

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CALDAS NOVAS/GO.

Processo n.º 5212387-74.2023.8.09.0024

**PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, por
seu representante manifesta pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos ao Evento (20), e em
consonância ao art. 53, da Lei nº 11.101/2005, requerer a juntada da minuta de seu Plano de
Recuperação Judicial (Doc. 01), do laudo de viabilidade econômico-financeiro (Doc 02) e do laudo de
avaliação dos bens e ativos (Doc. 03).

Nestes termos, pede e espera deferimento;

Precedido de cordiais cumprimentos.

Caldas Novas/GO, 09 de outubro de 2023.

Maria Tereza Camargos
OAB/GO 48.756
Assinado Digitalmente

(64) 3453.6091 / 99328.5555

AV. D QD. 66 - LT. 21 - SALA 02 - ITAGUAÍ II - CALDAS NOVAS - GOIÁS



Valor: R\$ 47.629.968,53
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: HOMERO PINTO FIGUEIREDO - Data: 25/09/2025 10:57:51

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO POR PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo de Recuperação Judicial da sociedade **PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**; em curso perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas – GO, nos autos de n.º.: **5212387-74.2023.8.09.0024**.

PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o número CNPJ/MF nº 12.550.699/0001-42, com sede à Avenida Imperador Dom Pedro I nº 119, Quadra GL 4-R Lote 02 Bairro Parque Jardim Brasil, CEP 75.696-206, Caldas Novas/GO; (doravante denominada simplesmente “Recuperanda PCI” “PLANNEXT” ou “PCI”), apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“PRJ PCI” ou “Plano” ou “PRJ”), para aprovação da Assembleia Geral de Credores (“AGC”) e homologação judicial, nos termos dos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/05, conforme alterada (“LRF”):

1

1 - PREMISSAS EMPREGADAS NA RECUPERAÇÃO

O art. 50 da Lei nº 11.101/05, traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação que poderão ser utilizados por empresas na condição de Recuperação Judicial. Neste sentido, a **PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial**, reserva-se o direito de utilizar todos os meios previstos em lei, apresentando a seguir os principais meios que serão empregados na sua recuperação judicial.

1.1 - Das Reorganizações Societárias

A fim de viabilizar o cumprimento deste PRJ, fica autorizado a PLANNEXT, realizar, a qualquer tempo, quaisquer operações de reorganização societária, como criação, alteração, alienação, cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário e econômico, com o objetivo de soerguimento da Recuperanda e conclusão do empreendimento, *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO; a qual poderá criar uma subsidiária tipo SPE Sociedade de Propósito Especifico denominada - *Mirante*

da Serra Thermas Resort Caldas Novas – SPE; especificamente para a conclusão do impedimento supracitado.

1.2 - Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (art. 50, I)

Está previsto neste PRJ os prazos, valores e condições aplicáveis às dívidas vencidas e/ou vincendas da sociedade Recuperanda.

1.3 - Da alienação de bens e ativos (artigo 51, XI e art. 60)

A Recuperanda poderá alienar o ativo immobilizado (sede), após oitiva do comitê de credores e da autorização do juízo da Recuperação Judicial; a fim de destinar recursos exclusivamente para a conclusão da obra e ao pagamento dos credores.

O ativo immobilizado deverá ser avaliado por preço de mercado avaliação de laudo mercadológicos por profissionais ou empresas habilitadas e indicado pela Recuperanda, após oitiva do comitê de credores e da autorização do juízo da Recuperação Judicial.

2 - DAS MEDIDAS DE SOERGUMENTO DA RECUPERANDA

2

2.1 - Da conclusão do empreendimento Mirante da Serra Thermas Resort

2.1.1 – O Empreendimento hoteleiro, localizado na instância hidromineral de Caldas Novas/GO, situado na Avenida Imperador D. Pedro I, GL 4 R, *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO; conta com 456 apartamentos:

2.1.2 – O Empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO, possui conforme Certidão de interior da matrícula nº 77.013 e 77.014, área denominada lote nº 02, da Gleba 4-R, com área total de 27.035,33 m², situado no "Parque Jardim Brasil" nesta cidade, resultante do Desmembramento da Gleba 4-R.

Conforme registro nº 01 foi incorporado na matrícula o empreendimento com a denominação "*Mirante da Serra Thermas Resort*", com área construída de 45.810,09 m², Planta Arquitetônica do Empreendimento "*Mirante da Serra Thermas Resort*" com área de terreno de 27.035,33 m² e área construída de 45.607,94 m².

2.1.3 – Torre A - Constituindo de 228 apartamentos comercializados integralmente com 156 apartamentos de um dormitório e 72 apartamentos de



dois dormitórios, com 13 (Treze) pavimentos incluindo o pavimento térreo e mais 12 (doze) pavimentos.

Torre A - Vendas por unidade integral			
Item	Quantidade	Comercializada	Estoque
Apartamentos 1 Dormitório	156	130	26
Apartamentos 2 Dormitórios	72	72	00
TOTAL	228	202	26

Relação do estoque referente a Torre A.

Torre A - Estoque			
Unidade	Unidade	Unidade	Unidade
210	504	704	1007
301	508	706	1015
303	509	801	1103
312	510	810	1112
315	515	811	1212
409	604	905	
410	611	909	

* Anexo 01

3

2.1.4 – Torre B - Constituido de 228 apartamentos comercializados integralmente com 156 apartamentos de um dormitório e 72 apartamentos de dois dormitórios, com 13 (Treze) pavimentos incluindo o pavimento térreo e mais 12 (doze) pavimentos.

TORRE B – COMERCIALIZADA EM 52 COTAS POR UNIDADE				
Item	Quantidade Unidade	Quantidade Cotas	Cotas Comercializada	Cotas Estoque
Apart. 1 Dormitório	156	8112	2927	5185
Apart. 2 Dormitórios	72	3744	1710	2034
TOTAL	228	11856	4637	7219

2.1.5 – Bangalôs - Constituido de 14 (quatorze) bangalôs possuem 95,57 m² sendo compostos de sala, cozinha, quarto social, banheiro social, suíte, varanda gourmet com churrasqueira e ofurô.

BANGALÔS – COMERCIALIZADA EM 52 COTAS POR UNIDADE				
Item	Quantidade Unidade	Quantidade Cotas	Cotas Comercializada	Cotas Estoque



Bangalôs	14	728	239	489
TOTAL	14	728	239	489

2.1.6 – Total de cotas a serem comercializadas

TOTAL DE COTAS A SEREM COMERCIALIZADAS			
Item	Quantidade Unidade	Quantidade Cotas	Cotas Estoque
Apart. 1 Dormitório	156	8112	5185
Apart. 2 Dormitórios	72	3744	2034
Bangalôs	14	728	489
TOTAL	242	12584	7708

2.1.7 – Áreas comerciais - Constituindo de 11 (onze) unidades comerciais possuindo com área total 1.196,18 m² situado no térreo do empreendimento.

AREA COMERCIAL			
Item	Pavimento	M ²	Estoque
Restaurante	Térreo	377,61	01
Cozinha/Almoxarifado	Térreo	352,61	01
Coffe Break	Térreo	32,15	01
Business Center	Térreo	22,74	01
Loja 1	Térreo	21,42	01
Loja 2	Térreo	23,12	01
Loja 3	Térreo	21,42	01
Loja 4	Térreo	23,12	01
Lanchonete Varandas	Térreo	41,42	01
Bar Molhado/Bar Seco	Térreo	21,13	01
Salão Multiuso	Térreo	259,44	01
Total		1196,18	11

4

2.2 - Das fases do empreendimento imobiliário

i) Execução da obra

Nesta fase, está prevista de entrada em operação em até 90 (noventa) dias após homologação do PRJ, reinício das obras no empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO*.

ii) Entrega do empreendimento

O empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO encontra-se com cerca de 80% (oitenta) por cento de suas obras civis acabadas, a qual será entregue conforme especificação no memorial de incorporação em até 36 (trinta e seis) meses, após a homologação do PRJ.

iii) Dos custos do termino do empreendimento

O empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO encontra-se com cerca de 80% (oitenta) por cento de suas obras civis acabadas, conforme laudo do orçamento em anexo, com estimativa média de R\$ 28.911.631,10 (Vinte e oito milhões, novecentos e onze mil e seiscentos e trinta e um reais e dez centavos); estimasse que uma projeção para +/- 10% (dez) por cento do valor orçado na condição *Ceteris Paribus* para os próximos 36 (trinta e seis) meses.

2.3 - Dos Recursos e Créditos da Recuperada

A Recuperanda possui em sua carteira de créditos cerca de R\$ 20.128.708,18 (vinte milhões cento e vinte e oito mil e setecentos e oito reais e dezoito centavos) em créditos recuperáveis relativos à inadimplência de cotas já comercializadas.

Com o valor a receber das cotas/e unidade autônomas (apartamento) já vendidas a vencer até dezembro de 2031, o valor de R\$ 26.810.213,13 (vinte e seis milhões, oitocentos e dez mil e duzentos e trezes reais e treze centavos).

A Recuperanda possui em sua carteira **7.708** cotas em estoque a serem comercializadas no valor de mercado médio de venda em setembro de 2023 (estadia de uma semana) ao preço da unidade no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 131.036.000,00 (cento e trinta e um milhões e trinta e seis mil reais).

A Recuperanda possui em sua carteira 26 unidades autônomas (Torre A), em estoque a serem comercializadas no valor de mercado médio de venda em setembro de 2023, (unidade autônoma) ao preço da unidade no valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais).

A Recuperanda possui em sua carteira 11 (onze) unidades comerciais no térreo com um total de 1431,54 m² em estoque e que serão comercializadas no valor médio de venda em setembro de 2023, por metro quadrado ao



preço da unidade no valor de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 4.151.466,00 (quatro milhões cento e cinquenta e um mil e quatrocentos reais).

A Recuperanda possui um total de créditos e recursos futuros estipulados no valor de **R\$ 185.766.387,31 (cento e oitenta e cinco milhões, setecentos e sessenta e seis mil e trezentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavos)**.

QUADRO RESUMO - DOS RECURSOS E CRÉDITOS DA RECUPERADA	
Item Receitas	Valor R\$
Créditos vencidos	20.128.708,18
Créditos a Vencer até 12/ 2031	26.810.213,13
Créditos a Vender Cotas	131.036.000,00
Vendas futuras / 26 unidades autônomas	3.640.000,00
Vendas futuras / 11 unidades comerciais	4.151.466,00
Total	185.766.387,31

3- DA ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

A Recuperação Judicial atinge todos os créditos e débitos existentes até a data de ajuizamento do pedido, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados no processo ou em pendência de cumprimento contratual.

3.1 - Havendo créditos não relacionados pela PLANNEXT e/ou pelo Administrador Judicial, por qualquer motivo, ou ainda em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, ou ainda *sub judice*, estes créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ em todos os aspectos e premissas após a sentença judicial líquida, transitada em julgado, que deverá ser objeto de medida judicial cabível para a inclusão no rol de credores e habilitados os créditos, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ.

3.2 - As deliberações da assembleia geral de credores não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação dos créditos.

4 - DA CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS (ART. 67 DA LEI Nº 11.101/05)

4.1 - A Recuperanda, poderá obter novos recursos junto ao Credor Parceiro Empréstimo DIP para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro. Especificamente para estes contratos celebrados após o deferimento do processamento da recuperação judicial, será atribuído *ex lege* a característica de créditos extraconcursais e preferenciais frente aos demais, em caso de convalidação em falência.

4.2 - A Recuperanda, poderá celebrar Empréstimos DIP, no valor global de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para assegurar o pleno funcionamento de suas atividades com o fomento financeiro propostos durante o período de implementação do PRJ, como fator essencial para a manutenção do capital de giro adequado da Recuperanda e como forma de viabilizar o término do empreendimento "*Mirante da Serra Thermas Resort*" e pagamento de parte dos créditos e suas despesas correntes. A Recuperanda poderá, para garantir o pagamento do Empréstimo DIP, oferecer como garantia o ativo circulante ou mesmo do ativo imobilizado do empreendimento, aqui especificado.

4.3 - Os interessados em conceder o(s) Empréstimo(s) DIP deverão submeter ao termo de adesão à Recuperanda, obrigando-se a participar do Empréstimo(s) DIP e a conceder o valor que lhe couber, em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da homologação do PRJ nos termos deste Plano de Recuperação Judicial. Caso haja mais de um interessado que submeta proposta nesse sentido, o Empréstimo(s) DIP será concedido de forma proporcional aos montantes oferecidos, observando as melhores condições de pagamento a Recuperanda.

4.4 - Os recursos advindos serão utilizados pela Recuperanda exclusivamente obedecendo ao rol exemplificativo de 3 (três) critérios para o cumprimento das obrigações:

1ª – Para a conclusão do empreendimento "*Mirante da Serra Thermas Resort*" bem como para o pagamento dos créditos extraconcursais decorrentes do fornecimento de bens ou de serviços durante a recuperação judicial, essenciais para o funcionamento da Recuperanda;

2ª - Pagamento dos créditos concursais da classe 01 (um) e créditos tributários integral e/ou parcelado e os créditos trabalhistas;

7

3ª - Custos de implantação, manutenção, desenvolvimento e fomento das suas atividades do empreendimento demonstrado neste PRJ, para a conclusão do empreendimento Mirante da Serra Resort.

4.5 - Os recursos provenientes do(s) DIP's concedidos à PLANNEXT, deverão ser objeto de prestação de contas através do Relatório Mensal de Atividade (RMA) e das Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC) junto ao Administrador Judicial/juízo da RJ, e os valores integral dos créditos contratados deverão ser transferidos para a conta judicial da Recuperanda.

4.6 - Em contrapartida à concessão do Empréstimo DIP, o Credor será considerado, para fins deste PRJ, um Credor Parceiro Empréstimo DIP. Assim, o Credor será beneficiado pelos pagamentos até o limite do crédito concedido e garantido pelos recebíveis dos ativos alienáveis e a seu favor será atribuído o caráter *ex lege* dos créditos extraconcursais e preferenciais frente aos demais, em caso de convocação em falência.

5 - DOS CREDORES: CLASSES E PAGAMENTOS (artigos 41 e 49)

O plano ora proposto contempla todos os credores sujeitos à Recuperação Judicial, considerando, na forma da LRF, todas as obrigações havidas pela Recuperada ao tempo do pedido. Sem relacionar os créditos classificados extraconcursais, na forma do artigo 84 da LRF.

A composição das classes para o presente Plano de Recuperação obedecerá ao artigo 41 da LRF; Lei nº 11.101/05.

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

Art. 41. A assembléia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:

I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

II – titulares de créditos com garantia real;

III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

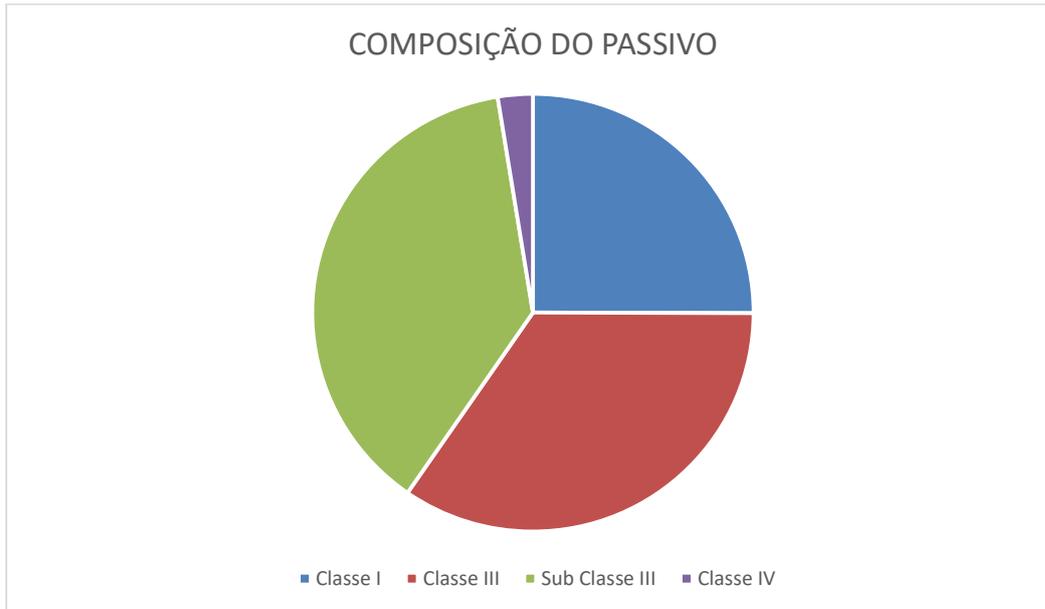
IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. (Incluído pela Lei Complementar nº 147, de 2014)

8

§ 1º Os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho votam com a classe prevista no inciso I do caput deste artigo com o total de seu crédito, independentemente do valor.

§ 2º Os titulares de créditos com garantia real votam com a classe prevista no inciso II do caput deste artigo até o limite do valor do bem gravado e com a classe prevista no inciso III do caput deste artigo pelo restante do valor de seu crédito.

Faz-se necessária a utilização das categorias de créditos, em função da natureza jurídica e das particularidades dos créditos sujeitos a Recuperação.



9

Assim contextualizando o passivo, bem como a identificação a homogeneidade das dívidas em específicos, divide-se as classes da seguinte forma, a qual foi utilizado a apresentação dos créditos na petição do processo da RJ, e no EDITAL DE PROCESSAMENTO E INTIMAÇÃO DOS CREDORES (Evento 48), pela Recuperanda e podendo este quadro ser alterando na aposentação do Quadro Geral de Credores pelo Administrador Judicial:

COMPOSIÇÃO DAS CLASSE		
item	Classe	Valor
01	I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	R\$ 1.673.255,17
02	III – titulares de créditos quirografários, e suas subclasses, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	R\$ 4.536.418,11

03	IV - Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. (Incluído pela Lei Complementar nº 147, de 2014)	R\$ 171.686,71
TOTAL		R\$ 6.381.359,99

5.1 - O presente PRJ abrange todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, consoante dicção do artigo 49 da Lei nº 11.101/05, observando-se, quanto aos créditos líquidos, critérios de inclusão nas modalidades de pagamento abaixo descritas, de modo a racionalizar os procedimentos e preservar o equilíbrio entre os credores.

5.2 - Cuida-se, portanto, de todos os créditos existentes à data do pedido **(03/04/2023)**, ainda que não vencidos, doravante denominados de créditos sujeitos, excetuados aqueles previstos nos artigos 49, §§ 3º e 4º, 67 e 84, todos da Lei nº 11.101/05.

5.3 - Quanto à classificação dos créditos sujeitos ao PRJ, necessário observar a sua classificação, nos termos do artigo 41 da Lei nº 11.101/05.

5.4 - Da classe de credor parceiro empréstimo DIP

5.4.1 - Com a finalidade de fomentar a atividade empresarial da Recuperanda, cria-se a cláusula de credor parceiro conhecida como "Credor Parceiro Empréstimo DIP".

5.4.2 - O *DIP financing (debtor in possession)* pode ser explicado de forma simplificada como uma das mais importantes fontes de financiamento da empresa em dificuldade financeira, já que o "financiador", ao conceder o crédito, goza de determinados privilégios no recebimento.

5.4.3 - No caso presente, é importante atrair novos credores parceiros para que forneçam financiamento, por meio de Empréstimos DIP, à PLANNEXT e suas subsidiárias (capital ou desconto de títulos), fomentando, estimulando e viabilizando sua atividade empresarial, tendo assim, certa prioridade nos pagamentos, como permite o art. 67, parágrafo único, da Lei nº 11.101/05.

5.4.4 - Para fins deste PRJ, o *DIP Financing* significa todo e qualquer novo financiamento, empréstimo, linha de crédito, mútuo e/ou nova captação de recursos pela PLANNEXT, inclusive na forma de adiantamento de recebíveis de

10

duplicatas mercantis, observado o limite máximo estabelecido de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

5.4.5 - Quaisquer credores (pessoas físicas e jurídicas) poderão aderir a cláusula de credor parceiro, desde que, ofereça *DIP Financing* e cumpra, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1. Financiamento para a PLANNEXT no valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), respeitando o teto máximo do PRJ, é cuja liberação será efetivada após aprovação e a homologação do PRJ;
2. Formalize a intenção de ser credor, parceiro empréstimo DIP nos autos da Recuperação Judicial seu interesse em oferecer *Dip Financing* nas condições aqui previstas; no prazo de 7 (sete) dias anterior a realização AGC;
3. Firme contrato com a PLANNEXT, regulando a forma pela qual o *DIP Financing* será concedido, obedecidos os critérios previstos neste PRJ.

5.5 - Das modalidades do empréstimo DIP pelos descontos de duplicatas

5.5.1 - Caso os financiamentos se deem na modalidade de descontos de duplicatas, deverá haver a apresentação de títulos performados avaliados e aprovados após aceite do juízo da RJ, e cujos sacados aceitem pagar mediante emissão de boleto em favor do Credor ou em depósito na conta do Credor, ficando a exclusivo critério do Credor a estipulação das taxas e juros aplicáveis ao Financiamento, sempre atendendo aos padrões de mercado para operações análogas, obedecendo o limite estabelecido na cláusula 5.2.4.

5.5.2 - Das obrigações: O *DIP Financing* conferido na forma deste PRJ será tratado, no que couber, conforme disposições previstas no artigo 67 e na Seção IV-A da Lei nº 11.101/05, sendo certa, portanto, a extraconcursalidade dos créditos concedidos à Recuperanda a título de Financiamento pelo Credor Parceiro Empréstimo DIP.

5.5.2 - Das obrigações: O Credor Parceiro Empréstimo DIP, não possui direitos a votos em AGC, possuem a garantia dos créditos da extraconcursalidade.

5.6 - CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTA

5.6.1 - Créditos de natureza trabalhista com vínculo empregatício.



A Recuperanda possui créditos de natureza trabalhistas com (vínculo empregatício) listados no seu Rol de Credores, e, serão liquidados nas condições indicadas nesta cláusula, assim, a Recuperanda não possui no Rol de credores trabalhistas aqueles decorrentes de acidentes de trabalho.

Nesta classe aplicando-se a identidade de condições de pagamento para todos os credores que se enquadrem na definição legal do artigo 41, inciso I da Lei nº 11.101/05, e que estejam ou venham a ser habilitados no processo de recuperação judicial.

CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTA			
nº	Quant.	Vinculo	Crédito
01	10	Empregatício S/ Condicionantes	R\$ 1.673.255,17
02	00	Acidente de trabalho ou equivalentes	R\$ 00,00
03	00	Até 5 (cinco) salários mínimos	R\$ 00,00
04	00	Sem vínculo empregatício	R\$ 0,00
Total	10		R\$ 1.673.255,17

12

5.6.2 - Dos pagamentos dos credores trabalhistas (vínculo empregatício), decorrentes de acidente de trabalho ou equivalentes (artigos 41 e 54)

i) Prazo: os credores trabalhistas serão pagos no prazo de 01 (um) ano, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 54 da Lei nº 11.101/05, deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 60 (sessenta) dias após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas.

A Recuperanda NÃO possui em seu rol de créditos trabalhistas até 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador especificado no artigo 54 § 1º da Lei nº 11.101/05. Deste modo, mesmo NÃO possuindo tais créditos elencados, institui nesta cláusula o pagamento relativo aos créditos trabalhistas de até 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, e de natureza estritamente de salarial (vínculo empregatício) vencidos nos (três) meses anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, bem como 01 (um) mês posterior a data do pedido da Recuperação Judicial será pago integralmente sem deságio, em 30 dias após a decisão da homologação do PRJ.

ii) Forma de pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu credito e através de depósito em conta corrente ou

de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias, junto ao e-mail: credorplannext@gmail.com após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

iii) Política de Acordos: Com vistas a agilizar a reestruturação proposta neste PRJ e a liquidação dos Créditos Trabalhistas, a Recuperanda poderá, após a Data de Homologação Judicial do PRJ, desenvolver e implementar uma política de acordos a serem celebrados no âmbito de reclamações trabalhistas em curso contra qualquer empresa de seu grupo econômico, independentemente de nova autorização por parte do Juízo da Recuperação Judicial e/ou aprovação dos Credores, de modo a otimizar os recursos de pagamento.

iv) Créditos até 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador

Os créditos trabalhistas de até 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, e de natureza estritamente laboral (vínculo empregatício) vencidos nos (três) meses anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, bem como 01 (um) mês posterior a data do pedido da Recuperação Judicial será pago integralmente sem deságio, em 30 dias após a decisão da homologação do PRJ.

v) Créditos entre 5 (cinco) até o limite de 35 (trinta e cinco) salários mínimos: Os créditos serão pagos em 12 (doze) meses, divididos em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

vi) Créditos superiores a 35 (trinta e cinco) salários mínimos até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos: (definição legal do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05); receberão os créditos divididos em até 12 (doze) parcelas mensais, sendo que da 1ª a 11ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 7% (sete) por cento do crédito totalizando 77% (setenta e sete) por cento, e o saldo remanescente de 33% (trinta e três) por cento do valor, será pago em parcela única na 12ª (parcela) no decimo segundo mês de pagamento.

5.6.3 - Créditos de natureza trabalhista sem vínculo empregatício

A Recuperanda poderá advir créditos de natureza trabalhistas (sem vínculo empregatício), NÃO listados no seu Rol de Credores e deverão ser liquidados nas condições indicadas nesta cláusula. A Recuperanda NÃO possui no Rol de credores trabalhistas decorrentes de acidentes de trabalho.

Nesta classe, aplica-se a identidade de condições de pagamento para todos os credores que se enquadrem na definição legal e a limitação do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05, que *por analogia* conforme determina a

13

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) (Resp. nº 1.812.143/MT (2019/0121355-1) e que estejam ou venham a ser habilitados no processo de recuperação judicial.

Assim, os credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, excluindo os decorrentes de acidentes de trabalho; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020), farão parte dos créditos excedentes ao parâmetro estabelecido na Classe III – Dos Quirografários dos acima de do teto de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor.

i) Prazo: os credores trabalhistas serão pagos no prazo de 01 (um) ano, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 54 da Lei nº 11.101/05, deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 90 (noventa) dias após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª, 2ª e 3ª para pagamento único das referidas parcelas.

ii) Forma de pagamento: Os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias, junto ao e-mail: credorplannext@gmail.com após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

iii) Política de Acordos: Com vistas a agilizar a reestruturação proposta neste PRJ e a liquidação dos Créditos Trabalhistas, a Recuperanda poderá, após a Data de Homologação Judicial do PRJ, desenvolver e implementar uma política de acordos a serem celebrados no âmbito de reclamações trabalhistas em curso contra qualquer empresa de seu grupo econômico, independentemente de nova autorização por parte do Juízo da Recuperação Judicial e/ou aprovação dos Credores, de modo a otimizar os recursos de pagamento.

iv) Créditos até 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador

Os créditos trabalhistas de até 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, e de natureza estritamente de salarial (vínculo empregatício) vencidos nos (três) meses anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, bem como 01 (um) mês posterior a data do pedido da Recuperação Judicial serão pagos integralmente sem deságio, em 30 dias após a decisão da homologação do PRJ.



v) Créditos entre 5 (cinco) até o limite de 35 (trinta e cinco) salários mínimos:

Os créditos serão pagos em 12 (doze) meses, divididos em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

vi) Créditos superiores a 35 (trinta e cinco) salários mínimos até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos:

(definição legal do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05); receberão os créditos divididos em até 12 (doze) parcelas mensais, sendo que da 1ª a 11ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 7% (sete) por cento do crédito totalizando 77% (setenta e sete) por cento, e o saldo remanescente de 33% (trinta e três) por cento do valor, será pago em parcela única na 12ª (parcela) no decimo segundo mês de pagamento.

5.6.4. - Da limitação dos créditos trabalhistas sem vínculo empregatício que excederem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos:

Segundo a definição legal do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05 e em consonância com a jurisprudência do STJ relativo a Recuperação Judicial; os excederem ao limite de legal de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, receberão os créditos excedem na **classe III - Dos quirografários**.

5.6.5 - O montante de cada trabalhista sem vínculo empregatício que exceder o valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) Salários Mínimos, serão pagos especificados na Classe III – Dos Quirografários.

§ Único. A limitação, por expressa disposição legal, apenas afeta os créditos em razão da relação de trabalho (vínculo empregatício ou não). Os créditos decorrentes de acidente de trabalho, por seu turno, receberão o tratamento privilegiado independentemente do valor e não submetem a esta cláusula.

5.7 - Valor base

O valor de crédito a ser considerado para os Credores Trabalhistas com (vínculo empregatício ou não) será o crédito original apurado na Data do Pedido ou do crédito provindo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores, acrescido de correção (*pro-rata-die*) até a data do primeiro pagamento, conforme critérios descritos no PRJ (salário mínimo vigente na data do pedido).

5.7.1 - Encargos Remuneratórios



Os Credores Trabalhistas com (vínculo empregatício ou não) a atualização dos valores contidos nesta classe terá com termo inicial a data do pedido da Recuperação Judicial ou data da sentença que determinar inclusão, o que ocorrer por último, e seguirá a orientação pela ADC 58 do STF utilizando a taxa IPCA-E, segundo os critérios:

Juros apurados desde o vencimento das verbas vencidas, em fase pré-judicial, conforme decisão do STF na ADC 58; juros simples de 1% a.m., *pro rata die*, até 19/05/21 (Art. 39 da Lei nº 8177/91); e sem incidência de juros a partir de 20/05/21.

5.7.2 - Créditos não inscritos ou ilíquidos

Em razão da necessidade de provisão por parte da Recuperanda, eventuais valores que venham a ser incluídos e/ou alterados no Rol de Credores da classe trabalhista em data posterior à Data da Aprovação deste PRJ - após decididos mediante sentença transitada em julgado proferida pela Justiça ou eventual acordo celebrado nesta - terão seu termo inicial de pagamento 90 (noventa) dias após sua inclusão definitiva no Rol de Credores. Então, os pagamentos serão realizados nos mesmos termos deste PRJ.

Os créditos trabalhistas de até 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, e de natureza estritamente de salarial (vínculo empregatício) vencidos nos (três) meses anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, bem como 01 (um) mês posterior a data do pedido da Recuperação Judicial será pago integralmente sem deságio, em 30 dias após a decisão da homologação do PRJ; em conformidade ao artigo 54 § 1º. da Lei nº 11.101/05 com a Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020.

Artigo 54 § 1º. O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

6.0 - CLASSE III - DOS QUIROGRAFÁRIOS

Nesta classe estão inseridos todos os credores titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, conforme definição do artigo 41, inciso III da Lei nº 11.101/05.

CLASSE III - DOS QUIROGRAFÁRIOS



nº	Quantidade	Vinculo	Valor do Crédito
01	52	Quirografários	R\$ 4.536.418,11
Total	52		R\$ 4.536.418,11

6.1 - Classe III - Pagamento dos Credores Quirografários

Tais credores quirografários serão pagos da seguinte forma:

6.2 - Da divisão dos pagamentos

Haverá, para esta classe, um *haircut* (deságio) do valor total dos créditos habilitados de 80 % (oitenta) por cento; assim, após o *haircut* (deságio) haverá sob os créditos remanescentes uma única modalidade de pagamento que irão compor os créditos da classe dos quirografários sujeito a este PRJ.

6.2.1 - Os pagamentos após o deságio dos créditos

Já descontados o *haircut* (deságio), quitará os créditos estabelecidos, após o *haircut* (deságio) descrita na (cláusula 6.2).

6.2.3 – Do plano de pagamento dos credores quirografários estabelecidos no PRJ

Do plano de pagamento dos credores quirografários		
ESTRUTURA DE PAGAMENTO		
nº	Dados	Classificação
1	Volume de pagamento	O saldo dos créditos após o <i>haircut</i> (deságio) da classe dos quirografários.
2	1º Vencimento	16% (dezesesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 48 (quarenta e oito) meses da data decisão da homologação do PRJ*
3	2º Vencimento	16% (dezesesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 60 (sessenta) meses da data decisão da homologação do PRJ*

4	3º Vencimento	16% (dezesesseis) por cento do volume de crédito quirografários, com vencimento para 72 (setenta e dois) meses da data decisão da homologação do PRJ*
5	4º Vencimento	16% (dezesesseis) por cento do volume de crédito quirografários, com vencimento para 84 (oitenta e quatro) meses da data decisão da homologação do PRJ*
6	5º Vencimento	16% (dezesesseis) por cento do volume de crédito quirografários, com vencimento para 96 (noventa e seis) meses da data decisão da homologação do PRJ*
7	Renumeração	10% (dez) por cento do valor de face do IPCA-E
8	Negociação:	Adesão a subclasse estabelecidas no PRJ
9	Resgate Antecipado	5% (cinco) por cento de deságio ao ano; do valor do crédito após o <i>haircut</i> (deságio) da classe quirografários

* Data decisão da homologação do PRJ - ** Juros acrescidos ao crédito especificado.

i) Prazo: os credores classe quirografários receberão na primeira modalidade de pagamento, ou seja, o equivalente ao seu crédito estabelecido, após o *haircut* (deságio) (cláusula 6.2) no prazo de até 96 (noventa e seis) meses e após período de carência para esta modalidade de 36 (trinta e seis) meses, em parcelas anuais, e sucessivas da data de aniversário da homologação no PRJ.

ii) Periodicidade: os pagamentos serão feitos anualmente na data de aniversário da homologação do PRJ, respeitando o período de carência e os preceitos estabelecidos no PRJ.

iii) Carência: os credores quirografários concederão o prazo de 36 (trinta e seis) meses de carência para esta modalidade, da data de homologação do PRJ para o início do pagamento de seus respectivos créditos.

iv) Forma de pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias anterior a data do pagamento, junto ao e-mail: credorplannext@gmail.com após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

v) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 10% (dez) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

vi) Da adesão: automática segundos os critérios estabelecidos na Lei nº 11.101/05.

vii) Cash Sweep: havendo excedente de caixa que ultrapasse as projeções apresentadas no PRJ, a empresa irá reservar 50% (cinquenta) por cento desse excedente para rateio dos seus credores quirografários.

A cláusula Cash Sweep passará a ter validade com o início dos prazos de pagamento dos credores quirografários independente da modalidade de pagamento, cujos pagamentos serão realizados no final do exercício seguinte, sendo necessário no mínimo 2 (dois) anos completos de exercícios financeiros após a homologação do PRJ.

O pagamento do Cash Sweep só será realizado após o cumprimento de todas as obrigações legais da sociedade.

6.3 - Da compensação e da dação em pagamento:

6.3.1 - Da compensação.

A Recuperanda poderá pagar o saldo dos créditos, conforme aplicável, por meio da compensação de **(i)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores; e **(ii)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este PRJ.

Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensação. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pela Recuperanda e/ou suas subsidiárias de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

Após o pagamento nesta modalidade, o saldo deverá ser atualizado, alterando o valor das parcelas seguintes.

6.3.2 - Da dação em pagamento (artigo 50, IX) da Lei nº 11.101/05

Conforme estabelecidos na cláusula 8 e seguintes deste PRJ.

6.4 - Da Subclasse dos Quirografários



Em síntese, propõe-se a subdivisão daquelas classes definidas no artigo 41 da Lei nº 11.101/05 para melhor definir e adequar o PRJ de pagamentos às características dos créditos sujeitos.

É fundamental destacar que este procedimento não implicará em violação ao princípio do *par conditio creditorum*, o qual não se reveste, na recuperação judicial, do mesmo rigor que se apresenta na falência.

Assim, o PRJ de Recuperação Judicial permite aproximar a categorização dos credores a critérios de igualdade material, e não meramente formal, a partir da identificação, na prática, de grupos de credores interessados onde haja maior homogeneidade e afinidade.

6.5 - Da Subclasse dos Quirografários – com privilégio especial

Na subclasse dos quirografários com privilegio especial, estão alojados os credores com créditos líquidos reconhecidos pela Recuperanda e habilitados é que aderirem a esta subclasse com privilégio especial no PRJ, são os credores da Subclasse dos quirografários com privilégio especial receberão as suas respectivas unidades adquiridas após a conclusão da obra, pelo valor integral o crédito habilitado que adquiriram no empreendimento unidades habitacionais autônomas e ou cotas quitadas.

- i) **Prazo:** os credores classe quirografários com privilégio especial receberão as suas respectivas unidades adquiridas após a conclusão da obra, pelo valor integral o crédito habilitado, no habite-se sem o custo adicional, respeitando o PRJ e suas especialidades, projetado para 36 (trintas e seis) meses após a homologação do PRJ.
- ii) **Carência:** os credores quirografários concederão o prazo de 36 (trinta e seis) meses de carência para esta modalidade, da data de homologação do PRJ para o início receberem suas unidades.
- iii) **Da adesão:** Por adesão e segundos os critérios estabelecidos na Lei nº 11.101/05.

Desta forma, a subdivisão das classes leva em consideração a importância dos créditos, a natureza das obrigações, as espécies e o valor das garantias, o perfil institucional dos credores, tudo objetivando a renovação da confiança e estimulando a retomada da parceria comercial em condições aptas a



viabilizar a recuperação possibilitando o soerguimento da Recuperanda em benefícios de todos os credores.

7 – CLASSE IV - ENQUADRADOS COMO MICROEMPREENDEDORES INDIVIDUAIS – MEI, MICROEMPRESA- ME, OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE - EPP

CLASSE IV - DAS EMPRESAS MEI, ME e EPP			
nº	Quant. por/Cabeça	Vinculo	Valor do Crédito
01	06	Microempreendedores Individuais – MEI	R\$ 171.686,71
02	18	Micro Empresa	
03	02	Empresa de Pequeno Porte	
Total	26		R\$ 171.686,71

7.1 Classe IV – Créditos Microempresas/Empresas de pequeno porte.

21

Com a mudança recente na Legislação da Recuperação Judicial diz respeito a criação de uma quarta classe de credores, em que inserem-se aqueles titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte (artigo 41, inciso IV), classe esta que comporá a assembleia junto com as classes dos credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho (I), e titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (III).

É interessante notar que na classe IV o cômputo dos votos se dará por cabeça e não pelo valor dos créditos, da mesma forma como já ocorria com os votos da classe I (artigo 45, parágrafo 2º).

7.1.2 - Dos pagamentos dos credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte - EPP

7.1.2.1 - Créditos até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por empresa

i) **Prazo:** Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP, serão pagos em

parcela única no prazo de 90 (noventa) dias, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05, deste modo o primeiro pagamento ocorrerá em 90 (noventa) dias após a homologação do PR.

ii) Forma de pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias, junto ao e-mail: **credorplannext@gmail.com** após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

iii) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 25% (vinte e cinco) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

iv) Política de Acordos: Com vistas a agilizar a reestruturação proposta neste PRJ e a liquidação dos Créditos acima delineados na cláusula 7 (sétima), a Recuperanda poderá, após a Data de Homologação Judicial do PRJ, desenvolver e implementar uma política de acordos a serem celebrados no âmbito de reclamações judiciais em curso contra qualquer empresa de seu grupo econômico, com a autorização por parte do Juízo da Recuperação Judicial, de modo a otimizar os recursos de pagamento.

v) Da adesão: Por adesão e segundo, os critérios estabelecidos na Lei nº 11.101/05.

7.1.2.2 - Créditos superiores a R\$ 10.00,00 (dez mil) reais por empresa e limitados a R\$ 50.000,00 (cinquenta) mil reais

i) Prazo: Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP, serão pagos no prazo de 12 (doze) meses, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05.

ii) Carência: deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 120 (cento e vinte) dias após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas.



iii) Forma de pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias, junto ao e-mail: **credorplannext@gmail.com** após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

Os pagamentos serão divididos em 12 (doze) parcelas, sendo que da 1ª a 10ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 80% (oitenta) por cento do crédito. O saldo remanescente de 20% (vinte) por cento do valor do crédito será pago nas parcelas 11ª a 12ª.

iv) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 25% (vinte e cinco) do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

v) Juros: com Juros simples anual taxa de 1% (um), por cento de juros simples a.a. (ao ano) da decisão da homologação do PRJ.

vi) Política de Acordos: Com vistas a agilizar a reestruturação proposta neste PRJ e a liquidação dos Créditos acima delineados na cláusula 7 (sétima), a Recuperanda poderá, após a Data de Homologação Judicial do PRJ, desenvolver e implementar uma política de acordos a serem celebrados no âmbito de reclamações judiciais em curso contra qualquer empresa de seu grupo econômico, com a autorização por parte do Juízo da Recuperação Judicial, de modo a otimizar os recursos de pagamento.

vii) Da adesão: Por adesão e segundos os critérios estabelecidos na Lei nº 11.101/05.

7.1.2.3 - Créditos superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta) mil reais por empresa limitados a R\$ 300.000,00 (trezentos mil) reais

i) Prazo: Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP, serão pagos no prazo de 03 (três) anos, após a carência estabelecida nesta cláusula e contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05.



ii) Carência: deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 12 (doze) meses após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas.

iii) Forma de pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias, junto ao e-mail: credorplannext@gmail.com após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

Os pagamentos serão divididos em até 36 (trinta e seis) parcelas, sendo que da 1ª a 30ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 3% (três) por cento do crédito, totalizando 90% (noventa) por cento do crédito. O saldo de 10% (dez) por cento do valor do crédito será pago parcelas 31ª a 36ª, será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 1,6666% (um virgula seis mil seiscentos e sessenta e seis) por cento do crédito, totalizando 10% (dez) por cento do crédito remanente.

iv) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 25% (vinte e cinco) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

v) Juros: com Juros simples anual taxa de 1% (um), por cento de juros simples a.a. (ao ano) da decisão da homologação do PRJ.

vi) Política de Acordos: Com vistas a agilizar a reestruturação proposta neste PRJ e a liquidação dos Créditos acima delineados na cláusula 7 (sétima), a Recuperanda poderá, após a Data de Homologação Judicial do PRJ, desenvolver e implementar uma política de acordos a serem celebrados no âmbito de reclamações judiciais em curso contra qualquer empresa de seu grupo econômico, com a autorização por parte do Juízo da Recuperação Judicial, de modo a otimizar os recursos de pagamento.

vi) Da adesão: Por adesão e segundos os critérios estabelecidos na Lei nº 11.101/05.

7.1.2.4 - Créditos superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos) mil reais

7.1.2.4.1- Da limitação dos créditos superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos) mil reais:



Segundo a definição legal do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05 e em consonância com a jurisprudência do STJ relativo a Recuperação Judicial; os excederem ao limite de legal de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, receberão os créditos excedem na classe III - Dos quirografários.

7.1.2.4.2- O montante de cada credor classe IV, que exceder o valor equivalente a 300 (trezentos) mil reais, serão pagos especificados na Classe III – Dos Quirografários.

§ Único. A limitação, por expressa disposição legal, apenas afeta os créditos em razão da relação de concursal dos créditos.

8. - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO

As projeções de pagamentos obedecem aos seguintes critérios:

8.1 - Dos créditos

As ações judiciais das quais advierem Créditos sujeitos ao PRJ com condenação em quantia ilíquida poderão prosseguir em seus respectivos juízos até que haja a liquidação do valor do crédito, ocasião em que o credor deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ.

Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial se sujeita à recuperação e aos termos do PRJ, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial.

Na hipótese de tal liquidação contemplar créditos não sujeitos à recuperação judicial na forma da Lei nº 11.101/05, haverá a sua exclusão da Relação de Credores.

Os créditos ilíquidos serão pagos de acordo com os mesmos critérios da classe em que for classificado, computando como início dos pagamentos a data de sua habilitação.

8.2 - Credores Aderentes

Os credores titulares dos créditos que se enquadrem nas hipóteses previstas nos §§ 3º e 4º do art. 49, bem assim os enquadrados no inciso II, do art. 86,

25

todos da LRF, tais como os titulares de adiantamento de contratos de câmbio para exportação, de leasing e de alienação fiduciária em garantia, serão considerados aderentes ao plano ora proposto.

8.3 - Do pagamento dos Credores Retardatários: Os Créditos detidos pelos Credores Retardatários serão pagos de acordo com a natureza do respectivos Créditos e delineado neste PRJ.

São aqueles que não constam na Lista de Credores e, também, não foram habilitados administrativamente no prazo estabelecido no artigo 7, § 1º da LRF, nos termos do artigo 10 da LRF ("Créditos Retardatários"). Os Créditos Retardatários reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas e, por isso, serão pagos de acordo com os termos deste Plano.

Uma vez habilitados definitivamente, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitados os prazos previstos deste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

Os Credores titulares de Créditos Retardatários serão pagos, respeitada a classe de credores em que incluídos, nos termos da LRF, nas formas e condições de pagamento previstas deste Plano, conforme aplicável, sendo certo que não farão jus a rateios que já tenham se consumado nos termos deste Plano.

Para fins de início dos pagamentos dos Créditos Retardatários, os prazos previstos serão contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão definitiva que determinar a inclusão do respectivo Crédito Retardatário no Quadro Geral de Credores.

8.4 - Reestruturação de créditos. O PRJ implica novação de todos os créditos sujeitos, para cada classe de credores, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diferente.

Com a novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis.

8.5 - Opções de pagamento



O PRJ confere a determinados credores o direito de escolher a alternativa de recebimento de seus créditos que lhes seja mais atraente e que melhor atenda a seus interesses.

A conferência da possibilidade de escolher entre as opções de recebimento é uma medida que está em conformidade com a isonomia de tratamento entre os credores sujeitos ao PRJ.

A eventual impossibilidade ou a eventual escolha de determinada opção não implica tratamento diferenciado ou discriminatório em relação aos demais credores da mesma classe. A escolha da opção é final, definitiva e vinculante.

Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao PRJ de forma diversa da estabelecida no PRJ.

8.6 - Início dos prazos para pagamento

Os prazos previstos para pagamento, bem como eventuais períodos de carência previstos, somente terão início após a decisão que homologar o PRJ, independentemente do seu trânsito em julgado, e após o decurso de carência, caso este seja incidente ao crédito.

27

8.7 - Forma do pagamento: os pagamentos deverão ser efetivados conforme o escalonamento de seu crédito e através de depósito em conta corrente ou de procurador com poderes bastantes para receber e dar quitação a ser indicada em até (30) trinta dias anterior a data do pagamento, junto ao e-mail: credorplannext@gmail.com após a homologação do PRJ e/ou nos autos do processo de recuperação.

A ausência de pagamento em virtude da não apresentação dos dados bancários pelo credor não acarretará descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

8.8 - Antecipação de pagamentos

A Recuperanda poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao PRJ, desde que tais antecipações de pagamento não prejudiquem o pagamento regular dos demais créditos e ocorram em condições igualitárias a todos os credores da mesma classe.



As antecipações poderão ser feitas mediante descontos concedidos livre e espontaneamente pelos credores que desejarem receber antecipadamente, mediante as condições previstas neste PRJ e/ou na adesão ao **Plano de Aceleração de Pagamentos (PAP)** que será oportunamente apresentado aos credores pela Recuperanda.

8.9 - Majoração ou inclusão de créditos

Na hipótese de majoração de qualquer crédito, ou inclusão de novo crédito, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes.

9 - DA DAÇÃO EM PAGAMENTO/COMPENSAÇÃO (ARTIGO 50, IX) DA LEI Nº 11.101/05

9.1 - Compensação

A Recuperanda, poderá compensar os créditos sujeitos ao PRJ com créditos devidos frente aos respectivos credores, sobretudo aqueles declarados judicialmente, inclusive valores retidos ou debitados indevidamente de suas contas, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente PRJ. Em caso de compensar, o credor será notificado e informado sobre os valores compensados e o saldo existente, possibilitando o contraditório em caso de irrisignação e estando no período de Recuperação Judicial a homologação da compensação junto ao juízo da RJ.

A Recuperanda poderá pagar o saldo dos créditos, conforme aplicável, por meio da dação em pagamento de **(i)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores; e **(ii)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este PRJ e assim descrito da legislação.

REGULA A RECUPERAÇÃO JUDICIAL, A EXTRAJUDICIAL E A FALÊNCIA DO EMPRESÁRIO E DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA.

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

IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

9.2 - Dação em pagamento



Neste caso, a dação em pagamento extinguirá ambas as obrigações (créditos previstos no PRJ) até o limite do valor efetivamente da dação. A realização da dação em pagamento ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pela Recuperanda e/ou suas subsidiárias de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

9.3 - Os bens deverão ser avaliados por preço de mercado, nas mesmas condições ofertadas pelo devedor aos seus clientes em geral.

9.4 - Após o pagamento nesta modalidade, o saldo dos créditos deverá ser atualizado, alterando o valor dos créditos e ou parcelas seguintes.

9.5 - Das regras da ação em pagamento:

9.5.1. - A Recuperanda pactua por analogia nos termos dos artigos 141 e 142 da LRF, à acerca da proposta de realização do pertinente certame, observados os procedimentos previstos neste Plano.

9.5.2 - Os ativos de titularidade da Recuperanda especificados contendo os respectivos imóveis, bem como, outros ativos que venham a ser expressamente publicados nos respectivos editais dos certames, em conformidade com o Laudo de Avaliação de Ativos apresentado junto ao edital, até a realização do respectivo certame extrajudicial.

9.5.3. - Dispensa de avaliação judicial, a Recuperanda, agindo com transparência e boa-fé, visando à celeridade dos trâmites necessários para a implementação da Dação em Pagamento e à redução de custos no procedimento: **(i)** dispensam a realização da avaliação judicial nos procedimentos dos respectivos processos competitivos para a Dação em Pagamento, com o que, desde já, os Credores concordam mediante aprovação do Plano; **(ii)** uma vez ocorrida a Homologação Judicial do Plano, concordam que ficará automática e definitivamente dispensada a realização da avaliação judicial por qualquer júizo; e **(iii)** a fim de promoverem a eficiência na implementação da Dação em Pagamento, renunciam, desde já, a quaisquer direitos, defesas e/ou prerrogativas exclusivamente e tão somente com relação à falta de avaliação judicial nos processos competitivos.

9.5.4 - O processo competitivo para a Dação em Pagamento será conduzido em certame extrajudicial na modalidade de propostas fechadas, leilão ou pregão, conforme os termos e condições que constarão do respectivo edital, por analogia aos termos dos artigos 141 e 142 da LRF,

29



Recuperanda acerca da proposta de realização do pertinente certame, observados os procedimentos previstos neste Plano.

9.5.5 - As propostas fechadas e/ou lances orais ("Ofertas"), conforme aplicável, para a Dação em Pagamento deverão prever, alternativamente: **(i)** pagamento integral em moeda corrente nacional; **(ii)** pagamento com créditos sujeitos à Recuperação Judicial, computados integralmente de acordo com a Lista de Credores, e créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial detidos contra a Recuperanda, sendo que, neste caso, os lances ou propostas fechadas, conforme aplicável, deverão corresponder ao valor integral dos Créditos; ou **(iii)** pagamento com Créditos, nos termos do item 'ii' anterior, acrescido de pagamento de valores em moeda corrente nacional, sendo que, neste caso, os lances ou propostas fechadas, conforme aplicável, deverão corresponder ao valor integral dos Créditos.

9.5.6 - Exclusivamente para fins de lance no certame, os Créditos, nos termos dos itens 'ii' e 'iii' da Cláusula 9.5.5, não serão considerados com a aplicação dos deságios estabelecidos deste Plano para cada categoria.

9.5.7. - Caso a Oferta vitoriosa tenha sido feita nos termos "ii" ou "iii" da Cláusula 9.5.5, o vencedor outorgará ampla, plena, irrevogável, irretroatável e integral quitação da totalidade dos Créditos detidos contra a Recuperanda.

9.5.8 - Em qualquer hipótese, observados os termos de cada edital informando os interessados sobre o processo competitivo para a datação em Pagamento, a oferta vencedora deverá ser aquela de maior valor nominal, seja em moeda corrente nacional, seja em Créditos Sujeitos e Créditos Não Sujeitos, ou ainda, seja em Créditos Não Sujeitos somados a montante em moeda corrente nacional.

10 - DA NOVAÇÃO

Observado o que preleciona o artigo 61 da Lei de Recuperação de Empresas, a homologação do PRJ implica a imediata novação de todos os créditos a ele sujeitos, inclusive dos credores aderentes previstos neste PRJ, nos exatos termos do artigo 59 da Lei nº 11.101/05, obrigando o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias. Com a novação, quaisquer obrigações que sejam incompatíveis com as condições estabelecidas neste PRJ, deixam de ser aplicáveis.

11 - DA CONTA VINCULADA JUDICIAL



A Recupera solicitou ao Administrador Judicial e ao juízo da RJ, com a finalidade de proteger todos os recursos depositados para pagamento dos credores em Conta Judicial em nome da Recuperanda se compromete a adotar todas as medidas necessárias para assegurar a conclusão do empreendimento e os direitos dos credores aos recursos disponíveis, inclusive **(i)** a conta Judicial está atrelada ao cumprimento deste Plano, e **(ii)** requereu ao Juízo da Recuperação ordem judicial para que tal conta não esteja sujeita a penhoras e outras constrições para satisfação de obrigações supervenientes.

12 - DA EXTINÇÃO DE PROCESSOS JUDICIAIS

Exceto se previsto de forma diversa no PRJ, os credores sujeitos e os aderentes não mais poderão, a partir da novação (homologação judicial do PRJ), contra a Recuperanda: **(i)** ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito **(ii)** executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral; **(iii)** penhorar quaisquer bens de titularidade da Recuperanda para satisfazer seus créditos sujeitos ao PRJ; **(iv)** criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real outorgada pela Recuperanda sobre bens e direitos, para assegurar o pagamento de seus créditos sujeitos ao PRJ; **(v)** reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido aos sujeitos referidos com seus créditos sujeitos ao PRJ; e **(vi)** buscar a satisfação de seus créditos sujeitos ao PRJ por quaisquer outros meios.

Com a homologação judicial do PRJ, todas as execuções judiciais e administrativas em curso, envolvendo créditos detidos e sujeitos a Recuperação, serão extintas, e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas.

13 - DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pela Recuperanda a qualquer tempo após a homologação judicial do PRJ, vinculando a PLANNEXT – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - Em Recuperação Judicial e todos os credores sujeitos ao PRJ, desde que aprovados pela Recuperanda e sejam submetidos a votação em Assembleia Geral de Credores, observado o quórum previsto no artigo 45 e 58, caput e § 1º, da LRF.



2. Na hipótese de qualquer termo ou disposição do PRJ a ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação e ou tribunal superior, os termos e disposições restantes do PRJ devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.
3. Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível de ser implementada, a Recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.
4. Do levantamento das indisponibilidades das matrículas do ativo não circulante (ativo permanente) e do ativo circulante pelo juízo da Recuperação Judicial após a decisão da homologação do PRJ; bem como uma vez homologado o plano de recuperação judicial, os órgãos competentes devem ser oficiados a providenciar a baixa dos protestos e a retirada, dos cadastros de inadimplentes, do nome da Recuperanda e de seu sócio, por débitos sujeitos ao referido plano.
5. O PRJ não será considerado como descumprido se o atraso no pagamento não ocorrer por culpa exclusiva da Recuperanda.
6. Este PRJ será considerado como descumprido, possibilitando a convocação de nova assembleia, com o atraso no pagamento de 2 (duas) parcelas previstas e, da mesma forma, não será considerado descumprido, se houver atraso no pagamento por culpa exclusiva dos credores.

32

14 - DO FORO COMPETENTE

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionada a este PRJ serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Caldas Novas/GO, 09 de outubro de 2023.

PLANNEXT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ/MF nº 12.550.699/0001-42

DEFINIÇÕES PROPOSTAS NESTE PLANO DE RECUPERAÇÃO

ACD: Ação Declaratória de Constitucionalidade, trata-se de um dispositivo específico para verificar, junto ao STF, se determinada lei é constitucional ou não.

Administrador Judicial (AJ): Dr. Homero Pinto Figueiredo.

AGC: Assembleia Geral de Credores.

Aprovação do Plano: aprovação do Plano pelos credores, que ocorre no momento da realização da assembleia geral de credores, convocada especificamente para deliberar sobre o PRJ.

Ativos não circulante: Também designado como **ativo permanente** se refere à soma dos ativos e dos investimentos de longo prazo de um negócio, destinados ao pleno funcionamento da empresa. A partir da Lei nº 11.638/07, esse termo passou a ser chamado **ativo não circulante**, dado que houve uma modificação na estruturação do balanço patrimonial.

Ativos Circulante: O **ativo circulante** representa o estoque, bem como as disponibilidades financeiras, os bens e direitos que deverão ser convertidos em dinheiro, vendidos ou consumidos em um determinado ciclo de operações, (conforme definido no Pronunciamento Técnico - CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Bens Essenciais: são os bens cuja função é a consecução da atividade empresarial, e que se removidos podem inviabilizar ou dificultar sua reestruturação, objetivo primordial do processo da recuperação judicial.

Cash Sweep: é o uso obrigatório de fluxos de caixa livres em excesso para pagar dívidas pendentes, em vez de distribuí-las aos acionistas.

Ceteris Paribus: é uma expressão do latim que pode ser traduzida por "todo o mais é constante" ou "mantidas inalteradas todas as outras coisas". Uma predição ou uma afirmação sobre uma relação causal, empírica ou lógica indutiva entre dois estados de coisas é *ceteris paribus* se for reconhecido que a previsão, embora geralmente precisa em condições esperadas, pode falhar ou a relação pode ser abolida por fatores intervenientes e adversos.

33



Classe de Credores: é a divisão dos credores sujeitos a este Plano (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP).

Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

Classe II – titulares de créditos com garantia real;

Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. (Incluído pela Lei Complementar nº 147, de 2014)

Covenants: (ou obrigações de fazer e não fazer) são entendidos como mecanismos importantes para permitir o controle de determinadas atividades de uma das partes contratuais, relacionadas a questões referentes à gestão de uma sociedade.

Crédito Não Sujeito ao Plano: cada um dos créditos e obrigações que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no artigo 49, caput e §§3º e 4º, artigo 67 e artigo 84, todos da Lei de Recuperação de Empresas.

Crédito Sujeito ao Plano: cada um dos créditos e obrigações da Recuperanda existentes na data do pedido, vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não constantes da lista de credores, tenham ou não participado da assembleia geral de credores e que não estejam excetuados pela Lei de Recuperação de Empresas. Os créditos sujeitos serão novados com a homologação do Plano de recuperação judicial.

Créditos Concursais: cada um dos créditos e obrigações que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no artigo 49, caput e §§3º e 4º, artigo 67 e artigo 84, todos da Lei de Recuperação de Empresas.

Créditos Extraconcursais: cada um dos créditos e obrigações que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no artigo 49, caput e §§3º e 4º, artigo 67 e artigo 84, todos da Lei de Recuperação de Empresas.



Créditos Tributários: decorre da ocorrência da obrigação tributária principal. O crédito tributário não participa do concurso de credores, ressaltando ainda que ele possui privilégios (regalias) e preferências.

Credor Aderente: credor titular de crédito não sujeito ao Plano de Recuperação Judicial, que adere expressamente o presente Plano, sujeitando-se aos critérios de pagamento propostos, permanecendo sem direito a voto.

Data do Pedido: é data de ajuizamento do processo de recuperação judicial (03/04/2023).

DFC: Demonstração do Fluxo de Caixa, e um relatório de contábil que demonstra as entradas e saídas de valores que entram no caixa de uma empresa.

DIP Financing: é uma modalidade de financiamento para empresa que se encontra em processo de Recuperação Judicial, possibilitando suprir a falta de fluxo de caixa para financiar as suas despesas operacionais.

Haircut: nome utilizado pelo mercado financeiro para o desconto dado aos créditos de vencidos e sem garantia de liquidação integral em RJ.

Homologação do PRJ: Após o Plano de Recuperação Judicial aprovado, para dar a segurança jurídica necessária ao adimplemento do plano, e necessário a homologação do juízo e a concessão da recuperação judicial.

IPCA-E: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial, usado adjunto para medir a inflação de um período.

Laudo de Avaliação de Ativos: é o laudo elaborado nos termos e para fins do artigo 53, III, da Lei 11.101/05, apresentado como anexo a este Plano.

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira: é o laudo elaborado nos termos e para fins do art. 53, incisos II e III, da Lei nº 11.101/05, apresentado como anexo a este Plano.

LRF: Lei da Recuperação Judicial e Falência Lei nº 11.101/05.

PAP: Plano de Aceleração de Pagamento é a modalidade de pagamento antecipado aos credores que aderirem ao PRJ; a qual poderá ser



apresentado em uma AGC, previamente agendada obedecendo a legislação após a aprovação do PRJ.

PRJ: Plano de Recuperação Judicial.

Projeção financeira: é a expectativa calculada, de forma racional, que expõe ao longo de um determinado período, a evolução de um determinado investimento, inclusive a criação de novas empresas.

Quadro Geral de Credores: quadro ou relação de credores consolidado e homologado, nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação de Empresas.

RJ: Recuperação Judicial;

RMA: Relatório Mensal de Atividades da Recuperanda, ou relatório do Administrador Judicial do Devedor é realizado com base na análise que o AJ faz sobre a documentação obrigatória (livro razão, diário, balanços patrimoniais...) entregue pela Recuperanda, ou seja, é a forma que de apresentar a fiscalização das atividades.



LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial

PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PARECER TÉCNICO SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL,
DE ACORDO COM O ARTIGO 53, INCISO III, DA LEI Nº 11.101/05.

VARA:	<i>3ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas – GO</i>
NÚMERO DO PROCESSO:	<i>5212387-74.2023.8.09.0024</i>
JUIZ:	<i>Douto Rodrigo de Castro Ferreira</i>
ADMISTRADOR JUDICIAL:	<i>Dr. Homero Pinto Figueiredo</i>
Elaborado por:	<i>Denilson Lima Morbeck</i>

1

(*) Este Parecer Técnico é de uso exclusivo da diretoria e sócios da **PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial**; conforme previsão legal da Lei Federal nº 11.101/05 artigo 53 Inciso III.

LISTA DE SIGLAS

CMN	Conselho Monetário Nacional
CODACE	Comitê de Datação de Ciclos Econômicos
<i>Ebitda</i>	<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>
FGV	Fundação Getúlio Vargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Normas Técnico
<i>IFRS</i>	<i>International Financial Reporting Standards</i>
LRF	Lei de Recuperação e Falência Lei nº 11.101/05
PLANNEXT	Plannext Construções e Incorporações Ltda – Em Recuperação Judicial
p.p.	ponto percentual
PIB	Produto Interno Bruto
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PRJ	Plano de Recuperação Judicial
Recuperanda	Plannext Construções e Incorporações Ltda – Em Recuperação Judicial
TR	Taxa Referencial

2

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO	5
2 A PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	10
2.1 Breve histórico	10
2.2 Estrutura Societária	13
2.3 Estrutura Física	13
3 PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	13
3.1 Situação Atualizada do Processo	13
3.2 Razões da Crise	14
3.3 Sucessivas crises econômico-financeiras	15
3.4 Contração no mercado de construção civil	16
3.5 Impactos nas receitas	17
4 MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO	19
4.1 Síntese dos Meios de Recuperação	19
5 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS	21
5.1 Quadro Geral De Credores	21
5.2 Plano de Pagamento aos Créditos Sujeitos a Recuperação	21
5.2.1 Credores Trabalhistas - Classe I	21
5.2.2 Simulado de Pagamento aos Credores Trabalhistas – Classe I.....	23
5.2.3 Credores Quirografários – Classe III	23
5.2.4 Simulação de Pagamento aos Credores Quirografários – Classe III .	26

3

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

5.2.6	Simulado de Pagamento aos Credores empresas MEI, ME e EPP – Classe IV	29
5.3	Plano de Pagamento aos Créditos Tributários	29
6	DAS FASES DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.....	29
7	DOS RECURSOS E CRÉDITOS DA RECUPERADA.....	30
8	DA ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	31
9	DA CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS (ART. 67 DA LEI Nº 11.101/05)	31
10	FATURAMENTO	32
11	METODOLOGIA UTILIZADA.....	33
12	PREMISSAS UTILIZADAS.....	34
12.1	Condições Gerais	34
12.2	Faturamento	35
12.3	Impostos	35
12.4	Custos e Despesas Variáveis	35
12.5	Custos e Despesas Fixas	36
12.6	Capital de Giro	36
12.7	Despesas Financeiras de Capital de Giro	36
12.8	Passivo Tributário	36
12.9	Sujeito Passivo da Recuperação Judicial	37
13	DEMOSTRATIVO DE RESULTADO PROJETADO	37
14	FLUXO DE CAIXA PROJETADO	37
15	CONCLUSÃO.....	38
	Anexos 1 – Certidão de Regularidade Profissional.....	Erro! Indicador não definido.
	Anexos 3 – Tabela de Projeções Macroeconômicas	Erro! Indicador não definido.

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

APRESENTAÇÃO

Este Laudo Técnico foi elaborado no período entre agosto a setembro de 2023 pelo Advogado, Contador e Economista *Denilson Lima Morbeck*, conforme a Lei nº 11.101/05 para a produção do Laudo Técnico. As respectivas Certidões de Regularidade Profissional dos elaboradores encontram-se anexas a este Laudo (anexo 1 e 2).

A fim de possibilitar a análise da viabilidade econômica e financeira do plano de recuperação da PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL o profissional habilitado é capaz de preparar, seguindo as normas do **IFRS** (*International Financial Reporting Standard*) com base em informações contábeis e econômicas apresentadas.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO

O profissional habilitado na qualidade de assessoria financeira foi contratado pela PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, para auxiliar no seu processo de Recuperação Judicial e elaboração do Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro. Assim, será emitido um parecer técnico contendo projeções de resultado e caixa, comentários e análise relacionados aos resultados obtidos e avaliação da real capacidade de pagamento proposta segundo o Plano de Recuperação Judicial.

Este trabalho tem o objetivo de avaliar a real capacidade econômico-financeira, a geração de recursos para efetivação do Plano, e atender as exigências da Lei 11.101/05, conforme expresso no Art. 53:

“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:

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO



LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

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." (Lei 11.101/05, Art.53)

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade da empresa PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

As informações contábeis, fiscais e gerenciais, bem como, as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pela Recuperanda através de demonstrativos de exercícios anteriores e reuniões de planejamento com a diretoria da Recuperanda, sendo esta responsável pela sua veracidade.

As informações fornecidas pela Recuperanda serviram de base para construção da projeção econômica e financeira. As análises contidas neste laudo são baseadas em projeção de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria da Recuperanda, refletindo as expectativas que a Recuperanda espera e busca para o futuro.

As projeções levam em consideração o cenário macroeconômico atual juntamente com as perspectivas do setor de atuação da Recuperanda. No entanto, em se tratando de projeções o cenário apresentado pode não se confirmar, tendo em vista os fatores externos a organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência e fatores de mercado, além de motivos de forças maiores.

Assim, é de fundamental importância ressaltar que a efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas de reestruturação apresentadas no

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Plano, por parte da Recuperanda, em conjunto com as tendências e projeções descritas neste documento.

Em síntese este Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro tem como objetivos:

- i) Analisar os meios e premissas que balizaram o Plano de Recuperação Judicial, apresentando em conjunto às projeções de fluxo de caixa e resultado da Recuperanda;
- ii) Elencar o rol de premissas utilizadas para que a Recuperanda obtenha sucesso na sua Recuperação;
- iii) Demonstrar a projeção da evolução da situação financeira da Recuperanda bem como a programação do pagamento da dívida;
- iv) Emitir o parecer técnico sobre a viabilidade econômico-financeiro da Recuperanda;
- v) Atender os requisitos estabelecidos pelo Art. 53 da Lei 11.101 de 2005, a qual trata da recuperação Judicial e Falência de Empresas.

7

Contudo a elaboração e análise do parecer técnico, a qual se destina este laudo, tem por objetivo demonstrar a viabilidade, a capacidade de pagamento e a evolução da saúde financeira da Recuperanda ao longo do período projetado, levando em consideração os meios de recuperação elencados no Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pela Recuperanda e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço ("*Dados e Informações*").

O profissional não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Nesta perspectiva, as conclusões aqui

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

apresentadas são resultantes da análise dos Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações.

O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises dos Dados e Informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises

Os profissionais envolvidos neste trabalho, não possuem qualquer interesse financeiro na empresa.

Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados, assim como não são variáveis em função destes.

Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pela Recuperanda, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho dos profissionais qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, o profissional não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos Dados e Informações utilizados neste Laudo.

Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade da Recuperanda no âmbito do PRJ, o profissional não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado, conforme normas e estatutos dos Conselhos Federal de Contabilidade e o Conselho Federal dos Economistas.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Este Laudo foi desenvolvido a pedido da Recuperanda e não deve ser interpretado por qualquer terceiro como instrumento de decisão para investimento ou opinião em relação ao PRJ.

O profissional não será responsável por atualizar este Laudo em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo.

Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa de mercado por parte da Recuperanda e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados; principalmente por fatores como a pandemia provocada pelo COVID-19, conflitos internacionais e crise econômica alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência e choques aleatórios de mercado.

A efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas apresentadas no Aditamento ao PRJ, por parte da Recuperanda, concomitantemente com as tendências e projeções descritas no presente Laudo.

Dentre os dados e informações utilizadas, há informações públicas e informações fornecidas pela Recuperanda, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira da Recuperanda no âmbito do PRJ, de modo a permitir

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações da Recuperanda.

2 A PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1 Breve histórico

A sociedade empresarial PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL foi constituída regularmente em 20/09/2010, tendo sede em Caldas Novas/GO. A empresa nasceu com o objetivo de construir edifícios especificamente do empreendimento Mirante da Serra Resort com localização na sede da empresa.

Neste lapso temporal a Recuperanda já passou por 13 (treze) alterações em seu contrato social, sendo as mais relevantes:

- a) 8ª alteração - a qual houve mudança de gestão e propriedade para o atual administrador Sr. Elias Fernando da Silva Oliveira em 08/02/2021.
- b) 13ª alteração – Atualiza como único proprietário da Recuperanda o socio HORIZON REAL ESTATE S/A e mantém como administrador o Sr. Elias Fernando da Silva Oliveira, realizado em 14/02/2023.

Cumprе salientar que o novo administrador Sr. Elias Fernando da Silva Oliveira é um empresário de competência e visão, que fez aquisição do empreendimento com intuito de “fazer acontecer”.

No momento da aquisição o novo adquirente sabia que havia alguns problemas pontuais, contudo, ao decorrer do tempo e com um árduo trabalho identificou uma série de ingerências da administração anterior que comprometia o funcionamento da máquina empresarial. Além disso, a pandemia de COVID19, que eclodiu em 2020, paralisou as atividades da construtora por vários meses e resultou em uma queda de 80% (oitenta) por cento no faturamento da empresa.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

10

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Deve-se ressaltar que após a gestão do novo proprietário/administrador a empresa Recuperanda passou a agir de forma ética e transparente em todas as suas relações comerciais sendo que a gestão está comprometida com o desenvolvimento da empresa e da sociedade e que seu intuito é honrar com os compromissos realizados, preservando os empregos e os investimentos já realizados.

Desde o início da pandemia, a construtora e incorporadora do empreendimento Mirante da Serra Resort, adotou todas as medidas necessárias para manter a empresa funcionando. A Recuperanda fez um grande esforço para manter o quadro de funcionários, e não demitiu nenhum colaborador, mesmo quando as atividades da empresa tiveram que ser paralisadas por meses.

Além disso, foi mantido contato constante com seus fornecedores e clientes, buscando soluções para as dificuldades financeiras enfrentadas pela empresa. Após os períodos de *lockdown* e retomada das atividades a Recuperanda teve que lidar com o impacto brutal que a pandemia de COVID-19 causou na economia global.

As medidas de isolamento social e de restrição à circulação de pessoas, necessárias para combater a propagação do vírus, causaram uma desaceleração abrupta das atividades econômicas em diversos setores. Neste caso específico houve não apenas a redução das vendas das unidades e cotas do empreendimento, como também a redução massiva no cumprimento dos contratos que já haviam sido celebrados, causado pela queda da renda e do poder de compra dos clientes.

Além disso, a construtora e incorporadora do empreendimento Mirante da Serra também sofreu com o cenário global de incertezas e instabilidade econômica.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

A pandemia afetou negativamente os mercados financeiros e gerou uma grande volatilidade nos preços das commodities, o que afetou diretamente os custos da empresa.

Com a desvalorização do real frente ao dólar, a construtora e incorporadora do empreendimento Mirante da Serra Resort, também enfrentou dificuldades pelo aumento dos preços dos materiais de construção, que elevaram os custos das obras a empresa. Frente a todas essas dificuldades, a Recuperanda teve que implementar uma série de ações para manter suas operações em andamento.

A empresa buscou renegociar seus contratos, diminuir suas despesas e explorar opções, buscando novas alternativas para manter seu fluxo de caixa. Não obstante, mesmo diante de todas as medidas tomada a empresa não conseguiu se recuperar, se encontrando então em situação de insolvência financeira.

12

Diante deste cenário, ao longo dos anos de existência, a Recuperanda contribuiu (e ainda contribui) de forma significativa para a expansão do setor imobiliário no Município de Caldas Novas e de Goiás, exercendo, assim, uma posição social e econômica de extrema relevância para toda a coletividade.

Muito embora a trajetória acima esboçada revele uma história de sucesso, nos últimos anos a Recuperanda passou a experimentar os efeitos da crise financeira que assolou a economia. Somada às dificuldades de mercado, alguns fatores pontuais levaram as empresas à significativa crise interna, fatores pontuais estes, que serão expostos em tópico oportuno.

Portanto, após constituída a PLANNEXT e fomentado uma diversidade de trabalhadores direto e indireto, bem como a economia local, foi iniciado a partir de 2010 o empreendimento Mirante da Serra Resort, uma obra extremamente

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

complexa única que desenvolveria a capacidade hoteleira do polo turístico de Caldas Novas/GO.

2.2 Estrutura Societária

A Recuperanda possui atualmente apenas um sócio a empresa Horizon Real Estate S/A.

2.3 Estrutura Física

A PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o número CNPJ/MF nº 12.550.699/0001-42, com sede própria à Avenida Imperador Dom Pedro I nº 119, Quadra GL 4-R Lote 02 Bairro Parque Jardim Brasil, CEP 75.696-206, Caldas Novas/GO.

13

3 PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1 Situação Atualizada do Processo

Em 03 de abril de 2023 a PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL fez o pedido do processamento da recuperação judicial, conforme estabelece o Art. 51 da Lei de Falência e Recuperação de Empresas sob nº 5212387-74.2023.8.09.0024. Em 08/08/2023, foi deferido o pedido de recuperação judicial pela 3ª Vara Civil da Comarca de Caldas Novas/GO. O deferimento do pedido de recuperação judicial foi publicado no Diário Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás dia 08 de agosto de 2023 no Diário de Justiça do Estado de Goiás (DJGO) de 11 de agosto de 2023.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

No mesmo ato, o Juízo da Recuperação nomeou o Dr. Homero Pinto Figueiredo como administrador Judicial. A lista de CREDORES apresentada no EDITAL DE PROCESSAMENTO E INTIMAÇÃO DOS CREDORES (Evento 48) somou R\$ 6.381.359,99 (seis milhões trezentos e oitenta e um mil e trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e nove centavos) divididos em: Classe I – Trabalhista no valor de R\$ 1.673.255,11 e Classe III – Quirografários, no valor de R\$ 4.708.104,82;

3.2 Razões da Crise

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente seu fluxo de caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial e no laudo de viabilidade econômico-financeira que integra o Plano.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda está associada a três frentes:

(i) Sucessivas crises econômico-financeiras; grave crise macroeconômica com consequências incalculáveis para todos os segmentos de mercado, que empurrou o País para a maior e mais longa recessão de sua história;

(ii) Impacto no ritmo de vendas no setor de construção civil, com a contração substancial do setor de construção civil entre os anos de 2014 e 2022, que encolheu 28% (vinte e oito) por cento pós pandemia;

(iii) Em virtude da inadimplência trabalhista a Recuperanda sofreu dos bloqueios e constrições em suas contas, com a perda de capacidade financeira. Dessa forma, o crédito da Recuperanda, foi contraindo no mercado, o que inviabilizou

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

o prosseguimento dos projetos da empresa, muito embora a mesma ainda reúna robustos ativos imobilizados.

3.3 Sucessivas crises econômico-financeiras

Inicialmente, a grave crise macroeconômica deve ser reconhecida como impacto negativo provocado pela grave crise que o País atravessa desde 2014, a partir do encolhimento da economia brasileira, com retração no PIB (que, nos anos de 2015 com 3,5% 2016 e 2020, respectivamente, decresceu em 3,3%).

O CODACE (Comitê de Datação de Ciclos Econômicos), um comitê criado em 2008 pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), com a finalidade de estabelecer cronologias de referência para os ciclos econômicos brasileiros, divulgou que o País viveu um ciclo de expansão econômica entre o segundo trimestre de 2009 e o primeiro trimestre de 2014, ou seja, durante 20 (vinte) trimestres seguidos.

Porém, a partir do segundo trimestre de 2014, a economia brasileira entrou em colapso, jogando o País em sua maior e mais longa recessão, cujo ciclo terminaria apenas no quarto trimestre de 2016. Trata-se da maior e mais longa recessão desde quando a série começou a ser medida pelo CODACE, em 1981.

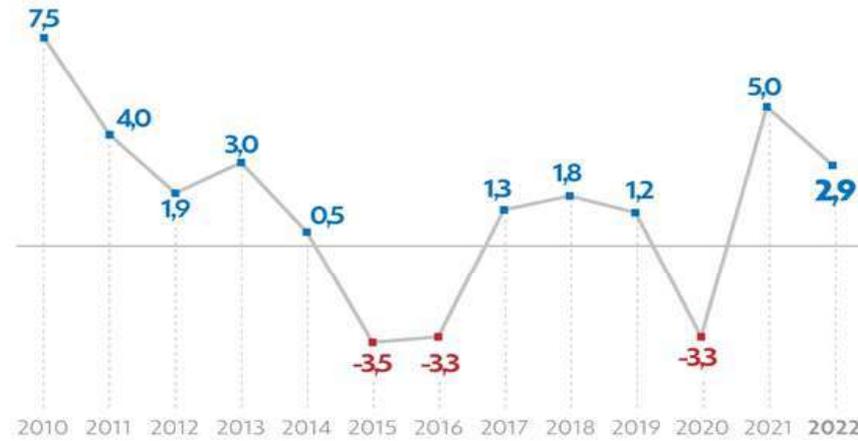
Embora o PIB tenha sido positivo no ano de 2018 (modestos 1,1% de crescimento, segundo o IBGE), fato é que o Brasil ainda patina para sair da crise, exatamente em momento em que uma pandêmica do COVID-19 atinge os mercados globais. E o maior exemplo das dificuldades é o número alarmante de desempregados: 13 milhões de pessoas, representativas de 12,2% da força de trabalho ativa, no trimestre encerrado em março de 2020, segundo dados da última PNAD Contínua (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua), divulgados pelo IBGE.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Evolução do PIB

Ano a ano, em %



Fonte: IBGE 2023

A crise econômica representa um evento exógeno extremo, que potencializou os efeitos danosos das causas da crise econômica financeira experimentada pela Recuperanda.

16

3.4 Contração no mercado de construção civil

Impacto no ritmo de vendas no setor de construção civil, conforme exposto de maneira pormenorizada na petição inicial do pedido de recuperação judicial, entre os anos de 2014 e 2020, o PIB do mercado de construção civil encolheu 28% (vinte e oito) por cento, porcentagem esta que confirma o impacto causado ao setor da construção civil em decorrência da crise econômica que devastou o País nos últimos anos. A contração experimentada pelo setor em 2015 e 2016 foi, em termos percentuais, respectivamente, de 9,0% e 10,0%.

No ano de 2017, impulsionado pelo setor de agronegócio, o PIB brasileiro teve singela alta de 1,1%, mesmo patamar observado no primeiro semestre do ano

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

de 2011. O mercado de construção civil, contudo, permaneceu em contração de 7,5%.

Em 2018, o PIB do Brasil fechou com crescimento acumulado de 1,1% em relação aos 2017 a 2020 em relação a 2018 no mesmo patamar de 1,1 %. Entretanto, novamente, o segmento de construção amargou contração de 2,5%.

Os números negativos do mercado de construção refletem a crise macroeconômica que devastou o País. Essa crise persistente ensejou a paralisação e cortes de investimentos em obras, dificuldade de acesso a fontes de financiamento da Recuperanda, contratação de seguros, captação de novos projetos, ainda, redução substancial da capacidade de investimento privado no setor. Esse último item praticamente congelou investimentos em novos empreendimentos imobiliários, impactando todo o segmento, que passou a sofrer com a falta de demanda.

17

O setor também sofreu o impacto causado pelo aumento do custo com os insumos usados na construção. Com o encolhimento do mercado, os custos por profissional e materiais aumentaram.

Por fim, as empresas que integram o mercado de construção experimentaram, ainda, relevantes dificuldades para obtenção de crédito, que teve seu custo notoriamente majorado em índices expressivos. Isto impactou, conseqüentemente, as finanças da Recuperanda, que se viu impedida de contrair novos financiamentos para superar a dependência de elevado capital de giro e superar sua capacidade de investimento e pagamento em momento de crise econômico-financeira.

3.5 Impactos nas receitas

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Conforme se verifica no histórico exposto acima, o principal foco da atividade da Recuperanda diz respeito aos empreendimentos de lazer e hotelaria de alto padrão, além do nicho de mercado da construção civil.

A retração em relação ao mercado de construção foi percebida, como já afirmado, pelos setores público e privado. No setor público, foram realizadas poucas obras, sempre muito disputadas pelas empresas que enfrentavam, todas, grave crise financeira. Essas empresas foram obrigadas a apresentar propostas com descontos elevados, o que contribuiu com a redução de receitas, aumentando sensivelmente as empresas que entraram em recuperação judicial e falência. Somente no ano de 2014 cerca de 250 construtoras pediram recuperação judicial. Já a iniciativa privada sofreu com a substancial redução das fontes de financiamento, o que impactou negativamente no desenvolvimento de novos projetos.

18

Desta forma, ainda que a Recuperanda possua um bom volume de ativos que deve ser implementado após a aprovação do PRJ, a qual poderá gerar renda em curto prazo, alimentando o fluxo de caixa da Recuperanda, não permaneceu imune à severa crise econômica que assolou o País, que impactou substancialmente a geração de receitas das empresas do segmento de construção, especialmente a que tiveram foco nas áreas de infraestrutura e hotelaria.

Como visto, é possível concluir que os aspectos objetivos que ensejaram a crise financeira momentaneamente enfrentada pela Recuperanda dizem respeito à severa crise econômica brasileira entre os anos de 2014 a 2020, com reflexos diretos e intensos no setor da construção civil, que suportou impactos negativos decorrentes da significativa redução do número de obras públicas e de investimentos privados no setor, aumento do custo dos materiais e mão de obra,

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

redução de oferta de financiamento às empresas do setor, alto índice de inadimplemento.

4 MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

4.1 Síntese dos Meios de Recuperação

De acordo com o artigo 50 da Lei de Recuperação e Falência comentada no plano de recuperação judicial, a Recuperanda reserva-se o direito de utilizar todos os meios previstos em Lei objetivando a retomada do equilíbrio financeiro e operacional, assim que efetuou o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, visando dar continuidade as suas atividades e proporcionar a manutenção dos postos de trabalho (diretos e indiretos), pagamento de CREDORES, impostos, geração de riqueza e bem estar social.

Os meios que servirão de base para a reestruturação da Recuperanda para a retomada do equilíbrio financeiro e operacional se concentram na melhoria do fluxo de caixa da operação, reestruturação do passivo, através da alteração das condições originais e dilatação dos prazos de pagamentos conforme a capacidade de geração de caixa.

O PRJ está baseado nos seguintes meios de recuperação:

- i) Reestruturação de Créditos Sujeitos: Reestruturação e equalização do passivo da Recuperanda, adequando-o à sua atual capacidade de pagamento, nos termos estabelecidos no PRJ;
- ii) Reestruturação de Créditos Não Sujeitos: Com garantias sobre os Ativos Alienáveis, que vierem a se tornar Credores Extraconcursais Aderentes, nos termos estabelecidos no PRJ;
- iii) Reestruturação de Dívidas Fiscais: Reestruturação de dívidas fiscais, mediante adesão a programas de parcelamento, dos créditos tributários; nos termos estabelecidos no PRJ;
- iv) Geração de Fluxo de Caixa e Aceleração de Pagamentos. Geração de fluxo de caixa para garantir a manutenção das atividades da

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

Recuperanda e o pagamento dos Credores por meio dos Eventos de Liquidez;

- v) Liberação de Garantias com a prévia e expressa anuência escrita do Credor titular das garantias por mera liberalidade sua e conforme decisão tomada única e exclusivamente pelo respectivo Credor, de Créditos Sujeitos e Créditos Não Sujeitos existentes sobre os Ativos Alienáveis e partilha de tais recursos aos respectivos Credores Sujeitos e Credores Não Sujeitos, mediante a contrapartida decorrente dessa liberação voluntária, fixada segundo alocação de recursos prevista no PRJ.

20

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

5 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS

5.1 Quadro Geral De Credores

COMPOSIÇÃO DAS CLASSE		
item	Classe	Valor
01	I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	R\$ 1.673.255,17
02	III – titulares de créditos quirografários, e suas subclasses, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	R\$ 4.536.418,11
03	IV - Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte. (Incluído pela Lei Complementar nº 147, de 2014)	R\$ 171.686,71
TOTAL		R\$ 6.381.359,99

* não incluso os créditos tributários

21

5.2 Plano de Pagamento aos Créditos Sujeitos a Recuperação

O plano prevê pagamentos aos credores da seguinte forma:

5.2.1 Credores Trabalhistas - Classe I

- a) Os Créditos de natureza trabalhista com vínculo empregatício.

A Recuperanda possui créditos natureza trabalhistas com (vínculo empregatício) listados no seu Rol de Credores, e será liquidado nas condições indicadas nesta cláusula, assim, a Recuperanda não possui no Rol de credores trabalhistas aqueles decorrentes de acidentes de trabalho.

Nesta classe aplicando-se a identidade de condições de pagamento para todos os credores que se enquadrem na definição legal do artigo 41, inciso I da

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Lei nº 11.101/05, e que estejam ou venham a ser habilitados no processo de recuperação judicial.

CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTA			
nº	Quant.	Vínculo	Crédito
01	10	Empregatício S/ Condicionantes	R\$ 1.673.255,17
02	00	Acidente de trabalho ou equivalentes	R\$ 00,00
03	00	Até 5 (cinco) salários mínimos	R\$ 00,00
04	00	Sem vínculo empregatício	R\$ 0,00
Total	10		R\$ 1.673.255,17

b) Dos pagamentos dos credores trabalhistas (vínculo empregatício), decorrentes de acidente de trabalho ou equivalentes (artigos 41 e 54).

22

- i) Prazo: os credores trabalhistas serão pagos no prazo de 01 (um) ano, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 54 da Lei nº 11.101/05, deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 60 (sessenta) dias após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas;
- ii) Créditos até 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador. Os créditos trabalhistas de até 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, e de natureza estritamente salarial (vínculo empregatício) vencidos nos 3 (três) meses anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, bem como 1 (um) mês posterior a data do pedido da Recuperação Judicial será pago integralmente sem deságio, em 30 dias após a decisão da homologação do PRJ;
- iii) Créditos entre 5 (cinco) até o limite de 35 (trinta e cinco) salários mínimos: Os créditos serão pagos em 12 (doze) meses, divididos em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.
- iv) Créditos superiores a 35 (trinta e cinco) salários mínimos até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos: (definição legal do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05); receberão os créditos divididos em até 12 (doze) parcelas mensais, sendo que da 1ª a 11ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 7% (sete) por cento do crédito totalizando 77% (setenta e sete) por cento, e o saldo remanescente de 33% (trinta e

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

três) por cento do valor, será pago em parcela única na 12º (parcela) no decimo segundo mês de pagamento.

- v) Nesta classe aplicando-se a identidade de condições de pagamento para todos os credores que se enquadrem na definição legal e a limitação do artigo 83, inciso I da Lei nº 11.101/05, *por analogia* conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) (Resp. nº 1.812.143/MT (2019/0121355-1) e que estejam ou venham a ser habilitados no processo de recuperação judicial, assim, os credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, excluindo os decorrentes de acidentes de trabalho, após este limite se enquadra-se nas condições estabelecidas a classe dos quirografários; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020).

c) Valor Base

O valor de crédito a ser considerado para os Credores Trabalhistas com (vínculo empregatício ou não) será o crédito original apurado na Data do Pedido ou do crédito provindo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores, acrescido de correção (*pro-rata-die*) até a data do primeiro pagamento, conforme critérios descritos no PRJ (*salário mínimo vigente na data do pedido*).

23

5.2.2 Simulado de Pagamento aos Credores Trabalhistas – Classe I

	Principal	Pagamento	Saldo Devedor
			1.673.255,17
Credor			
Credito Trabalhistas ≥ 5 s.m	5.576,33	5.576,33	1.667.678,84
Credito Trabalhistas =5 > 35 s.m	41.855,50	41.855,50	1.625.823,34
Credito Trabalhistas =35 > 150 s.m	1.054.563,28	1.054.563,28	571.260,06
Saldo remanescente > 150 *			571.260,06

* Cláusula 5.2.1, b, v

5.2.3 Credores Quirografários – Classe III

Foram estabelecidos que os Credores receberão o pagamento dos créditos nas seguintes condições:

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Nesta classe estão inseridos todos os credores titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, conforme definição do artigo 41, inciso III da Lei nº 11.101/05.

CLASSE III - DOS QUIROGRAFÁRIOS			
nº	Quantidade	Vínculo	Valor do Crédito
01	52	Quirografários	R\$ 4.536.418,11
Total	52		R\$ 4.536.418,11

a) Classe III - Pagamento dos Credores Quirografários

Tais credores quirografários serão pagos da seguinte forma:

b) Da divisão dos pagamentos

Haverá, para esta classe, *haircut* (deságio) do valor total dos créditos habilitados de 80 % (oitenta) por cento; assim, após o *haircut* (deságio) haverá sob os créditos remanescentes uma modalidade de pagamento que irão compor os créditos da classe dos quirografários sujeito a este PRJ.

c) Nesta modalidade de pagamentos após o deságio dos créditos

Já descontados o *haircut* (deságio), quitará os créditos estabelecidos, após o *haircut* (deságio) descrita na (cláusula 6.2) do PRJ.

d) Do plano de pagamento dos credores quirografários estabelecidos no PRJ

Do plano de pagamento dos credores quirografários		
ESTRUTURA DE PAGAMENTO		
nº	Dados	Classificação

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

1	Volume de pagamento	O saldo dos créditos após o <i>haircut</i> (deságio) da classe dos quirografários.
2	1º Vencimento	16% (dezesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 48 (quarenta e oito) meses da data decisão da homologação do PRJ*
3	2º Vencimento	16% (dezesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 60 (sessenta) meses da data decisão da homologação do PRJ*
4	3º Vencimento	16% (dezesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 72 (setenta e dois) meses da data decisão da homologação do PRJ*
5	4º Vencimento	16% (dezesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 84 (oitenta e quatro) meses da data decisão da homologação do PRJ*
6	5º Vencimento	16% (dezesseis) por cento do volume de credito quirografários, com vencimento para 96 (noventa e seis) meses da data decisão da homologação do PRJ*
7	Renumeração	10% (dez) por cento do valor de face do IPCA-E
8	Negociação:	Adesão a subclasse estabelecidas no PRJ
9	Resgate Antecipado	5% (cinco) por cento de deságio ao ano; do valor do crédito após o <i>haircut</i> (deságio) da classe quirografários

* Data decisão da homologação do PRJ - ** Juros acrescidos ao crédito especificado.

- i) Prazo: os credores classe quirografários receberão na primeira modalidade de pagamento, ou seja, o equivalente ao seu credito estabelecido, após o *haircut* (deságio) (cláusula 6.2) no prazo de até 96 (noventa e seis) meses e após período de carência para esta modalidade de 36 (trinta e seis) meses, em parcelas anuais, e sucessivas da data de aniversário da homologação no PRJ.
- ii) Periodicidade: os pagamentos serão feitos anualmente na data de aniversário da homologação do PRJ, respeitando o período de carência e os preceitos estabelecidos no PRJ.
- iii) Carência: os credores quirografários concederão o prazo de 36 (trinta e seis) meses de carência para esta modalidade, da data de homologação do PRJ para o início do pagamento de seus respectivos créditos.
- iv) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 10% (dez) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, caso esse índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

25

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

5.2.4 Simulação de Pagamento aos Credores Quirografários – Classe III

	Principal	IPCA-E (%) *	Pagamento	Saldo R\$
				4.536.418,11
Entrada classe I				571.260,06
				5.107.678,17
Deságio	4.086.142,54	-	1.021.535,63	
Carência				
12 meses	0	-	-	1.021.535,63
24 meses	0	-	-	1.021.535,63
36 meses	0	-	-	1.021.535,63
48 meses	1.021.535,36	0,35	128.139,00	896.524,52
60 meses	0	0,35	128.074,93	768.001,33
72 meses	0	0,35	128.000,22	639.553,10
84 meses	0	0,35	127.910,62	511.194,80
96 meses	0	0,35	127.798,70	382.948,80
108 meses	0	0,35	127.649,60	254.852,43
120 meses	0	0,35	127.426,21	126.980,22
132 meses		0,35	126.980,22	0,00

26

* Estimativa do IPCA-E

Segundo o boletim Focus a estimativa quanto à inflação medida pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), além do corte da projeção para 2023, o mercado também revisou para baixo a estimativa para 2024, de 3,90% para 3,89%. Para 2025 e 2026, manutenções, em 3,50% para os dois anos.

5.2.5 – Classe IV - Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte - EPP

CLASSE IV - DAS EMPRESAS MEI, ME e EPP			
nº	Quant. por/Cabeça	Vínculo	Valor do Crédito
01	06	Microempreendedores Individuais – MEI	R\$ 171.686,71
02	18	Micro Empresa	
03	02	Empresa de Pequeno Porte	
Total	26		R\$ 171.686,71

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

a) Classe IV – Créditos Microempresas/Empresas de pequeno porte.

Com a mudança recente na Legislação da Recuperação Judicial diz respeito a criação de uma quarta classe de credores, em que inserem-se aqueles titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte (artigo 41, inciso IV), classe esta que comporá a assembleia junto com as classes dos credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho (I), e titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (III).

É interessante notar que na classe IV, o cômputo dos votos se dará por cabeça e não pelo valor dos créditos, da mesma forma como já ocorria com os votos da classe I (artigo 45, parágrafo 2º).

b) Dos pagamentos dos credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte - EPP

c) - Créditos até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por empresa

- i) Prazo: Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP, serão pagos em parcela única no prazo de 90 (noventa) dias, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05, deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 90 (noventa) dias após a homologação do PR.
- ii) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 25% (vinte e cinco) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.

d) Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por empresa e limitados a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

- i) Prazo: Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP,

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

serão pagos no prazo de 12 (doze) meses, contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05.

- ii) Carência: deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 120 (cento e vinte) dias após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas.
- iii) Forma de pagamento: Os pagamentos serão divididos em 12 (doze) parcelas, sendo que da 1ª a 10ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 80% (oitenta) por cento do crédito. O saldo remanescente de 20% (vinte) por cento do valor do crédito será pago nas parcelas 11ª a 12ª.

e) Créditos superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por empresa limitados a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

- i) Prazo: Os credores enquadrados como Microempreendedores Individuais – MEI, Microempresa- ME, ou Empresa de Pequeno Porte – EPP, serão pagos no prazo de 03 (três) anos, após a carência estabelecida nesta cláusula e contados da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial. Assim, observar-se-á a previsão elencada no caput do artigo 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05.
- ii) Carência: deste modo o primeiro pagamento ocorrerá 12 (doze) meses após a homologação do PRJ, podendo acumular as parcelas 1ª e 2ª para pagamento único das referidas parcelas.
- iii) Forma de pagamento: Os pagamentos serão divididos em até 36 (trinta e seis) parcelas, sendo que da 1ª a 30ª será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 3% (três) por cento do crédito, totalizando 90% (noventa) por cento do crédito. O saldo de 10% (dez) por cento do valor do crédito será pago parcelas 31ª a 36ª, será pago em cada mês o valor mínimo equivalente a 1,6666% (um virgula seis mil seiscentos e sessenta e seis) por cento do crédito, totalizando 10% (dez) por cento do crédito remanente.
- iv) Atualização monetária: incidirá atualização monetária de 25% (vinte e cinco) por cento do valor de face do índice do IPCA-E, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE, caso esse Índice seja extinto, ele será substituído por outro com função similar, desde que mantenha a equação econômico-financeira originalmente estabelecido no PRJ e relativo a cada período relacionado e descrito na Estrutura de Pagamento e obedecendo a carência descrita neste PRJ.
- v) Juros: com Juros simples anual taxa de 1% (um), por cento de juros simples a.a. (ao ano) da decisão da homologação do PRJ.

28

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO



LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

5.2.6 Simulado de Pagamento aos Credores empresas MEI, ME e EPP – Classe IV

	Principal	Pagamento	Saldo Devedor
			1.71.686,71
Credor			
Credito Classe IV ≥ 10 K	73.309,06	73.309,06	98.309,06
Credito Classe IV =10 > 50 K	98.309,06	98.309,06	0,00
Credito Classe IV =50 > 300 K	-	-	00,00
Saldo remanescente > 300 K*			00,00

* Cláusula 7.1.2.4.1

5.3 Plano de Pagamento aos Créditos Tributários

Nesse sentido, a Recuperanda implementará um planejamento tributário além de aderir ao plano de recuperação fiscal que for disponibilizado pelas Autoridades Fiscais, seja na esfera Federal e Municipal. Entretanto, se beneficiará dos descontos correspondentes aos prejuízos fiscais acumulados para o abatimento de tributos a pagar, até os limites legalmente estabelecidos.

29

6 DAS FASES DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

i) Execução da obra

Nesta fase, está prevista de entrada em operação em até 90 (noventa) dias após homologação do PRJ, reinício das obras no empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO.

ii) Entrega do empreendimento

O empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO encontra-se com cerca 80% (oitenta) por cento de suas obras civis acabadas, a qual será entregue conforme especificação no memorial de incorporação em até 36 (trinta e seis) meses, após a homologação do PRJ.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

iii) Dos custos do termino do empreendimento

O empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO encontra-se com cerca 80 (oitenta) por cento de suas obras civis acabadas, acabada conforme laudo do orçamento em anexo, com estimativa média de R\$ 28.911.631,10 (Vinte e oito milhões, novecentos e onze mil e seiscentos e trinta e um reais e dez centavos); estimasse que uma projeção para +/- 10% (dez por cento do valor orçado na condição *Ceteris Paribus* para os próximos 36 (trinta e seis) meses.

7 DOS RECURSOS E CRÉDITOS DA RECUPERADA

A Recuperanda possui em sua carteira de créditos cerca de R\$ 20.128.708,18 (vinte milhões cento e vinte e oito mil e setecentos e oito reais e dezoito centavos) em créditos recuperáveis relativos à inadimplência de cotas já comercializadas, e com o valor para receber das cotas/e unidade autônomas (apartamento) já vendidas a vencer até dezembro de 2031, o valor de R\$ 26.810.213,13 (vinte e seis milhões, oitocentos e dez mil e duzentos e trezes reais e treze centavos).

A Recuperanda possui em sua carteira 7.708 cotas em estoque a serem comercializadas no valor de mercado médio de venda em setembro de 2023 (estadia de uma semana) ao preço da unidade no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 131.036.000,00 (cento e trinta e um milhões e trinta e seis mil reais).

A Recuperanda possui em sua carteira 26 unidades autônomas (Torre A), em estoque a serem comercializadas no valor de mercado médio de venda em setembro de 2023, (unidade autônoma) ao preço da unidade no valor de R\$

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

30

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

140.000,00 (cento e quarenta mil reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais).

A Recuperanda possui em sua carteira 11 (onze) unidades comerciais no térreo com um total de 1431,54 m² em estoque e que poderão ser comercializadas no valor médio de venda em setembro de 2023 por metro quadrado ao preço da unidade no valor de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais); totalizando o valor de vendas futuras de R\$ 4.151.466,00 (quatro milhões cento e cinquenta e um mil e quatrocentos reais).

A Recuperanda possui um total de créditos e recursos futuros estipulados no valor de **R\$ 185.766.387,31 (cento e oitenta e cinco milhões, setecentos e sessenta e seis mil e trezentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavos).**

QUADRO RESUMO - DOS RECURSOS E CRÉDITOS DA RECUPERADA	
Item Receitas	Valor R\$
Créditos vencidos	20.128.708,18
Créditos a Vencer até 12/ 2031	26.810.213,13
Créditos a Vender Cotas	131.036.000,00
Vendas futuras / 26 unidades autônomas	3.640.000,00
Vendas futuras / 11 unidades comerciais	4.151.466,00
Total	185.766.387,31

31

8 DA ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

A Recuperação Judicial atinge todos os créditos e débitos existentes até a data de ajuizamento do pedido, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados no processo ou em pendência de cumprimento contratual.

9 DA CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS (ART. 67 DA LEI Nº 11.101/05)

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

9.1 - A Recuperanda, poderá obter novos recursos junto ao Credor Parceiro Empréstimo DIP para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro. Especificamente para estes contratos celebrados após o deferimento do processamento da recuperação judicial, será atribuído *ex lege* a característica de créditos extraconcursais e preferenciais frente aos demais, em caso de convalidação em falência.

9.2 - A Recuperanda, poderá celebrar Empréstimos DIP, no valor global de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para assegurar o pleno funcionamento de suas atividades e fomento financeiro propostos durante o período de implementação do PRJ, como fator essencial para a manutenção do capital de giro adequado da Recuperanda e como forma de viabilizar o término do empreendimento "Mirante da Serra Thermas Resort" e pagamento de parte dos créditos e suas despesas correntes. Para garantir o pagamento do Empréstimo DIP, a Recuperanda poderá oferecer como garantia o ativo circulante ou mesmo do ativo imobilizado do empreendimento, aqui especificado.

32

10 FATURAMENTO

O faturamento do primeiro ano de projeção em virtude de uma economia ainda estagnada conforme previsões da conjuntura econômica. Para os primeiros 3 anos de projeção consideramos uma recuperação de faturamento na ordem de 11,00% ao ano, após o 3º (terceiro) ano uma recuperação de 15% em relação aos anos anteriores, estabilizando o crescimento a partir do sexto ano em um patamar de 90,00% da média histórica dos dez últimos anos realizados. Importante ressaltar que a perspectiva conservadora na projeção do faturamento é devido a recuperação econômica ainda pós-pandemia do COVID-19, além dos cenários de guerras no globo e de melhores margens de

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

lucro (premissa de melhoria e aquecimento da economia mundial com a injeção de capitais).

11 METODOLOGIA UTILIZADA

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda apresentado neste documento, foi construído através da simulação do desempenho futuro das empresas em um único fluxo de caixa, como se empresa única fosse, e as quais a Recuperanda visa alcançar, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiramente definidas.

Estas e outras informações gerenciais – disponibilizadas pela Recuperanda – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 10 (dez) anos, contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Desta forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela Recuperanda.

A elaboração deste documento, bem como do Plano de Recuperação Judicial contou com o auxílio de uma ferramenta construída especificamente para criação do cenário apresentado, através da modelagem de dados em planilhas eletrônicas. O desenvolvimento das projeções em planilhas eletrônicas foi realizado com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados. No desenvolvimento foram utilizadas as informações pertinentes baseadas em relatórios, entrevistas e demonstrativos como: Demonstrativos de Resultados, Fluxos de Caixa Realizados, Livros Fiscais, Balanço Patrimonial, Pesquisas de Mercado, Petição Inicial, Plano de Recuperação Judicial e histórico da empresa.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO



LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

A projeção é demonstrada de forma anual, compreendendo o período de 10 anos a contar do pedido de Recuperação Judicial, ou seja, nos demonstrativos a denominação "Ano" compreende o ano calendário (janeiro-dezembro), sendo que o Ano 01 (um) refere-se ao ano de 2023.

12 PREMISSAS UTILIZADAS

A definição das premissas teve como embasamento os demonstrativos contábeis e indicadores gerenciais disponibilizados pela PLANNEXT; os créditos/recebíveis em atrasos, que estão em discussão ou dependentes de arbitragem; e crescimento modesto nas receitas haja vista o pouco fluxo de caixa para conduzir a operação e a plena retomada das atividades.

Nas reuniões de definição das premissas, foi sempre almejado o consenso entre a administração. Também foi analisado o cenário econômico, o mercado de atuação da empresa, levando em consideração as perspectivas futuras e a reestruturação organizacional proposta pela Recuperanda.

Com intuito de embasar a projeção de resultado econômico e de fluxo de caixa, segue abaixo, as premissas consideradas nas projeções econômicas e financeiras.

12.1 Condições Gerais

As projeções contemplam o efeito inflacionário ao longo do período projetado de 4,31% ao ano. Assim, os custos e despesas estão sofrendo a mesma atualização. Quanto ao passivo com credores, esses, estão sendo atualizados de acordo com as definições de atualização constante do PRJ.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

12.2 Faturamento

Essa projeção conservadora leva em consideração a necessidade de capital de giro intensivo disponível nos eventos liquidez. Também importante mencionar que não foram considerados nenhum novo financiamento ou empréstimo, sendo que todo o crescimento projetado está baseado no crescimento orgânico da operação.

Importante ressaltar que a perspectiva conservadora na projeção do faturamento é devido ao fato de ter sido considerado apenas um crescimento orgânico, sem novos recursos ou investimento externos, apenas com a alienação de ativos imobilizados.

12.3 Impostos

Para as projeções de impostos foram considerados os mesmos regimes tributários vigentes. Entretanto, anualmente será reavaliada a situação dos impostos correntes com um criterioso planejamento tributário.

12.4 Custos e Despesas Variáveis

Contudo, a projeção se baseou na média histórica, já contabilizada os ganhos auferidos, para calcular os custos variáveis fixados entre 54% (cinquenta e quatro por cento) a 33,15% (trinta e três virgula quinze por cento) nos primeiros anos na etapa de conclusão obra da receita bruta ao longo do período de projeção os custos e despesas variáveis levaram em consideração a planilha de composição das taxas do mercado da construção civil. Custos Variáveis são os custos totais (não unitários) que variam diretamente e proporcional à variação do volume de produto, tais como, custos diretos de materiais e de mão-de-obra, comissões, custos de taxas e impostos.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

12.5 Custos e Despesas Fixas

Até o final desse exercício (Ano 01 (um) na projeção de fluxo de caixa), para adequar ao novo ciclo operacional da Recuperanda. Assim, não está projetado acréscimo no quadro administrativo a fim de não comprometer a geração de caixa projetada.

12.6 Capital de Giro

Tendo em vista a atual situação de crise e medidas de contenção de caixa todo o capital de giro está sendo extraído da operação, sendo que, sua origem será suportada por recebimentos de créditos dos recebíveis e carência no pagamento dos credores.

12.7 Despesas Financeiras de Capital de Giro

Também em vista da dificuldade de se tomar novos recursos no presente momento, não temos projetado custos financeiros de novos recursos.

12.8 Passivo Tributário

Foi adotado como premissa a necessidade de liquidação dos passivos tributários nas melhores condições possíveis de parcelamento vigentes, tendo em vista a necessidade de regularização destes passivos em 120 meses determinado no artigo 43 da Lei nº 13.043/14, e artigo 10-A, da Lei 11.101/05 a empresa que obteve o deferimento do processamento de sua Recuperação Judicial, agora possuem a oportunidade de parcelamento de seu débito em até 120 parcelas, com cálculo de percentual perfazendo: 0,5% da 1ª a 12ª parcela; 0,6% da 13ª a

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

24ª; e a 25ª parcela em diante, percentual do saldo remanescente em até 96 prestações.

12.9 Sujeito Passivo da Recuperação Judicial

O tratamento do passivo sujeito a recuperação judicial recebeu a tratativa contemplada no pagamento aos Credores do Plano de Recuperação Judicial.

13 DEMOSTRATIVO DE RESULTADO PROJETADO

DEMOSTRATIVO DE RESULTADO (Em R\$-Mil)	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05
Receita Bruta	1.218.698,70	18.614.603,50	15.695.611,22	12.361.111,99	12.361.111,99
Impostos	230.090,31	3.276.170,22	2.986.874,82	2.138.472,37	2.138.472,37
Receita Líquida	988.608,39	15.338.433,28	12.708.736,40	10.222.639,62	10.222.639,62
Custos e Despesas Variáveis	658.097,31	9.279.379,84	8.161.717,83	3.923.416,95	3.923.416,95
Margem de Contribuição	330.511,08	6.059.053,44	4.547.018,57	6.299.22,67	6.299.22,67
Custos e Despesas Fixas	290.681,59	4.439.582,93	3.743.403,28	2.946.889,10	2.946.889,10
EBITDA	49.430,41	766.921,66	635.436,82	511.131,98	511.131,98

DEMOSTRATIVO DE RESULTADO (Em R\$-Mil)	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
Receita Bruta	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99
Impostos	2.138.472,37	2.138.472,37	2.138.472,37	2.138.472,37	2.138.472,37
Receita Líquida	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62
Custos e Despesas Variáveis	3.923.416,95	3.923.416,95	3.923.416,95	3.923.416,95	3.923.416,95
Margem de Contribuição	6.299.22,67	6.299.22,67	6.299.22,67	6.299.22,67	6.299.22,67
Custos e Despesas Fixas	2.946.889,10	2.946.889,10	2.946.889,10	2.946.889,10	2.946.889,10
EBITDA	511.131,98	511.131,98	511.131,98	511.131,98	511.131,98

14 FLUXO DE CAIXA PROJETADO

Fluxo de Caixa (em R\$-Mil)	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05
Receita Bruta	1.218.698,70	18.614.603,50	15.695.611,22	12.361.111,99	12.361.111,99
Receita Líquida	988.608,39	15.338.433,28	12.708.736,40	10.222.639,62	10.222.639,62
(=) EBITDA	49.430,41	766.921,66	635.436,82	511.131,98	511.131,98
(=) Geração de Caixa Operacional	1.535.251,18	2.068.511,05	286.501,02	3.059.421,10	3.059.421,10
(+) Alienação bens passivo circulante	185.075,00	6.485.000,00	5.781.611,21	2.750.000,00	2.750.000,00
(+) Desp. Financeiras Empréstimos	0,00	840.000,00	2.751.016,10	2.317.623,37	2.317.623,37

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

37

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

(=) Geração de Caixa Corrente	550.251,18	14.483.370,22	12.029.874,14	9.221.271,56	9.221.271,56
Novos Investimentos (DIP)	0,00	12.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Recuperação Judicial - Concursal	0,00	729.759,05	5.186.315,17	5.032.143,37	5.032.143,37
Recuperação Judicial - Extraconcursal	550.251,18	1.753.611,17	6.843.558,97	4.189.128,19	4.189.128,19
(+) Saídas Financeiras Não Correntes	550.251,18	14.483.370,22	12.029.874,14	9.221.271,56	9.221.271,56
(+) Entradas Financeiras Não Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Fluxo de Caixa Líquido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Saldo de Caixa Acumulado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo de Fomento a Performar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fluxo de Caixa (em R\$-Mil)	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
Receita Bruta	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99	12.361.111,99
Receita Líquida	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62	10.222.639,62
(=) EBITDA	511.131,98	511.131,98	511.131,98	511.131,98	511.131,98
(=) Geração de Caixa Operacional	3.059.421,10	3.059.421,10	3.059.421,10	3.059.421,10	3.059.421,10
(+) Alienação bens passivo circulante	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00
(+) Desp. Financeiras Empréstimos	2.317.623,37	2.317.623,37	2.317.623,37	2.317.623,37	2.317.623,37
(=) Geração de Caixa Corrente	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56
Novos Investimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recuperação Judicial - Concursal	5.032.143,37	5.032.143,37	5.032.143,37	5.032.143,37	5.032.143,37
Extraconcursal	4.189.128,19	4.189.128,19	4.189.128,19	4.189.128,19	4.189.128,19
(+) Saídas Financeiras Não Correntes	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56	9.221.271,56
(+) Entradas Financeiras Não Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Fluxo de Caixa Líquido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Saldo de Caixa Acumulado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo de Fomento a Performar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

38

15 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. 11.101/05- "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômica e financeira da PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial.

As projeções foram realizadas com base nas premissas apresentadas no Plano de Recuperação Judicial, para demonstrar a viabilidade econômica e financeira da Recuperanda. No entanto, deve-se observar que para o sucesso e concretização das projeções os seguintes requisitos devem ser atendidos: as

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

condições propostas no Plano de Recuperação Judicial deverão ser aprovadas e as premissas elencadas neste documento deverão ser cumpridas.

Baseado nas projeções descritas neste documento e concomitantemente com o *know-how* da Recuperanda e as medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica evidenciado a possibilidade de reestruturação e continuidade da Recuperanda, como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

O parecer técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro deu-se através da modelagem das projeções financeiras, embasadas nas informações e premissas fornecidas pela Recuperanda. Como resultado da modelagem, apontou-se o indicativo de potencial de geração de caixa da Recuperanda e conseqüentemente a capacidade de amortização da dívida, nos prazos propostos.

39

Importante destacar que este estudo da viabilidade econômico e financeiro se fundamentou na análise do fluxo de caixa e resultados projetados para a Recuperanda, contendo estimativas. Tais estimativas envolvem riscos e incertezas quanto à sua realização, no que tange aos fatores externos fora do controle das Recuperanda.

Contudo, as projeções foram realizadas num horizonte de 10 (dez) anos, realizadas com base em informações da própria Recuperanda e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo. Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional, bem como, no comportamento das proposições consideradas poderão destoar os resultados apresentados neste laudo.

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, as premissas e estratégias adotadas, bem como, o plano de pagamento aos credores, é possível concluir que a Recuperanda possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas. Sendo uma empresa viável, passível de recuperação e de perpetuidade do negócio, e assim, em consideração ao estudo apresentado da viabilidade econômica e financeira nos moldes do plano apresentado no Plano de Recuperação Judicial da **PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial**, e possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa viável, passível de recuperação e de perpetuação do negócio como **VIÁVEL** o **LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO**, este é nosso parecer substanciado.

Caldas Novas/GO, 09 de outubro de 2023.

40

DENILSON LIMA MORBECK
CRC/GO 27.075/O-8 Contador
2.803/D CORECON/GO Economista

Anexos:

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Anexos 1 – Tabela de Projeções Macroeconômicas



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ATIVIDADE												
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,2	-3,3	5,0	2,9	2,7	2,0	1,7	1,7
Agropecuária (%)	3,3	-5,2	14,2	1,3	0,4	4,2	0,3	-1,7	14,1	3,3	3,3	3,3
Indústria (%)	-5,8	-4,6	-0,5	0,7	-0,7	-3,0	4,8	1,6	1,1	1,3	1,3	1,3
Serviços (%)	-2,7	-2,2	0,8	2,1	1,5	-3,7	5,2	4,2	2,0	2,2	2,2	2,2
PIB Nominal (R\$ bilhões)	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	8.899	9.915	10.537	11.119	11.822	12.544
População - milhões	203,5	205,2	206,8	208,5	210,1	211,7	213,2	214,7	216,1	217,5	218,8	220,1
PIB per capita - R\$	29.467	30.559	31.844	33.594	35.173	35.953	41.741	46.186	48.755	51.121	54.020	56.989
Vendas no varejo - Restrita (%)	-4,3	-6,2	2,1	2,3	1,8	1,2	1,4	1,0	0,9	0,2	2,0	2,0
Produção Industrial (%)	-8,3	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-4,5	3,9	-0,7	0,4	1,3	0,5	0,5
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	8,6	11,6	12,8	12,4	12,0	13,8	13,2	9,3	8,3	8,2	8,6	8,6
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	-3,8	-1,7	3,9	2,7	2,5	-6,4	-2,1	12,3	2,0	3,4	2,8	2,5
Rendimento médio real - IBGE (%)	-3,2	0,7	1,6	1,3	0,4	2,5	-10,8	8,2	1,1	2,2	1,9	1,6
INFLAÇÃO E JUROS												
IPCA (IBGE) - % aa.	10,7	6,3	2,9	3,7	4,3	4,5	10,1	5,8	4,8	3,6	3,3	3,1
IGP-M (FGV) - % aa.	10,5	7,2	-0,5	7,5	7,3	23,1	17,8	5,5	-4,4	5,0	4,3	4,3
Taxa Selic Meta (% aa.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25	9,25	9,25
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	14,14	13,63	6,99	6,40	4,59	1,90	8,76	13,65	11,87	9,15	9,15	9,15
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	13,29	14,03	9,96	6,42	5,95	2,75	4,44	12,38	13,04	10,07	9,19	9,07
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	2,36	7,28	6,81	2,58	1,57	-1,69	-5,11	6,23	7,89	6,23	5,66	5,76
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	2,48	6,40	10,53	-1,04	-1,27	-16,55	-11,33	6,57	18,27	4,87	4,72	4,62
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	6,2	7,5	7,1	6,7	6,2	4,9	4,8	6,8	7,1	6,8	6,8	6,9
EXTERNO E CÂMBIO												

41

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial

Câmbio (R\$/US\$) - (Média Ano)	3,33	3,49	3,19	3,65	3,94	5,15	5,39	5,16	4,94	4,80	4,85	4,91
Câmbio (R\$/US\$) - (Final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,58	5,22	4,80	4,80	4,86	4,92
Exportações (em US\$ Bilhões)	190	184	218	240	226	211	284	340	340	330	346	363
Importações (em US\$ Bilhões)	172	140	161	196	199	178	248	296	271	286	300	315
Balança Comercial (em US\$ Bilhões)	17,4	44,5	57,3	43,4	26,5	32,4	36,4	44,2	69,0	43,9	46,1	48,4
Saldo em Trans. Correntes (% do PIB)	-3,5	-1,7	-1,2	-2,9	-3,6	-1,9	-2,9	-2,8	-1,6	-2,3	-2,3	-2,3
Saldo em Trans. Correntes (US\$ bilhões)	-63,4	-30,5	-25,3	-54,8	-68,0	-28,2	-46,4	-53,6	-35,3	-53,5	-56,1	-59,0
Reservas Internacionais (em US\$ bilhões)	368,7	372,2	382,0	387,0	356,9	355,6	362,0	368,5	375,2	381,9	388,8	393,8
Investimento Direto no País (em US\$ bilhões)	64,7	74,3	68,9	78,2	69,2	37,8	53,3	92,5	65,0	70,0	72,1	74,3
Resultado Primário (% do PIB) - Fim do período	-1,9	-2,5	-1,7	-1,5	-0,8	-9,2	0,7	1,3	-0,9	-0,7	-0,6	-0,5
Déficit nominal (% PIB)	10,2	9,0	7,8	7,0	5,8	13,3	4,3	4,6	7,5	6,5	5,7	5,3
Dívida bruta (% PIB)	65,5	69,8	73,7	75,3	74,4	86,9	78,3	72,9	76,1	79,4	81,8	84,2
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Fim do Período	1,09	1,05	1,20	1,15	1,12	1,22	1,14	1,07	1,09	1,14	1,15	1,16
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Média ano	1,11	1,11	1,14	1,18	1,12	1,14	1,18	1,05	1,09	1,12	1,15	1,16
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Fim do Período	4,24	3,43	3,97	4,44	4,52	6,35	6,34	5,58	5,23	5,47	5,59	5,71
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Média ano	3,68	3,87	3,63	4,30	4,41	5,90	6,36	5,41	5,36	5,37	5,56	5,68
CRÉDITO												
Crédito Geral (Cresc. em % aa.)	7,0	-3,5	-0,4	5,1	6,5	15,7	16,4	14,0	8,2	10,0	9,5	9,8
Índice de Inadimplência Pessoa Física (em %)	6,2	6,1	5,2	4,8	5,0	4,2	4,4	5,9	5,7	5,5	5,5	5,5
Índice de Inadimplência Pessoa Jurídica (em %)	4,4	5,2	4,5	2,7	2,1	1,5	1,5	2,1	3,5	3,2	3,2	3,2
Crédito Livres total (Cresc. em % aa.)	4,2	-4,9	1,9	10,9	13,9	15,4	20,4	14,1	6,4	11,7	9,8	10,0

As projeções econômicas do Depec-Bradesco são reavaliadas mensalmente.

Em momentos de maior volatilidade, o grau de incerteza e a margem de erro se elevam, especialmente entre períodos de revisão. As projeções refletem a premissa de que os ajustes necessários para a economia serão feitos nos próximos anos. Caso os ajustes não se confirmem, ou sejam ainda melhores do que o esperado, pode haver grande alteração nas projeções do cenário.

Última revisão: 06/09/2023

De acordo com artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/05.
 DENILSON LIMA MORBECK - CONTADOR 27.075/O-8 CRC/GO. ECONOMISTA – 2.803D CORECON/GO

42



**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO GOIÁS
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO GOIÁS certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se habilitado para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: DENILSON LIMA MORBECK
REGISTRO.....	: GO-027075/O-8
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: ***.299.531-**

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: GOIÁS, 25/09/2023 as 18:18:57.
Válido até: 24/12/2023.
Código de Controle: 334990.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCGO.



CERTIDÃO DE REGULARIDADE
Validade até **31/03/2024**

Certificamos para todos os fins de direito que o Sr. **DENILSON LIMA MORBECK** filho de Renerio Morbeck e Maura Lima Morbeck, portador da Carteira de Identidade 2245761 – SSP/GO e CPF nº. 364.299.531-49, encontra-se registrado neste Conselho desde 02/08/2023 sob o nº **2803/D** e quites com as anuidades até o exercício de 2023, gozando assim, de todos os direitos e prerrogativas conferidas pela Lei nº 1.411 de 13 de agosto de 1951, regulamentada pelo Decreto nº 31.794 de 17 de novembro de 1952, Lei nº 6.021 de 03 de janeiro de 1974, Lei nº 6.537 de 19 de junho de 1978 e Resolução nº 860 de 02 de agosto de 1974 estando, apto a exercer atividades técnicas de Economia e Finanças, privativas do campo profissional do ECONOMISTA. Certificamos, outrossim, que não consta no prontuário de registro que o Sr. DENILSON LIMA MORBECK tenha cumprido qualquer sanção disciplinar imposta pelo CORECON-GO até a presente data. O referido é verdade. Eu, Kerssia Preda Kamenach, Presidente, conferi e certifiquei. Conselho Regional de Economia da 18ª Região-GO, em Goiânia, 03 de outubro de 2023.

Econ. KERSSIA PEDA KAMENACH
CORECON/GO 2595/D
Presidente

Conselho Regional de Economia da 18ª Região / GO – CORECON-GO
Rua 86, nº 617 – Setor Sul – Goiânia/GO, CEP: 74.083-330 Goiânia/GO
Tel: (62) 3218-3311 / E-mail: gerencia@corecongo.gov.br



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS URBANO

EMPREENDIMENTO MIRANTE DA SERRA THERMAS RESORT

Responsável Técnico

GEYSA RAYNA DE OLIVEIRA
1020998237D-GO
CREA/GO

Caldas Novas/GO
Setembro de 2023



PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial			
Empreendimento	Mirante da Serra Thermas Resort		
Endereço	Avenida imperador D. Pedro I, GL 4 R – Caldas Novas		
CARACTERÍSTICAS			
TORRE A	TORRE B	ÁREA DE CHALÉS	
228 apartamentos (Venda integral)	228 apartamentos (Vendas por cotas)	14 chalés (Venda por cotas)	
CONSTRUÇÃO (M²)	ÁREA (M²)	OBSERVAÇÕES	
Área considerada	45.607,94	Quadro de áreas e planas	
Área Não considerada	202,15	Diferença entre plana e matrícula	
Observações: Empreendimento em construção. Estimado que 80% estejam construídos			
Ocupação do imóvel	Proprietário (X)	Locatário ()	Vago (X) Obs: em construção
Foi realizada a vistoria interna	Sim (X)	Não ()	
Documentação Fornecida	Certidão Vintenária de Matrícula nº 77.014 e plantas do e Empreendimento, com quadro de áreas		
Metodologia	Grau de Fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT	Grau de Precisão III	
Parte do Empreendimento	Valor de mercado para venda (R\$)	Valor de Liquidação forçada (R\$)	
(Torre A) 26 Apartamentos integrais	3.640.000,00	2.813.003,16	
(Torre B) 7.708 Cotas / Apartamentos e Bangalôs	126.582.000,00	97.822.957,69	
11 Unidades Comercias	4.151.466,00	3.208.265,65	
Total	134.373.466,00	103.844.226,50	

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras		
Figura 1 -	Localização da área de estudo.	08
Figura 2 -	Zona residencial de alta densidade ZRAd.	09
Figura 3 -	Sobreposição de planta do terreno.	11

5 SUMÁRIO

1 Introdução	6
2 Objetivo e alcance do trabalho	8
3 ZONA DE LOCALIZAÇÃO	9
3.1 Localização e infraestrutura	9
3.2 Zoneamento Urbano	10
3.3 Descrição do empreendimento	12
3.4 Terreno	13
3.5 Descrição do empreendimento (integral e cotas) sistema de vendas	14
3.6 Sistema de Cotas Imobiliárias (Fracional)	15
3.6.1 Sistema de Cotas Imobiliárias (Fracional) "Mirante da Serra Thermas Resort"	16
3.7 Documentação	16
4 METODOLOGIA DO TRABALHO	20
4.1 Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	21
4.2 Equação de Regressão	23
4.3 Requisitos Normativos	23
5 RESULTADO DA AVALIAÇÃO	26
6 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	27
7 REFERÊNCIAS	32

1 INTRODUÇÃO

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V. Sas. o **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS URBANO**, do Empreendimento hoteleiro, localizado na instância hidromineral de Caldas Novas/GO, situado na Avenida Imperador D. Pedro I, GL 4 R, *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO; conta com 456 apartamentos.

O Empreendimento *Mirante da Serra Thermas Resort* - Caldas Novas/GO, possui conforme Certidão de interior da matrícula n° 77.013 e Certidão de interior da matrícula n° 77.014 área denominada lote n° 02, da Gleba 4-R, com área de 27.035,33 m², situado no "Parque Jardim Brasil" nesta cidade, resultante do Desmembramento da Gleba 4-R.

Conforme registro n° 01 foi incorporado na matrícula o empreendimento com a denominação "*Mirante da Serra Thermas Resort*", com área construída de 45.810,09 m², Planta Arquitetônica do Empreendimento "*Mirante da Serra Thermas Resort*" com área de terreno de 27.035,33 m² e área construída de 45.607,94 m².

Sendo a Torre A - Constituindo de 228 apartamentos comercializados integralmente com 156 apartamentos de um dormitório e 72 apartamentos de dois dormitórios, com 13 (Treze) pavimentos incluindo o pavimento térreo e mais 12 (doze) pavimentos.

E a Torre B - Constituindo de 228 apartamentos comercializados integralmente com 156 apartamentos de um dormitório e 72 apartamentos de dois dormitórios, com 13 (Treze) pavimentos incluindo o pavimento térreo e mais 12 (doze) pavimentos.

Além dos Bangalôs - Constituindo de 14 (quatorze) bangalôs possuem 95,57 m² sendo compostos de sala, cozinha, quarto social, banheiro social, suíte, varanda gourmet com churrasqueira e ofurô.

As áreas, números de cotas imobiliárias e módulos de tempo (semanas de uso) considerados na presente avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo cliente e durante vistoria *in loco*.

Ressaltamos que estes dados considerados são todos hipotéticos, uma vez que ainda não existem matrículas, porém há documentação individualizadas por cota e/ou unidade descritas no memorial de incorporação averbadas em cartórios.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da futura efetiva propriedade das unidades (e cotas imobiliárias), nem se sobre ele incide quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Foram somente avaliados os ativos da empresa da PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial, para atender a legislação em vigor da Lei nº 11.101/05.

Neste laudo são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do empreendimento, a metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS URBANO é apresentado laudo fotográfico, mapa de localização do empreendimento e dos elementos pesquisados, planilha de homogeneização e documentação utilizada.

2 OBJETIVO E ALCANCE DO TRABALHO

O Laudo Técnico de Avaliação de Ativos Urbano foi efetuado para determinação do valor de mercado 7.708 cotas em estoque a serem comercializadas no valor de mercado médio de venda em setembro de 2023 (estadia de uma semana) e 26 unidades autônomas (Torre A) bem como 11 (onze) unidades comerciais no térreo com um total de 1431,54 m², no empreendimento Mirante da Serra Thermas Resort, situado na Avenida Imperador D. Pedro I, GL 4 R.

Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuada com a prévia autorização da empresa PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial.

3. ZONA DE LOCALIZAÇÃO

3.1 Localização e infraestrutura

O empreendimento está inserido em local com média densidade ocupacional, com a presença de residências unifamiliares e multifamiliares de médio padrão construtivo.

A região é formada em sua maioria por loteamentos residenciais consolidados para veraneio, além de hotéis e empreendimentos hoteleiros, situado a cerca de 1km do centro da cidade de Caldas Novas/GO.

A região possui toda a infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, limpeza urbana e correio.

Os principais acessos ao empreendimento em estudo são realizados pelas Av. Avenida Imperador D. Pedro I, Avenida Cel. Cirilo de Moraes, Avenida Tiradentes, Avenida Orcalino Santos, Avenida Ceronel Bento de Godói, Avenida Coronel Gonzaga, entre outras.



Figura 1. Localização da área de estudo.

3.2 Zoneamento Urbano

De acordo com a Lei de uso e ocupação do Solo/Plano Diretor de Caldas novas, segundo a lei nº 1.826 de 2011 o empreendimento em estudo está situado em Zona Residencial de Alta Densidade ZRA_d (CALDAS NOVAS, 2011).



Figura 2. Zona residencial de alta densidade ZRA_d.

De acordo com a Referida Lei, em RA_d é permitido: habitações coletivas, unifamiliar, geminada, seriada, flats e hotéis; comércio varejista local e de bairro e geral somente junto às vias estruturais; comércio varejista geral e atacadista de bairro e geral somente junto às vias estruturais; prestação de serviço local somente junta às vias de ligação e vias estruturais; prestação de serviço de bairro e geral somente junto às vias estruturais;

- indústria artesanal de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais; indústria inofensiva de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais; indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias estruturais; especial observados o disposto no Art. 5º Inciso V Parágrafos 10,20,30,40, e 50.

A edificação nesta zona deverá obedecer as seguintes normas: índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (loc=70%) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento; (I.p=25%) coeficiente de aproveitamento máximo 6,0 (seis) vezes a área do lote; afastamento frontal mínimo P/ habitações unifamiliar, geminada, e seriada, será de 3,00m (três metros) e para edificações coletivas, flats, hotéis, o afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros) para as edificações mistas, comerciais, de garagens as dimensões frontais serão de 0,00m (zero metros) , do alinhamento do lote.

É vedado a projeção horizontal da sacada do pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância. afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura, os mesmos poderão se estender aos limites do lote, devendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto o afastamento de fundo mínimo será de 2,00m (dois metros) quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação, afastamento este obrigatório, caso não haja, a edificação poderá se estender ao limite do lote; válidos para edificação de até 4 pavimentos. se a edificação for acima de 4 pavimentos até 7 pavimentos os afastamentos mínimos laterais e de fundos para os lotes confrontantes, serão de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes; se porventura, somente as faces laterais da edificação não possuírem abertura, poderão se estenderem até os limites dos lote, devendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto, para este caso mantém

O afastamento mínimo para os fundos. Se a edificação possuir mais de 7 pavimentos as faces laterais e fundos para os lotes confrontantes, terão o afastamento mínimo de 3,00m (três metros), neste caso não será permitida a extensão da edificação nas divisas laterais, mesmo que não tenha qualquer tipo de abertura, válido para qualquer tipo de habitação. Altura máxima da edificação: 45,00m (quarenta e cinco metros; incluindo a caixa d'água, medidos a partir da cota média do meio fio).

Número máximo de pavimentos = 13 (treze) pavimentos incluindo o pavimento térreo e mais doze pavimentos andares), medidos a partir da cota média do meio fio, nos lotes de esquina, se forem habitações unifamiliares, geminadas e seriada os

afastamentos voltados para as vias de circulação, obedecerão às dimensões frontais mínimas; de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em ambos os lados; se forem habitações coletivas, flats, hotéis, os afastamentos mínimos serão de 5,00 m (cinco metros), se porventura forem comerciais e/ ou mistas serão de 0,00 m (zero metros) do alinhamento do lote, ou área.

3.3 Descrição do empreendimento



Figura 3. Sobreposição de planta do terreno. Elaborado pelo autor através de imagens de satélite Google Earth.

Trata-se de empreendimento hoteleiro em construção, com 456 apartamentos e 14 chalés, no futuro empreendimento, situado na Avenida Imperador D. Pedro I, GL 4 R - Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO, sendo 228 apartamentos a serem vendidos integralmente e 228 apartamentos e 14 chalés a serem vendidos por sistema de cotas fracionadas por unidade.

3.4 Terreno

Certidão de interior da matrícula nº 77.014, área denominada lote nº 02, da Gleba 4-R, com área de 27.035,33 m², Formato: irregular. Topografia: leve declive. Situação: esquina. Drenagem: com córrego.

Construções:

Trata-se de empreendimento (Mirante da Serra Thermas Resort), onde a edificação está em construção. Possui duas torres (Torres: A e B), erguidas cada uma em pavimento térreo, dois subsolos e vinte e dois pavimentos superiores, edificado em estrutura de concreto armado e protendido, com fechamento lateral em alvenaria de vedação com tijolos, com reboco, esboço e pintura em látex. Possui forro em laje treliçada armada entre os pavimentos e telha de fibrocimento na cobertura das torres.

Possui em praticamente todos os ambientes contrapiso, com porcelanato, cerâmica azulejos em colocação em alguns ambientes (unidades).

As esquadrias e batentes estão em fase de colocação, porém são de aço galvanizado.

Cada torre possui espaço para colocação de quatro elevadores, além de possuir escadas para circulação e rota entre os pavimentos.

Dentro do empreendimento existem 456 apartamentos (228 em cada torre), 14 chalés e unidades comerciais a serem administradas pelo empreendimento.

Todos os dormitórios do empreendimento são isolados entre si, possuindo os apartamentos de finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 15 um dormitório e finais 13, 14, 16, 17, 18, e 19 dois dormitórios, sendo 312 apartamentos de 1 dormitório e 144 apartamentos de 2 dormitórios, além de 235 vagas no 2º subsolo e 223 vagas no 1º subsolo (mais vagas de apoio).

Estimamos que 80% da obra esteja concluída (medição de obra).

OBS: As unidades comerciais serão consideradas nesta avaliação, serão unidades independentes empreendimento, com comercialização independente.

Padrão construtivo: 1.3.3.2 - Apto Médio com elevador.

Estado de conservação: 2,0 - bom

Idade aparente: 08 anos (Em construção)

3.5 Descrição do empreendimento (integral e cotas) sistema de vendas

O objeto da avaliação é constituído por empreendimento hoteleiro em construção, com 456 apartamentos e 14 chalés, no futuro empreendimento, situado na Avenida Imperador D. Pedro I, GL 4 R Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO, sendo 228 apartamentos a serem vendidos integralmente (Torre A) e 228 apartamentos (Torre B) e 14 chalés a serem vendidos por sistema de cotas fracionadas por unidade.

Ressaltando que no momento a avaliação Técnica e específica para a empresa PLANNEXT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial a fim de apresentar a avaliação de mercado para a venda dos 26 apartamentos integrais (Torre A) e 7.708 (sete mil setecentos e oito cotas) apartamentos e bangalôs por quotas (Torre B) e 11 unidades comerciais com 1.196,18 m² os seguintes valores com a data base (setembro/2023).

ÁREAS COMERCIAIS			
Item	Pavimento	M ²	Estoque
Restaurante	Térreo	377,61	01
Cozinha/Almoxarifado	Térreo	352,61	01
Coffe Break	Térreo	32,15	01
Business Center	Térreo	22,74	01
Loja 1	Térreo	21,42	01
Loja 2	Térreo	23,12	01
Loja 3	Térreo	21,42	01
Loja 4	Térreo	23,12	01
Lanchonete Varandas	Térreo	41,42	01
Bar Molhado/Bar Seco	Térreo	21,13	01
Salão Multiuso	Térreo	259,44	01
Total m ²		1196,18	11

Os 26 apartamentos que estão para venda no sistema de vendas integral (Torre A) seguem os padrões de venda no mercado imobiliário, tendo os preços das unidades nivelados através de pesquisa de mercado por tratamento por fatores, onde as divergências e correções dos elementos amostrais são adequados por fatores de correção, de acordo com a(s) unidades em estudo.

Vendas por unidade integral - Torre A	
Tipo/Dormitórios	Total de apartamentos/unidades
Apartamentos de 1 dormitórios	26
Apartamentos de 2 dormitórios	00
Total	26

No sistema de divisão do empreendimento por cotas, cada um dos apartamentos (Torre B) e chalés possuíram cotas para utilização por período determinado durante o ano.

Os apartamentos de um dormitório terão cotas para períodos de uma semana anual. Os apartamentos de dois dormitórios terão cotas de uma semana anual.

Vendas por unidade por cotas - Torre B	
Tipo/Dormitórios	Total de apartamentos/unidades
Apartamentos de 1 dormitórios	5.185
Apartamentos de 2 dormitórios	2.034
Bangalôs	489
Total	7.708

3.6 Sistema de Cotas Imobiliárias (Fracional)

Surgidos nos Estados Unidos há alguns anos, o sistema de venda fracionada de propriedades tem começado a ganhar força no Brasil.

Fracional é uma propriedade imobiliária desenvolvida em localização privilegiada que oferece as vantagens de uma residência de alto padrão combinada

com os benefícios de um hotel de luxo. O conceito é a venda fracionada de uma propriedade destinada a "casa" de férias, sendo a venda do ativo de forma fracionada.

O Sistema de Fracional é uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que seus diversos titulares possam cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa exclusivamente e de maneira perpétua.

A multipropriedade imobiliária (Fracional) é composta de frações ideais, com registro da escritura em nome do multiproprietário, ou seja, propriedade absoluta da fração ideal e divisão do tempo de utilização.

Com a compra, o proprietário da fração do imóvel tem o direito de usar a propriedade por um determinado número de semanas todos os anos, incluindo feriados como ano Novo, carnaval e semana Santa, de acordo com o período que a sua cota representa no apartamento (alta ou baixa temporada).

3.6.1 Sistema de Cotas Imobiliárias (Fracional) "Mirante da Serra Thermas Resort"

No caso do empreendimento "Mirante da Serra Thermas Resort", o proprietário do empreendimento está optando pelo sistema de cotas imobiliárias para os 14 Chalés e as 228 unidades da Torre B.

Não foram apresentadas as matrículas das frações por cotas, portando os valores apresentados por cotas são hipotéticos.

No sistema de divisão do empreendimento por cotas, cada um dos apartamentos (Torre B) e chalés possuíram cotas para utilização por um período determinado durante o ano.

3.7 Documentação

Certidão de matrícula de inteiro teor nº 77.013 e 77.014, referente um terreno denominado lote nº 02, da Gleba 4-R, com área de 27.035,33m², sito no "Parque Jardim Brasil" nesta cidade, resultante do Desmembramento da Gleba 4-R.

Conforme registro no 01 foi incorporado na matrícula o empreendimento com a denominação "Mirante da Serra Thermas Resort", com área a ser construída de 45.810,09m², Planta Arquitetônica do Empreendimento "Mirante da Serra Thermas Resort" com área de terreno de 27.035,33m² e área construída de 45.607,94m².

OBS: Embora as matrículas descrevam o empreendimento com área construída de 45.810,09m², neste trabalho será considerada a área construída de 45.607,94m², de acordo com quadro de áreas da planta arquitetônica do empreendimento.

Foi apresentado das matrículas atualizada por unidade ou cota dos imóveis para a verificação de possíveis ônus e pendências sobre eles (Empresa em recuperação Judicial).

6.8 Aspectos de Mercado

Caldas Novas é um município brasileiro do estado de Goiás com população estimada em 2022 de 98.622 habitantes, com uma densidade demográfica de 61,31 habitantes por Km² (IBGE, 2023).

O município é conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo, possuindo águas que brotam do chão em temperaturas que variam de 43° a 70°. A principal fonte de renda do município é o turismo. Na alta temporada, a cidade chega a comportar mais de 300 mil turistas.

A estrutura da cidade conta com hotéis, pousadas, chalés, clubes, boates e bares. Outra grande atração de Caldas Novas é o ecoturismo, vez que a cidade se encontra às margens do lago da represa de Corumbá e ao lado da Serra de Caldas.

Tabela 1. Graus de Fundamentação – Tratamento por fatores

Item	Descrição	III	II	I
1	Características do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quando aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do lado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,08 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste e de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 2. Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios do grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Grau adotado: II			

Tabela 3. Grau de Precisão – Tratamento por Fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa	<30%	30% - 50%	>50%
Valor obtido	8,55%	Grau de Precisão II	
Grau adotado: II			

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando a adequação às características físicas dos imóveis sem estudo, a partir dos seguintes fatores:

FA = FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar às amostras utilizadas às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário.

Fa = Área do imóvel pesquisado/ Área do imóvel avaliado $\frac{1}{4}$ - Diferença inferior a 30%

Fa = Área do imóvel pesquisado/ Área do imóvel avaliado $\frac{1}{8}$ - Diferença inferior a 30%

FI = FATOR DE IDADE E CONSERVAÇÃO:

O fator Idade tem por objetivo adequar a idade aparente das amostras utilizadas a idade aparente do imóvel avaliando (Edifício):

- Os coeficientes de Depreciação (KD) são obtidos através da Tabela de
- Ross- Heidecke (segundo norma específica). A qual leva em consideração a idade do Imóvel (em conservação do mesmo. % de duração) e o estado de

ESPEC = FATOR FONTE:

Corresponde à elasticidade da negociação. O anunciante muitas vezes majora os preços dos imóveis anunciados à vista, motivo pelo qual adotamos um coeficiente de deságio para os imóveis encontrados à disposição no mercado, a título de negociação comum entre as partes.

Planilha de Homogeneização (R\$/m²) – Sit. Paradigma – Unidades unificadas

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	Au (m ²)	Preço Neg (m ²)	Fator acum	Final por m ² R\$
Vila de acesso da Avenida Tiradentes – Evian Residence	420.000,00	73,00	4890,41	1,08	5.290,75
Rua São Cristovam, 805 – Spazio di Roma Corretor	165.000,00	25,03	5.603,28	0,95	5.302,81

Média Homogeneizada	Desvio Padrão	Coefficiente de variação	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est. Da Tend. Central)
R\$ 5.112,37	329,27	6,40%	8,55%

Limite superior: R\$ 5.331,01/m²

Intervalo de confiança

Limite inferior R\$ 4.893,73/m²

Na determinação do valor de mercado para a venda dos imóveis adotamos a média do intervalo de confiança:

R\$ 5.112,37/m² x Au = R\$ Valor de mercado

7 METODOLOGIA DO TRABALHO

Para determinarmos o valor de mercado para a venda das unidades por cotas (Torre B e Chalés) atingimos o Grau II de fundamentação e Grau III de precisão, de acordo com os preceitos da NBR 14653/2011, através de pesquisas efetuadas na região, bem como de informações das últimas transações realizadas. Essas informações nos permitiram selecionar amostras comparáveis ao imóvel em análise.

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
11	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis independentes	Completa quanto às variáveis utilizados no modelo	Adoção de situação paradigma
22	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
33	Identificação de dados do mercado	Apresentação de informação relativo a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo auto do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
44	Exploração	Não admitia	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável do modulo.	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superiores, nem inferiores á metade do limite amostral inferior O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, per si e simultaneamente em modulo.
55	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada repressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
66		1%	2%	5%



	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através de teste F de Snedecor			
Total			16	Pontos

Atingimos o Grau III em todos os itens da tabela acima, com exceção do item 1, relativo à caracterização do imóvel.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Grau de fundamentação do Laudo	II		

Grau de precisão nos csos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	30%	30 a 50%	>50%
Grau de Precisão do Laudo	III		

7.1 Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

Tratamento de dados: Estatísticos Inferencial. Foi utilizado o programa para Windows "SisReN", Sistema de Regressão Linear e Redes Neurais Artificiais.

Número de dados do mercado coletados / utilizados: 34 elementos coletados e 34 utilizados;

Atributos estudados que refletem o comportamento intuitivo do mercado:

As amostras mercadológicas foram analisadas, objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de variáveis independentes.

De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 7.6 da NBR 14653/2011 da ABNT, adotamos para o tratamento estatístico das amostras e estimativas, as seguintes variáveis explicativas:

V1 = área útil = variável quantitativa em m²

À medida que aumenta a área útil dos apartamentos fracionados em cotas, diminui o valor unitário.

V2 = Padrão Construtivo - IBAPE = variável quantitativa

Tem como objetivo adequar às amostras utilizados às características físicas do imóvel em estudo, de acordo com a Classificação de Padrão Construtivo do Imóvel, classificado de acordo com tabela do IBAPE.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=média	Y=LS
1 - Residencial	Grupo 1.1 – Galpões/Barracões	1.1.1. Padrão rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3. Padrão econômico	0,672	0,786	0,900
		1.1.4. Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.1.5. Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.1.6. Padrão Superior	1,572	1,772	1,980
		1.1.6. Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.1.8. Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	Grupo 1.3 – Apartamentos	1.3.1. Padrão econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2. Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500
		1.3.2. Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680
		1.3.3. Padrão Médio s/ elev	1,512	1,746	1,980
		1.3.3. Padrão Médio c/ elev	1,692	1,926	2,160
		1.3.4. Padrão Superior s/ elev	1,992	2,226	2,460
1.3.5. Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	
1.3.6. Padrão Luxo		Acima de 3,49			
2 - Comercial Serviços Industriais	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1. Padrão econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2. Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440
		2.1.2. Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620
		2.1.3. Padrão Médio s/ elev	1,452	1,656	1,860
		2.1.3. Padrão Médio c/ elev	1,632	1,836	2,040

		2.1.4. Padrão Superior s/ elev	1,872	2,046	2,220
		2.1.4. Padrão Superior c/ elev	2,052	2,286	2,520
		2.1.5. Padrão fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6. Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	Grupo 2.2 Galpão	2.2.1. Padrão econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2. Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
2.2.3. Padrão Médio		0,972	1,326	1,680	
2.2.4. Padrão Superior		Acima de 1,69			
3 - Especial	Grupo 3.1 - Coberturas	3.1.1. Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2. Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3. Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Os imóveis com maiores fatores de padrão possuem maiores valores unitários.

V3 = Diárias (dias) – (variável quantitativa)

Representa o número de diárias que cada possui. À medida que a cota possui mais diárias, maior o seu valor de mercado.

Y = variável explicada do imóvel ou valor de mercado para venda do mesmo em R\$/m² x área útil.

7.2 Equação de Regressão

Dentre os valores que atenderam a um Coeficiente de Determinação Mínimo, estipulado em estipulado em 80%, adotou-se o seguinte modelo:

$$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} = +1090,265566 - 629,8444325 * \ln (\text{Área Útil (m}^2\text{)}) \\ +439,2883557 * \ln (\text{Diárias}) +398,7892407 * \text{Fator R8N Padrão} - \text{IBAPE}$$

O modelo apresentou coeficientes de correlação de 0,9965232 e de determinação de 0,9930585, ou seja, 99,30% da variável do valor (Y) poderia ser explicada pelas variáveis escolhidas.

7.3 Requisitos Normativos

(item 1 ao 6 da Tabela 1 e Tabela 2); (Tabela 3) da NBR 14653-2/2011

A NBR 14563-2/2011, estabelece requisitos para enquadramento de trabalho como Grau II de fundamentação. Os elementos coletados (amostras) atenderam aos requisitos de item 3 e 4 da Tabela 1 identificação das fontes de informação, atualidade, detalhamento e as semelhanças de localização na geografia urbana, além da distinção, grau de aproveitamento e características físicas.

O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processos de inferências estatísticas permitindo o cálculo de estimativas de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

Na Tabela 1 também foi atendido, no que se refere ao número de dados efetivamente utilizados no modelo de regressão (N), ou seja:

$$N \geq 6 (k + 1), \text{ onde:}$$

$$N = 34$$

$$K = 3 (\text{número de variáveis independentes})$$

$$\text{Portanto: } 34 \geq 6 (3+1) = 24 (\text{ok})$$

Os testes de hipóteses, referentes aos requisitos de 2, 5, 6 da Tabela 1 do item e itens a e b foram atendidos como a seguir demonstrados:

Análise de Variância – Testes de Significados do modelo

Distribuição “F” de Fisher-Snedecor:

Significância (incerteza) máxima = 1% (teste bicaudal)

F observado = 1430,61 (significância de 0,01) < 1%

Aceitou-se a hipótese de regressão ao nível de significância estabelecida pela norma, uma vez que o laudo enquadra, se como Grau II.

Cálculo da Probabilidade de bi (regressores) = 0 – Teste “t” de Student

Probabilidade máxima = 10%

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig
Área útil	ln (x)	-25,03	0,01
Diárias	ln (x)	37,21	0,01
Fator R8N Padrão - IBAPE	x	10,02	0,01

Relações entre as variáveis

Os resultados obtidos através da análise das correlações entre as variáveis independentes rejeitam a hipótese de haver colinearidade entre elas.

Correlação entre variáveis	Isoladas	Influência
• Área útil		
Diárias	-0,41	0,96
Fator R8N Padrão – IBAPE	0,89	0,95
Valor unitário (R\$/m ²)	-0,81	0,98
• Diárias		
Fator R8N Padrão – IBAPE	-0,37	0,87
Valor unitário (R\$/m ²)	0,85	0,99
• Fator R8N Padrão - IBAPE		
Valor unitário	-0,65	0,88

Análise do Resíduos

- 64% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 975% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Graus de fundamentação de precisão

Grau III de fundamentação. (Todos os itens atingiram o grau 3 de fundamentação, com exceção da caracterização do imóvel avaliado).

Grau III de precisão, amplitude do intervalo de confiança \leq a 30%.

Determinação do valor do bem

Foi adotado estimativa de valor da variável dependente Y (valor unitário de mercado para venda de cota por módulo de tempo (semanal)) com base no modelo de regressão estudado. Intervalo de confiança, considerando-se o valor médio do intervalo de confiança.

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os trabalhos efetuados segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor do mercado para a venda dos 26 apartamentos integrais (Torre A) e 7.708 (sete mil setecentos e oito cotas) apartamentos e bangalôs por quotas (Torre B) atingem os seguintes valores, abaixo para a data base (setembro/2023).

Disposição da venda	Parte do Empreendimento	Valor de Mercado para Venda (R\$)	Valor da liquidação forçada (R\$)
Comparativo direto	26 apartamentos integrais (Torre A)	3.640.00,00	2.813.003,16
7.708 Cotas	Apartamentos por cotas (Torre B) e bangalôs por cotas	126.582.000,00	97.822.957,69
1.196,18 m ²	11 - Áreas Comerciais	4.151.466,00	3.208.265,65
Total		134.373.466,00	103.844.226,50

O valor de Liquidação Forçada dos imóveis foi calculado utilizando uma taxa anual de desconto de 16,75% em um prazo de 36 meses (Torre A) ou 60 meses (Torre B e Chalés), partindo do pressuposto de que os mesmos estejam livres e Desimpedidos de quaisquer ônus.

Foi calculada a partir do justo valor de mercado para venda, considerando-se o prazo de desmobilização (36 meses ou 60 meses) e taxa de desconto de 16,75% ao ano (SELIC / 6,75%aa + risco/10,00% aa), na condição paradigma do empreendimento livre e desimpedido de quaisquer ônus, em especial da esfera ambiental, a saber:

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores casos novos documentos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do(s) imóvel(is).

9 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Fotos atualizadas do empreendimento de setembro de 2023.

Imagem 01



Vista Frontal do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 02



Vista frontal / aérea do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 03



Vista traseira / aérea do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 04



Vista Sacada do Apartamento 212 B do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 05



Vista quarto do Apartamento 212 B do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 06



Vista lavabo do Apartamento 212 B do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Imagem 07



Vista banheiro do Apartamento 212 B do Mirante da Serra Thermas Resort -
Caldas Novas/GO

Imagem 08



Vista Parque Aquático do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO



Imagem 09



Vista Recepção do Mirante da Serra Thermas Resort - Caldas Novas/GO

Valor: R\$ 47.629,968,53
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CIVIL
Usuário: HOMERO PINTO FIGUEIREDO - Data: 25/09/2025 10:57:56

10 REFERÊNCIAS

CALDAS NOVAS. Lei Municipal nº 1.829/11. "Institui a revisão do Zoneamento e o Uso do Solo Urbano do Município de Caldas Novas. 2011

CALDAS NOVAS. Lei Municipal nº 3.078/19. "Institui a revisão do Zoneamento e o Uso do Solo Urbano do Município de Caldas Novas. 2019

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Caldas Novas: IBGE, 2023

Engenheira Civil :

Geysa Rayna de Oliveira CREA-GO

nº 1020998237D-GO



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020230252822

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico
GEYSA RAYNA DE OLIVEIRA RNP: 1020998237
 Título profissional: **Engenheira Civil,** Registro: 1020998237D-GO

2. Dados do Contrato
 Contratante: **PLANNEXT CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES LTDA** CPF/CNPJ: 12.550.699/0001-42
 Avenida Imperador Dom Pedro I, Nº 119 Bairro: Parque Jardim Brasil CEP: 75696-206
 Quadra: GL-4R Lote: 02 Complemento: Cidade: Caldas Novas-GO
 E-Mail: Fone: (64)981619350
 Contrato: 01 Celebrado em: 03/10/2023 Valor Obra/Serviço R\$: 1.000,00
 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
 Ação institucional: Moradia Popular

3. Dados da Obra/Serviço
 Avenida Imperador Dom Pedro I, Nº 119 Bairro: Parque Jardim Brasil CEP: 75696-206
 Quadra: GL-4R Lote: 02 Complemento: Cidade: Caldas Novas-GO
 Data de Início: 03/10/2023 Previsão término: 03/11/2023 Coordenadas Geográficas: -17.7398293,-48.635990199
 Finalidade: **Residencial**
 Proprietário: **PLANNEXT CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES LTDA** CPF/CNPJ: 12.550.699/0001-42
 E-Mail: Fone: (64) 981619350 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Privado

4. Atividade Técnica
ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA Quantidade Unidade
 AVALIACAO EDIFICIO DE ALVENARIA PARA FINS DIVERSOS 45.607,94 METROS QUADRADOS
O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO. Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

6. Declarações
 Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe
 NENHUMA

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
 Local: Caldas Novas de 04 de outubro de 2023
 Data
 Local: [Assinatura]
 GEYSA RAYNA DE OLIVEIRA - CPF: 038.914.461-44
Nilson M. Lima Junior
 Diretor
 PLANNEXT CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES LTDA - CNPJ: 12.550.699/0001-42
 CNPJ: 12.550.699/0001-42

9. Informações
 - A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
 - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
 - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
 - Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.

 www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
 Tel: (62) 3221-6200


Valor da ART: 96,62	Registrada em 03/10/2023	Valor Pago R\$ 96,62	Nosso Numero 28320690123248311	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT
------------------------	-----------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------

Valor: R\$ 47.629.968,53
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CIVIL
Usuário: HOMERO PINTO FIGUEIREDO - Data: 25/09/2025 10:57:56