuar qualquer pagamento adicional aos Credores.

4.2.6. Os Demais Credores Quirografários terão 60 (sessenta) dias da realização da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas nestas Cláusulas.

4.2.7. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Demais Credores Quirografários Adquirentes serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção D.

4.2.8. Os Credores Quirografários Adquirentes que já integralizaram o pagamento das suas unidades, receberão o imóvel originalmente contratado e terão o benefício de isenção da cota de condomínio nos primeiros 12 (doze) meses a partir da sua constituição.

4.3. Classe IV - Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

4.3.1. Os Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte serão pagos, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em parcela única, até o 12º (décimo segundo) mês a contar da Homologação do Plano.

4.3.2. Os Demais Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte receberão o saldo remanescente do que exceder o pagamento previsto na Cláusula 4.3.1, com deságio de 40% (quarenta por cento) em seu valor de face e serão pagos no prazo compreendido entre 18 (dezoito) e 30 (trinta) meses contados da Homologação do Plano, sendo certo que o valor será corrigido monetariamente de acordo com a variação do INCC.

5. Outras Considerações de reestruturação de dívida.

5.1. Reajuste monetário. No período compreendido entre a Data do Pedido e a Homologação do Plano, os Créditos não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros). No período entre a Homologação do Plano e o efetivo pagamento dos Créditos, o reajuste monetário seguirá a forma estabelecida nas respectivas cláusulas específicas das formas de pagamento.

5.2. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores por decisão judicial ou acordo entre as partes, tais novos créditos ou o valor alterado de créditos já reconhecidos serão



pagos na forma prevista neste Plano, iniciando-se os prazos e forma de pagamento previstos neste Plano a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos na Lista de Credores. Para fins desta cláusula, o credor deverá notificar a Recuperandas, na forma da cláusula 14.4, para comunicar o trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo crédito ou a alteração do crédito já reconhecido.

5.3. Leilão Reverso. Sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Cláusula 4 deste Plano, fica facultado à Recuperanda, a qualquer momento após a Homologação Judicial do PRJ, a seu exclusivo critério, independentemente de prévia autorização do Juízo da Recuperação Judicial ou dos Credores, promover uma ou mais rodadas de pagamento antecipado das parcelas em dinheiro devidas aos Credores que oferecerem maior desconto para pagamento.

5.3.1. As condições específicas para participação em cada Leilão Reverso, as regras, o percentual mínimo de desconto a ser considerado e o valor máximo dos respectivos Créditos a serem pagos pelas Recuperandas, inclusive eventuais restrições, serão detalhadas, pela Recuperanda, em edital a ser amplamente divulgado aos Credores.

6. Captação de Recursos.

6.1. Ratificação do Empréstimo DIP. Diante da necessidade de caixa, a Recuperanda buscará financiamento de capital de giro com diversos investidores e financiadores, que serão caracterizados como créditos extraconcursais, na forma dos Artigos 66, 67, 69-A ao 69-F e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis.

6.2. Fica autorizado pelos Credores a captação pela Recuperanda de investimento no formato DIP, no valor de até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), observados os termos, condições e garantias definidos nos instrumentos celebrados entre as partes.

6.2.1. A taxa máxima de remuneração aos interessados em disponibilizar recursos pelo sistema DIP será de 15% ao ano, mais CDI, contabilizado a partir do aporte dos valores até limite da cláusula 6.2.

6.2.2. A liquidação do DIP dar-se-á por disponibilidade de recursos da Recuperanda ou, o máximo, em até 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrega equivalente a 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos imóveis do empreendimento.

6.2.3. Serão destinados aos investidores, para além da remuneração prevista na Cláusula 6.2.1, 20% (vinte por cento) do resultado ao final do empreendimento. Considerar-se-á para o pagamento desta cláusula, a liquidação de todas as unidades do empreendimento e recebimento dos valores inerentes às mesmas.

6.3. Destinação dos Novos Recursos. Diante da restrição de caixa e a necessidade de aplicação do capital de giro na consecução das obras do empreendimento Novitá, a

Recuperanda não descarta a possibilidade de captação de novos aportes, seja por investidores, colaboradores ou, até mesmo, credores concursais.

6.4. Formas de Pagamento dos Novos Recursos. Caso venham a ser obtidos os referidos novos investimentos e financiamentos, as obrigações a eles correspondentes terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei de Falências. Ademais, os Credores das Recuperandas que vierem a conceder novos recursos à Recuperanda dentro do prazo estipulado na Cláusula 6 se enquadrarão e estarão suscetíveis às condições de pagamento do Programa de Credores Colaboradores.

7. Alienação de Bens.

7.1. Ativo não circulante. A Recuperanda poderá promover a alienação e/ou oneração de bens e/ou direitos que integram seu ativo não circulante, sob os termos do art. 66 da Lei de Falências, a partir de autorização do Juízo da Recuperação, observando-se os limites estabelecidos na Lei de Falências e neste Plano.

7.2. Estoque. A Recuperanda poderá promover a alienação e/ou oneração de bens que integram o seu estoque, se limitando às unidades imobiliárias do empreendimento Novitá, sem necessidade de autorização ou notificação ao Juízo da Recuperação.

Fazem parte do seu estoque as unidades imobiliárias de seu empreendimento que ainda não foram negociadas, bem como aquelas que, porventura, foram ou serão devolvidas por credores, antes ou depois da aprovação do Plano de Recuperação Judicial e independentemente de autorização, que poderão ser alienadas livremente pela Recuperanda.

8. Aditivo ao Memorial de Incorporação. Com a finalidade precípua de agregar valor e potencial de mercado ao empreendimento, visando a adequação dos espaços ao cenário do mercado imobiliário, que acarretará automaticamente em valorização das unidades autônomas, será realizado um aditivo ao memorial de incorporação.

Para uma melhor adequação ao Projeto de Arquitetura inicial, atendendo as expectativas do mercado imobiliário e comercial, com o objetivo de agregar valores ao empreendimento NOVITÁ RESIDENCE SERVICE, será feito um Aditivo/Retificação ao Memorial de Incorporação existente. Serão criadas mais 2 Salas Comerciais; uma área específica para Restaurante; e a quadra de squash será revertida para destinação de uma Academia, retificando assim os seguintes registros: ÁREA REAL PRIVATIVA GLOBAL e a ÁREA REAL DE USO COMUM GLOBAL, conforme quadro abaixo especificado:

QUADRO DE ÁREAS DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO			
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA ATUAL REGISTRADA (M²)	ALTERAÇÃO A SER IMPLEMENTADA	NOVA ÁREA A SER REGISTRADA (M²)
ÁREA DO TERRENO	1.453,41		1.453,41
ÁREA REAL PRIVATIVA GLOBAL	4.679,39	+ 610,40	5.289,79
ÁREA REAL DE USO COMUM GLOBAL	6.585,27	- 610,40	5.974,87
ÁREA REAL GLOBAL	11.264,66		11.264,66

Assim, no Memorial de Incorporação registrado, a partir da página 6, somente os seguintes tópicos abaixo serão retificados, mantendo os demais inalterados. Os tópicos alterados passam a ter a seguinte redação:

UNIDADES AUTÔNOMAS:

O total das unidades autônomas será de 129 (cento e vinte e nove) unidades, distribuídas em 109 (cento e nove) apartamentos, 18 (dezoito) salas comerciais, 1 (uma) área comercial específica para restaurante e 1 (uma) área comercial específica para academia.

LOCALIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Unidades Comerciais:

- Sala 1-A, Sala 1-B e Sala 1-C: Localizadas no Pavimento Térreo.
- Salas 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16: Localizadas no Pavimento Mezanino.
- Área do Restaurante e a área da Academia: Localizadas no Pavimento 2.

Unidades Residenciais: Não haverá qualquer tipo de alteração nas unidades residenciais, mantendo-se as definições originais do memorial de incorporação apresentado na ocasião de lançamento do empreendimento.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

As unidades autônomas isoladamente assim se descrevem e caracterizam:

- A Sala 01-A terá área privativa total de 251,30 m², área de uso comum total de 353,6526 m², área total de 604,9526 m², assim distribuídos: Sala Única;
- A Sala 1-B terá área privativa de 43,68 m², assim distribuído: Sala Única;
- A Sala 1-C terá área privativa de 31,32 m², assim distribuído: Sala Única;
- As Salas 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 (sem alterações de suas áreas privativas);
- A área comercial específica do complexo de Restaurante (salão, bar, cozinha e depósito), terá área privativa de 296,38 m²;
- A Academia terá área privativa de 239,02 m²;
- Todos os 109 (cento e nove) Apartamentos, não terão suas áreas privativas modificadas, permanecendo as mesmas que foram informadas na ocasião do Memorial de incorporação registrado.

9. Disposições Gerais. A Recuperanda pagará os Créditos na forma deste Plano. As disposições abaixo serão aplicadas a todos os Credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que couber.

9.1. Novação. Todos os Créditos Concursais serão novados por este Plano, excluindo-se os créditos oriundos da celebração de novos contratos de aquisição de unidade imobiliária, e serão pagos na forma por ele estabelecida, na forma do art. 59 da Lei de Falências. Mediante a referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, incluídas as garantias pessoais prestadas por terceiros, tal como previsto pelo art. 49, § 2º da Lei de Falências, uma vez que os contratos anteriores serão extintos de pleno direito.

9.2. Créditos Ilíquidos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido, que sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também são novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no Plano.

9.2.1. Na hipótese de serem reconhecidos ou majorados Créditos Trabalhistas, por decisão judicial ou acordo entre as partes, os referidos Créditos Trabalhistas serão pagos, nos termos da cláusula 4.1 e subclasses acima, após homologado perante o Juízo da Recuperação, em até 12 (doze) meses contados do recebimento, pela Recuperandas, de comunicação, nos termos da Cláusula 14.4, enviada pelo Credor Trabalhista detentor do Crédito Trabalhista reconhecido ou majorado, com a documentação necessária para demonstrar o trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer ou majorar o Crédito Trabalhista, sem a incidência de juros.

9.3. Meios de Pagamento. Os pagamentos em dinheiro aos Credores nos termos deste Plano serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de

transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

9.3.1. Para a realização dos pagamentos em dinheiro previstos neste Plano, os Credores devem informar à Recuperanda suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação por escrito endereçada à Recuperanda, nos termos da Cláusula 14.4. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias em até 48 (quarenta e oito) horas da data de pagamento ou que contenham inconsistência nos dados bancários não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Neste caso, a critério da Recuperanda, os pagamentos devidos aos Credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados no Juízo da Recuperação.

9.3.2. Constitui obrigação exclusiva da Recuperanda providenciar as transferências bancárias a todos os credores que tiverem indicado correta e tempestivamente seus dados bancários.

9.3.3. A Recuperanda será exclusivamente responsável pela declaração e pagamento de eventuais taxas bancárias relacionadas e/ou incidentes sobre os pagamentos acima descritos.

9.3.4. A Recuperanda poderá, exclusivamente a seu critério, realizar a compensação entre Créditos Concurrais e outros créditos que detenham contra os respectivos Credores Concurrais até o valor dos referidos créditos, ficando eventual saldo remanescente sujeito às disposições deste Plano. A negativa à realização da compensação não implica a renúncia ou a quitação por parte da Recuperanda de quaisquer Créditos que possam ter face aos Credores Concurrais.

10. Restruturação da Empresas e Prognóstico de Funcionamento. O presente Plano de Recuperação Judicial tem como objetivo último a preservação da atividade desenvolvida pela Recuperanda após a reestruturação aqui proposta. Busca-se, portanto, após a devida reorganização financeira, que a CM Construtora possa reafirmar a sua solidez no mercado.

11. Efeitos do Plano

11.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam a CM Construtora, os Credores e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

11.2. Liberação das Garantias. A novação dos créditos decorrente da Homologação do Plano gerará a liberação de todas as garantias, inclusive, dos avais prestados por pessoas jurídicas ou físicas.

11.3. Extinção de Ações. Os Credores não mais poderão, a partir da Homologação do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de



qualquer tipo relacionado ou não a qualquer Crédito que esteja sujeito ao Plano contra a CM Construtora; (ii) executar qualquer sentença ou decisão judicial contra a CM Construtora; (iii) penhorar ou manter penhorado quaisquer bens (incluindo dinheiro) da CM Construtora para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da CM Construtora para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à CM Construtora; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperanda relativas aos Créditos serão extintas e as penhoras e constringências existentes serão liberadas.

11.4. Quitação. O cumprimento das obrigações assumidas pela CM Construtora neste Plano acarretará, automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a Recuperanda, seus diretores, sócios, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

12. Formalização de Documentos e Outras Providências. A CM Construtora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, por força deste Plano, a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados ao cumprimento e implementação deste Plano e obrigações correlatas.

13. Modificação do Plano. Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na Assembleia de Credores, sejam aprovados pela Recuperanda e que seja atingido o quórum requerido pelos artigos 45 e 58, caput e 1º, da Lei de Falências.

13.1. Efeito Vinculativo das Modificações do Plano. Os aditamentos, alterações ou modificações ao Plano vincularão a Recuperanda e seus Credores e os Credores dissidentes, e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir de sua aprovação pela Assembleia de Credores, na forma dos artigos 45 ou 58 da Lei de Falências.

14. Disposições Finais

14.1. Contratos Existentes e Conflitos. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, este Plano prevalecerá.

14.2. Anexos. Todos os Anexos deste Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

14.3. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de Recuperação Judicial poderá ser encerrado quando todas as obrigações do Plano que vençam em até 2 (dois) anos após a Homologação do Plano forem cumpridas.

14.4. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à CM Construtora, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues, podendo ser encaminhada, também, pelo endereço eletrônico constante abaixo. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for informada pela Recuperanda, nos autos do processo de recuperação judicial:

- Rua da Assembleia, 10, sala 1.222, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20011-901, endereço eletrônico ricmconstrutora@lnradvogados.com

14.5. Data do Pagamento. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no primeiro Dia Útil seguinte.

14.6. Descumprimento do Plano. Em caso de mora, deverá ser requerida a convocação de uma Assembleia de Credores com a finalidade de deliberar junto aos Credores Concursais sobre a medida mais adequada para sanar o descumprimento do Plano, sendo que tal pedido poderá ser formulado ao Juízo da Recuperação por qualquer parte interessada, na forma da Lei de Falências. Para fins desta Cláusula, haverá mora caso as Recuperandas descumpram alguma disposição deste Plano e não sanem tal descumprimento no prazo de até 30 (trinta) dias.

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

14.8. 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.

14.9. Eleição de Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano ou aos ativos da CM Construtora serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, as controvérsias ou disputas oriundas deste Plano serão resolvidas perante o foro da Comarca da Capital do Estado do Tocantins.



O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos das Recuperandas. Os Laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos seguem anexos a este Plano.

Palmas, 10 de junho de 2022.

LEONARDO LEITE MOREIRA

OAB/RJ 116.026

LAWRENCE ROZEMBERG COUTO QUEIROZ

OAB/RJ 174.186

VICTOR GOULART DE CARVALHO

OAB/RJ 223.505



ANEXO I

Palmas, ____ de _____ de ____.

À CM Construtora Ltda. – em Recuperação Judicial
Quadra ASR, SE 115, 01 B, AL.04, Lotes 05/06
Setor Eco-Industrial, Palmas, Tocantins
CEP: 77.024-154

À Leite, Neves e Rozemberg Advogados
Rua da Assembleia, 10, sala 1.222
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20.011-901

NOTIFICAÇÃO DE OPÇÃO C

Prezados Senhores, _____,
devidamente listado no Quadro Geral de Credores da _____,
na Classe _____, com o valor de R\$ _____, nos autos do processo de
recuperação judicial nº 0047283-21.2021.8.27.2729, perante a Juízo da Vara de
Precatórias Cíveis e Criminais, Falências e Recuperações Judiciais de Palmas, vem,
por meio desta notificação, nos termos da Cláusula 4.2.2., informar a V.Sas. que faz a
opção pela manutenção da aquisição da(s) unidade(s) _____ na forma
estabelecida na OPÇÃO C.

Atenciosamente,



ANEXO II

Palmas, ____ de _____ de ____.

À CM Construtora Ltda. – em Recuperação Judicial
Quadra ASR, SE 115, 01 B, AL.04, Lotes 05/06
Setor Eco-Industrial, Palmas, Tocantins
CEP: 77.024-154

À Leite, Neves e Rozemberg Advogados
Rua da Assembleia, 10, sala 1.222
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20.011-901

NOTIFICAÇÃO DE OPÇÃO D

Prezados Senhores, _____,
devidamente listado no Quadro Geral de Credores da _____,
na Classe _____, com o valor de R\$ _____, nos autos do processo de
recuperação judicial nº 0047283-21.2021.8.27.2729, perante a Juízo da Vara de
Precatórias Cíveis e Criminais, Falências e Recuperações Judiciais de Palmas, vem,
por meio desta notificação, nos termos da Cláusula 4.2.4., informar a V.Sas. que deseja
receber o(s) seu(s) crédito(s) na forma estabelecida na OPÇÃO D.

Atenciosamente,

Documento 3

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

LAUDO DE VIABILIDADE

DA PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO

DA CM CONSTRUTORA

Junho de 2022

1. Breve relato dos Fatos

Após um longo período buscando alternativas para a sua retomada no mercado imobiliário, a CM Construtora analisou diversos caminhos e optou pelo pedido de Recuperação Judicial. Como já se sabe, atualmente, o processo recuperacional gira em torno do Empreendimento Novitá, no qual dezenas de investidores assinaram contratos de compra e venda para adquirir unidades imobiliárias. Alguns contratos já foram quitados e outros interrompidos, entre outros motivos, pela paralisação das obras.

É evidente que a CM Construtora deseja voltar a crescer, captando novos projetos públicos e privados, mas, para isso acontecer, é preciso sucesso no empreendimento Novitá, sendo, em primeiro lugar, para reconquistar sua credibilidade no mercado e alcançar fôlego financeiro, fundamental para o seu soerguimento.

Hoje, nos deparamos com um Empreendimento Imobiliário bastante maduro, entretanto, que ainda necessita de capital intensivo para a sua finalização. Durante uma minuciosa análise, conforme fluxo financeiro apresentado no Evento 14, Anexo 04, a Recuperanda precisará desembolsar, aproximadamente, R\$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais) para finalizar o empreendimento e concretizar a entrega das unidades para os investidores ou o seu reembolso conforme estipulado no Plano de Recuperação Judicial.

No cenário nacional, o mercado de crédito para empresas em recuperação judicial é escasso, não existindo qualquer linha de crédito para essas empresas nos Bancos tradicionais e Instituições Financeiras. Como os sócios não tem mais recursos para aportarem no empreendimento, os assessores jurídicos e financeiros buscaram no mercado possíveis investidores em busca de retomar as obras do Empreendimento Novitá.

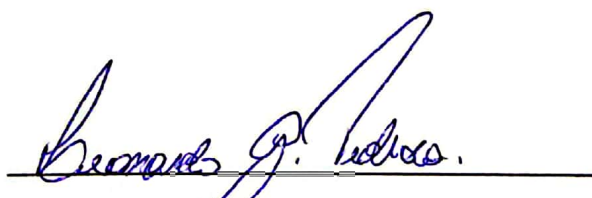
Diante do exposto acima, em busca de angariar recursos para a retomada do Empreendimento Novitá e pagamento dos credores concursais e extraconcursais, foram pensadas 3 (três) alternativas:

1. Criação de um empréstimo DIP, isto é, um empréstimo de terceiros (investidores) para a Recuperanda, aprovado nos autos deste processo recuperacional, com o objetivo injetar o capital inicial para a retomada das atividades e trazer conforto financeiro para o fluxo financeiro necessário;

2. Após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, os detentores de contratos de compra e venda de unidade com parcelas pendentes, terão a opção de retomar os contratos, quitando o saldo remanescente. Espera-se uma grande adesão dos credores, resultando na entrada de novos recursos; e
3. Alienação das unidades remanescentes, isto é, unidades que não estão lastreadas em contratos de compra e venda, além das unidades que serão liberadas pelos detentores de contratos de compra e venda que optarem pelo recebimento do seu crédito de outra maneira.

2. Conclusão

Portanto, neste singular *case* de processo recuperacional, o laudo deve se ater na necessidade dos recursos para finalização do Empreendimento Novitá, Evento 14, Anexo 04, bem como na estratégia apresentada pela Recuperanda para captar esses recursos no mercado, que seria (i) Empréstimo DIP; (ii) retomada dos contratos de compra e venda; e (iii) alienação das unidades livres.



Leonardo Gonçalves Pedrosa

CRC/RJ 129.518

Documento 4

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO
MERCADOLÓGICO DO NOVITÁ
RESIDENCE SERVICE

IMÓVEL: NOVITÁ RESIDENCE SERVICE situado na Quadra Orla 14, Av. NS 15,
Palmas - TO



PARECER TÉCNICO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR DE VENDA

Em atendimento à presente solicitação feita por CM Construtora Eireli, inscrita sob o CNPJ de nº. 04.883.106/0001-27.

Este parecer atende às diretrizes da Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos- NBR 14653-2/2004, e aos requisitos da lei 6.530, de 12 de maio de 1.978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e à Resolução 957/2006 do COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Características do Imóvel:

PRÉDIO RESIDENCIAL/COMERCIAL localizado na ORLA 14, NS 15, COM 13 (TREZE) PAVIMENTOS SENDO:

TÉRREO;

UM MEZANINO COMERCIAL COM 16 (DEZESSEIS) SALAS COMERCIAIS SENDO: 06 (SEIS) SALAS COM 22,38 M², 06 (SEIS) SALAS COM 35,78 M², 01 (UMA) COM 77,72 M², 01 (UMA) COM 67,00 M², 01 (UMA) COM 56,34 M² E 01 (UMA) COM 251,30 M²;

11 PAVIMENTOS RESIDENCIAS POSSUINDO CADA UM TOTAL DE 10 UNIDADES COM OS SEGUINTE FINAIS E RESPECTIVAS METRAGENS: FINAL 01 COM 33,81 M², FINAL 02 COM 33,39 M², FINAL 03 COM 33,84 M², FINAL 04 COM 33,50 M², FINAL 05 COM 41, 72 M², FINAL 06 COM 33,45 M², FINAL 07 COM 33,54 M², FINAL 08 COM 37,68 M², FINAL 09 COM 37,74 E FINAL 10 COM 33,56 M²;

Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de junho de 2022.

Contexto Urbano e Análise Mercadológica:

A localização do imóvel é privilegiada, localizado na Orla 14, NS 15, região esta de maior valorização da cidade e por ser uma das principais áreas de expansão urbana da cidade.

O público alvo para o produto são os de classe denominada A (alto padrão) e B (médio padrão) de renda superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, sendo esse público, em sua grande maioria, de investidores que buscam uma renda mensal através do mercado imobiliário.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do imóvel, segundo a NBR 14653-2/2004.

Considerando os fatores de comparação em relação ao m² aplicado na região e aos recentes lançamentos e levando em consideração também a velocidade de vendas atingida atualmente, nossa sugestão de preço é de:

- Os apartamentos residenciais possuem uma média de preço de R\$ 283.506,43;
- R\$ 8.150,00 o valor médio do m² para as unidades residenciais;
- Unidades a partir de R\$ 268.789,50 sendo esta a unidade 102 com 33,39 m², e indo até R\$ 346.276,00 sendo esta a unidade 1105 com 41,72 m²;
- Os valores variam de acordo com: andar, tamanho e posicionamento;
- R\$ 9.000,00 o valor do m² para as lojas comerciais;

Em anexo possuem fotos da localização do empreendimento, vale ressaltar que a velocidade de vendas hoje com o preço praticado é de ótima viabilidade comercial, tais informações são embasadas conferidas com corretores e gestores.

Por ser verdade, assino o presente Parecer Técnico Avaliatório Mercadológico.

Palmas/ TO, 14 de junho de 2022.



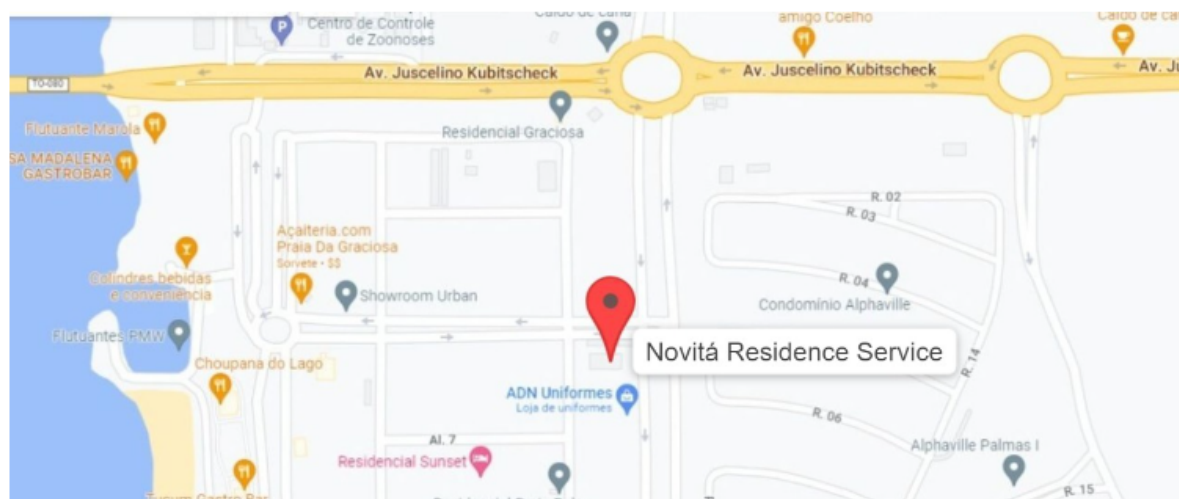
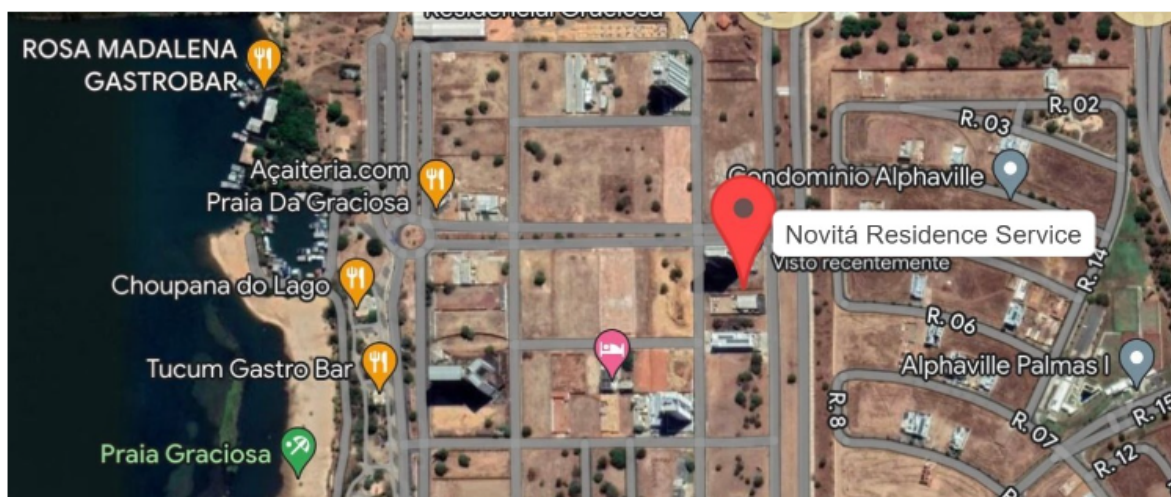
Diego Roberto Andrade Silveira
0f8c61e8693e2a7284bd5957990a05d4

DIEGO ROBERTO ANDRADE SILVEIRA

CRECI F/TO 3400

DIRETOR COMERCIAL- INVISTTA IMOBILIÁRIA/CJ 3650-TO

FOTO AÉREA GOOGLE:





4 páginas - Datas e horários em GMT -03:00 Brasília
Última atualização em 15 de Junho de 2022, 15:59:01

Contrato Laudo Novita.pdf

Código do documento #2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb

Assinaturas



Diego Roberto Andrade Silveira

diegosilveira@invisttanegocios.com.br

Assinou

Eventos do documento

15/06/2022 14:11:22

Documento número 2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb **criado** por INVISTTA VENDAS. Email: adm@invisttanegocios.com.br

15/06/2022 14:12:07

Assinante Diego Roberto Andrade Silveira (Email: diegosilveira@invisttanegocios.com.br) **foi adicionado** ao documento 2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb

15/06/2022 14:12:08

O documento 2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb recebeu o status de **enviado**

15/06/2022 15:59:01

Assinante Diego Roberto Andrade Silveira (Email: diegosilveira@invisttanegocios.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 10b6083a1acfd86b71d82f1d30d077e81419ce84abb126b59e8348d4144fed0 com o IP: 170.239.226.61 / Geolocalização: (lat: -10.181697509914493, long: -48.31352456544835)

15/06/2022 15:59:01

O documento 2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 2aaead6ae91876adae9c6dad36d5688dfefb12475ba0ae3258fd1def81aff75cb

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

Documento 5

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

Proprietário do Veículo: CM CONSTRUTORA LTDA.

**Endereço do Proprietário: Quadra Orla 14, Av. Parque, s/nº, Lote
01 – Graciosa – Orla 14 – Palmas/TO.**

Veículo / Placas: Caminhão / MWH – 1569 – Palmas / TO.

Tipo de Serviço: Transporte de Cargas e/ou Materiais.

Capacidade de Carga do Veículo: 23.000 kg = 23,00 toneladas.

Marca / Modelo / Ano: VOLKSWAGEN / 24.250 CNC 6 x 2 / 2006.

Número do Chassi: 9BWYN824X7R704233.

Código do Renavam: 00910607249.

Cor Predominante / Categorical: Branca / Particular.

Raimundo J. C. de Carvalho
Eng.º Mecânico
CPF 252.874.143-34

**Raimundo José Cordeiro de Carvalho
Engenheiro Mecânico e Espec. em Engenharia de Manutenção
CREA 5334 / D - MA**



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME **Radar Engenharia e Consultoria**

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 – Sala 41 - Centro – Palmas/TO - (63) 98403-0600 – e-mail: krvalho@gmail.com

LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO VEÍCULAR (LIT) – CAMINHÃO **BASCULANTE – VOLKSWAGEN / 24.250 CNC 6 x 2.**

Conforme exigência legal da ANTT – Agência Nacional de Transportes Terrestre e ABNT NBR 14040 – Inspeção de Segurança Veicular – Veículos Leves e Pesados, realizamos a vistoria técnica de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO BASCULANTE, abaixo caracterizado e após tecemos o seguinte parecer:

ESPECIFICAÇÃO DO VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO:

MARCA: VOLKSWAGEN.
MODELO: 24.250 CNC 6 x 2.
NÚMERO CHASSI: 9BWXN824X7R704233.
CAPACIDADE DE CARGA NO EIXO DIANTEIRO: 6.000 kg.
CAPACIDADES DE CARGAS NOS EIXOS TRASEIROS: 17.000 kg.
CAPACIDADE MÁXIMA DE TRAÇÃO (CMT): 23.000 kg.
PESO BRUTO TOTAL (PBT) (LEGAL-BR / TÉC): 23.000 kg.
NORMA DE REFERÊNCIA: ABNT NBR 15.320.
ESPÉCIE / TIPO: CAMINHÃO / BASCULANTE.
ANO DE FABRICAÇÃO: 2006.
ANO MODELO: 2007.
PLACAS: MWH – 1569 – PALMAS – TO.
COR PREDOMINANTE: BRANCA.
CATEGORIA: PARTICULAR.
DATA DA VISTORIA: 06 / 06 / 2022.
DATA TÉRMINO DA VISTORIA: 06 / 06 / 2022.
NÚMERO DE EIXOS: 03(TRÊS).
CÓDIGO RENAVAL: 00910607249.

OBSERVAÇÕES

Funcionando com motor diesel de combustão interna com as seguintes especificações:

MARCA: MWM.
NÚMERO: 30909798.
POTÊNCIA: 250 CV.
COMBUSTÍVEL: DIESEL.



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME

Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 - Sala 41 - Centro - Palmas/TO - (63) 98403-0600 - e-mail: krvalho@gmail.com

TESTES DE REALIZAÇÃO OBRIGATÓRIA

GRUPO 1	Situação
Informações Constantes no Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo - CRLV	Ok
Conformidade das Características do Veículo	Ok
Informações Constantes nas Placas Indelévels do Veículo e da Carroceria do Veículo	Ok
GRUPO 2	
Pára-Choques	Ok
Espelhos Retrovisores	Ok
Limpador e Lavador de Pára-Brisa (Palhetas e Esguicho)	Ok
Pára-Sol	Ok
Velocímetro	Ok
Buzina	Ok
Cintos de Segurança	Ok
Extintor de Incêndio	Ok
Triângulo de Segurança	Ok
Estepe	Ok
Tacôgrafo	Ok
Cinto de Segurança da Árvore de Transmissão	Ok
Lacres da Bomba Injetora	Ok
Rodas Fora do Limite	NA
Faróis Traseiro	Ok
Vidros	Ok
GRUPO 3	
Lanternas	Ok
Luzes Intermitentes de Advertência	Ok
Retro-Refletores	Ok
GRUPO 4	
Faróis Principais (Dianteiro)	Ok
Faróis Auxiliares	Ok
Lanterna de Iluminação da Placa Traseira	Ok
Luzes do Painel	Ok
Lanternas Traseiras (Direita / Esquerda)	Ok
GRUPO 5	
Freio de Serviço	Ok
Freio de Estacionamento	Ok
Comandos	Ok
Servo-Freio	Ok
Reservatório do Líquido (Fluido) de Freio	Ok
Reservatório de Ar / Vácuo	Ok
Circuito de Freio	Ok



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME

Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 – Sala 41 - Centro – Palmas/TO - (63) 98403-0600 – e-mail: krvalho@gmail.com

Discos, Tambores, Pratos e Componentes	Ok
GRUPO 6	
Alinhamento de Rodas	Ok
Volante e Coluna	Ok
Mecanismo, Barras e Braços	Ok
Articulações	Ok
Servo Direção Hidráulica	Ok
Amortecedor de Direção	Ok
GRUPO 7	
Funcionamento das Suspensões (Dianteira e Traseira)	Ok
Eixos Dianteiro e Traseiro(s)	Ok
Elementos Elásticos	Ok
Elementos Absorvedores de Energia	Ok
Elementos Estruturais	Ok
Elementos de Articulação	Ok
Elementos de Regulagem	Ok
Elementos Limitadores	Ok
Elementos de Fixação	Ok
Elementos Complementares	Ok
Suspensão Pneumática	Ok
GRUPO 8	
Desgaste da Banda de Rodagem	Ok
Tamanho e Tipo dos Pneus	Ok
Estado Geral de Fixação das Rodas ou Aros Desmontáveis	Ok
Sistema de Exaustão dos Gases	Ok
Carroceria	Ok
Instalações Elétricas e Bateria	Ok

PARECER:

Feitas as inspeções técnicas de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO BASCULANTE acima caracterizado, no dia 06 / 06 / 2022, de acordo com o estabelecido na ABNT NBR 14040 – Inspeção de Segurança Veicular – Veículos Leves e Pesados, constituída de externa, por decorrência por tempo de uso, acima descritas.

Documento 6

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 - Sala 41 - Centro - Palmas/TO - (63) 98403-0600 - e-mail: krvalho@gmail.com

CONCLUSÃO:

Feita a inspeção periódica de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR - CAMINHÃO BASCULANTE em referência foi por nós julgado em condições normais de segurança e trabalho não tendo nada que possa ser usado para modificar suas características construtivas.

Situação da Segurança do Veículo Automotor: **APROVADO.**

VALOR DO VEÍCULO CONFORME TABELA FIPE:

Mês de referência:	junho de 2022
Código Fipe:	515112-0
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	24-250 E Constellation 3-Eixos 2p (diese
Ano Modelo:	2007
Autenticação	kg38pq47sv2z
Data da consulta	segunda-feira, 6 de junho de 2022 10:23
Preço Médio	R\$ 189.175,00

Palmas/TO, 06 de Junho de 2022.

Raimundo J. C. de Carvalho
Eng.º Mecânico
CPF 062.074.143-34

Raimundo José Cordeiro de Carvalho
Engenheiro Mecânico e Especialista em Engenharia de Manutenção
CREA nº 5334 / D - MA

Documento 7

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

Proprietário do Veículo: **CM CONSTRUTORA LTDA.**

Endereço do Proprietário: **Quadra Orla 14, Av. Parque, s/nº, Lote
01 – Graciosa – Orla 14 – Palmas/TO.**

Veículo / Placas: **Caminhão / MWB – 3426 – Palmas / TO.**

Tipo de Serviço: **Transporte de Cargas e/ou Materiais.**

Capacidade de Carga do Veículo: **13.000 kg = 13,00 toneladas.**

Marca / Modelo / Ano: **VOLKSWAGEN / 13.180 WORKER / 2010.**

Número do Chassi: **9533172S3BR105689.**

Código do Renavam: **250738287.**

Cor Predominante / Categorical: **Branca / Particular.**

Raimundo J. G. de Carvalho
Eng. Mecânico
CPF 252.974.143-34

Raimundo José Cordeiro de Carvalho
Engenheiro Mecânico e Espec. em Engenharia de Manutenção
CREA 5334 / D - MA



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 - Sala 41 - Centro - Palmas/TO - (63) 98403-0600 - e-mail: krvalho@gmail.com

LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO VEÍCULAR (LIT) – CAMINHÃO CARROCERIA – VOLKSWAGEN / 13.180 EURO3 WORKER.

Conforme exigência legal da ANTT – Agência Nacional de Transportes Terrestre e ABNT NBR 14040 – Inspeção de Segurança Veicular – Veículos Leves e Pesados, realizamos a vistoria técnica de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO CARROCERIA, abaixo caracterizado e após tecemos o seguinte parecer:

ESPECIFICAÇÃO DO VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO:

MARCA: VOLKSWAGEN.

MODELO: 13.180 EURO3 WORKER.

NÚMERO CHASSI: 9533172S3BR105689.

CAPACIDADE DE CARGA NO EIXO DIANTEIRO: 6.000 kg.

CAPACIDADES DE CARGA NO EIXO TRASEIRO: 10.000 kg.

CAPACIDADE MÁXIMA DE TRAÇÃO (CMT): 13.000 kg.

PESO BRUTO TOTAL (PBT) (LEGAL-BR / TÉC): 13.000 kg.

NORMA DE REFERÊNCIA: ABNT NBR 15.320.

ESPÉCIE / TIPO: CAMINHÃO / BASCULANTE.

ANO DE FABRICAÇÃO: 2010.

ANO MODELO: 2011.

PLACAS: MWB – 3426 – PALMAS – TO.

COR PREDOMINANTE: BRANCA.

CATEGORIA: PARTICULAR.

DATA DA VISTORIA: 06 / 06 / 2022.

DATA TÉRMINO DA VISTORIA: 06 / 06 / 2022.

NÚMERO DE EIXOS: 02(DOIS).

CÓDIGO RENAVAL: 250738287.

OBSERVAÇÕES

Funcionando com motor diesel de combustão interna com as seguintes especificações:

MARCA: MWM.

NÚMERO: G1T126592.

POTÊNCIA: 173 CV.

COMBUSTÍVEL: DIESEL.



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME

Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 – Sala 41 - Centro – Palmas/TO - (63) 98403-0600 – e-mail: rcvalho@gmail.com

TESTES DE REALIZAÇÃO OBRIGATÓRIA

GRUPO 1	Situação
Informações Constantes no Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo - CRLV	Ok
Conformidade das Características do Veículo	Ok
Informações Constantes nas Placas Indelévels do Veículo e da Carroceria do Veículo	Ok
GRUPO 2	
Pára-Choques	Ok
Espelhos Retrovisores	Ok
Limpador e Lavador de Pára-Brisa (Palhetas e Esguicho)	Ok
Pára-Sol	Ok
Velocímetro	Ok
Buzina	Ok
Cintos de Segurança	Ok
Extintor de Incêndio	Ok
Triângulo de Segurança	Ok
Estepe	Ok
Tacógrafo	Ok
Cinto de Segurança da Árvore de Transmissão	Ok
Lacres da Bomba Injetora	Ok
Rodas Fora do Limite	NA
Faróis Traseiro	Ok
Vidros	Ok
GRUPO 3	
Lanternas	Ok
Luzes Intermitentes de Advertência	Ok
Retro-Refletores	Ok
GRUPO 4	
Faróis Principais (Dianteiro)	Ok
Faróis Auxiliares	Ok
Lanterna de Iluminação da Placa Traseira	Ok
Luzes do Painei	Ok
Lanternas Traseiras (Direita / Esquerda)	Ok
GRUPO 5	
Freio de Serviço	Ok
Freio de Estacionamento	Ok
Comandos	Ok
Servo-Freio	Ok
Reservatório do Líquido (Fluido) de Freio	Ok
Reservatório de Ar / Vácuo	Ok
Circuito de Freio	Ok



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME

Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 – Sala 41 - Centro – Palmas/TO - (63) 98403-0600 – e-mail: krvalho@gmail.com

Discos, Tambores, Pratos e Componentes	Ok
GRUPO 6	
Alinhamento de Rodas	Ok
Volante e Coluna	Ok
Mecanismo, Barras e Braços	Ok
Articulações	Ok
Servo Direção Hidráulica	Ok
Amortecedor de Direção	Ok
GRUPO 7	
Funcionamento das Suspensões (Dianteira e Traseira)	Ok
Eixos Dianteiro e Traseiro(s)	Ok
Elementos Elásticos	Ok
Elementos Absorvedores de Energia	Ok
Elementos Estruturais	Ok
Elementos de Articulação	Ok
Elementos de Regulagem	Ok
Elementos Limitadores	Ok
Elementos de Fixação	Ok
Elementos Complementares	Ok
Suspensão Pneumática	Ok
GRUPO 8	
Desgaste da Banda de Rodagem	Ok
Tamanho e Tipo dos Pneus	Ok
Estado Geral de Fixação das Rodas ou Aros Desmontáveis	Ok
Sistema de Exaustão dos Gases	Ok
Carroceria	Ok
Instalações Elétricas e Bateria	Ok

PARECER:

Feitas as inspeções técnicas de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO CARROCERIA acima caracterizado, no dia 06 / 06 / 2022, de acordo com o estabelecido na ABNT NBR 14040 – Inspeção de Segurança Veicular – Veículos Leves e Pesados, constituída de externa, por decorrência por tempo de uso, acima descritas.



RJC DE CARVALHO SERVIÇOS - ME

Radar Engenharia e Consultoria

Quadra 104 Sul, Av. LO 03, nº 89 – Sala 41 - Centro – Palmas/TO - (63) 98403-0600 – e-mail: krvalho@gmail.com

CONCLUSÃO:

Feita a inspeção periódica de segurança no VEÍCULO AUTOMOTOR – CAMINHÃO CARROCERIA em referência foi por nós julgado em condições normais de segurança e trabalho não tendo nada que possa ser usado para modificar suas características construtivas.

Situação da Segurança do Veículo Automotor: APROVADO.

VALOR DO VEÍCULO CONFORME TABELA FIPE:

Mês de referência:	junho de 2022
Código Fipe:	515070-1
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	13-180/13-180 E Worker 2p (diesel)
Ano Modelo:	2011
Autenticação	hzjnsfwjmbchw
Data da consulta	segunda-feira, 6 de junho de 2022 10:49
Preço Médio	R\$ 149.430,00

Palmas/TO, 06 de Junho de 2022.

Raimundo J.C. de Carvalho
Eng. Mecânico
CPF 257.974.143-34

Raimundo José Cordeiro de Carvalho
Engenheiro Mecânico e Especialista em Engenharia de Manutenção
CREA nº 5334 / D - MA

Documento 8

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Introdução:

Por solicitação de **CM Construtora Ltda**, portador do CNPJ 04.833.106-27, elaborou-se a presente avaliação do imóvel abaixo descrito e caracterizado.

2. Objetivo:

Objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para fins de comercialização imobiliária, especificamente para venda.

3. Descrição do Imóvel:

2 Lotes de terras para construção urbana, medindo 975 m² cada um formando uma área de 1.950m², destinado ao uso comercial com área construída de 1.240,00 m², constituído de galpão e prédio de escritório em 2 pavimentos.

4. Localização:

ASRSE 115 - Conjunto QI B - Lotes 05 e 06 - Al. 04, matriculados respectivamente sob números 29.788 e 29.789 na Serventia de Registro de Imóveis de Palmas/TO, medidas e confrontantes conforme matriculas acima mencionada.

6. Metodologia Avaliatória:

A presente avaliação usou como base o método comparativo, tomando como referencia a localização, acesso, melhoramentos e equipamentos públicos, bem como oferta de imóveis similares para venda e negócios recentes realizados na região.

7. Vistoria:

A vistoria do imóvel foi feita em 04/05/2022.

8. Conclusão:

O valor estimado para venda do imóvel em questão e de **R\$ 3.232.000,00** (Três milhões e duzentos e trinta e dois mil reais), podendo ter uma variação de 10% para mais ou para menos. O presente laudo foi feito em duas vias de igual teor e forma, assinadas e rubricadas pelo corretor de imóveis.

Palmas, 06 de junho de 2022.



Gilson Pires Ferreira
Cpf. 447.510.606-00
CRECI/F 1018-TO

Documento 9

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

Documento 10

Tipo documento:

OUTROS

Evento:

PETIÇÃO

Data:

15/06/2022 17:47:23

Usuário:

RJ116026 - LEONARDO LEITE MOREIRA

Processo:

0047283-21.2021.8.27.2729

Sequência Evento:

47

