



Chaves & Maran
ADVOGADOS

Ao MM. Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185
(Recuperação Judicial)

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. – [EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL], já devidamente qualificada nos autos de Recuperação Judicial em epígrafe, por seus advogados regularmente constituídos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tempestivamente¹, em atenção ao “item 06” da r. decisão de **mov. 27.1** e art. 53² da Lei 11.101/2005, requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial e respectivos anexos.

Pede deferimento.

Curitiba, 05 de agosto de 2019.

¹ Prazo de 60 (sessenta) dias com início em 07/06/2019 (sexta-feira), vez que a leitura de intimação referente à decisão de **mov. 27.1** ocorreu em 06/06/2019 (seq. 44), logo, o prazo finda em **05/08/2019**.

² Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



**LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO** / **ADVOGADOS**

Chaves & Maran
ADVOGADOS

FELIPE LOLLATO
OAB/SC 19.174
felipe@lollato.com.br

ALCEU RODRIGUES CHAVES
OAB/PR 29.073
alceu@chavesemaran.com.br

TIAGO SCHREINER LOPES
OAB/SP 194.583
tiago.lopes@lollato.com.br

LUCIANO HINZ MARAN
OAB/PR 29.381
luciano@chavesemaran.com.br

AGUINALDO RIBEIRO JR.
OAB/PR 56.525
aguinaldo@lollato.com.br





Chaves & Maran
ADVOGADOS

DOC. 01

Art. 53, *caput* e inc. I e II da Lei 11.101/2005
Plano de Recuperação Judicial

São Paulo / SP
+55 11 2574.2644
Rua do Rocio 350 Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092.5550
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC
+55 48 3039.4323
Rua Irmão Joaquim 114
Centro CEP 88020-620

Caçador / SC
+55 49 3561.5858
Rua Anita Garibaldi 220
Centro CEP 89500-000

Rua Tenente João Gomes da Silva, 215 - Curitiba - PR
fone fax |41| 3015 2555 CEP 80.810-100
chavesmaran@chavesmaran.com.br
www.chavesmaran.com.br





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

de

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.578.623/0001-70, com endereço na Rua Fernando Simas, nº 1.222, Bairro Mercês, CEP 80.710-660, Curitiba-PR (“Recuperanda” ou “CASAALTA”).

Processo nº 0004549-98.2019.8.16.0185 em trâmite perante o MM. Juízo de Direito da 1ª
Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná

Curitiba-PR, 05 de agosto de 2019.



ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
1.1 DEFINIÇÕES	5
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	9
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS	9
1.2.2 TÍTULOS	9
1.2.3 REFERÊNCIAS	9
1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS	9
1.2.5 PRAZOS	9
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	10
1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS	10
1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS	10
1.3.3 NOVAÇÃO	10
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS	11
2.1 HISTÓRICO	11
2.2 RAZÕES DA CRISE.....	12
2.3 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL.....	19
3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS	19
4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS.....	20
4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS	20
4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL	20
4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	21
4.4 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP	21
4.5 PAGAMENTO DOS CREDORES COLABORADORES	22
4.5.1 CREDORES COLABORADORES	22
4.5.2 PAGAMENTO DOS CREDORES TERRENEIROS	24
4.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS.....	25
4.7 CRÉDITOS ILÍQUIDOS.....	25
4.8 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES	25
4.8.1 Data de Vencimento das Parcelas	25
4.8.2 Meios de Pagamento	25
4.8.3 Contas Bancárias dos Credores.....	26



4.8.3.1 Datas de Pagamento	26
4.8.4 Pagamento de valores ínfimos	26
4.8.5 Opção de pré-pagamento com desconto	26
4.8.6 Inclusão, alteração na Classificação ou Valor dos Créditos	27
5. EFEITOS DO PLANO	27
5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO	27
5.2 NOVAÇÃO	27
5.3 SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DOS FIADORES, AVALISTAS, DEVEDORES SOLIDÁRIOS OU COBRIGADOS	27
5.4 QUITAÇÃO.....	28
5.5 LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS	28
5.6 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS	29
5.7 RATIFICAÇÃO DE ATOS	29
5.8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO	30
5.9 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO.....	30
5.10 PROTESTOS	30
6. DISPOSIÇÕES GERAIS	31
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS	31
6.2 ANEXOS	31
6.3 COMUNICAÇÕES	31
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO	31
6.5 LEI APLICÁVEL	31
6.6 ELEIÇÃO DE FORO	32





1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos 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”: significa Credibilitá Administração Judicial e Serviços Ltda.-ME, sob a responsabilidade do Dr. Alexandre Correa Nasser de Mello, inscrito na OAB/PR nº 38.515, com endereço na Avenida do Batel, 1750, Curitiba-PR, telefone (41) 3156-3123, e-mail: contato@credibilita.adv.br, conforme nomeação realizada pelo Juízo da Recuperação Judicial em mov. 27.1.

1.1.2 “Assembleia-geral de Credores”: significa a Assembleia-geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

1.1.3 “Aprovação do Plano”: significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45¹ ou art. 58² da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55³ e 56⁴ da LRF.

1.1.4 “Contratos de Permuta Financeira”: significam os contratos/créditos decorrentes da utilização dos terrenos dos “Credores Terreneiros” para realização de obras e empreendimentos da Recuperanda.

¹ Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

² Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

³ Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

⁴ Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.



1.1.5 “Créditos”: significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.6 “Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II⁵, da LRF.

1.1.7 “Créditos de Terreneiros”: são Créditos Sujeitos provenientes dos Contratos de Permuta Financeira, devidos aos terreneiros, proprietários de imóveis objeto de empreendimentos da Recuperanda.

1.1.8 “Créditos ME e EPP”: significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV⁶ da LRF.

1.1.9 “Créditos Quirografários”: significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III⁷ e art. 83, inciso VI⁸, da LRF, bem como o saldo dos Créditos Trabalhistas, conforme abaixo definido, que superar 150 salários mínimos.

1.2.0 “Créditos Trabalhistas”: significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, limitados a 150 salários mínimos.

1.2.1 “Créditos Sujeitos”: significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e ao previsto neste plano, incluídos ou não nas relações de credores, existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial, sejam eles líquidos ou ilíquidos, materializados ou contingentes, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido. Para fins de clareza, estão compreendidos nos Créditos Sujeitos

⁵ Art. 41 (...) II – titulares de créditos com garantia real;

⁶ Art. 41. (...) IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

⁷ Art. 41. (...) III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

⁸ Art. 83. (...) VI – créditos quirografários.



(1) aqueles por força de decisões judiciais, operações, títulos, contratos, fatos, atos ou quaisquer negócios jurídicos ou relações obrigacionais celebradas ou havidas com a Recuperanda ou pela Recuperanda até a data do pedido de recuperação judicial, ainda que reconhecido por sentença posterior à Data do Pedido, e, (2) os créditos e obrigações devidas aos proprietários de terrenos objeto de empreendimentos da Recuperanda.

1.2.2 “Credores”: significa as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.2.3 “Credores Colaboradores”: significa aqueles Credores que, conforme critério previsto na cláusula 4.5, independentemente da classe a que pertençam, adquiram novos créditos instrumentalizados por produtos, insumos e serviços, em condições favoráveis à Recuperanda, o que beneficiará a coletividade dos credores e a manutenção das atividades da Recuperanda.

1.2.4 “Credores ME/EPP”: significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.2.5 “Credores Quirografários”: significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.2.6 “Credores Terreneiros”: significa os credores titulares de Créditos de Terreneiros.

1.2.7 “Credores Trabalhistas”: significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.2.8 “Credores Sujeitos”: significa os credores titulares de Créditos Sujeitos.

1.2.9 “Data de Homologação”: significa a data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

1.3.10 “Data do Pedido”: significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pela Recuperanda, ou seja, [=].

1.3.21 “Dia Útil”: significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de –Curitiba - PR, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.



1.3.2 “Fluxo de Caixa Livre”: corresponde ao resultado líquido semestral da CASAALTA, calculado da seguinte forma: totalidade das entradas de caixa decorrentes das vendas, deduzida a totalidade das saídas de caixa em razão de investimentos realizados, pagamento de despesas operacionais, pagamentos de despesas com vendas gerais, administrativas, e judiciais, despesas com o pagamento dos Créditos Sujeitos e de créditos extraconcursais, incluindo pagamento de impostos correntes e parcelados. O Fluxo de Caixa Livre será calculado semestralmente, com base no período compreendido entre os 6 meses anteriores ao pagamento da parcela devida aos Credores Colaboradores.

1.3.23 “Juízo da RJ”: significa o Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná.

1.3.24 “Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos”: significa o laudo de avaliação dos bens e ativos elaborado nos termos do artigo 53, incisos II⁹ e III¹⁰ da LRF.

1.3.25 “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.3.26 “LRF”: significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.3.27 “Plano de Recuperação Judicial” ou “Plano” ou “PRJ”: significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.3.28 “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 0004549-98.2019.8.16.0185, em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná.

1.3.29 “Recuperanda”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste PRJ.

⁹ Art. 53. (...) II – demonstração de sua viabilidade econômica.

¹⁰ Art. 53. (...) III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



1.3.10 “Taxa Referencial”: significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 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 deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

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

1.2.4 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.

1.2.5 PRAZOS



Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132¹¹ do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nos termos do art. 50¹² da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira.

1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação da área comercial; (ii) implementação de novas práticas de planejamento, programação e controle; (iii) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional, conforme descrito na cláusula 3.

1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. A Recuperanda elaborou uma forma de pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizará, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 NOVAÇÃO

Este Plano novará todos os Créditos Sujeitos, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59¹³ da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão

¹¹ Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

¹² Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros (...)

¹³ Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.



alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

A CASAALTA foi constituída em 17 de janeiro de 1978, sob a forma de sociedade limitada. Desde a sua constituição, são mais de 40 anos de atividade, oferecendo ao mercado imobiliário brasileiro produtos residenciais nos segmentos econômicos de média e baixa renda, com atendimento de quantidade expressiva de clientes e geração relevante de empregos direta e indiretamente.

No curtíssimo período de 05 anos, a CASAALTA registrou a marca histórica de crescimento de 1.500% (mil e quinhentos por cento), tendo atingido seu auge no ano de 2015, com faturamento estimado na casa de R\$ 1 bilhão¹⁴.

Até o ano de 2018, a CASAALTA já havia concluído 60 projetos em seu portfólio, correspondentes a mais de 12.778 unidades entregues, representativas de um Valor Geral de Vendas (VGV) de mais de R\$ 1.500.000.000,00. O sucesso no desenvolvimento de suas atividades levou a empresa a atender milhares de famílias no sonho de seu imóvel próprio, além da contratação de centenas de colaboradores diretos em todo o País.

Além da cidade de sua sede, a CASAALTA desenvolve suas atividades nos Estados do Paraná, Rondônia, Santa Catarina e São Paulo, estando seus empreendimentos distribuídos em mais de 11 Municípios do território nacional, em diversas regiões e voltados aos mais diversos públicos, tornando-se uma das mais importantes construtoras vinculadas ao programa federal “Minha Casa, Minha Vida”.

A despeito de sua trajetória irretocável de sucesso e crescimento, em virtude da grave recessão que afetou a economia brasileira e, em especial, o setor imobiliário e das mudanças promovidas pelo Governo Federal no programa federal “Minha Casa, Minha Vida” quanto a regras de

¹⁴ <https://exame.abril.com.br/negocios/construtora-casa-alta-cresce-1-500-em-cinco-anos/>.



pagamento (extensão de prazos) e a suspensão de repasse/liberação de verbas por determinados períodos, a CASAALTA tornou-se incapaz de honrar tempestivamente a sua custosa dívida financeira que, somada à redução de suas receitas, resultou em grave insuficiência de sua disponibilidade de caixa.

A CASAALTA possui ativos de valor relevante e plena capacidade (e vontade!) de concluir e entregar os 15 empreendimentos imobiliários em construção, nas Faixas 01 e 02 do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, correspondentes a cerca 4.600 unidades destinadas a família de baixa renda, sendo que o objetivo da presente recuperação judicial é justamente garantir a entrega das referidas unidades.

Nos últimos anos, apesar da crise instalada na empresa, restará demonstrado neste Plano e no laudo econômico-financeiro em anexo, que a CASAALTA é plenamente viável e que deve ser preservada em prol da manutenção dos postos de trabalho, da importância para o setor, e do estímulo da economia, os quais representam, inquestionavelmente, os objetivos maiores da LRF.

2.2 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto **externa** quanto **interna**, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Como **razão externa**, pode-se citar fundamentalmente a crise macroeconômica no mercado imobiliário nacional.

É de notório conhecimento a dimensão da forte crise que assolou o País a partir do ano de 2014, decorrente, principalmente, dos problemas enfrentados pela economia nacional¹⁵, cuja causa teve forte origem em razão do cenário econômico nacional, com forte retração da economia agravada e diminuição de demanda, bem como da crise política instaurada após sucessivos

¹⁵ <https://www.gazetaonline.com.br/noticias/economia/2017/03/economia-brasileira-vive-pior-recessao-da-historia-1014031578.html>.



escândalos de corrupção minuciosamente desvendados, dentre outros, pela operação “Lava Jato”.

No setor imobiliário, a crise econômica brasileira resultou em estagnação do mercado de imóveis. Pode-se afirmar, em complemento, que a crise imobiliária também tem como origem o excesso de estímulos à demanda agregada (bens e serviços) e dos gastos públicos que interferiram diretamente na economia nos anos que sucederam a forte crise iniciada em 2014. Registre-se que, nos seus 40 anos de existência, a CASAALTA jamais presenciou tamanha recessão econômica.

Com a crise, houve retração de mercado de maneira geral. Os bancos, especialmente os públicos, limitaram a concessão de crédito e, via de consequência, o consumidor ficou mais cauteloso em assumir novas dívidas, considerado o cenário de estagnação e retração da economia, mormente pelo aumento expressivo do desemprego no Brasil.

Destarte, o desemprego, a inflação alta, os juros elevados, a restrição de crédito e a consequente perda de poder aquisitivo da população, contribuíram significativamente para a paralisação do mercado imobiliário.

Em contrapartida, a paralisação do setor implicou em substancial aumento do custo financeiro dos empreendimentos, reduzindo a margem de lucro das construtoras em um delicado momento de estagnação e desvalorização de preço do imóvel.

Notório que a restrição de crédito no setor imobiliário implicou em prejuízo aos dois lados, ou seja, do consumidor, que passou a ser mais cauteloso para celebração de novos negócios, sobretudo quando havia necessidade de acesso a financiamento ou empréstimo; e para as construtoras, as quais, além de não gerar novos negócios, sofreram acentuadamente com as altas taxas de juros decorrentes dos contratos inadimplidos, os quais implicaram em rolagem das dívidas financeiras decorrentes da paralisação do mercado e venda das unidades.

Com efeito, ainda reflexo do cenário pujante dos anos anteriores à crise, muitos empreendimentos e projetos já estavam em ampla execução, alguns em fase final de entrega, sendo que, paradoxalmente à chegada da crise ao setor, o ano de 2015 registrou um número



considerável de novos lançamentos. Assim, com a baixa procura, os imóveis e empreendimento que seriam destinados ao mercado, simplesmente ficaram estocados com as incorporadoras, construtoras e demais segmentos do mercado imobiliário.

Todo esse contexto de anos de crise forçou incorporadoras a suspenderem novos projetos e a priorizarem a desova de unidades encalhadas ou devolvidas por cancelamentos de vendas (distratos), fato este que contribuiu para a edição da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 que regulamentou o tema, após inúmeras ações judiciais distribuídas pelo país por adquirentes de unidades imobiliárias buscando a resolução/cancelamento de seus contratos.

Portanto, é importante registrar que o atual momento de crise sofrido pela CASAALTA não decorre exclusivamente de falhas internas de gestão, mas sim de fatores econômicos inesperados, tais como a elevação das taxas de juros, alta da inflação, endividamento das famílias, déficit público elevado, crise política, desemprego acentuado, queda dos investimentos, dentre outros, que gravemente atingiram o cenário econômico nacional como um todo e nos mais diversos setores da economia brasileira (comércio, serviço, indústria, agronegócio, construção civil, etc.).

É certo que este período difícil deverá passar com a retomada do crescimento e o fortalecimento da economia. Estas são as perspectivas positivas e otimistas dos vários setores da economia e da população brasileira como um todo, ante a recente modificação do cenário político no país.

Porém, os efeitos da crise foram severos para a CASAALTA, em razão de endividamentos antigos, da redução do fluxo de venda de alguns empreendimentos e que representam hoje passivo expressivo que precisa ser adequado.

Com os estoques sendo normalizados na maior parte do Brasil e com as expectativas de melhora no quadro econômico nacional, a tendência é de reaquecimento do setor, inclusive dentro da área de atuação da CASAALTA. Por isso, com a melhora da perspectiva do mercado para o setor imobiliário e, no caso da CASAALTA, pela proporção (positiva) que seus negócios tomaram no decorrer de sua história, a necessidade de uma reorganização pela via da recuperação judicial é uma decisão que estrategicamente lhes trará o reequilíbrio de que precisa.



Não se pode perder de vista que a crise não atingiu exclusivamente a CASAALTA. Outras grandes empresas do segmento imobiliário tiveram que se valer da recuperação judicial para equacionar suas dívidas, dentre elas destacam-se a Viver¹⁶ e a PDG¹⁷.

Nesse sentido, a CASAALTA possui uma excelente reputação no mercado nacional, com ampla experiência, tradição e capacidade de superar o atual momento de crise econômico-financeira pelo qual passa, desde que sua dívida possa ser renegociada e seus contratos vigentes mantidos, na exata previsão legislativa.

No que toca aos **aspectos internos**, destaque-se os endividamentos antigos não equacionados, inadimplimento de obras públicas e contrato de compartilhamento de garantia.

A crise financeira da CASAALTA decorre, além dos aspectos macro descritos no item anterior, também de aspectos relacionados às mudanças do Programa Minha Casa Minha Vida (“MCMV”) e de problemas enfrentados em obras públicas contratadas ao longo dos anos.

A respeito do Programa Minha Casa Minha Vida, no final do ano de 2014, na sequência da eleição da Presidente Dilma Roussef, o Governo Federal suspendeu o repasse de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial (“FAR”), o que, conseqüentemente, acarretou a suspensão dos repasses de recursos à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil, o que, finalmente, provocou a absoluta suspensão de repasse de recursos às incorporadoras que, a exemplo da CASAALTA, se dedicavam à incorporação de empreendimentos imobiliários de acordo com as regras do Programa Minha Casa Minha Vida, sobretudo no segmento que mais necessitava de recursos federais (o “Faixa 1”).

Cumprе mencionar que os empreendimentos enquadrados na Faixa 1 do MCMV, à época, representavam mais de 70% (setenta por cento) do faturamento mensal da CASAALTA, que, naquela oportunidade, girava em torno de R\$ 65 Milhões de Reais.

¹⁶ Autos nº 1103236-83.2016.8.26.0100, da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP. Endividamento total de R\$ 1.400.000.000,00.

¹⁷ Autos nº 1016422-34.2017.8.26.0100, da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP. Endividamento total de R\$ 6.200.000.000,00.



Não se faz necessário, portanto, expender maiores palavras para elucidar o nefasto prejuízo provocado no caixa da CASAALTA pela suspensão do repasse de recursos federais para o custeio de inúmeros empreendimentos.

E o pior é que o problema não foi equacionado em 2015. Embora o Governo Federal tenha regularizado em meados de janeiro de 2015 os repasses de recursos devidos entre outubro e dezembro de 2014, no final daquele mesmo mês de janeiro voltou a suspender os repasses.

Na prática, o Governo Federal passou a efetivar os repasses dos valores devidos a cada 90 (noventa) dias, o que, conseqüentemente, levou que a CASAALTA a receber os valores que lhe eram devidos somente depois de passados 120 (cento e vinte) dias.

Registre-se que até a eleição da Presidente Dilma, a CASAALTA não levava mais do que 30 (trinta) dias para receber os valores que lhe eram devidos.

Esse cenário absolutamente caótico e de total insegurança financeira perdurou informalmente até julho de 2015, quando então o Governo Federal alterou formalmente as regras do MCMV, a fim de estabelecer que os repasses de recursos dar-se-iam somente depois de 90 (noventa) dias.

Por fim, a partir de janeiro de 2019, as liberações no Faixa 1 foram novamente suspensas. Tanto a CAIXA quanto o Banco do Brasil informaram sobre a suspensão do repasse por não existir liberação dos recursos do FAR.

Como se não bastasse os atrasos e a falta de repasse do Programa Minha Casa Minha Vida, vale mencionar que a maior parte do endividamento em atraso da CASAALTA está relacionada à 3 Cédulas de Crédito Bancário emitidas em favor do Banco do Brasil e garantidas por hipoteca (“CCBs”) e que, atualmente, são objeto de 3 execuções em trâmite na comarca de Bauru/SP¹⁸.

¹⁸ (i) CCB 20/01234-9, no valor de R\$ 5.773.122,59 (agosto/17), objeto da execução nº 1022389-50.2017.8.26.0071 em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Bauru/SP; (ii) CCB 495.701.002, R\$ 21.822.898,93 (agosto/2017), objeto da execução nº 1022382-58.2017.8.26.0071, em trâmite perante a 7ª Vara Cível de Bauru/SP; e (iii) CCB/20/01269-1, R\$ 1.399.434,22 (agosto/17), objeto da execução nº 1022395-57.2017.8.26.0071, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Bauru/SP.



Especificamente com relação às CCBs, esclarece a CASAALTA que o valor tomado foi destinado à construção de creches (escolas do Programa Proinfância) nas Regiões Sul, Sudeste, Norte e Centro-Oeste, em razão de licitação promovida pelo FNDE – Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (“FNDE”), órgão do Ministério da Educação e vencida pela CASAALTA.

Com base na referida licitação, cada Município interessado deveria aderir a um Termo de Compromisso, entre FNDE e CASAALTA para início das construções com a obrigação de observar a destinação dos recursos repassados pelo FNDE aos Municípios. Ocorre que o FNDE, além de atrasar o repasse de recursos, também passou a se recusar a realizar qualquer reajuste de preços e atualização monetária dos serviços e produtos destinados às obras. Mais uma vez, a CASAALTA passou a ser afetada negativamente por fatores externos à sua gestão.

Após ter entregue 3 obras e iniciado a execução de 67 outras creches, a CASAALTA viu-se compelida a ingressar judicialmente para requerer os pagamentos atrasados e a obtenção dos reajustes previstos na contratação, o que levou à judicialização da questão, em razão da negativa do FNDE, sendo que (a) foi obtida decisão liminar para suspender as novas obras que não tinham iniciada mas (b) não foi determinado o pagamento dos valores em atraso.

Tal situação gerou o inadimplemento das dívidas, com consequentes restrições bancárias, impossibilitando que novas construções fossem assumidas pela CASAALTA.

Criou-se, então, um verdadeiro círculo vicioso que impede qualquer solução. Isso porque, tal situação levou à impossibilidade de honrar os pagamentos aos credores, especialmente, os credores financeiros; o inadimplemento levou à execução antecipada da dívida por esses credores e, com isso, as dívidas se acumularam a juros altíssimos.

Pior do que isso: o credor, detentor de garantias imobiliárias, passou a mover ações judiciais milionárias para obter a recuperação do crédito, acrescido de juros estratosféricos, sem sequer executar as garantias existentes. Buscou, ainda, bloqueio de ativos financeiros, penhora *on line* e, na mesma medida, as garantias continuaram a onerar a empresa.



O impacto desse fato, somados aos demais problemas apresentados no Programa Minha Casa Minha Vida, levaram a CASAALTA à crise em que hoje se encontra a empresa.

Logo as dívidas assumidas pela CASAALTA precisam ser equacionadas de forma a preservar a CASAALTA, especialmente em relação à prestação de serviços e atividades relacionadas à construção civil que precisam ser mantidas para garantir a regular execução dos demais contratos existentes, geração de novos negócios, conclusão dos projetos em andamento e manutenção dos empregos por ela proporcionados.

Ressalte-se que, em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida, os contratos existentes se referem a 15 empreendimentos que envolvem quase 4.600 unidades, destinadas a mais de 4.600 famílias de baixa renda, e que precisam ser finalizados a fim de evitar enormes prejuízos tanto à CASAALTA como a coletividade que depende da entrega de tais unidades a fim de garantir a sua habitação. As obras dos referidos empreendimentos, por óbvio, garante a geração de milhares de empregos diretos e indiretos.

A finalização de tais empreendimentos – que garantirão a preservação da CASAALTA e a continuidade das suas atividades – está diretamente relacionada com (a) a manutenção dos denominados “*Contratos de Gestão Compartilhada*”¹⁹ celebrados com a Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) e (b) a renegociação organizada do seu passivo, em razão da postura agressiva de diversos credores.

Com efeito, apesar das diversas tentativas de negociações envidadas junto aos seus credores, alguns deles, em sua maioria ex prestadores de serviços e fornecedores, optaram por buscar isoladamente o pagamento de suas dívidas mediante ajuizamento de ações judiciais individuais.

Por tudo isso, o sucesso na aprovação do presente plano de recuperação judicial permitirá que a CASAALTA se mantenha responsável pela geração de emprego e renda de diversas famílias, sanando as dificuldades que pontualmente as afligem e podendo prosseguir no exercício da função social da empresa.

¹⁹ (i) Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, celebrado em 30 de dezembro de 2015 e aditado em 27 de julho de 2017 e 27 de dezembro de 2017 e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, celebrado em 29 de fevereiro de 2016.



2.3 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

Muito provavelmente, vários desses motivos que hoje geram elevada insegurança, tendem a uma estabilização dentro dos próximos meses, especialmente com a definição no cenário político. Por conta disso, a Recuperanda entende e confia que o negócio poderá atingir os números que historicamente atingiu, implicando em uma célere e ágil retomada econômico-financeira.

Em que pese estarem atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, a atual situação é temporária e passageira. A Recuperanda possui todas as condições necessárias para reverter a situação de dificuldade e retomar o crescimento, diante da importância econômica. A empresa é viável e rentável. Além disso, é inquestionavelmente fonte de geração de empregos diretos e indiretos e de tributos.

Ademais, a viabilidade do Plano e das medidas nele previstas para a recuperação da empresa é atestada e confirmada pelos laudos, nos termos do art. 53, incisos II e III²⁰, da LFR. Não obstante, o modelo de negócios que a Recuperanda pretende desenvolver para permitir o equacionamento das obrigações, com as expectativas de geração de caixa futuras, encontram-se descritos de forma clara e objetiva no laudo de viabilidade econômico-financeiro anexo.

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continuem a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades. A reestruturação do plano de negócios visa:

²⁰Art. 53. (...)

II – Demonstração de sua viabilidade econômica; e

III – Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



Reestruturação da área comercial: um reorganizado setor comercial será implementado nas empresas. Dessa forma, se pretende realizar: (i) a aplicação de metas; (ii) a correção dos preços de venda; (iii) e a melhoria dos prazos de entrega;

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, as empresas estão implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; e (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados.

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foram definidas medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos Sujeitos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas, e equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos em até 12 (doze) meses após a Data de Homologação com desconto de 50% (cinquenta por cento).

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL



Os Créditos com Garantia Real que não forem titularizados por Credores Colaboradores serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 90% (noventa por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 40 (quarenta) parcelas semestrais.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os Créditos Quirografários serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 90% (noventa por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 40 (quarenta) parcelas semestrais.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

4.4 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP



Os Créditos ME e EPP serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 75% (setenta e cinco por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 30 (trinta) parcelas semestrais.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

4.5 PAGAMENTO DOS CREDORES COLABORADORES

Os Credores Colaboradores são aqueles que mantiverem e/ou incrementarem o fornecimento de matéria-prima e de linhas de créditos, na forma estabelecida nesta cláusula.

Como a Recuperanda continua dependente das parcerias que ocorriam anteriormente ao pedido de Recuperação Judicial, os Credores Colaboradores contribuem, de forma estratégica, para alcançar os objetivos previstos no art. 47, da LRF, o que beneficiará a manutenção das atividades da Recuperanda e garantirá a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses da coletividade dos credores.

Dessa forma, esta cláusula tem o único propósito de alinhar a proposta de pagamento aos Credores Colaboradores e os interesses mútuos da Recuperanda e desses credores que são essenciais a continuidade das atividades.

4.5.1 CREDORES COLABORADORES



Os Créditos dos Credores Colaboradores serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 75% (setenta e cinco por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: em 24 (vinte e quatro) parcelas semestrais e de igual valor, salvo se o valor da parcela superar o Fluxo de Caixa Livre do semestre anterior, caso em que o valor da parcela será limitada ao valor do Fluxo de Caixa Livre. Eventuais saldos de tais parcelas serão pagos ao final do período de amortização, em uma ou mais parcelas semestrais, respeitado o mesmo critério.

A medida acima se faz necessária para, de um lado, oferecer aos Credores Colaboradores a melhor proposta de pagamento dentro das possibilidades da Recuperanda e, de outro, não comprometer o caixa e a continuidade das atividades da CasaAlta.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 2% (dois por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos juntamente com os pagamentos do principal. Os juros serão calculados pelo sistema de juros compostos, e incidirão sobre a parcela corrigida.

Condições: O Credor Colaborador que optar por receber seu Crédito na forma desta cláusula deverá manifestar sua intenção até a data da Assembleia-geral de Credores, mediante comunicação por escrito à Recuperanda, comprometendo-se de forma irrevogável e irretroatável (a) a manter a concessão de operações de crédito já contratadas com a Recuperanda durante o procedimento de Recuperação Judicial e (b) manter e efetivamente realizar a prestação de serviços e fornecimento de produtos ou serviços, mediante a concessão de prazos de 60 (sessenta) dias para pagamento, antes da realização da Assembleia Geral de Credores. O enquadramento de um Credor como Credor Colaborador depende da efetiva necessidade dos produtos e serviços pela Recuperanda, bem como do preço oferecido. A ausência de manifestação pelo Credor Colaborador e/ou o desatendimento das condições comerciais ensejarão o pagamento de seu Crédito de acordo com as condições definidas nas propostas de pagamento contidas cláusulas 4.2, 4.3 e 4.4.



A recusa do fornecimento dos produtos ou serviços nas condições acordadas será considerada falta grave ao Plano e ensejará a realocação dos Créditos do Credor à forma de pagamento prevista aos Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários ou Créditos MP/EPP, conforme aplicável.

4.5.2 PAGAMENTO DOS CREDORES TERRENEIROS

Os Créditos por Permuta Financeira são obrigações sujeitas a este Plano e a serem pagas na forma desta cláusula, que novará e reestruturará obrigações previstas nos Contratos de Permuta Financeira, conforme autoriza a parte final do parágrafo 2º do art. 49 e art. 59, *caput*, da LRF.

A criação desta sub-classe se faz necessária e adequada uma vez que os Credores Terreneiros não possuem interesses homogêneos aos demais Credores em função da natureza do Crédito mantido com a Recuperanda e da natureza dos Contratos de Permuta Financeira, a saber, a utilização dos terrenos dos Credores Terreneiros para obras da Recuperanda. Ademais, os Credores Terreneiros que aderirem a essa cláusula estarão colaborando especialmente com o soerguimento da Recuperanda por meio da utilização de seus terrenos objeto dos Contratos de Permuta Financeira em obras da Recuperanda, cuja venda das unidades é essencial para geração de caixa, continuidade das atividades da Recuperanda e cumprimento deste Plano.

Como tal, os Credores Terreneiros se obrigam a cumprir tempestivamente as obrigações previstas nos Contratos de Permuta Financeira e outras que se façam necessárias à continuidade dos projetos, incluindo, mas não se limitando, a assinatura de todos os documentos necessários, sendo certo que eventual não cumprimento dessa obrigação poderá ser suprida por decisão judicial do Juízo da Recuperação.

Os Créditos por Permuta Financeira serão pagos quando da conclusão do respectivo empreendimento, mediante a dação em pagamento de unidades do respectivo projeto objeto do Contrato de Permuta na conclusão da obra, utilizando-se como parâmetro para cálculo do número de unidades a serem dadas em pagamento o valor da unidade conforme tabela de vendas praticada pela Recuperanda para o empreendimento, com desconto de 50% do valor do valor do Crédito Por Permuta Financeira. Eventual diferença entre o valor que a Caixa Econômica



Federal deixar de pagar ao Credor Terrenista não será pago em dinheiro, e sim em unidades do próprio empreendimento, na mesma fórmula acima.

4.6 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

Créditos Retardatários. Na hipótese de reconhecimento de Créditos por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, posteriormente à data de apresentação deste Plano ao Juízo da Recuperação Judicial, serão eles considerados Créditos Retardatários e deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual os Créditos Retardatários em questão devam ser habilitados e incluídos, devendo ser respeitada a carência a partir do momento da regular habilitação do crédito na recuperação judicial.

4.7 CRÉDITOS ILÍQUIDOS

Créditos Ilíquidos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido, ainda que não vencidos ou que sejam 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 presente Plano para a respectiva categoria e classe do Credor respectivo.

4.8 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.8.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Homologação.

4.8.2 MEIOS DE PAGAMENTO



Os Créditos serão pagos aos Credores 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 do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.8.3 CONTAS BANCÁRIAS DOS CREDITORES

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação eletrônica endereçada à Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento previsto, não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.

4.8.3.1 DATAS DE PAGAMENTO

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base o dia da Data de Homologação. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado, conforme o caso, imediatamente no próximo Dia Útil.

4.8.4 PAGAMENTO DE VALORES ÍNFIMOS

Pagamento Linear de Créditos: Exceto se disposto de forma contrária neste Plano: (i) Credores no valor igual ou inferior a R\$1.000,00 (mil Reais) terão seus respectivos Créditos pagos em uma única parcela até o 60º (sexagésimo) Dia Útil a contar da Homologação Judicial do Plano, limitado ao valor do respectivo Crédito constante da Relação de Credores do Administrador Judicial;

4.8.5 OPÇÃO DE PRÉ-PAGAMENTO COM DESCONTO



Opção de Pré-Pagamento: A Recuperanda terá a opção de, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, quitar antecipadamente os valores devidos na forma deste Plano, por meio do pagamento de 10% (dez por cento) do valor do principal.

4.8.6 INCLUSÃO, ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

Se houver inclusão de qualquer Crédito Sujeito após a Data de Homologação, os períodos de carência serão contados a partir do momento da regular habilitação do crédito na recuperação judicial.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

As disposições deste Plano vinculam a Recuperanda e os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação.

5.2 NOVAÇÃO

Este Plano acarretará a novação dos créditos concursais anteriores ao pedido, conforme a previsão contida no art. 59 da LRF e obriga a Recuperanda e todos os Credores sujeitos.

5.3 SUSPENSÃO DAS AÇÕES E EXECUÇÕES EM FACE DOS FIADORES, AVALISTAS, DEVEDORES SOLIDÁRIOS OU COBRIGADOS

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da Aprovação do Plano (i) ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado ou não a qualquer Crédito contra a Recuperanda e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; (ii) executar qualquer sentença,



decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperada e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda e de seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda e de seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc.; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meio. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperanda e seus garantidores, administradores, sócios, avalistas, fiadores, terceiros, etc. serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

5.4 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e demais coobrigados (fiadores, avalistas, devedores solidários), inclusive quanto a juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.5 LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS

Garantias. A aprovação do Plano, bem como o pagamento dos Credores na forma estabelecida implicará na liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título, no que concerne aos Créditos detidos pelos Credores.

Unidades Imobiliárias Hipotecadas. Os Credores com Garantias Reais deverão liberar os gravames sobre Unidades Imobiliárias Hipotecadas que venham a ser quitadas pelos respectivos adquirentes, seja por meio de termo de quitação e liberação da hipoteca ou cláusula específica em contrato de financiamento celebrado entre o adquirente e seu financiador. O envio do termo de liberação da hipoteca será enviado em até 30 (trinta) Dias Corridos após o recebimento pelo Credor com Garantia Real de comunicação enviada pela Recuperanda para informar a quitação do saldo devedor pelo adquirente, acompanhada dos documentos que demonstrem a referida



quitação, seja por meio de recursos próprios ou financiamento. Em qualquer cenário, o Credor com Garantia Real não poderá condicionar a emissão do termo de quitação e liberação do gravame sobre a Unidade Imobiliária Hipotecada à complementação de valores pela Recuperanda.

Unidades Imobiliárias Hipotecadas com valores já quitados. No que se refere às Unidades Imobiliárias Hipotecadas cujos valores de aquisição tenham sido quitados anteriormente à Homologação Judicial do Plano, a Recuperanda enviará comunicação, em até 60 (sessenta) Dias Corridos contados da Homologação Judicial do Plano, aos respectivos Credores com Garantia Real para informar a relação de Unidades Imobiliárias Hipotecadas quitadas, acompanhada dos documentos que demonstrem a referida quitação, e solicitar a emissão dos termos de liberação dos gravames em até 180 (cento e oitenta) Dias Corridos após o envio da referida comunicação.

5.6 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61²¹ da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º²², e 74²³ da LRF.

5.7 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam

²¹ Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

²² Art. 61. (...) § 2º Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

²³ Art. 74. Na convação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.



expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66²⁴, 74 e 131²⁵ da LRF.

5.8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Para fins deste Plano, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso a Recuperanda, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, não sanem referido descumprimento no prazo de até 60 (sessenta) dias contado do recebimento da notificação. Nesse caso de não saneamento, a Recuperanda deverá requerer ao Juízo, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a convocação de Assembleia-geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento.

5.9 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.10 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a extinção de qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação a Créditos Sujeitos; e (ii) a exclusão do registo e/ou apontamento no nome da Recuperanda nos órgãos de proteção ao crédito; (iii) extinção do registo e/ou apontamento no nome dos avalistas, fiadores, devedores solidários e coobrigados nos órgãos de proteção ao crédito.

²⁴ Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

²⁵ Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.



6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

Todos os anexos²⁶ a este 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.

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.8.3, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail e, cumulativamente, por carta com AR. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Rua Fernando Simas, nº 1.222, Bairro Mercês, CEP 80.710-660, Curitiba-PR

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 LEI APLICÁVEL

²⁶ Anexos: Laudo Econômico-Financeiro e Avaliação Bens e Ativos.



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

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Curitiba, 05 de agosto de 2019.

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.

FELIPE LOLLATO
OAB/SC 19.174
felipe@lollato.com.br

ALCEU RODRIGUES CHAVES
OAB/PR 29.073
alceu@chavesemaran.com.br

TIAGO SCHREINER LOPES
OAB/SP 194.583
tiago.lopes@lollato.com.br

LUCIANO HINZ MARAN
OAB/PR 29.381
luciano@chavesemaran.com.br

AGUINALDO RIBEIRO JR.
OAB/PR 56.525
aguinaldo@lollato.com.br



LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO



ADVOGADOS

Chaves & Maranhão
ADVOGADOS

DOC. 02

Art. 53, inc. III da Lei 11.101/2005
Laudo Econômico-Financeiro



Laudo de Avaliação Econômico-Financeira

CASA ALTA CONSTRUÇÕES LTDA



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

CASA ALTA CONSTRUÇÕES LTDA.



Responsável Técnico pelo Laudo:

HCN Consultoria em Gestão

Thais Lobo / Hamilton Nascimento

CRC PR 066803/o-0 / CRC PR 034994/o-0

AGO/2019



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5XJ G8C56 4K3VH MZCP3

Sumário

1. Objetivo	5
Objetivo	6
2. Metodologia utilizada	7
Metodologia Utilizada	8
3. A Empresa	9
3.1 – Breve Histórico	10
3.2 – Informações societárias	11
3.3 – Áreas de atuação	11
4. Recuperação Judicial - Motivos	12
4.1 A origem da crise	13
4.2 - Análise de Swot- Diagnóstico da situação atual	15
5. Organização do Plano de Recuperação	16
5.1 – Plano de Reestruturação	17
5.2 - Quadro dos Credores	18
5.3 – Passivos a negociar	19
5.3.1 – Classe I – Credores Trabalhistas	19
5.3.2 – Classe II – Credores Quirografários Financeiros – Com ou Sem Garantia Real	19
5.3.3 – Classe III – Credores com Demais Quirografários	19
5.3.3 – Classe IV– Credores ME e EPP	19
6. Estudo Econômico Financeiro	21
6.1 – Segmento de atuação	22
6.2 – Projeções de fluxo de Caixa	24
6.2.1 – Premissas gerais	24
6.2.1.1 – Projeções das Receitas	24
6.2.1.2 – Projeções dos Custos e Despesas	25
6.2.1.3 – Projeções Pagamento Recuperação Judicial	25
6.2.2 – Projeção de Fluxo de Caixa	26
6.2.2.1- Gráficos	28



7. Análise de Viabilidade Econômica.....	30
7.1- Análises de Viabilidade Econômica	31
8. Meios de Recuperação.....	32
8.1- Meios de Recuperação	33
9. Conclusão.....	34
10. Anexos	36
10.1 - Balanço Patrimonial	37
Demonstrações Contábeis apresentadas pela empresa CASA ALTA, referente o período de 2016 a 2018.	37
10.2 - DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO).....	39
10.2.1 – Composição da DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO)	40



1. Objetivo



Objetivo

Este laudo visa atestar, com base nas informações contidas nas demonstrações financeiras, a situação econômica e financeira atual e analisar os fatores que levaram a empresa CASA ALTA CONSTRUÇÕES LTDA, a ter tido a necessidade de impetrar, judicialmente, o **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

As proposições que compõem o relatório foram elaboradas por sua direção, tudo de acordo com as disposições contidas na Lei 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa - LFRE).

Dentro do Plano referido encontram-se o Balanço e DRE dos últimos anos, projeções de fluxos de caixa e programa de amortização dos credores contidos no corpo deste laudo.

O Pedido do plano de recuperação é para que a empresa possa contribuir com seus resultados para sanar os compromissos assumidos e sua recuperação, a situação financeira debilitada que justifica este pleito.

A nossa análise e elaboração de Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômica financeira do Plano apresentado e a capacidade de pagamento de todos os credores e a recuperação da saúde financeira da empresa.



2. Metodologia utilizada



Metodologia Utilizada

A metodologia se deu por base nos históricos das demonstrações financeiras e comportamento de mercado. Estas informações levaram a direção a simular um cenário conservador para a empresa, todos integrados e dentro do modelo contábil.

Através das projeções de faturamentos, custos e despesas, bem como, as negociações com seus credores, obtiveram um quadro futuro do comportamento da CASA ALTA, e assim, pontuar as premissas e procedimentos para a montagem do plano de recuperação judicial.

A metodologia que a HCN utilizou teve o seguinte processamento:

- 1) Montar Plano;
- 2) Analisar todo o Plano a ser apresentado principalmente, as suas premissas, pressupostos e números adotados,
- 3) Análise da coerência e consistência das premissas, pressupostos e números contidos nas projeções financeiras,
- 4) Compensar Juros Abusivos e Novar as Dívidas;
- 5) Implantar o Plano;
- 6) Gerir o novo empreendimento;
- 7) Gerar margem operacional positiva de caixa;
- 8) Liquidar as dívidas conforme o Plano;
- 9) Fazer reserva de caixa para dar solidez econômica e financeira a empresa.



3. A Empresa



3.1 – Breve Histórico

A recuperanda, Casa Alta Construções, atua no ramo de construções imobiliárias há 41 anos. As ações da empresa estão direcionadas para os segmentos de classe média e baixa renda, em diversos municípios do Paraná, Rondônia, São Paulo e Santa Catarina. No transcorrer dos anos, coleciona inúmeros clientes e fornecedores, além de 101 empregados diretos.

A empresa prosperou ano após ano. Em 2015, atingiu a marca histórica de 1.500% de crescimento no faturamento; indo na contramão da crise que já se instalava no país naquela época. Em números, representa o equivalente a 1 bilhão de reais na renda bruta.

Esse resultado possibilitou a contratação de centenas de colaboradores diretos, bem como, a satisfação em realizar o sonho de milhares de brasileiros em ter a Casa própria, por meio do programa “Minha casa, minha vida”. A oportunidade imobiliária do programa federal possibilitou à CASA ALTA, o mérito de estar entre as mais importantes construtoras do país, onde atingiu a marca de 12.778 unidades entregues.

No mercado, a recuperanda, possui uma marca reconhecida e consolidada. Contudo, foi alcançada com as consequências da crise. Tal situação é, extremamente, desconfortável para todos; mas não fere a importância social e a necessidade de preservação das atividades frente à conjuntura atual.



3.2 – Informações societárias

A CASA ALTA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 77.578.623/0001-70, com capital social de R\$ 6. 000.000,00 (Seis Milhões de reais), representados por Wilson Wieck e Juarez Wieck.

3.3 – Áreas de atuação

- Incorporação de empreendimentos imobiliários;
- Compra e venda de imóveis próprios;
- Aluguel de imóveis próprios;
- Loteamento de imóveis próprios;
- Outras sociedades de participação; exceto holdings.



4. Recuperação Judicial - Motivos



4.1 A origem da crise

A trajetória administrativa/comercial da CASA ALTA apresentou resultados positivos e crescentes ano a ano. Os administradores sempre vislumbraram as oportunidades de negócio e assim, consolidavam progressivamente sua marca no ramo de atuação.

Conforme já citado anteriormente, apresentou em seus melhores resultados um faturamento na casa de 1 bilhão de reais.

A crise econômica – financeira da empresa eclodiu em conjunto a crise brasileira no setor imobiliário, nos anos seguintes a 2014, conjuntura em que pese os investimentos realizados dos anos passados, somado a suspensão de repasse / liberação de verbas por determinados períodos e extensão de prazos nos pagamentos pelo programa federal “Minha Casa, Minha vida”.

Tal suspensão temporária dos recursos e extensão nos prazos de pagamento, pelo governo federal, culminaram diretamente no segmento que mais necessitava de recursos federais (o “Faixa 1”), à época, 2014, representavam mais de 70% (setenta por cento) do faturamento mensal da empresa. A média de atraso nos repasses era de 90 (noventa) dias. A secessão de delongas gerou uma extrema instabilidade financeira.

Nesse contexto houve uma estagnação no mercado de imóveis, e em consequência, uma drástica redução no faturamento, o que ocasionou insuficientes margens de lucro e um comprometimento no Fluxo de caixa. Levando em consideração que o setor de construção e engenharia é caracterizado pela alta necessidade de capital de giro, resultando assim no alto nível de endividamento da empresa.

A redução de faturamento, a falta de capital de giro, oneração de capital de terceiro em curto e longo prazo, e pela repentina redução das linhas de crédito por parte das instituições financeiras foram fatores que promoveram dificuldades de honrar os compromissos com as pontualidades firmadas.

Fatores externos, como, recessão, inflação, alto nível de desemprego, restrições de crédito e postergações na liberação de financiamentos pelas instituições financeiras, também contribuíram para a implicação da saúde financeira.

Vale lembrar que ao longo da historia da CASA ALTA, a empresa nunca havia passado por uma crise desse nível.



No intuito de garantir, regular a execução dos contratos vigentes e a conclusão dos projetos em andamento; o benefício legal da recuperação judicial foi a melhor opção encontrada.

A empresa busca viabilizar a superação da crise econômico-financeira promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.



4.2 - Análise de Swot- Diagnóstico da situação atual

ANÁLISE DE SWOT

Ambiente interno

Forças

- 1- Marca consolidada;
- 2- Conhecimento do segmento;
- 3- Qualidade no serviço prestado;
- 4- Excelente knowhow dos administradores.

Fraquezas

- 1- Custos fixos elevados;
- 2- Capacidade financeira comprometida;
- 3- Lucros reduzidos;

Ambiente externo

Oportunidades

- 1- Confiança na empresa ;
- 2- Novos Clientes;
- 3- Formação de novas parcerias;

Ameaças

- 1- Custos crescentes;
- 2- Concorrência;
- 3- Político, social, economico.



5. Organização do Plano de Recuperação



5.1 – Plano de Reestruturação

Foi desenvolvido pela diretoria da CASA ALTA um plano de reestruturação financeiro-operacional com o intuito de superar a crise financeira, a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo e a preservação da sua função social, mantendo a sua condição de entidade geradora de bens, recursos, empregos (diretos e indiretos) e tributos.

Baseou-se nas premissas de reorganização operacional e projeções conservadoras de fluxo de caixa por um período de 23 anos, onde será pautado mais detalhadamente no decorrer deste laudo.

Abaixo as decisões estratégicas:

- Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devido, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamentos dos créditos, conforme previsto no art. 50, inc. I, da Lei nº 11.101/2005;
- Modificação dos órgãos administrativos da empresa, com corte nas despesas operacionais, visando agilidade na tomada de decisões, conforme art. 50, inc. IV, da Lei n. 11.101/2005;
- Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores, conforme se vê no art. 50, incs. IX e XII, da Lei nº 11.101/2005;
- Vendas de ativos, conforme se vê no art. 50, incs. VII e XI, da Lei nº 11.101/2005;



5.2 - Quadro dos Credores

Leva se em consideração para este plano a lista de credores apresentada pela empresa.

CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES PARA O PLANO			
Classes	CLASSIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS	VLR DA DÍVIDA A SER NEGOCIADA	AV%
Classe I	Trabalhistas	23.684.985,90	20,09
Classe II	Quirografários - C/ ou S/ Garantia Real	38.285.775,37	32,47
Classe III	Demais Quirografários	43.642.386,37	37,01
Classe IV	ME/EPP	12.296.605,77	10,43
TOTAL		117.909.753,41	100,00



5.3 – Passivos a negociar

5.3.1 – Classe I – Credores Trabalhistas

O plano prevê um deságio de 50% (Cinquenta por cento) sobre o total dos créditos. O pagamento ocorrerá em 12 (doze) meses, sem carência, corrigido pela TR e 2% de Juros a.a.

5.3.2 – Classe II – Credores Quirografários Financeiros – Com Garantia Real

O plano prevê um deságio de 90% (Noventa por cento) sobre o total dos créditos. O saldo será pago com carência de juros e principal de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação da decisão homologatória do plano. O pagamento ocorrerá em 40 (quarenta) parcelas semestrais, corrigido pela TR e 2% de Juros a.a.

5.3.3 – Classe III – Credores com Demais Quirografários

O plano prevê um deságio de 90% (Noventa por cento) sobre o total dos créditos. O saldo será pago com carência de juros e principal de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação da decisão homologatória do plano. O pagamento ocorrerá em 40 (quarenta) parcelas semestrais, corrigido pela TR e 2% de Juros a.a.

5.3.3 – Classe IV – Credores ME e EPP

O plano prevê um deságio de 75% (Setenta e cinco por cento) sobre o total dos créditos. O saldo será pago com carência de juros e principal de 18 (dezoito) meses, contados da data de publicação da decisão homologatória do plano. O pagamento ocorrerá em 7 (sete) anos, corrigido pela TR e 2% de Juros a.a.



DEMONSTRATIVO DO VALOR A SER DESEMBOLSADO PELO CAIXA								
HISTÓRICO	DESC PROPOS TOS (%)	CARÊNCIA	Nº de PARCELAS MENSAIS	TOTAL	DESCONTO R\$	SALDO DEVEDOR	PARCELAS MENSAL (R\$ - sem juros)	PARCELAS ANUAL (R\$ - sem juros)
CLASSE I								
Trabalhadores	50%	0	12	23.684.985,90	11.842.492,95	11.842.492,95	986.874,41	11.842.492,95
CLASSE II								
Quirografários Bancários / G. R	90%	24 meses	240	38.285.775,37	34.457.197,83	3.828.577,54	15.952,41	191.428,88
CLASSE III								
Demais Quirografários	90%	24 meses	240	43.642.386,37	39.278.147,73	4.364.238,64	18.184,33	218.211,93
CLASSE IV								
ME & EPP	75%	18 meses	84	12.296.605,77	9.222.454,33	3.074.151,44	36.597,04	439.164,49

**** Corrigidos pela TR +2% de juros a.a. ****



6. Estudo Econômico Financeiro



6.1 – Segmento de atuação

As últimas décadas foram dinâmicas e polvorosas para o mercado Imobiliário. Primeiro vivenciou a alta, conhecida como: “Boom imobiliário”, no período entre 2008 a 2012, e na sequência a grave crise econômica, que assolou o país, no período entre 2014 a 2018.

De acordo com nossos estudos, em vários sites dos segmentos, as perspectivas para os próximos anos são favoráveis para consumidor e o empresário.

Foi divulgado pela FGV/ IBRE o aumento dos Índices da Confiança da Construção (ICST)/2019. De Junho p/ julho/19, observou-se um aumento de 2,6 pontos. “O segundo semestre inicia com alta da confiança, a segunda consecutiva, refletindo uma melhora no ambiente de negócios corrente e expectativas de curto prazo mais favoráveis. A iminência de aprovação da reforma da Previdência e a retomada das obras do Programa Minha Casa Minha Vida certamente contribuirão para a melhora do cenário nesses dois últimos meses. No entanto, se a adoção de uma política para incentivar o consumo comprometer a fonte de financiamento do programa habitacional, não haverá sustentação nessa melhora a médio e longo prazo” - Ana Maria Castelo, Coordenadora de Projetos da Construção da FGV IBRE.

A ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) divulgou neste mês de julho, que no primeiro semestre de 2019, os financiamentos somaram R\$ 33,7 bilhões, superando em 33,3% o montante registrado em igual período de 2018. No acumulado de 12 meses (julho de 2018 a junho de 2019), os empréstimos de R\$ 65,82 bilhões com recursos do SBPE (Sistema Brasileiro de poupança e empréstimos) registraram alta de 37,5% em relação ao apurado nos 12 meses anteriores.

Especialistas acreditam que este será o ano da virada para o setor, que já registrou melhora significativa a partir do final de 2018.

Outros fatores positivos economicamente que incentivam o financiamento imobiliário são:

- ✓ Taxa SELIC- Em menos de dois anos despencou de 14,5% para 6,4%, aumentando assim a confiança do consumidor.
- ✓ Taxa de Desemprego- Em 2014, a taxa fechou em 6,5%, hoje em dia, a taxa de desemprego está em 12,4%, contudo, ainda considerada um nível bastante desconfortável.



Apesar dos cenários otimistas no âmbito econômico e político, nossas projeções foram desenvolvidas de forma cautelosa e conservadora. Os efeitos das medidas de melhoria, incluídos no resultado operacional e financeiro, foram calculados com base no atual faturamento pós as casualidades que geraram a crise na recuperanda.



6.2 – Projeções de fluxo de Caixa

A projeção do fluxo de caixa permite a visualização do comportamento da empresa na continuidade das suas operações, já com a perspectiva da adoção das providencias projetadas.

6.2.1 – Premissas gerais

- O cenário foi projetado para 23 anos;
- Foi considerado o período de 6 meses no 1º e 23º ano;
- Foram realizados testes nas relações entre todos os números apresentados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando consistência técnica e confiabilidade dentro dos modelos contábil e financeiro.
- As projeções identificam a continuidade das operações da empresa e no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas propostas deste plano;

6.2.1.1 – Projeções das Receitas

- O 1º ano, segundo semestre de 2019, foi projetado receita inicial de R\$ 24. 000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais). A estratégia adotada foi realista, considerando apenas os valores fechados nos contratos a receber;
- As Receitas projetadas para o 2º e 3º ano seguiram as premissas de conservadorismo do 1º ano. Lançados os valores a receber, já firmados em contratos e modestas vendas;



- A partir do 4º ano, para formar a base da projeção de receitas foi considerada o valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), 20% abaixo da média dos últimos três anos; estratégia adotada para contemplar a venda dos estoques imobiliários e crescimento moderado no volume de vendas no decorrer dos anos;
- Os percentuais de crescimentos foram conservadores, conforme tabela abaixo:

Evolução da Receita projetada																						
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23
0%	0%	0,0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%

6.2.1.2 – Projeções dos Custos e Despesas

- O 1º ano, segundo semestre de 2019, foi projetado os custos em 80% da receita líquida. Estratégia adotada para atender a demanda das projeções da receita;
- Os demais anos, os custos foram projetados em 67% (sessenta e sete por cento) das receitas líquidas;
- As despesas foram projetadas em 10% (dez por cento) das receitas líquidas;

6.2.1.3 – Projeções Pagamento Recuperação Judicial

- As Projeções de pagamentos estão de acordo com os termos de negociação, citados no Item 5.3 desse documento.



6.2.2 – Projeção de Fluxo de Caixa

PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA												
	2º SEM											
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
ENTRADAS	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)	(2026)	(2027)	(2028)	(2029)	(2030)
Receita Líquida total	24.000.000,00	48.000.000,00	48.000.000,00	60.000.000,00	60.600.000,00	61.206.000,00	61.818.060,00	62.436.240,60	63.060.603,01	63.691.209,04	63.691.209,04	63.691.209,04
TOTAL DE ENTRADAS	24.000.000	48.000.000	48.000.000	60.000.000	60.600.000	61.206.000	61.818.060	62.436.241	63.060.603	63.691.209	63.691.209	63.691.209
SAÍDAS OPERACIONAIS												
Custo de Obras	-19.200.000,00	-32.160.000,00	-32.160.000,00	-40.200.000,00	-40.602.000,00	-41.008.020,00	-41.418.100,20	-41.832.281,20	-42.250.604,01	-42.673.110,05	-42.673.110,05	-42.673.110,05
Demais Despesas	-2.400.000,00	-4.800.000,00	-4.800.000,00	-6.000.000,00	-6.060.000,00	-6.120.600,00	-6.181.806,00	-6.243.624,06	-6.306.060,30	-6.369.120,90	-6.369.120,90	-6.369.120,90
TOTAL DE SAÍDA OPERACIONAIS	- 21.600.000 -	36.960.000 -	36.960.000 -	46.200.000 -	46.662.000 -	47.128.620 -	47.599.906 -	48.075.905 -	48.556.664 -	49.042.231 -	49.042.231 -	49.042.231
RECUPERAÇÃO JUDICIAL												
Trabalhadores	0,00	-11.842.492,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografários c/ GR	0,00	0,00	-95.714,44	-193.343,17	-197.210,03	-201.154,23	-205.177,31	-209.280,86	-213.466,48	-217.735,81	-222.090,52	-226.532,33
Demais Quirografários	0,00	0,00	-109.105,97	-220.394,05	-224.801,93	-229.297,97	-233.883,93	-238.561,61	-243.332,84	-248.199,50	-253.163,49	-258.226,76
Me & Epp	0,00	0,00	-439.164,49	-447.947,78	-456.906,74	-466.044,87	-475.365,77	-484.873,08	-494.570,55	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAG DÍVIDA	- -	11.842.493 -	643.985 -	861.685 -	878.919 -	896.497 -	914.427 -	932.716 -	951.370 -	465.935 -	475.254 -	484.759
Saldo Inicial	0	2.400.000	1.597.507	11.993.522	24.931.837	37.990.918	51.171.801	64.475.528	77.903.148	91.455.717	105.638.760	119.812.484
Saldo Final de Caixa	2.400.000	1.597.507	11.993.522	24.931.837	37.990.918	51.171.801	64.475.528	77.903.148	91.455.717	105.638.760	119.812.484	133.976.703

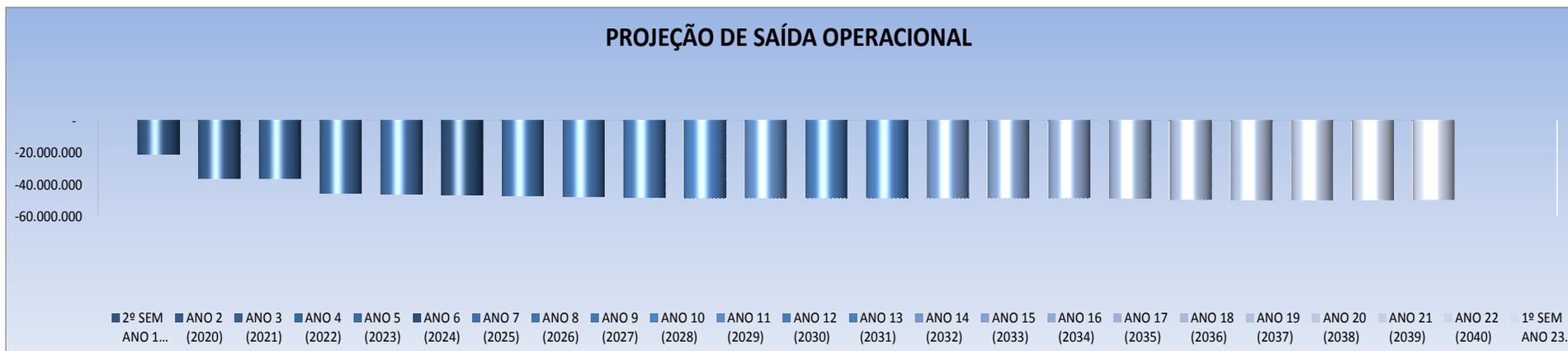
**** Recuperação Judicial corrigida pela TR + Juros 2%****



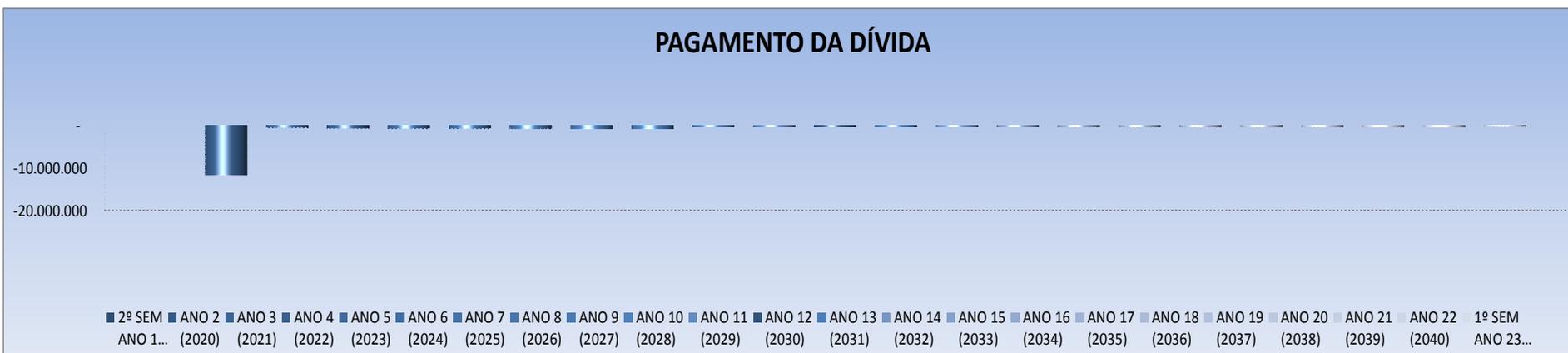
PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA											
	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	ANO 21	ANO 22	1º SEM ANO 23
ENTRADAS	(2031)	(2032)	(2033)	(2034)	(2035)	(2036)	(2037)	(2038)	(2039)	(2040)	(2041)
Receita Líquida total	63.691.209,04	63.691.209,04	63.691.209,04	63.691.209,04	64.328.121,13	64.971.402,34	65.621.116,36	64.971.402,34	65.621.116,36	64.971.402,34	64.971.402,34
TOTAL DE ENTRADAS	63.691.209	63.691.209	63.691.209	63.691.209	64.328.121	64.971.402	65.621.116	64.971.402	65.621.116	64.971.402	64.971.402
SAÍDAS OPERACIONAIS											
Custo de Obras	-42.673.110,05	-42.673.110,05	-42.673.110,05	-42.673.110,05	-43.099.841,15	-43.530.839,57	-43.966.147,96	-43.530.839,57	-43.966.147,96	-43.530.839,57	-43.530.839,57
Demais Despesas	-6.369.120,90	-6.369.120,90	-6.369.120,90	-6.369.120,90	-6.432.812,11	-6.497.140,23	-6.562.111,64	-6.497.140,23	-6.562.111,64	-6.497.140,23	-6.497.140,23
TOTAL DE SAÍDA OPERACIONAIS	- 49.042.231	- 49.042.231	- 49.042.231	- 49.042.231	- 49.532.653	- 50.027.980	- 50.528.260	- 50.027.980	- 50.528.260	- 50.027.980	- 50.027.980
RECUPERAÇÃO JUDICIAL											
Trabalhadores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografários c/ GR	-231.062,98	-235.684,24	-240.397,92	-245.205,88	-250.110,00	-255.112,20	-260.214,45	-265.418,73	-270.727,11	-276.141,65	-101.237,27
Demais Quirografários	-263.391,29	-268.659,12	-274.032,30	-279.512,95	-285.103,21	-290.805,27	-296.621,38	-302.553,80	-308.604,88	-314.776,98	-115.401,51
Me & Epp	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAG DÍVIDA	- 494.454	- 504.343	- 514.430	- 524.719	- 535.213	- 545.917	- 556.836	- 567.973	- 579.332	- 590.919	- 216.639
Saldo Inicial	133.976.703	148.131.226	162.275.861	176.410.409	190.534.668	204.794.923	219.192.428	233.728.449	248.103.899	262.617.424	276.969.928
Saldo Final de Caixa	148.131.226	162.275.861	176.410.409	190.534.668	204.794.923	219.192.428	233.728.449	248.103.899	262.617.424	276.969.928	291.696.711



6.2.2.1- Gráficos



PAGAMENTO DA DÍVIDA



SALDO FINAL DE CAIXA



7. Análise de Viabilidade Econômica



7.1- Análises de Viabilidade Econômica

Posterior à análise das referências apresentadas, bem como das medidas e premissas a serem adotadas pelo Plano, de forma conservadora da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da possibilidade e principalmente da capacidade de pagamento aos credores, e observando que:

- As projeções dos demonstrativos financeiros refletem as futuras atividades da empresa e que foram realizadas dentro de um padrão "conservador", consistente e factível;
- Foi constatado no cenário projetado, que o saldo final de caixa apurado na conclusão de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores.
- As projeções mercadológicas apresentadas ao segmento/atividade da CASA ALTA para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda, sendo as perspectivas de retomada do crescimento apresentadas, por demais conservadoras.

Desta forma fica demonstrada a viabilidade da superação da situação da crise econômica financeira da CASA ALTA, permitindo assim, que seja mantida a fonte produtora de empregos e os interesses dos credores.



8. Meios de Recuperação



8.1- Meios de Recuperação

Após o pedido de recuperação judicial, podendo readequar suas atividades e efetuar todas as medidas necessárias para equalização de suas entradas e saídas de caixa, a Recuperanda vem alterando diversos quesitos vitais em suas atividades.

- Revisão de custos / Despesas;
- Adequação do quadro funcional as reais necessidades;
- Otimização das rotinas administrativas;
- Fortalecimento com as relações com os bancos;
- Resgate e valorização da credibilidade com os credores;
- Captação de novos recursos;



9. Conclusão



Conclusão

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 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico financeira da CASA ALTA em Recuperação Judicial. Neste sentido foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial da CASA ALTA no Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado onde a recuperanda atua aliado ao grande know-how adquirido ao longo dos anos, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado à efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação na geração de novos empregos, além do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

Pela somatória e combinação de recursos e esforços, A HCN CONSULTORIA que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará

que a CASA ALTA se mantenha como empresa viável e rentável.

Curitiba, 01 de Agosto de 2019.



Hamilton Correa Nascimento

CRC nº PR 034994/o-0



Thais Lobo

CRC nº PR 066803/o-0



10. Anexos



10.1 - Balanço Patrimonial

Demonstrações Contábeis apresentadas pela empresa CASA ALTA, referente o período de 2016 a 2018.

BALANÇO PATRIMONIAL									
ATIVO	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
ATIVO CIRCULANTE	254.242.816	92%	100%	150.573.955	63%	-41%	152.485.595	78%	1%
<i>Disponível</i>	3.503.982	1,3%	100%	2.594.270	1,1%	-26%	3.295.623	1,7%	27%
<i>Caixa e Equivalentes</i>	3.503.982	1,3%	100%	2.594.270	1,1%	-26%	3.295.623	1,7%	27%
<i>Créditos</i>	33.111.456	12,0%	100%	50.939.015	21,4%	54%	76.603.656	39,0%	50%
<i>Contas a receber</i>	21.694.291	7,9%	100%	18.726.099	7,9%	-14%	58.461.788	29,8%	212%
<i>Parte relacionadas</i>	1.400.000	0,5%	100%	1.101.638	0,5%	-21%	-	-	-
<i>impostos a recuperar</i>	169.742	0,1%	100%	118.977	0,0%	-30%	-	-	-
<i>Despesas Apropriar</i>	3.408.119	1,2%	100%	3.874.467	1,6%	14%	-	-	-
<i>Outros Créditos</i>	6.439.303	2,3%	100%	27.117.834	11,4%	321%	18.141.868	9,2%	-33%
<i>Estoques</i>	217.627.379	79,1%	100%	97.040.670	40,7%	-55%	72.586.316	37,0%	-25%
<i>Estoques</i>	217.627.379	79,1%	100%	97.040.670	40,7%	-55%	72.586.316	37,0%	-25%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	20.965.008	8%	100%	87.934.682	37%	319%	43.716.552	22%	-50%
<i>Relizavel a longo prazo</i>	2.604.209	0,9%	100%	71.369.811	29,9%	2641%	28.548.570	14,6%	-60%
<i>Clientes a receber</i>	-	-	-	15.906.447	6,7%	-	13.650.952	7,0%	-14%
<i>Parte relacionadas</i>	792.630	0,3%	100%	532.463	0,2%	-33%	435.248	0,2%	-18%
<i>Outros créditos</i>	1.271.254	0,5%	100%	54.534.998	22,9%	4190%	14.462.370	7,4%	-73%
<i>Imposto deferidos</i>	540.325	0,2%	100%	395.903	0,2%	-27%	-	-	-
<i>Imobilizado</i>	2.443.289	0,9%	100%	1.060.121	0,4%	-57%	556.944	0,3%	-47%
<i>Imobilizado</i>	2.443.289	0,9%	100%	1.060.121	0,4%	-57%	556.944	0,3%	-47%
<i>Investimentos</i>	1.067.080	0,4%	100%	798.478	0,3%	-25%	554.610	0,3%	-31%
<i>Investimentos</i>	1.067.080	0,4%	100%	798.478	0,3%	-25%	554.610	0,3%	-31%
<i>Intangível</i>	14.850.430	5,4%	100%	14.706.271	6,2%	-1%	14.056.427	7,2%	-4%
<i>Intangível</i>	14.850.430	5,4%	100%	14.706.271	6,2%	-1%	14.056.427	7,2%	-4%
TOTAL ATIVO	275.207.824	100%	100%	238.508.637	100%	-13%	196.202.146	100%	-18%



BALANÇO PATRIMONIAL									
PASSIVO	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
PASSIVO CIRCULANTE	105.852.305	38%	100%	118.046.656	49%	12%	122.168.072	62%	3%
Obrigações Diversas	105.852.305	38,5%	100%	118.046.656	49,5%	12%	122.168.072	62,3%	3%
<i>Fornecedores</i>	25.103.274	9,1%	100%	25.348.887	10,6%	1%	28.420.949	14,5%	12%
<i>Empréstimos e Financiamentos</i>	17.608.655	6,4%	100%	47.931.567	20,1%	172%	72.589.811	37,0%	51%
<i>Obrigações trabalhistas</i>	14.191.713	5,2%	100%	8.865.000	3,7%	-38%	7.803.770	4,0%	-12%
<i>Obrigações Fiscais</i>	15.572.432	5,7%	100%	4.949.098	2,1%	-68%	8.444.082	4,3%	71%
<i>Parcelamentos</i>	1.718.525	0,6%	100%	799.247	0,3%	-53%	-	-	-
<i>Adiantamento de Clientes</i>	20.534.800	7,5%	100%	24.484.915	10,3%	19%	-	-	-
<i>Partes relacionadas</i>	2.056.574	0,7%	100%	2.088.802	0,9%	2%	-	-	-
<i>Outras contas a pagar</i>	9.066.331	3,3%	100%	3.579.140	1,5%	-61%	4.909.460	2,5%	37%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	125.856.509	45,7%	100%	103.259.231	43%	-18%	98.024.576	50%	-5%
Exigível a longo prazo	125.856.509	45,7%	100%	103.259.231	43,3%	-18%	98.024.576	50,0%	-5%
<i>Empréstimos e Financiamentos</i>	70.670.885	25,7%	100%	55.959.512	23,5%	-21%	58.894.385	30,0%	5%
<i>Parcelamentos</i>	4.803.742	1,7%	100%	14.193.214	6,0%	195%	12.810.681	6,5%	-10%
<i>Adiantamento de cliente</i>	30.228.531	11,0%	100%	19.881.648	8,3%	-34%	-	-	-
<i>Aquisição de terreno</i>	10.289.107	3,7%	100%	4.289.107	1,8%	-58%	-	-	-
<i>Imposto Diferido</i>	843.156	0,3%	100%	475.113	0,2%	-44%	-	-	-
<i>Partes relacionadas</i>	5.709	0,0%	100%	-	-	-	-	-	-
<i>Provisão de contingencia</i>	-	-	-	-	-	-	5.034.310	2,6%	-
<i>Outras contas a pagar</i>	9.015.378	3,3%	100%	8.460.637	-	-	21.285.200	10,8%	152%
Patrimonio Liquido	43.499.011	15,8%	100%	17.202.750	7,2%	-60%	(23.990.502)	-12,2%	-239%
<i>Capital Social</i>	6.000.000	2,2%	100%	6.000.000	2,5%	0%	6.000.000	3,1%	0%
<i>Reserva de lucro</i>	37.499.011	13,6%	100%	11.202.750	4,7%	-70%	(32.490.502)	-16,6%	-390%
<i>Ajuste dos exercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	-	2.500.000	1,3%	-
TOTAL PASSIVO	275.207.824	84,2%	100%	238.508.637	92,8%	-13%	196.202.146	112,2%	-18%



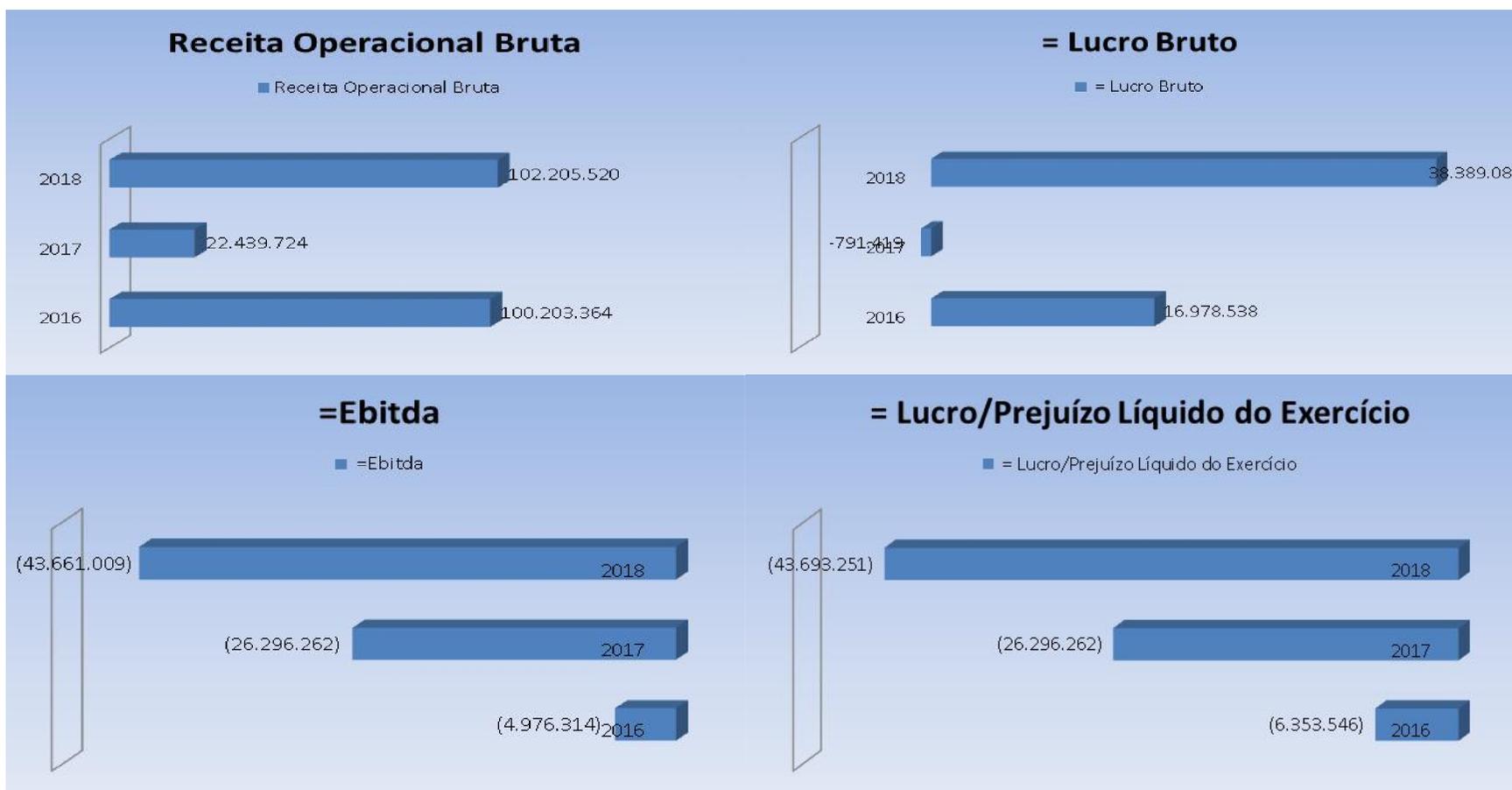
10.2 - DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO)

A Demonstração do Resultado do Exercício tem como objetivo principal apresentar de forma vertical e resumida o resultado apurado em relação ao conjunto de operações realizadas em determinado período, normalmente, de doze meses.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE									
Lançamentos	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
Receita Operacional Bruta	100.203.364	115,0%	100%	22.439.724	118%	-78%	102.205.520	100,0%	355%
<i>Receita Operacional Bruta</i>	100.203.364	115,0%	100%	22.439.724	118%	-78%	102.205.520	100,0%	355,5%
(-) Deduções da Receita Bruta	(13.041.612)	-15,0%	100%	(3.456.577)	-18%	-73%	-	-	-
<i>(-) Deduções</i>	(13.041.612)	-15,0%	100%	(3.456.577)	-18%	-73%	-	-	-
= Receita Operacional Líquida	87.161.752	100%	100%	18.983.146	100%	-78%	102.205.520	100%	438%
(-) Custos Operacionais da Receita	(70.183.214)	-80,5%	0%	(19.774.566)	-104%	-72%	(63.816.433)	-62,4%	223%
<i>Custo Serviços</i>	(70.183.214)	-80,5%	100%	(19.774.566)	-104%	-72%	(63.816.433)	-62,4%	222,7%
= Lucro Bruto	16.978.538	19,5%	100%	-791.419	-4%	-105%	38.389.086	37,6%	-4951%
(-) Despesas Operacional	(21.954.852)	-25,2%	100%	(25.504.842)	-134%	16%	(82.050.095)	-80,3%	222%
<i>Despesas Gerais</i>	(21.954.852)	-25,2%	100%	(25.504.842)	-29,3%	16%	(82.050.095)	-80,3%	273,7%
=Ebitda	(4.976.314)	-5,7%	100%	(26.296.262)	-139%	428%	(43.661.009)	-42,7%	66%
(=) Resultado operacional Líquido	(4.976.314)	-5,7%	100%	(26.296.262)	-139%	428%	(43.661.009)	-42,7%	66%
(=) Resultado antes dos tributos	(4.976.314)	-5,7%	100%	(26.296.262)	-139%	428%	(43.661.009)	-42,7%	66%
(-) Provisão para Imposto de Rendae CSLL	(1.377.232)	-1,6%	100%	-	-	-	(32.243)	0,0%	-
= Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	(6.353.546)	-7,3%	100%	(26.296.262)	-139%	314%	(43.693.251)	-42,8%	66%



10.2.1 – Composição da DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO)



LOLLATO
LOPES
RANGEL
RIBEIRO



ADVOGADOS

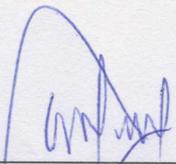
Chaves & Maran
ADVOGADOS

DOC. 03

Art. 53, inc. III da Lei 11.101/2005
Avaliação dos Bens e Ativos do Devedor



Diversos	
Equipamentos de Informática	R\$ 2.210.644,01
Saldo contábil	R\$ 64.982,43
Móveis e Utensílios - ADM	R\$ 390.114,38
Saldo Contábil	R\$ 163.513,24
Máquinas e Equipamentos - Adm	R\$ 238.883,42
Saldo Contábil	R\$ 74.636,62



Wilson Wieck
Sócio Diretor
CPF: 015.394.668-76



Albino Vieira de Oliveira
Contador
CRC-PR 043832/O-1



Veículo	Valor de compra	Saldo Contábil (Depreciação)	Valor de Venda	Ano/Mod	Data da Compra
CAMINHONETE VW/SAVEIRO 1.6 TITAN	R\$ 28.921,38	R\$ 0,00	R\$ 20.274,00	2009	15/05/2009
CAMINHONETE GM/MONTANA CONQUEST	R\$ 28.452,45	R\$ 0,00	R\$ 21.760,00	2010	01/03/2010
CAMINHONETE GM/MONTANA CONQUEST	R\$ 28.452,45	R\$ 0,00	R\$ 21.760,00	2010	19/03/2010
CAMINHONETE GM/MONTANA CONQUEST	R\$ 28.282,55	R\$ 0,00	R\$ 21.760,00	2010	29/04/2010
CAMINHONETE GM/MONTANA CONQUEST	R\$ 28.282,55	R\$ 0,00	R\$ 21.760,00	2010	29/04/2010
CAMIONETA I/KIA SOUL EX 1.6 FF AT	R\$ 56.894,00	R\$ 0,00	R\$ 35.369,00	2011	24/06/2014
CAMIONETA RENAULT/DUSTER 20 D 4X2	R\$ 57.914,00	R\$ 0,00	R\$ 37.490,00	2011	14/11/2011
CAMINHONETE/VW NOVA SAVEIRO	R\$ 34.205,63	R\$ 0,00	R\$ 30.364,00	2013	26/07/2013
CAMINHONETE/VW NOVA SAVEIRO	R\$ 34.205,63	R\$ 0,00	R\$ 30.364,00	2013	26/07/2013
DAILY TRUCK 7 TON 70C17 CS 4350, ECOLINE, IVECO, MODELO 2012/2013	R\$ 110.500,00	R\$ 0,00	R\$ 78.785,00	2012	19/10/2012
DAILY 55C17 CS3750, ECOLINE, IVECO, MODELO 2012/2013	R\$ 103.850,00	R\$ 0,00	R\$ 68.811,00	2012	19/10/2012


 Wilson Wieck
 Sócio Diretor
 CPF: 015.394.668-76


 Albino Vieira de Oliveira
 Contador
 CRC-PR 043832/O-1

Tipo/Modelo do Bem	Valor Aquisição/Custo	Saldo Contábil (Depreciação)	Data de Compra
Manipulador Telescópico, modelo M428, combustível óleo diesel, motor nº 0461285.	R\$ 241.017,05	R\$ -	18/03/2008
Betoneira 400L, motor monofásico, com rodas maciças, s/ proteção camalheira.	R\$ 2.313,00	R\$ -	12/08/2009
Turbo compressor 6102 84148021.	R\$ 2.580,00	R\$ 73,10	13/10/2009
Betoneira 400L, motor monofásico, com rodas maciças, s/ proteção camalheira.	R\$ 2.170,00	R\$ -	22/10/2009
CJ. Motor a explosão inter.	R\$ 29.000,00	R\$ 966,67	30/10/2009
Bomba BC-25 com acess projeção .	R\$ 25.297,00	R\$ 1.176,32	17/03/2010
Misturador M-80, 2CV, sew p/ bomba.		R\$ -	17/03/2010
Retroescavadeira, modelo 416E, marca Caterpillar, com motor CAT.	R\$ 223.100,00	R\$ -	29/03/2010
Ar condicionado, Estabilizadores, Luzes de trabalho, Para-choques, Carro suporte dos garfos, Garfos 48", Manipulador Telescópico - modelo TL943, marca caterpillar.	R\$ 293.028,00	R\$ -	29/03/2010
Caçamba.	R\$ 13.366,00	R\$ -	16/06/2010
Betoneira 400L Horbach, motor 2CV, monof., ncm 84.	R\$ 2.600,00	R\$ -	16/07/2010
Misturador Plan 750/500L acionado. c/ 1 porta dedescraga hidráulica.	R\$ 130.000,00	R\$ -	03/08/2010
Plataforma de trabalho mist. 750/500L.		R\$ -	03/08/2010
Skip alimentador 825L.		R\$ -	03/08/2010
Transportador Helicoidal 168x600 com rasga-saco 2500Kg.		R\$ -	03/08/2010
Minicarregadeira sobre rodas, pneus modelo: L170, combustível diesel, chassis NAM414810, nº motor 044167857.		R\$ 107.000,00	R\$ -
Minicarregadeira sobre rodas, pneus modelo: L170, combustível diesel, chassis NAM414975, nº motor 0441668993.	R\$ 107.000,00	R\$ -	31/08/2010
Central de água gelada, CP100 220V.	R\$ 1.700,00	R\$ 212,03	30/09/2010
Central de água gelada, CP100 110V.	R\$ 1.700,00	R\$ 248,39	17/12/2010
Telehandler, modelo M428, combustível diesel, chassis N8HK58022, nº motor 544521.	R\$ 209.000,00	R\$ 34.078,61	15/02/2011
Telehandler, modelo M428, combustível diesel, chassis N8HK58027, nº motor 542557.	R\$ 209.000,00	R\$ 34.194,72	17/02/2011
Bomba de graute airplaco, modelo PG25, hidráulica a gasolina KOHLER 25HP.	R\$ 61.560,00	R\$ 11.781,90	30/05/2011
Rel Henry Orion VI GPRS com cod barras.	R\$ 7.128,00	R\$ -	15/06/2011
Máquina p/ fazer blocos de concreto, modelo MX 500, nº série MHA1010.	R\$ 210.590,00	R\$ -	17/08/2011
Misturador de concreto de alto rendimento, modelo MC 9000, nº série MCW1018.		R\$ -	17/08/2011
Orion VI Bio Barras GPRS c/ guilhotina.	R\$ 7.128,00	R\$ -	11/10/2011
Rel Henry Orion VI GPRS com cod barras.	R\$ 3.564,00	R\$ -	27/01/2012
Bomba injetora combust. - A.	R\$ 4.500,00	R\$ 1.386,25	31/07/2012
Jogo de painel metálico lumiform 01.	R\$ 2.911.988,30	R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 02.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 03.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 04.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 05.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 06.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 01.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 02.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform 03.		R\$ -	22/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform.		R\$ -	25/07/2014
Jogo de painel metálico lumiform.	R\$ 365.482,65	R\$ -	25/07/2014
Plaina Makita MOD PC 5000C 220V	R\$ 758.229,72	R\$ -	25/07/2014
	R\$ 1.600,00	R\$ 1.207,56	18/01/2017
	R\$ 7.315.624,97	R\$ 85.325,55	

Wilson Wieck
 Sócio Diretor
 CPF: 015.394.668-76

Albino Vieira de Oliveira
 Contador
 CRC-PR 043832/O-1

