



Número: **0843102-61.2020.8.15.2001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Feitos Especiais da Capital**

Última distribuição : **28/08/2020**

Valor da causa: **R\$ 43.408.216,33**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REQUERENTE)	HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA (ADVOGADO) PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO)
NÃO HÁ (REQUERIDO)	
TIAGO DE FARIAS LINS (REPRESENTANTE)	
NATALIA PIMENTEL LOPES (REPRESENTANTE)	
VALÉRIA BEZERRA CAVALCANTI PETRUCC (REPRESENTANTE)	
VALERIA BEZERRA CAVALCANTI PETRUCCI (TERCEIRO INTERESSADO)	
ITAU UNIBANCO S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO)
NEIDE MARIA CANDEAS VIANA (TERCEIRO INTERESSADO)	JONABIO BARBOSA DOS SANTOS (ADVOGADO)
PLANINVESTI - ADMINISTRACAO E SERVICOS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	MARIANNE CUNHA ARAUJO (ADVOGADO)
POSTO ALTERNATIVA DE COMBUSTIVEL E SERVICO LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	LUIZ AUGUSTO DA FRANCA CRISPIM FILHO (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO SA (TERCEIRO INTERESSADO)	CARLOS AUGUSTO MONTEIRO NASCIMENTO (ADVOGADO) CARLOS EDGAR ANDRADE LEITE (ADVOGADO)
COP - CENTRO OFTALMOLOGICO DA PARAIBA LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
SERVICOS DE OTORRINOLARINGOLOGIA SANTA CLARA LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
MARIA DULCE GONSALVES DE MELO VENTURA (TERCEIRO INTERESSADO)	ALEXEI RAMOS DE AMORIM (ADVOGADO)
CONCEITO INTERIORES LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	Allisson Carlos Vitalino (ADVOGADO)
MARIA AVANI CAVALCANTI (TERCEIRO INTERESSADO)	DIEGO EMANUEL MENEZES PEDROSA (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
36123000	30/10/2020 16:58	Petição	Petição

36123 033	30/10/2020 16:58	Pet. juntada de PRJ - Fibra Construtora	Documento de Comprovação
36123 034	30/10/2020 16:58	00. PRJ Fibra assinado - pt 01	Documento de Comprovação
36123 035	30/10/2020 16:58	00. PRJ Fibra assinado - pt 02	Documento de Comprovação
36123 036	30/10/2020 16:58	Anexo I Laudo dos Ativos	Documento de Comprovação
36123 037	30/10/2020 16:58	Anexo II Laudo Econômico	Documento de Comprovação
36123 039	30/10/2020 16:58	Anexo III Relação de Credores classe I	Documento de Comprovação
36123 040	30/10/2020 16:58	Anexo IV Relação Credores classe II	Documento de Comprovação
36123 042	30/10/2020 16:58	Anexo V Relação Credores classe III	Documento de Comprovação
36123 043	30/10/2020 16:58	Anexo VI Relação de Credores classe IV	Documento de Comprovação

PETIÇÃO E DCUMENTOS ANEXOS.



**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DOS FEITOS ESPECIAIS DA
COMARCA JOÃO PESSOA/PB**

**FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. –
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificadas, por seus advogados infra-
assinados, nos autos do seu pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em
trâmite perante este Juízo, **processo nº 0843102-61.2020.8.15.2001**,
vêm, respeitosa e tempestivamente, na forma do art. 53 da Lei nº
11.101/2005¹, requerer se digne Vossa Excelência deferir a juntada do
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e seus anexos [**DOC. 01**], a fim que
surtam seus jurídicos e legais efeitos.

Outrossim, requer a expedição do competente edital,
contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e

¹ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II – demonstração de sua viabilidade econômica; e

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

Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.



fixando o prazo para manifestação de eventuais objeções, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/2005.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Recife/PE, 30 de outubro de 2020.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 17.380

Paulo André Rodrigues de Matos

Advogado
OAB/PE 19.067

Higor José Acioli de Oliveira

Advogado
OAB/PE 46.409

Carolina Dubeux Paranhos Ferreira

Acadêmica de Direito



DOC. 01





FIBRA CONTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Plano de Recuperação Judicial

Outubro de 2020



Sumário

1. GLOSSÁRIO	3
2. INTRODUÇÃO	8
3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	9
4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	11
4.1. MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS	12
4.2. CREDORES FINANCIADORES - DEFINIÇÕES.....	13
4.3. REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA.....	15
4.4. REALINHAMENTO DO PASSIVO E ENCARGOS FINANCEIROS	15
4.5. CAPITALIZAÇÃO E FINANCIAMENTOS	16
4.6. CAPTAÇÃO DE RECURSOS E PARCERIAS	16
4.7. ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS	17
4.8. ALIENAÇÃO DE ATIVOS.....	17
4.9. ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS	20
5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA	21
6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO	21
6.1. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	22
6.2. CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	23
6.3. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL	25
6.4. CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE.	26
6.5. CREDORES ADERENTES.....	28
6.6. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS.....	28
6.7. PASSIVO TRIBUTÁRIO	29
6.8. CREDORES SUBORDINADOS	29
6.9. OUTRAS DISPOSIÇÕES DO REALINHAMENTO DO PASSIVO	30
7. DISPOSIÇÕES FINAIS	35
8. ANEXOS.....	38



1. GLOSSÁRIO

- AJ - Administradores Judiciais, nomeados para atuarem conjuntamente no **PROCESSO**, Tiago de Farias Lins, OAB/PE 25.023 e-mail tiagolins@flins.adv.br; Natália Pimentel Lopes, OAB-PE 30.920, e-mail natalia.pimentel@lrfidderes.com.br, com endereço profissional na Rua Padre Carapuço, nº 706, Empresarial Carlos Pena Filho, sala 1102, Boa Viagem, CEP 51.020-280, Recife – Pernambuco; Valéria Bezerra Cavalcanti Petrucci, CRC/PB 6831/O, e-mail valeriapetrucci@globo.com, com endereço na Avenida Rio Grande do Sul, nº 803, Bairro dos Estados, João Pessoa/PB, CEP 58.0303-020.
- AGC - Assembleia Geral de Credores.
- CREDORES
CONCURSAIS - São todos aqueles (pessoas físicas e jurídicas) que possuam créditos vencidos e vincendos, inclusive aqueles que a **FIBRA** tem por obrigação de fazer ou dar, conforme determina o *caput* do art. 49 c/c art. 51, III da **LRJF**, cujo fato gerador da causa tenha ocorrido até a data do ajuizamento do pedido da recuperação judicial, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a data do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial.
- CREDORES COM
GARANTIA REAL - Credores detentores de direitos creditórios garantidos por garantia real constituída até a data do pedido, classificados para fins de votação na Assembleia Geral de Credores como **CRÉDITOS CLASSE II**.
- CREDORES
EXTRACONCURSAIS - Credores cujos créditos não sofrem os efeitos do Plano de Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º e 67 da **LRJF**.



CREDORES FINANCIADORES	- Credores que, por diversos meios, contribuírem para a continuidade das atividades da FIBRA , ao longo do processo de Recuperação Judicial, pelos meios descritos nas Cláusulas 4.2 e 4.6.
CREDORES TRABALHISTAS	- Credores detentores de direitos creditórios advindos de relação de trabalho com a FIBRA classificados para fins de votação na Assembleia Geral de Credores como CRÉDITOS CLASSE I
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	- Credores detentores de direitos creditórios sujeitos ao efeito do Plano de Recuperação Judicial que não se enquadram nas outras classes, classificados para fins de votação na Assembleia Geral de Credores como CRÉDITOS CLASSE III .
CREDORES ME EPP	- Credores que possuem regime fiscal de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte detentores de direitos creditórios classificados para fins de votação na Assembleia Geral de Credores como CRÉDITOS CLASSE IV .
CRÉDITOS CLASSE I	- Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrente de acidentes de trabalho, conforme art. 41 da LRJF .
CRÉDITOS CLASSE II	- Créditos com garantia real, conforme art. 41 da LRJF .
CRÉDITOS CLASSE III	- Créditos quirografários, com privilégios especiais ou subordinados, conforme art. 41 da LRJF .
CRÉDITOS CLASSE IV	- Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, conforme art. 41 da LRJF .
CRÉDITOS CONCURSAIS	- CRÉDITOS CLASSE I, CRÉDITOS CLASSE II, CRÉDITOS CLASSE III e CRÉDITOS CLASSE IV , individualmente ou em conjunto.




CRÉDITOS RETARDATÁRIOS	- Créditos não relacionados pela RECUPERANDA ou pelo AJ no quadro de credores, em razão de esses créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, e/ou ainda <i>sub judice</i> , que serão posteriormente habilitados no Processo de Recuperação Judicial, na forma das Cláusulas 3.4 e 6.6 deste PRJ . Serão considerados CRÉDITOS RETARDATÁRIOS os advindos de decisão judicial transitada em julgado proferidos em ações que tenham como fato gerador aqueles ocorridos até a data de propositura do Pedido de Recuperação Judicial, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a data do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial.
CRÉDITOS SUBORDINADOS	- Créditos detidos por empresas coligadas ou sócios em conformidade com o que descreve o art. 43 da Lei 11.101/05.
CRÉDITOS TRABALHISTAS	- CRÉDITOS CLASSE I.
HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PRJ	- Sentença que concede a Recuperação Judicial e homologa o PLANO , conforme art. 58º da LRJF .
JUÍZO UNIVERSAL	- Vara da Feitos Especiais da Capital, Poder Judiciário do Estado da Paraíba, processo nº 0843102-61.2020.8.15.2001 .
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS	- Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, Anexo I ao presente PLANO , conforme art. 53, III da LRJF .
LAUDO ECONÔMICO- FINANCEIRO	- Laudo econômico-financeiro, Anexo II ao presente PLANO , conforme art. 53, III da LRJF .




LRJF	- Lei nº 11.101/05.
MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS	- Negociações em conformidade com parâmetros autorizados pelo JUÍZO UNIVERSAL .
MEDIAÇÃO	- Termo de Mediação em conformidade com os parâmetros autorizados pelo JUÍZO UNIVERSAL .
NOVAÇÃO RECUPERACIONAL	- Novação do passivo nos termos do art. 59 da LRJF , sob efeito das condições de cumprimento das obrigações contratadas no PRJ e em conformidade com o entendimento jurisprudencial.
PERÍODO DE CARÊNCIA	- Período de carência, compreendido entre a HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PRJ e o início dos pagamentos dos credores das Classes II, III e IV.
PLANO	- Plano de Recuperação Judicial.
PPK CONSULTORIA	- D'Ambrósio, Alves e Santos Reestruturação Empresarial Ltda. – PPK Consultoria.
PRINCIPAL ESTABELECIMENTO	- Estabelecimento localizado na Rua Tabelião José Ramalho Leite, nº 1275, Sala 11B, Cabo Branco, na cidade de João Pessoa/PB, CEP: 58.045-230.
PROCESSO	- Processo de Recuperação Judicial de nº 0843102-61.2020.8.15.2001 .
PRJ	- Plano de Recuperação Judicial.
QGC	- Quadro Geral de Credores.
RECUPERANDA,	- FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Tabelião José Ramalho Leite, nº 1275, sala 11B, Cabo Branco, na




SOCIEDADE cidade de João Pessoa/PB, CEP: 58.045-230, inscrita no
EMPRESÁRIA ou CNPJ/ME sob o nº 08.864.917/0001-46.

FIBRA

REMUNERAÇÃO - Juros e Correção Monetária.

RJ - Recuperação Judicial nos termos da **LRJF**.

TR - Taxa Referencial

7



2. INTRODUÇÃO

- 2.1. Em 28 de agosto de 2020, a **FIBRA** ajuizou pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos termos da **LRJF**, distribuído perante o Juízo da Vara de Feitos Especiais da Comarca de João Pessoa, Poder Judiciário do Estado da Paraíba, processo tombado sob o nº **0843102-61.2020.8.15.2001**.
- 2.2. Em 31 de agosto de 2020, foi proferido o despacho de deferimento do processamento do pedido de Recuperação Judicial.
- 2.3. A **FIBRA** contratou a **PPK CONSULTORIA** com o objetivo de elaborar um estudo de viabilidade da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** que culminasse na elaboração do **PLANO** a ser apresentado na forma e no tempo previsto em lei, como de fato, ora o faz.
- 2.4. Em 11 de março de 2020, a OMS – Organização Mundial da Saúde decretou estado de pandemia para a COVID-19, doença causada pelo novo Coronavírus (SARS-CoV-2).
- 2.5. Na sequência do evento acima, iniciou-se uma série de medidas legais restritivas a mobilidade social e/ou exercício da atividade empresária no segmento de atuação da **RECUPERANDA**.
- 2.6. Até o momento da elaboração do presente **PRJ**, tais medidas restritivas não foram revertidas em sua totalidade, tampouco as consequências da mencionada pandemia sobre a atividade econômica foram aquilatadas pelos organismos governamentais.
- 2.7. Dessa forma, observado o que acima foi exposto, com vistas a atender às exigências do artigo 53 da **LRJF**, a **FIBRA** vem apresentar tempestivamente seu **PRJ**, consoante os primeiros cenários que se mostram ora previsíveis para o futuro da economia brasileira em que está inserida.
- 2.8. As exigências referidas correspondem a três pontos específicos, a saber:
 - I - discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, conforme o art. 50 da **LRJF**, e seu resumo;



II – demonstração da viabilidade econômica¹ da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA**;

III – laudo econômico-financeiro² e de avaliação dos bens e ativos³ da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA**, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

2.9. O presente **PLANO** foi elaborado com base nos planejamentos estratégico e financeiro elaborados pela Administração da **FIBRA**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste **PRJ**. Coube também à Administração da **RECUPERANDA** apresentar as perspectivas de geração de receitas e custeio de sua operação, diante do cenário de imprevisibilidade acima descrito, de forma a propiciar um estudo que resulte na apresentação de uma solução a todos os agentes envolvidos, direta ou indiretamente, neste processo, podendo ser inclusive alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas, em conformidade com o que prevê o art. § 3º do art. 55 da **LRFJ**.

2.10. Dessa forma, a **FIBRA** submete a análise de seus credores os meios a serem empregados para sua recuperação e os consequentes resultados que tais medidas trarão, sempre com o objetivo de melhor preservar os interesses dos credores, trabalhadores, sua função social e o estímulo à sua atividade econômica, observadas todas as ressalvas apresentadas, e, dessa forma, podendo o mesmo ser alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas, em conformidade com o que prevê o art. § 3º do art. 55 da **LRFJ**.

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

3.1. A **RJ** atinge, como regra, todos os créditos existentes até a data do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pela **FIBRA** ou pelo **AJ** na lista de credores, nos termos do art. 49

¹ Ao longo do corpo do presente trabalho e ANEXO II.

² Ao longo do corpo do presente trabalho e ANEXO II.

³ ANEXO I ao presente trabalho.



da **LRJF**, salvo as exceções legais.

- 3.2. Atualmente, o endividamento da **FIBRA**, sujeito aos efeitos do presente **PRJ**, configura-se da seguinte forma:

CLASSIFICAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR NOMINAL
CLASSE I – TRABALHISTA	22	R\$ 89.895,39
CLASSE II – GARANTIA REAL	1	R\$ 36.258.091,48
CLASSE III – QUIROGRAFÁRIO	141	R\$ 6.767.886,85
CLASSE IV – MICROEMPRESAS	21	R\$ 292.342,61
TOTAL CONCURSAL	185	R\$ 43.408.216,33

- 3.3. Havendo créditos não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo Administrador Judicial, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo por inércia do credor, os mesmos sujeitar-se-ão aos efeitos deste **PLANO**, em todos os aspectos e premissas, após a sentença judicial líquida, transitada em julgado, nos termos do art. 6º, §§ 1º, 2º e 3º da **LRJF**.
- 3.4. Na hipótese de habilitação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado advindas de ações judiciais propostas por fatos geradores anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, posteriormente à data de distribuição do Pedido de Recuperação Judicial ou da aprovação deste **PRJ** na **AGC**, estes serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** e estarão sujeitos às condições especificadas na Cláusula 6.6.
- 3.5. Dos créditos sujeitos à Classe III, R\$ 552.577,79 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos), é referente a créditos subordinados.
- 3.6. Devem ser respeitadas as regras definidas neste **PLANO** para os **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS**, em caso de pagamento de eventuais créditos residuais de contratos de arrendamento mercantil (*leasing*) e garantidos com alienação fiduciária de bem móvel, bem como demais hipóteses previstas no artigo 49, §3º da **LRJF**; ou seja, quando, na hipótese de cobrança pelo credor, o bem não

10



for suficiente para liquidar integralmente o respectivo crédito, o saldo devedor remanescente que sobejar o valor de liquidação da garantia fiduciária ou do bem arrendado, sujeitar-se-á às regras de pagamento dos **CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**.

- 3.7. A homologação do presente **PLANO** traz **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** aos **CRÉDITOS CONCURSAIS**, incluindo-se os **CRÉDITOS CLASSE I** pendentes de homologação de acordo ou julgamento na respectiva reclamação trabalhista, na forma da Cláusula 6.1. Tais credores serão pagos pela **FIBRA** nos prazos e formas estabelecidos no **PRJ**, para cada classe de **CREDORES CONCURSAIS**, ainda que os contratos que deram origem aos **CRÉDITOS CONCURSAIS** disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, avais, fianças, garantias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações definidas anteriormente a este **PLANO** deixam de ser aplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações existentes contra a **FIBRA**. Os eventuais **CREDORES EXTRACONCURSAIS** ou não sujeitos aos efeitos deste **PLANO**, serão pagos na forma como for acordado com a **FIBRA**, respeitado o ânimo do art. 47 da **LRJF**.
- 3.8. A consecução deste **PLANO** implicará na construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada, considerando a força estratégica de atuação da **FIBRA**, mantendo vívidas e amistosas as relações comerciais, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior crescimento.
- 3.9. Nesse sentido, as deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

4. **MEIOS DE RECUPERAÇÃO**

A **FIBRA** se reserva ao direito de adotar todos os meios de recuperação previstos



na **LRJF**⁴, além de outros que porventura se mostrem viáveis e em conformidade com a legislação pátria. Sendo assim, em atenção ao que determina o art. 53, inciso I da **LRJF**, a **FIBRA** apresenta como meios de recuperação, em processo de implementação, os que abaixo se seguem.

4.1. MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

No sentido de minimizar o impacto social e maximizar a afetividade da presente Recuperação Judicial, a **RECUPERANDA** poderá, mediante autorização judicial, implementar **MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS** incluindo, sem se limitar a mediações e conciliações, judiciais ou extrajudiciais, conforme parâmetros a serem definidos em instrumentos específicos.

4.1.1. Os **MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS** a serem realizados conforme essa cláusula buscarão atender aos princípios da celeridade processual e prevenção de judicialização de litígios e, dessa forma, abrangerão credores concursais e extracursais, podendo inclusive serem realizados, mediante a mencionada autorização judicial, antes da homologação do presente **PRJ**.

4.1.2. Os Termos de Transação promovidos no âmbito dos **MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS**, prevalecerão sobre as regras apontadas para pagamento de seus créditos constantes das cláusulas de pagamento específicas de cada classe.

⁴ Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros: I - concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; II - cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; III - alteração do controle societário; IV - substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; V - concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; VI - aumento de capital social; VII - trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; VIII - redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; IX - dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; X - constituição de sociedade de credores; XI - venda parcial dos bens; XII - equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; XIII - usufruto da empresa; XIV - administração compartilhada; XV - emissão de valores mobiliários; XVI - constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.



4.2. CREDORES FINANCIADORES - DEFINIÇÕES

4.2.1. Os credores, sejam concursais ou mesmo não sujeitos à recuperação judicial, que aderirem e submeterem os seus créditos, total ou parcialmente, aos termos deste **PRJ** junto a **FIBRA**, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º da **LRJF**, poderão ser considerados **CREDORES FINANCIADORES**, de acordo com os critérios abaixo definidos, podendo a **RECUPERANDA** se reservar ao direito de negociar com os mesmos, desde que atendam ao que está disposto na Cláusula seguinte.

4.2.2. Poderão ser considerados **CREDORES FINANCIADORES**:

4.2.2.1. **Fornecedores de mercadorias e serviços:** Para os Credores cujos créditos sejam oriundos do fornecimento de mercadorias e serviços considerados essenciais pela administração da **RECUPERANDA** que mantiverem o fornecimento de mercadorias e serviços de forma continuada e que concedam novos limites de crédito, reserva-se o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento da **FIBRA**, independente da forma de pagamento contida neste **PRJ**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, em termos a serem ajustados pelas partes, incluindo a composição parcial ou total do crédito transacionado através da transferência em favor do credor que nesta cláusula vier a se enquadrar, de ativos tangíveis ou intangíveis da **RECUPERANDA**. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador não financeiro serão ajustadas de acordo com as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de bens e serviços, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**, e incluindo, mas não se restringindo a preço, margem de contribuição de sua linha de produtos na operação da **RECUPERANDA** e prazo.

13



4.2.2.2. Instituições financeiras ou equiparadas: As instituições financeiras ou equiparadas serão consideradas **CREDORES FINANCIADORES** desde que concedam novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, com taxas de juros competitivas, incluindo-se a liberação de ativos financeiros e outros, tais como bens dados em garantia. Da mesma forma, serão considerados **CREDORES FINANCIADORES** as instituições financeiras ou assemelhadas que prestem serviços ou formalizem parcerias, de forma continuada, que sejam necessários à gestão e/ou operação, bem como, que tenham aderência à operação e gerem fonte alternativa de receita a **FIBRA**, tais como: Administração da Folha de Pagamentos dos funcionários; manutenção de contas correntes e/ou aplicações financeiras, e outros novos negócios e serviços compatíveis com a identidade e natureza da **RECUPERANDA**. Aos credores que concordarem com essa modalidade, limitado a necessidade de novas captações da **RECUPERANDA**, estas reservam-se ao direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento da **FIBRA**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, requerendo carência para pagamento e liquidação em termos a serem ajustados pelas partes. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador financeiro para qualquer credor nessa categoria enquadrado deverão contemplar as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de serviços financeiros e operações financeiras que fomentem a atividade empresária da **RECUPERANDA**, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**, e incluindo, mas não se restringindo a taxa de juros, formalização de garantias, dispensa de garantias previamente formalizadas, preço dos serviços



prestados e prazo de financiamento das novas operações financeiras a serem contratadas.

4.3. REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA

- 4.3.1. A **FIBRA** adotará medidas que visem à sua reestruturação organizacional e de governança corporativa, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos conceitos de eficiência e eficácia, mantendo-se a centralização administrativa e consequente ganhos de escala provenientes de tal abordagem administrativa. Para esse fim, poderá alterar total ou parcialmente a atual formação da equipe de profissionais e sua estrutura hierárquica.
- 4.3.2. A **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** buscará manter uma administração que preze pela excelência da gestão e adote práticas de governança corporativa, ajudando a **FIBRA** a aperfeiçoar sua atuação empresarial.
- 4.3.3. A **RECUPERANDA** evidencia ainda que sua decisão de readequação operacional possibilitará a continuidade de sua atividade econômica, liquidação de seus passivos e continuidade na geração de empregos diretos e indiretos; dentre tantos outros benefícios que juntos darão condições para superação da crise e o retorno de sua atividade em sua potencialidade máxima.

4.4. REALINHAMENTO DO PASSIVO E ENCARGOS FINANCEIROS

- 4.4.1. Este **PLANO**, uma vez homologado, implicará em **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o inciso IX, art. 50 e art. 59 da **LRJF**, extinguindo a dívida originária, seus acessórios e concedendo novo formato para pagamento.
- 4.4.2. Sobre os valores dos créditos haverá incidência de juros e correção monetária, tratados aqui como **REMUNERAÇÃO** na forma estipulada neste **PLANO**.



4.4.3. Dado o valor de seu passivo, a **FIBRA** necessita revisar seus prazos e condições de pagamento, devendo obter carência para início das amortizações e estender o prazo de liquidação, tudo mediante concordância dos credores nos termos da **LRJF**, conforme demonstrado adiante na Cláusula 6 deste **PLANO**.

4.5. CAPITALIZAÇÃO E FINANCIAMENTOS

4.5.1. A **FIBRA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, inclusive com a possibilidade de alteração de seu controle societário.

4.5.2. No sentido de viabilizar alternativas para incrementar os serviços ofertados, a **FIBRA** poderá:

- a) Formar parcerias ou sociedade com terceiros;
- b) Obter financiamento, em nome próprio ou de terceiros, desde já autorizada, para tal finalidade, a onerar bens de seu Ativo Imobilizado, excetuando-se aqueles gravados em favor de quaisquer dos **CREDORES**, discriminados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**, conforme art. 66 da **LRJF**.

4.6. CAPTAÇÃO DE RECURSOS E PARCERIAS

4.6.1. A **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** negociará junto aos seus credores – sejam eles financeiros, não financeiros (fornecedores de bens, direitos e serviços, ou de qualquer outra natureza), condições para a continuidade do fomento de sua atividade empresarial, conforme definido na Cláusula 4.2 deste **PLANO**. Serão designados **CREDORES FINANCIADORES** aqueles que seguirem viabilizando a continuidade da operação da **RECUPERANDA**, sendo ajustadas, para estes, condições adequadas, respeitadas as condições de pagamento da **FIBRA**, para o recebimento dos seus créditos, no que tange o prazo de pagamento e a **REMUNERAÇÃO**, entre outros. Tais



condições poderão ser negociadas caso a caso, de acordo com o ânimo sugerido no art. 67, § único, da **LRJF**.

4.7. ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS

4.7.1. A **FIBRA** poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste **PRJ**, quaisquer operações societárias, tais como, mas sem limitação a: (i) cisão, incorporação, fusão, direta e indireta, e transformação da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA**, sendo certo que tais operações poderão envolver a **FIBRA** ou terceiros; (ii) incorporação de ações e demais participações, de/por suas controladas ou de empresas terceiras; (iii) modificação do objeto social da **RECUPERANDA**, bem como qualquer outra alteração nos seus atos constitutivos, inclusive modificações/mutações no capital social e/ou emissão de valores mobiliários, inclusive daqueles conversíveis em participações societárias, respeitadas as regras previstas no Código Civil, na Lei nº 6.404/1976, diretamente ou supletivamente, e nas demais normas de direito societário vigentes à época da operação; (iv) celebração de negócios jurídicos com investidores que venham possibilitar ou incrementar a sua atividade, através, inclusive, de medidas que possam resultar em aparente endividamento, mediante contratos de mútuo posteriormente “conversíveis” em participações societárias, bem como que possam resultar na alienação parcial ou total de quaisquer participações societárias da **FIBRA**, ou ainda na alienação, parcial ou total, arrendamento, trespasse de estabelecimento do(s) negócio(s) desenvolvidos por ela, **RECUPERANDA**, desde que tais negócios sejam acompanhados de medidas de reestruturação do(s) negócio(s) remanescente(s), e que não impliquem a inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste **PRJ**.

4.8. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

4.8.1. A **FIBRA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial, quaisquer bens do seu ativo permanente, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS**



E **ATIVOS** (Anexo I), inclusive sob regência do que prevê a Cláusula 4.2, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens.

- 4.8.2. A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia dos ativos poderão ser realizadas de forma individualizada, agrupadas, assim como na modalidade de Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).
- 4.8.3. A **FIBRA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial os bens do seu ativo permanente para qualquer interessado, inclusive credores mediante compensação ou não; e Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que seja ou possa ser sócia ou não.
- 4.8.4. A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia poderão ser realizadas na forma prevista nos arts. 142 (procedimento público) ou 144 e 145 (venda direta/forma extraordinária), todos da **LRJF**, que não sejam objetos de garantia real, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da **LRJ**.
- 4.8.5. Os adquirentes de ativos da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** estarão livres de sucessão de quaisquer ônus, responsabilidades ou obrigações da **RECUPERANDA**, ainda que trabalhista, acidente de trabalho ou tributária, conforme preveem o parágrafo único do art. 60 e art. 141, II, ambos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: procedimento público – art. 142 ou venda direta (forma extraordinária) – art. 144 e 145 todos da **LRJF**.
- 4.8.6. Em eventuais casos em que a **RECUPERANDA** necessite se desonerar de obrigações decorrentes de financiamentos de bens que sejam objetos de garantia real ou alienação fiduciária, respeitando o quanto previsto no §1º do art. 50 da **LRJF**, quando da expressa e prévia aprovação do respectivo credor beneficiário da garantia, é certo que a **RECUPERANDA** poderá fazê-lo mediante a transferência do bem financiado, bem como das obrigações



decorrentes do contrato de financiamento em andamento a terceiro interessado na aquisição do referido bem, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) da qual a **RECUPERANDA** é ou venha a ser sócia, ou não. Tal transferência apenas será possível com a anuência do credor, devendo ele, credor, na hipótese de recusa, justificar sua decisão.

- 4.8.7.** O preço do ativo ou ativos objeto dos atos permitidos nesta Cláusula, seja ele tangível, intangível, isolado, agrupado ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) deverá corresponder a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor fixado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** que integra este **PRJ** como seu Anexo I ou avaliação da tabela FIPE para veículos, admitindo-se uma redução máxima no preço de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor avaliado. Caso a alienação ocorra em momento muito posterior a elaboração do Laudo, em que se tenha uma notável mudança no valor dos bens, é permitido que seja feita nova avaliação para parâmetro de venda.
- 4.8.8.** Independentemente da forma de aquisição: procedimento público – art. 142 ou venda direta (forma extraordinária) – art. 144 e 145 todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer antes da homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** da recuperação judicial, necessária se faz prévia autorização judicial do **JUÍZO UNIVERSAL**.
- 4.8.9.** Nas aquisições por venda direta (forma extraordinária) – art. 144 e 145 todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** da recuperação judicial, fica dispensada autorização judicial pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, considerando que os credores terão aprovado o presente **PRJ**, que contém regras específicas de valor e forma, com a consequente chancela judicial (homologação).



- 4.8.9.1.** Se alguma alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** até a decisão que encerrar a presente recuperação judicial, nos termos do art. 63 **LRJF**, deverá a **RECUPERANDA** informar no autos do pedido da Recuperação Judicial, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da assinatura do instrumento particular ou público que firmar o negócio, com a consequente prestação de contas mensais ao administrador judicial dos valores auferidos.
- 4.8.10.** Até a decisão que encerrar a presente recuperação judicial, nos termos do art. 63 **LRJF**, as aquisições por procedimento público – art. 142 **LRJF** sempre deverá ser precedida por autorização judicial.
- 4.8.11.** Eventuais bens intangíveis não relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** (Anexo I) só poderão ser alienados mediante prévia avaliação e autorização judicial, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: procedimento público – art. 142 ou venda direta (forma extraordinária) – art. 144 e 145 todos da **LRJF**, sendo garantido ao adquirente o benefício da Cláusula 4.8.5 (ausência de sucessão).
- 4.8.12.** Estas ações proporcionarão a **FIBRA** condições necessárias para a reestruturação das atividades, retomada da plenitude de suas operações, e, consequente geração de fluxo de caixa, permitindo *“a superação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, de emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47, da **LRJF**).

4.9. ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS

- 4.9.1.** A **RECUPERANDA** poderá alugar ou arrendar ativos que façam parte da relação constante do **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** ao

20



presente **PRJ**, quer isoladamente ou mesmo em Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).

- 4.9.2. Em nenhuma hipótese haverá sucessão da arrendatária ou locatária dos ativos, inclusive das Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), em quaisquer das dívidas e obrigações da **FIBRA**, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pela adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da **LRJF**.

5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

- 5.1. Em conformidade com o que preceitua o art. 53 da **LRJF**, ao final do presente **PLANO**, poderão ser encontradas informações que compõem o DRE Projetado e o Fluxo de Caixa Projetado da **FIBRA**, a saber:

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO - ANEXO II

- 5.1.1. O documento acima citado é parte inseparável do presente **PRJ**, sendo certo que a não leitura do referido documento impedirá o completo entendimento do ora apresentado.

6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO

Conforme acima demonstrado e detalhado no **ANEXO II** do presente **PLANO**, a **FIBRA** é capaz de superar a crise que atravessa, salvaguardando sua capacidade de geração de empregos, riqueza e bem-estar social através do realinhamento de seu passivo⁵ nas condições a seguir. O pagamento dos créditos na forma estabelecida neste **PLANO** ensejará a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** da dívida sujeita a este **PLANO**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, obrigações e indenizações. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os

⁵ Relação de Credores por Classe pode ser encontrada nos Anexos III, IV e V do presente **PLANO**.



credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações contra a **FIBRA**.

6.1. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

Com base no art. 54 da **LRJF**, os Créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados a 05 (cinco) salários mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 dias contados a partir do dia seguinte da intimação da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO**, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro.

Todos os demais créditos trabalhistas ou decorrentes de acidente de trabalho serão pagos em até 12 meses a partir do dia seguinte da intimação da decisão de conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO**, seguindo o critério abaixo, para formação do quanto devido, sem a incidência de juros e correção monetária:

- I. Créditos exclusivamente oriundos de verbas rescisórias conforme discriminadas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho, FGTS acrescido da multa de 40% (quarenta por cento), férias atrasadas, 13º vencidos (proporcional ou integral) e saldo de salário que exceder o valor citado no caput da presente Cláusula, serão pagos em sua integralidade sem a incidência de juros e correção monetária;
- II. Exclusão de 100% (cem por cento) de juros, multas, correções ou de qualquer outro percentual/penalidade, sobre qualquer crédito trabalhista, ainda que por descumprimento de acordos judiciais ou extrajudiciais realizados;
- III. Exclusão da multa dos arts. 467 e 477 da CLT, bem como de qualquer outra multa normativa que tenha como fundamento de existir o atraso no pagamento das verbas rescisórias do trabalhador;
- IV. Exclusão de todos e quaisquer juros de mora;



- V. Redução de créditos oriundos de horas extras e/ou *in itinere* e intervalo de jornadas de trabalho, adicional noturno, periculosidade e insalubridade em 90% (noventa por cento);
- VI. Exclusão de 90% (noventa por cento) do valor eventualmente fixado a título de dano moral;
- VII. A totalização de verbas alheias àquelas devidas segundo o Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho do empregado, ficará limitada a 3 vezes o salário mínimo nacional vigente na data do efetivo pagamento do respectivo credor junto à **RECUPERANDA**;
- VIII. Após todos os descontos e exclusões acima, caso o crédito do Credor venha a remanescer em valores superiores a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional consoante REsp 1.649.774/SP ⁶ será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores quirografários, conforme Cláusula 6.3 do **PLANO**;
- IX. Os valores dos débitos novados nos termos do presente **PRJ**, terão seus valores aplicáveis para pagamento pela **RECUPERANDA**, seus sócios, ou quaisquer outras partes que venham a ser consideradas solidárias em relação a tais passivos.
- X. Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito e o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional, conforme especificado no item VIII da Cláusula 6.1.

6.2. CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL

6.2.1. Deságio. Será aplicado deságio de 80% (oitenta por cento) sobre os valores

⁶ STJ – Resp: 1.649.774 SP 2019/0015850-3, Relator: Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, Data de publicação: DJe 15/02/2019.



habilitados no presente processo de RJ.

- 6.2.2. REMUNERAÇÃO:** Correção monetária equivalente à variação anual da TR e juros de 1% (um por cento) ao ano.
- 6.2.3. Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO.** Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período serão incorporados ao valor principal.
- 6.2.4. Carência do Pagamento do Valor Principal.** Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal novado conforme cláusula imediatamente anterior com pagamento da **REMUNERAÇÃO** do período que vai do 13º ao 18º mês.
- 6.2.5. Amortização:** 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 19º mês a contar da data da intimação da decisão que concedeu a RJ e homologou o presente **PLANO**.
- 6.2.6.** Para os **CRÉDITOS CLASSE II**, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.
- 6.2.7. Contagem dos Prazos:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da decisão que conceder a RJ no Diário de Justiça ou Diário de Justiça Eletrônico, homologando o presente **PRJ**, previsto para janeiro de 2021. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da Cláusula 6.2.2.
- 6.2.8.** Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na Cláusula 6.2.4 definido como o primeiro



mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas Cláusulas 3.3 e 6.6 do presente **PLANO**.

6.2.9. Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE III** serão pagos respeitando-se o que está disposto na Cláusula 6.6 do presente **PLANO**, e sujeitar-se-ão aos efeitos do que determina o Art. 206, § 5º, I da lei 10.406/2002.

6.2.10. Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito.

6.3. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL

6.3.1. Deságio. Será aplicado deságio de **80%** (oitenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.

6.3.2. REMUNERAÇÃO: Correção monetária equivalente à variação anual da **TR** e juros de 1% (um por cento) ao ano.

6.3.3. Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO. Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período serão incorporados ao valor principal.

6.3.4. Carência do Pagamento do Valor Principal. Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal novado conforme cláusula imediatamente anterior com pagamento da **REMUNERAÇÃO** do período que vai do 13º ao 18º mês.

6.3.5. Amortização: 102 (cento e duas) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 19º mês a contar da data da intimação da decisão que concedeu a **RJ** e homologou o presente **PLANO**.



- 6.3.6.** Para os **CRÉDITOS CLASSE III**, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.
- 6.3.7. Contagem dos Prazos:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da decisão que conceder a **RJ** no Diário de Justiça ou Diário de Justiça Eletrônico, homologando o presente **PRJ**, previsto para janeiro de 2021. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da Cláusula 6.3.2.
- 6.3.8.** Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na Cláusula 6.3.4 definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas Cláusulas 3.3 e 6.6 do presente **PLANO**.
- 6.3.9.** Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE III** serão pagos respeitando-se o que está disposto na Cláusula 6.6 do presente **PLANO**, e sujeitar-se-ão aos efeitos do que determina o Art. 206, § 5º, I da lei 10.406/2002.
- 6.3.10.** Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito.
- 6.4. CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE.**
- 6.4.1. Deságio.** Sem deságio sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.



- 6.4.2. REMUNERAÇÃO:** Correção monetária equivalente à variação anual da TR e juros de 1% (um por cento) ao ano.
- 6.4.3. Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO.** Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período serão incorporados ao valor principal.
- 6.4.4. Carência do Pagamento do Valor Principal.** Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal novado conforme cláusula imediatamente anterior com pagamento da **REMUNERAÇÃO** do período que vai do 13º ao 18º mês.
- 6.4.5. Amortização:** 48 (quarenta e oito) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 19º mês a contar da data da intimação da decisão que concedeu a **RJ** e homologou o presente **PLANO**.
- 6.4.6.** Para os **CRÉDITOS CLASSE IV**, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.
- 6.4.7. Contagem dos Prazos:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da decisão que conceder a **RJ** no Diário de Justiça ou Diário de Justiça Eletrônico, homologando o presente **PRJ**, previsto para janeiro de 2021. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da Cláusula 6.4.2.
- 6.4.8.** Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na Cláusula 6.4.4 definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas Cláusulas 3.3 e 6.6 do presente **PLANO**.



6.4.9. Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE IV** serão pagos respeitando-se o que está disposto na Cláusula 6.6 do presente **PLANO**, e sujeitar-se-ão aos efeitos do que determina o Art. 206, § 5º, I da lei 10.406/2002.

6.4.10. Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito.

6.5. **CREDORES ADERENTES**

6.5.1. Credores Aderentes são aqueles não sujeitos à **RJ**, incluídos ou não no quadro de credores que será aplicado na **AGC**, e que receberão seus créditos nos termos deste **PRJ**.

6.6. **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**

6.6.1. Os **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** sujeitar-se-ão a todas as especificações determinadas na classe em que se enquadrarem, respeitando-se, portanto, carência, prazos, valores e demais condições.

6.6.2. O marco inicial para contagem do período de carência ocorrerá após a intimação da decisão proferida pelo **JUÍZO UNIVERSAL** que reconhecer a sujeição do crédito à **RJ**, independente de existirem parcelas vencidas relativas aos pagamentos dos **CREDORES CONCURSAIS** habilitados dentro do prazo.

6.6.3. Por conseguinte, as deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos como **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

6.6.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.3 deste **PRJ**, as regras de pagamento dos **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, notadamente quanto à



REMUNERAÇÃO, passarão a ser aplicáveis apenas a partir da intimação da decisão proferida pelo **JUÍZO UNIVERSAL** que reconhecer a sujeição do crédito à **RJ**. Em caso de habilitação após o início do prazo de carência — *que terá como marco inicial da data de intimação da decisão que conceder a RJ* —, o credor retardatário terá de aguardar o prazo de carência conforme determinado na forma de pagamento de sua classe, com marco inicial a contar da data de sua habilitação na **RJ**.

6.7. PASSIVO TRIBUTÁRIO

6.7.1. As Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação judicial. Os passivos tributários eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pela União, salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**.

6.7.2. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira da **RECUPERANDA** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os débitos tributários, a **FIBRA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.

6.8. CREDITORES SUBORDINADOS

O Credor **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO** é detentor de crédito no valor de R\$ R\$ 552.577,79 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos), devidamente listado na Classe III da Lista de Credores da **RECUPERANDA**.

6.8.1. O credor acima relacionado subscreve o presente **PRJ**, renunciando ao direito de recebimento nos vencimentos previstos aos credores de sua Classe, dispondo-se a, e salvaguardando-se de recebê-los nas mesmas condições aprovadas, após a quitação de todos os demais créditos sujeitos ao presente **PRJ**.



6.9. OUTRAS DISPOSIÇÕES DO REALINHAMENTO DO PASSIVO

- 6.9.1. Os juros e correção monetária, quando explicitados a cada classe de credores, serão devidos no montante resultante da incidência do índice discriminado, conforme o caso, sobre o saldo devido pela **RECUPERANDA** ao credor, atualizado até a data prevista para cada pagamento acima detalhado.
- 6.9.2. No sentido de garantir a execução do presente **PLANO**, particularmente no que se refere à redução dos custos com seu quadro administrativo e despesas bancárias, a **FIBRA** efetuará pagamentos mínimos no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por credor, a título de **REMUNERAÇÃO** ou principal, respeitando o saldo de cada um, dentro do cronograma de pagamento de cada classe de credores, até a quitação total do crédito de cada credor nas condições apresentadas para sua classe. Caso a parcela no respectivo mês seja inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais), o credor receberá o saldo devedor remanescente (novado), que será a última parcela, ensejando a quitação total das obrigações da **FIBRA**, com o credor em referência.
- 6.9.3. Os credores deverão enviar a **FIBRA**, através do endereço eletrônico recuperacao@fibraconstrutora.com.br, os dados bancários de suas contas correntes em território nacional, no prazo de até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, com o objetivo de viabilizar o pagamento das parcelas ora propostas. Qualquer alteração nesses dados deverá ser comunicada a **FIBRA** através de correspondência postal com AR (Aviso de Recebimento).
- 6.9.4. Caso o credor pretenda indicar contas bancárias de titularidade de terceiros para recebimento de seus créditos, deverá requerer autorização prévia do Juízo Universal, sob pena da indicação ser considerada inválida e sem efeitos.
- 6.9.5. Não havendo indicação dos dados bancários acima referidos, os valores



serão redirecionados às operações da **FIBRA** para pagamento de outras despesas, minimizando assim suas despesas financeiras. Nesse caso, o credor deverá solicitar novo agendamento junto a **FIBRA**, informando seus dados bancários para o recebimento deste crédito, respeitados os prazos previstos na Cláusula imediatamente abaixo.

6.9.5.1. O pagamento dos valores eventualmente não recebidos por ausência de informações bancárias do credor – seja porque nunca foram fornecidas pelo credor ou porque houve mudança de seu domicílio bancário, obedecerá aos seguintes prazos:

(i) Caso não seja respeitado o prazo de 15 (quinze) dias disposto no caput da Cláusula 6.9.3 do presente **PRJ**, o primeiro pagamento deverá ocorrer no próximo vencimento da sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido para cada classe de credores, não sendo aplicado, contudo, o **PERÍODO DE CARÊNCIA**.

(ii) Caso o fluxo de pagamentos tenha sido interrompido, os pagamentos deverão ser retomados na próxima data de vencimento de sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido.

6.9.5.2. Sobre os valores referidos no parágrafo anterior, não haverá a incidência de **REMUNERAÇÃO** durante o período em que o pagamento não for realizado por ausência de informações do credor a **FIBRA**, conforme disposto no caput da Cláusula 6.9.3 do presente **PRJ**.

6.9.5.3. Os pagamentos que não forem realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como



descumprimento deste **PLANO**, sem prejuízo do início de contagem dos devidos prazos prescricionais.

6.9.6. Em caso de eventual sobra de caixa da **RECUPERANDA**, em volume compatível com seu plano de negócios, as mesmas poderão e estarão autorizadas a partir da homologação do presente **PRJ**, a ofertar aos credores concursais a antecipação de seus créditos novados, utilizando-se da modalidade de Leilão Reverso, conforme abaixo descrito.

6.9.6.1. Através da publicação de Edital em jornal de grande circulação ou nos autos da recuperação judicial, com 30 (trinta) dias de antecedência, a **FIBRA** informará aos seus credores o montante disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.

6.9.6.2. Serão vencedor(es) o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.

6.9.6.3. A liquidação antecipada dos créditos seguirá a ordem decrescente do(s) credor(es) que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados. A utilização dessa modalidade de pagamento contemplará uma ou mais classes de credores.

6.9.6.4. Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados à Diretoria Financeira da **FIBRA** através de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico **leilaoreverso@fibraconstrutora.com.br**, os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico da **FIBRA**. Apenas serão aceitos lances recebidos até às 24h (vinte e quatro horas) da data anterior àquela agendada para o Leilão Reverso.

6.9.6.5. A **FIBRA** enviará correspondência eletrônica (e-mail) a todos os



credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.

- 6.9.6.6.** O último credor vencedor, caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu crédito, terá o valor parcialmente amortizado do saldo disponível, passando a ser tal pagamento considerado como antecipação de quantas parcelas vincendas a partir da data do Leilão Reverso puderem ser amortizadas pela antecipação realizada.
- 6.9.6.7.** O certame acima descrito, durante o período em que a **FIBRA** estiver sob regime de **RJ**, deverá ser monitorado pelo **AJ**.
- 6.9.6.8.** Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será pro-rateado em função do saldo devedor da **FIBRA** junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.
- 6.9.7.** A homologação de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** em quaisquer das Classes de Credores implicará aos credores já habilitados e inscritos até a data da decisão que homologar o presente **PLANO**, proporcional incremento no prazo de pagamento previsto, em linha com a Cláusula 3.3 e 6.6. Tal incremento se dará na mesma proporção dos valores acrescidos ao saldo devedor remanescente da classe a que se referir o **CRÉDITO RETARDATÁRIO**, sendo certo que tal dilação não poderá exceder a 40% (quarenta por cento) do prazo originalmente proposto para liquidação total dos créditos dos credores na referida Classe de Credores. O credor detentor de **CRÉDITO RETARDATÁRIO** também será pago no mesmo número de parcelas apuradas no novo prazo decorrente da aplicação desta regra, respeitadas todas as demais condições aplicáveis à sua Classe. **Em hipótese alguma**, tal regra se aplica aos valores submetidos às condições propostas para liquidação dos **CRÉDITOS CLASSE I**.
- 6.9.7.1.** Havendo incremento nos prazos de pagamento em função da aplicação do dispositivo acima descrito, fica a **FIBRA** obrigado a



informar tal alteração em jornais de grande circulação ou nos autos do **PROCESSO** de que trata o presente **PLANO** no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da intimação da decisão que reconheceu a sujeição do crédito retardatário aos efeitos do presente **PRJ**. Na hipótese de que tal evento ocorra após o encerramento da **RJ**, nos termos do art. 61 da **LRJF**, a comunicação deverá ser feita no **PROCESSO** em que foi proferida a decisão de inclusão do **CRÉDITO RETARDATÁRIO** ou por Edital publicado em jornal de grande circulação.

- 6.9.8.** Para liquidação de suas obrigações, a **FIBRA** poderá utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores e que porventura ainda não tenha se utilizado, para que, por meio de compensação (art. 368 e ss. do Código Civil), extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor.
- 6.9.8.1.** A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou liberação, por parte da **FIBRA**, de qualquer crédito que possa ter contra os credores, podendo realizá-la a qualquer momento e até a data do efetivo pagamento.
- 6.9.9.** Os credores poderão ceder seus respectivos créditos sujeitos a este **PRJ**, com ciência da **FIBRA** e seus eventuais garantidores, devendo, os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo inclusive exercerem direito de voto na Assembleia Geral de Credores.
- 6.9.10.** Créditos que tenham a sua classificação e/ou valor contestados por qualquer parte interessada somente poderão ter o início de seus pagamentos realizado a partir do trânsito em julgado da sentença que determinar sua classificação e/ou fixar o valor do crédito controvertido.
- 6.9.11.** Caso a **FIBRA** não seja notificada de eventual cessão dos créditos sujeitos a esta **RJ**, tais cessões não produzirão quaisquer efeitos jurídicos perante a **RECUPERANDA**, sendo certo que os cessionários não poderão reclamar



eventual pagamento realizado, pela **RECUPERANDA**, ao cedente.

6.9.12. Em relação a credores extraconcursais e/ou aos não sujeitos aos efeitos da **RJ**, o pagamento se dará de acordo com as negociações a serem alcançadas com cada um deles, sendo certo que as projeções indicadas no ANEXO II do presente **PLANO** não implicam proposta de pagamento ou **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** desses créditos, quando da sua aprovação pela **AGC** e homologação pelo **JUIZO UNIVERSAL**. O referido **ANEXO II** reflete apenas as condições negociais entendidas pela **FIBRA** como possíveis e viáveis à luz de sua capacidade de geração de caixa e das práticas de mercado vigentes, conforme ânimo do art. 47 da **LRJF**.

6.9.13. Na hipótese de reclassificação de algum crédito apresentado na 1ª lista de credores pela **FIBRA** quando do ajuizamento de seu Pedido de Recuperação Judicial, que implique a não sujeição do referido crédito aos efeitos deste **PRJ**, é facultado às partes, credor e **FIBRA**, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**; negociarem o pagamento de tal crédito não sujeito, conciliando os interesses do credor e a capacidade de pagamento da **FIBRA**, desde que tal pagamento não inviabilize o cumprimento deste **PRJ** e, conseqüentemente, a manutenção da atividade econômica da **FIBRA**. Em tais negociações, caso sejam ajustadas a substituição de garantia e/ou a dação em pagamento de bens ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), incidirão as regras aplicáveis estabelecidas neste **PLANO**.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O objetivo deste **PLANO** é apresentar a melhor alternativa, para todos os envolvidos, a fim de promover a superação da atual crise vivida pela **FIBRA**.

7.2. Importante ressaltar que este **PLANO** é um processo maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da **RJ**. Portanto, transitada em julgado a decisão homologatória, o **PLANO** vincula a **FIBRA** e todos os seus credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos



cessionários e sucessores, às ferramentas necessárias para a recuperação da **FIBRA**.

- 7.3. A decretação da invalidade ou inexecutabilidade de quaisquer umas das Cláusulas deste **PLANO** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** ou por outra jurisdição, juiz ou tribunal, não contaminará os demais dispositivos, permanecendo eles inalterados, válidos e plenamente aplicáveis.
- 7.4. Na hipótese de haver conflito entre disposições deste **PLANO**, a disposição mais específica prevalecerá sobre a mais genérica, bem como a mais benéfica para a **RECUPERANDA** sobre as demais.
- 7.5. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do **PLANO** e as disposições que estabeleçam obrigações para a **FIBRA** nos instrumentos originalmente celebrados com credores sujeitos ao **PLANO**, antes do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial, prevalecerá o disposto no presente **PLANO**. Dessa forma, a aprovação do **PLANO** pela **AGC** traz a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** para a totalidade das obrigações da **FIBRA** por ele abrangidas, nos termos do art. 59 da **LRJF**. Com a referida **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, todas as obrigações, principais ou acessórias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, fianças, avais, bem como quaisquer outras obrigações e garantias são totalmente revogadas, passando a serem absolutamente inaplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**.
- 7.6. A **FIBRA** estará em **RJ** até que se cumpram todas as obrigações previstas no presente **PLANO** que se vencerem em até 2 (dois) anos depois da concessão da **RJ**, conforme o art. 61 da **LRJF**.
- 7.7. A **FIBRA** poderá, como consequência de alteração de seu **QGC** ou mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui contempladas, promover aditamentos ao presente **PLANO**, após sua aprovação em **AGC**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos **CREDORES CONCURSAIS**.



- 7.8. A possibilidade, conferida aos **CREDORES CONCURSAIS** de, por sua discricionariedade, promover as determinadas ações para enquadramento na classificação de **CRETOR FINANCIADOR**, são medidas que estão em conformidade com o princípio de isonomia de tratamento que deve ser conferida a todos os credores sujeitos a este **PRJ**, uma vez que atende ao ânimo do art. 67 da **LRJF**. A eventual impossibilidade ou impedimento, por parte de qualquer credor, de adotar as medidas necessárias para ser classificado como **CRETOR FINANCIADOR**, não implica tratamento diferenciado ou discriminatório de um credor sujeito ao **PLANO** em relação aos demais **CREDORES CONCURSAIS** pertencentes à mesma classe.
- 7.9. O credor cuja concursabilidade de seu crédito seja matéria de objeção ou impugnação, em âmbito de administração judicial ou nos autos do Processo de Recuperação Judicial em curso, e que venha a aderir a qualquer das possibilidades de pagamento previstas neste **PRJ**, terá de forma automática e definitiva exercido a opção pelo enquadramento de seu crédito na modalidade de **CRETOR ADERENTE**, acima descrita, consolidando sua permanência na Classe de Credores apontada pela **FIBRA**, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**.
- 7.10. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste **PLANO**, a **FIBRA** poderá requerer ao **JUÍZO UNIVERSAL**, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de **AGC** para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao **PLANO** que saneie ou supra tal descumprimento.
- 7.11. A **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** promovida a partir da homologação do presente **PRJ**, não implica na renúncia do que prevê os arts. 478 a 480 do Código Civil.
- 7.12. Os atos de constrição de qualquer origem ou natureza sobre o patrimônio da **RECUPERANDA**, será matéria de deliberação exclusiva pelo **JUÍZO**



UNIVERSAL, em razão de sua competência absoluta.

- 7.13. A aprovação e homologação do **PLANO** implica novação das obrigações da **FIBRA**, na forma do art. 59, da **LRJF**, preservando-se as obrigações dos devedores solidários (art. 50 §1º), inclusive fiadores e avalistas, que responderão solidariamente pelas obrigações da **RECUPERANDA** nas idênticas condições assumidas neste **PLANO** (Cláusulas 6.1, 6.2, 6.3, 6.4) ou Termo de Mediação, conforme entendimento jurisprudencial.
- 7.14. A **FIBRA** demonstra neste **PLANO** sua viabilidade econômica e financeira, desde que atendidos os **MEIOS DE RECUPERAÇÃO** descritos acima, os quais salvaguardam os créditos de seus credores e a manutenção da atividade econômica da **RECUPERANDA**.
- 7.15. Repisamos que a **FIBRA** poderá aditar o presente **PRJ**, mesmo durante **AGC** convocada pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, em consonância com o que dispõe o art. 35 I-a⁷ da Lei 11.101/05, inclusive os previstos nos arts. 478 a 480 do Código Civil.
- 7.16. À **RECUPERANDA** fica salvaguardada a possibilidade de enquadramento em qualquer dispositivo legal ou normativo aplicável que seja editado, promulgado ou sancionado em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19, mesmo após a apresentação do presente **PRJ**, até mesmo se e quando homologado pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.
- 7.17. Este **PLANO** e todas as obrigações citadas reger-se-ão e deverão ser regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

8. ANEXOS

Anexo I – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

Anexo II – Laudo Econômico Financeiro

Anexo III – Relação de Credores Classe I

⁷ Art. 35. A assembleia-geral de credores terá por atribuições deliberar sobre:

I – na recuperação judicial:

a) aprovação, rejeição ou modificação do plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor;

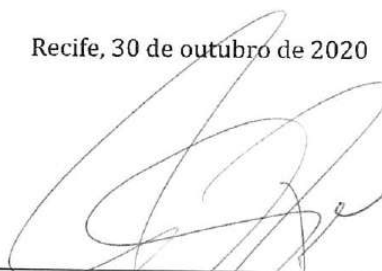


Anexo IV - Relação de Credores Classe II

Anexo V – Relação de Credores Classe III

Anexo VI – Relação de Credores Classe IV

Recife, 30 de outubro de 2020



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
João Filipe Jardim Leandro
Sócio Administrador

CREDORES SUBORDINADOS:

1. JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO



Anexo I - Laudo de Avaliação de Bens e dos Ativos

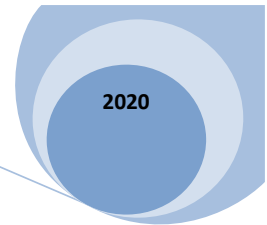


LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ:08.864.917/0001-46
Rua Tabelião José Ramalho Leite, nº1275
Cabo Branco -João Pessoa/Paraíba
Outubro 2020.





ÍNDICE

0. CAPA
1. INTRODUÇÃO
2. OBJETIVO
3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO
4. METODOLOGIA
 - 4.1. IMÓVEL
 - 4.2. BENS E EQUIPAMENTOS
5. PREMISSAS E LIMITE DO ESCOPO
6. CÁLCULO AVALIATÓRIO
 - 6.1. CÁLCULO AVALIATÓRIO DE IMÓVEL
 - 6.2. CÁLCULO AVALIATÓRIO DE BENS E EQUIPAMENTOS
7. CONCLUSÃO
8. TERMO DE ENCERRAMENTO
9. ANEXOS (1,2,3,4)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Paulo Andre Rodrigues de Matos', written over a faint circular stamp.



1. INTRODUÇÃO

SOBRE A FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

A Fibra Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ :08.864.917/0001-46, com sede situada em Rua Tabelaão José Raimundo Leite, nº1275 , Sala 11B, Cabo Branco – João Pessoa /PB CEP:58045-230. foi fundada no ano de 2007, em João Pessoa, capital do estado da Paraíba, cidade onde até a presente data se localiza sua sede e o principal estabelecimento da empresa. Desde então, atua no setor da Construção Civil, abrangendo os segmentos de edificações, obras de engenharia, incorporação e compra e venda imobiliária, condomínios residenciais ou não, administração de imóveis por conta de terceiros, além de participações e outras empresas como sócia,

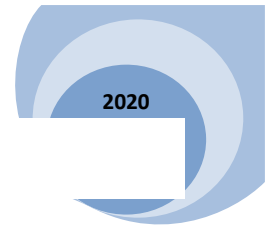
Atualmente, tem obras nas cidades de João Pessoa e Campina Grande, ambas nesse Estado da Paraíba, e tem como principal foco o segmento de edificações residenciais verticais, bem como o de empreendimentos corporativos e comerciais. Ao longo da sua trajetória empresarial, foram entregues pela Requerente aproximadamente 84.078 m² da área construída.

Os empreendimentos construídos pela empresa estão cada vez mais associados ao novo estilo de vida dos seus clientes, o que lhe proporcionou grande sucesso ao captar e implantar novas tendências de mercado.

O modelo de gestão adotado pela administração da Requerente se destaca pelo zelo em qualidade e segurança dos empreendimentos.

Em agosto de 2018, a empresa foi certificada no sistema de qualidade ISSO 9001 e SIQ/PBQP-H Nível A [DOC. 03], comprovando os rígidos controles de todas as etapas de desenvolvimento dos seus empreendimentos.





2. OBJETIVO

O objetivo desta Avaliação é estabelecer os valores de mercado dos Imóveis, Veículos e bens/equipamentos de propriedade da FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, na data-base de Outubro de 2020, fornecendo subsídios à estudos internos da Empresa.

3. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Esta avaliação tem como pressuposto básico a autenticidade dos dados fornecidos por terceiros e responsáveis indicados pela empresa FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, bem como documentos fornecidos.

A primeira etapa deste trabalho foi a fase de planejamento, onde foram abordados em conjunto com os responsáveis indicados pelos FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, os seguintes pontos:

- (i) Disponibilidade das informações e recursos necessários ao desenvolvimento do trabalho;
- (ii) Outros esclarecimentos pertinentes ao trabalho.

Em seguida foi realizada a fase de vistorias físicas, etapa na qual a direção do FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, disponibilizou informações relativas à Empresa como para fins de avaliação.

As vistorias foram realizadas no decorrer do mês de Outubro de 2020.

O relatório é respaldado em metodologia consagrada, sendo também executado com base em informações e documentos fornecidos pelo FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, os quais presumimos serem corretos.

A fase final do trabalho consistiu na apresentação dos resultados alcançados e entendimento dos procedimentos e critérios adotados, bem como os valores estabelecidos, para em seguida, proceder-se a emissão deste Relatório.



4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Procedemos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens mencionados anteriormente de acordo com a metodologia apresentada a seguir, com a finalidade de se estabelecer os seguintes valores:

Valor de Reprodução ou Reposição:

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

Valor de Mercado (ou Avaliação):

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Esse valor leva em consideração o tempo normal de absorção do bem pelo mercado, sendo caracterizado pelas premissas e informações, fornecidas pela empresa, além de Normas Técnicas específicas e vistorias "in loco".

Os valores apresentados não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido caso a caso em um mercado livre de compra e venda.

Este valor pode ser determinado a partir do valor de reprodução ou reposição, deduzindo-se as parcelas resultantes da depreciação técnica, tais como: deterioração física e obsolescência funcional e econômica.



Vida Útil Remanescente:

É o período de tempo esperado em que um bem prestará de maneira satisfatória, tanto econômica como funcional, seu serviço designado.

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, as quais disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e definem os graus de fundamentação e precisão das avaliações, entre outras prescrições.

Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

Método Evolutivo: Consiste em determinar o valor total do imóvel através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização;

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Consiste em se determinar o valor de mercado de um bem através da comparação com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as suas características semelhantes. Nesse método, ajustes são procedidos através da utilização de fatores que visam corrigir eventuais diferenças entre os bens disponíveis no mercado e o bem objeto da avaliação; e

Método da Quantificação do Custo: O valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros, idênticos aos que são objeto da avaliação ou equivalentes, seguido de cálculos de depreciação técnica.

É importante salientar que a escolha do método empregado depende fundamentalmente das informações disponíveis e características do bem.



4.1 IMÓVEL

Esta avaliação tem como pressuposto básico a autenticidade dos dados fornecidos por terceiros, bem como documentos fornecidos.

Nas avaliações do terreno e da residência, foi utilizado o "**Método Involutivo**", como definido pelas *Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas*.

Os preços unitários das terras e do imóvel foram obtidos após o levantamento de elementos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos avaliados, efetuados nas várias fontes de consultas das regiões envolvidas. Assim, compararam-se as terras a outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas e até mesmo opiniões colhidas nos mercados das regiões.

Em função das características próprias dos elementos pesquisados, foram aplicadas variáveis adequadas, quando indicado, verificando-se vários fatores como localização geográfica (atrativo), infra-estrutura, especulação, entre outros, que influem nos valores das terras. Tais ajustes permitiram ponderar os valores obtidos e determinar os valores médios unitários das terras analisadas como sendo os valores mais confiáveis na época da avaliação.

As pesquisas de elementos comparáveis e análises mercadológicas foram desenvolvidas a partir de consultas às imobiliárias, corretores autônomos, bem como a partir de análises relativas ao comportamento dos mercados imobiliários envolvidos.



4.2 BENS E EQUIPAMENTOS

Na determinação do valor dos móveis, equipamentos, máquinas e veículos foi adotado o **Método do Custo de Reprodução**, segundo o qual a determinação do valor do bem se baseia no custo de sua reposição por outro igual, de mesma marca e modelo, ou por outro semelhante, de mesma produtividade, considerando, entretanto, a depreciação dos bens avaliados em função de sua conservação e funcionalidade.

O valor de reposição do equipamento corresponde ao preço de aquisição no mercado, sendo normalmente este valor determinado por consultas aos próprios fabricantes ou representantes legais. A vida útil de cada equipamento foi verificada na tabela do *SERVIÇO DE RENDAS INTERNAS DO DEPARTAMENTO DE TESOUREO DOS ESTADOS UNIDOS*, em obra especializada de Engenharia de Avaliação. No que diz respeito à influência do regime de trabalho e do tipo de manutenção, esses itens são levados em consideração no tratamento matemático de autoria do Eng. Hélio de Caíres, no seu livro *NOVOS TRATAMENTOS MATEMÁTICOS EM TEMAS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES* (Editora PINI Ltda.) da maneira que se segue:

O valor de um equipamento em uso pode ser expresso da seguinte maneira:

$$V = V_o \times [d(1-R) + R]$$

$$V = V_o \times [d(1-R) + R]$$

Onde:

V = valor atual do equipamento

V_o = valor do equipamento novo

R = percentual não depreciável do equipamento (VALOR RESIDUAL)

d = taxa de depreciação



O Eng. Hélio de Caíres, com a expressão acima, determinou o valor de uma máquina, partindo do seu valor de reposição, admitindo a existência de uma função de depreciação $d(t,u,T,T)$ na qual as variáveis são as seguintes:

t = idade real da máquina

u = coeficiente de manutenção

T = coeficiente de trabalho

T = vida útil média, para manutenção e trabalhos normais.

$d(t,u,T,T) = Vd(t,u,T,T)$

onde: $V_0 - r$ r = valor das partes residuais

Levando em consideração os regimes de trabalho e manutenção atribuiu um parâmetro de correlação, de conformidade com a tabela I (ANEXOS).

Elaborou ainda duas tabelas, a Tabela II que expressa o trabalho x manutenção através do coeficiente δ, d , que atuará sobre o percentual de vida do equipamento, e a Tabela III que expressa à depreciação d .

O roteiro de cálculo apresentado a seguir foi aplicado para todos os equipamentos avaliados no presente trabalho:

V_0 = valor de reposição (valor de novo em R\$)

V = valor atual do equipamento

R = valor residual em %

I_a = idade aparente em anos

V_u = vida útil em anos

M = classe de manutenção (de acordo com a Tabela I)

T = classe de trabalho (de acordo com a Tabela I)

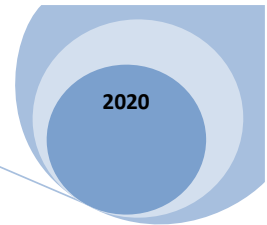
\emptyset = retirado da Tabela II

$\phi = (x,y) \times (I_a/V_u)$

Com o valor de ϕ acima, entra-se na Tabela III e determinasse a depreciação d .

$V = V_0 \times [d(1-R)+R]$





5. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado dos equipamentos, os quais são assim definidos:

5.1 - "O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais".

5.2 - O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito.

5.3 - Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o bens avaliados, bem como se os mesmos são alugados, emprestados ou de terceiros;

5.4 - Para a individualização dos objetos da avaliação, o avaliador se vale dos elementos abaixo relacionados:

5.4.1 - Plantas das unidades comercial com layout operacional;

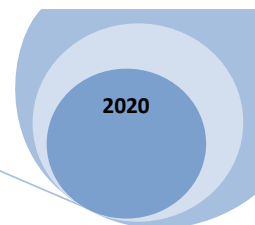
5.4.2 - Inventário preliminar dos equipamentos e utilidades em cada setor;

5.4.3 - Vistorias, medições e levantamentos de conferência efetuados nas instalações, bem como inventário físico das máquinas e equipamentos por linha de produção;

5.4.4 - Pesquisas efetuadas juntamente a fabricantes e empresas especializadas nos diversos equipamentos em estudo.

5.4.5 - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR 14653, da ABNT, e publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.





6. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS IMÓVEL/TERRENO

De acordo com documentação apresentada, o imóvel avaliado pertence FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

IMÓVEL -

VE = A x VU onde

VT = valor de mercado do imóvel

A = área do imóvel

VU = preço/m² de venda

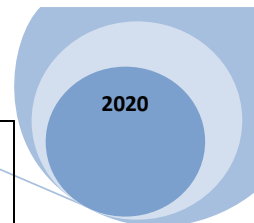
O Valor unitário de mercado, foi determinado por pesquisa de mercado, sendo adotado o modelo de involutivo.

Assumindo-se o valor médio encontrado após levantamento de áreas desse porte no local, a avaliação do imóvel ficou em:

VT =

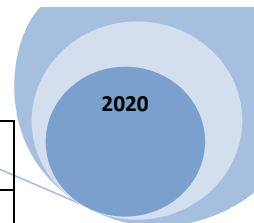
Item	Localidade	DADOS DO IMÓVEL	Valor Avaliado
01	Terreno Mangabeira – Rua Arnóbio da cunha coelho , nº 56, Mangabeira	ÁREA = 200M ²	R\$ 390.000,00
02	Terreno Gold – Rua Joaquim Schuler , SN , Jardim Oceania, João Pessoa - PB	ÁREA = 2160M ²	R\$ 4.381.000,00
03	Terreno Mirante – Portal do Sol – Rua Ana de Fátima Gama Cabral, SN, Portal do Sol, João Pessoa-PB	ÁREA = 796M ²	R\$ 489.000,00
04	Loja 11 – One – Ed One Cabo Branco – Rua Tab. José Ramalho Leite , nº 1275- Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 122,6 M ²	R\$ 440.000,00
05	Granja – Conde – PB -018 , Planalto Nossa Senhora da Conceição , Conde – PB.	ÁREA = 1,48 há.	R\$ 875.000,00
06	Terreno Bessa – Aeroclube – Rua Luiz Edir Queiroz Marinho nº 201 , João Pessoa - PB	ÁREA = 4050M ²	R\$ 4.878.000,00





07	Terreno Cabedelo – Rua Francisco Severiano de Vasconcelos , SN , Lote Progresso – Cabedelo - PB	ÁREA = 1320M ²	R\$ 1.288.000,00
08	Terreno Carapibus T1- Av Beira Mar Lt 06Q01 Carapibus- Conde PB	ÁREA = 450M ²	R\$ 132.500,00
09	Terreno Carapibus T2 - - Av Beira Mar Lt 13Q01 Carapibus- Conde PB	ÁREA = 450M ²	R\$ 132.500,00
10	Terreno Carapibus T3 - Av Beira Mar Lt 12Q02 Carapibus- Conde PB	ÁREA = 528M ²	R\$ 150.000,00
11	Apartamento Next – A 103 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 91,7M ²	R\$ 340.000,00
12	Apartamento Next – A 201 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 91,7M ²	R\$ 349.000,00
13	Apartamento Next – A 203 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 91,7M ²	R\$ 349.000,00
14	Apartamento Next – A 1002 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 71,9M ²	R\$ 386.500,00
15	Apartamento Next – A 1202 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 71,9M ²	R\$ 407.000,00
16	Apartamento Next – A 1602 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 71,9M ²	R\$ 453.000,00
17	Apartamento Next – A 2001 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 91,7M ²	R\$ 562.000,00
18	Apartamento Next – A 3601 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 91,7M ²	R\$ 858.000,00
19	Apartamento Next – B 101 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 72,9M ²	R\$ 306.500,00
20	Apartamento Next – B 201 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 72,9M ²	R\$ 315.000,00
21	Apartamento Next – B 3201 Rua Iracema	ÁREA = 72,9M ²	R\$ 696.000,00





	Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB		
22	ApartamentoNextB 3501 Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa -	ÁREA = 72,9M ²	R\$ 753.000,00
23	Vagas de garagens no Ed. Next – 54- Rua Iracema Guedes Lins , 430 . Altiplano – Cabo Branco , João Pessoa - PB	ÁREA = 540M ²	R\$ 540.000,00
24	Apartamento Alto do Matheus- - Rua Coronel Joca Velho Nº500 , Alto do Mateus , João Pessoa - PB	ÁREA = 64,5M ²	R\$ 117.000,00
25	Terreno Alto do Matheus- Rua Coronel Joca Velho Nº500 , Alto do Mateus , João Pessoa - PB	ÁREA = 6400M ²	R\$ 7.667.000,00
26	Terreno Altiplano – Enseada -Av João Cirilo da Silva , SN , Altiplano de Cabo Branco . João Pessoa - PB	ÁREA = 7633,8M ²	R\$ 5.169.000,00
27	Edifício Helbor Wide , AV Rebouças , Nº236 ,Pinheiros - SP	ÁREA = 7633,8M ²	R\$ 471.408,00
	Valor Total Imóvel	R\$ 32.895.908,00	R\$ 32.895.908,00



LOCALIZAÇÃO

ESCRITÓRIO – LOJA 11 ONE- FIBRA CONSTRUTORA – JOÃO PESSOA



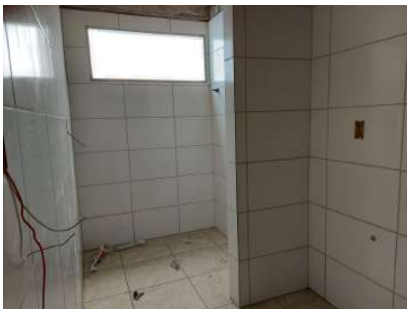
EMPREENDIMENTO NEXT – JOÃO PESSOA



GRANJA NO CONDE



ALTO DO MATEUS

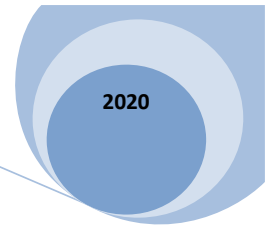


TERRENO ALTIPLANO ENSEADA



TERRENO CARAPIBUS – T1 , T2 E T3





6.2. CÁLCULOS AVALIATIVOS DOS EQUIPAMENTOS

Os bens inventariados dentro destas rubricas serão avaliados pelo método do custo de reposição, já descrito, obedecendo as seguintes premissas:

Vida útil dos equipamentos: 10 anos

Idade aparente considerada: 5 anos;

Condição de trabalho: Normal

Condição de manutenção: Normal

Valor residual médio: 10%

ϕ = retirado da Tabela II = 1,0

$\phi = 0,75 \times (7/15) = 0,5$

d = retirado da Tabela III = 0,4371

$V = V_o \times [d (1-R) + R]$

$V = V_o \times [0,4804(1-0,10)+0,10] = V_o \times 0,49339$

Adotado um fator de deflação geral de 0,49 aplicado sobre o valor de novos dos equipamentos e custos de instalações, conforme tabelas adiante:

CÁLCULO DOS BENS EQUIPAMENTOS - RESUMO

Item	Equipamento	Valor Avaliado
1	Elevador 13/18 Cabina dupla – 2 unidades	R\$ 357.700,00
2	Grua – 2 unidades	R\$ 303.800,00
3	Fiat Uno	R\$ 20.539,00
4	Retroescavadeira 214E	R\$ 220.000,00
	Valor Total	R\$ 902.039 ,00

VALOR DE MERCADO DOS EQUIPAMENTOS AVALIADOS .

R\$902.039,00 (NOVECENTOS E DOIS MIL E TRINTA E NOVE REAIS)



REGISTRO DE AUDITORIA FÍSICA



A handwritten signature in blue ink.



7.0 - CONCLUSÃO

Considerando que os equipamentos tiveram seus valores atuais determinados a partir de cotações de bens iguais ou similares, com a consideração da devida depreciação pelo uso e manutenção; Os avaliadores concluem que os valores encontrados nos cálculos atendem satisfatoriamente aos objetivos deste trabalho, podendo ser tratado como Valor de Mercado do Ativo Imobilizado, e assim os determinam, conforme resumo a seguir:

Itens	Valor de Mercado
Imóveis	R\$32.895.908,00
Equipamentos	R\$ 902.039,00
Valor Total(R\$)	R\$ 33.797.947,00
Imóveis + Equipamentos	

(TRINTA E TRÊS MILHÕES, SETESSENTOS E NOVENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS)



8.0 – TERMO DE ENCERRAMENTO

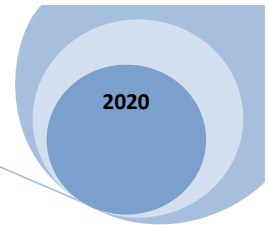
Este Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, foi impresso em uma só via, composta de 20 (VINTE) folhas e mais Anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última, que vai assinada pelos mesmos signatários deste trabalho.

Recife/PE , 27 de Outubro de 2020.



MARCIO MARQUES COUTINHO
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA – 036653D





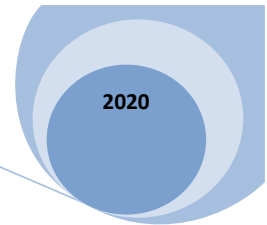
Anexo 1

TABELA I

MANUTENÇÃO		TRABALHO	
TIPO	COEFICIENTE (E)	TIPO	COEFICIENTE (F)
INEXISTENTE	0	NULO	0
SOFRÍVEL	5	LEVE	5
NORMAL	10	NORMAL	10
RIGOROSO	15	PESADO	15
PERFEITA	20	EXTREMO	20

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Paulo Andre Rodrigues de Matos'.



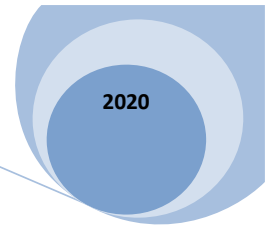


Anexo 2

TABELA II

MANUTENÇÃO	TRABALHO	$\alpha (X, Y)$
0	0	0,85
	5	1,19
	10	1,67
	15	2,34
	20	3,28
5	0	0,69
	5	0,95
	10	1,29
	15	1,76
	20	2,40
10	0	0,56
	5	0,75
	10	1,00
	15	1,32
	20	1,76
15	0	0,46
	5	0,59
	10	0,77
	15	1,00
	20	1,29
20	0	0,37
	5	0,47
	10	0,59
	15	0,75
	20	0,95






Anexo 3

TABELA III (DEPRECIACÃO d)


$\psi(vT)$	$D(v)$	$\psi(vT)$	$D(v)$	$\psi(vT)$	$D(v)$	$\psi(vT)$	$D(v)$	$\psi(vT)$	$D(v)$
0,00	1,00000	0,39	0,56033	0,78	0,20086	1,17	0,03602	1,56	0,01438
0,01	0,99068	0,40	0,54667	0,79	0,19579	1,18	0,03442	1,57	0,01389
0,02	0,98120	0,41	0,53706	0,80	0,18888	1,19	0,03258	1,58	0,01340
0,03	0,97157	0,42	0,53204	0,81	0,18411	1,20	0,03080	1,59	0,01294
0,04	0,96178	0,43	0,53161	0,82	0,17850	1,21	0,02908	1,60	0,01248
0,05	0,95194	0,44	0,50277	0,83	0,17302	1,22	0,02741	1,61	0,01206
0,06	0,94273	0,45	0,49134	0,84	0,16770	1,23	0,02580	1,62	0,01184
0,07	0,93152	0,46	0,48041	0,85	0,16251	1,24	0,02424	1,63	0,01120
0,08	0,92111	0,47	0,46940	0,86	0,15746	1,25	0,02274	1,64	0,01064
0,09	0,91064	0,48	0,45911	0,87	0,15253	1,26	0,02128	1,65	0,01016
0,10	0,90000	0,49	0,44774	0,88	0,14778	1,27	0,01987	1,66	0,01010
0,11	0,88923	0,50	0,43700	0,89	0,14313	1,28	0,01851	1,67	0,00974
0,12	0,87834	0,51	0,42777	0,90	0,13862	1,29	0,01719	1,68	0,00940
0,13	0,86732	0,52	0,41824	0,91	0,13423	1,30	0,01592	1,69	0,00907
0,14	0,85620	0,53	0,40860	0,92	0,12996	1,31	0,01469	1,70	0,00876
0,15	0,84496	0,54	0,39793	0,93	0,12582	1,32	0,01350	1,71	0,00847
0,16	0,83362	0,55	0,38798	0,94	0,12179	1,33	0,01235	1,72	0,00818
0,17	0,82219	0,56	0,37820	0,95	0,11789	1,34	0,01124	1,73	0,00787
0,18	0,81067	0,57	0,36857	0,96	0,11409	1,35	0,01017	1,74	0,00760
0,19	0,79906	0,58	0,35709	0,97	0,11041	1,36	0,00913	1,75	0,00733
0,20	0,78737	0,59	0,34777	0,98	0,10683	1,37	0,00812	1,76	0,00707
0,21	0,77562	0,60	0,33862	0,99	0,10337	1,38	0,00714	1,77	0,00683
0,22	0,76380	0,61	0,32962	1,00	0,10000	1,39	0,00622	1,78	0,00659
0,23	0,75192	0,62	0,32079	1,01	0,09674	1,40	0,00531	1,79	0,00636
0,24	0,73999	0,63	0,31212	1,02	0,09357	1,41	0,00444	1,80	0,00613
0,25	0,72803	0,64	0,30362	1,03	0,09050	1,42	0,00360	1,81	0,00592
0,26	0,71602	0,65	0,29528	1,04	0,08753	1,43	0,00278	1,82	0,00571
0,27	0,70400	0,66	0,28711	1,05	0,08464	1,44	0,00198	1,83	0,00550
0,28	0,69195	0,67	0,27910	1,06	0,08183	1,45	0,00123	1,84	0,00530
0,29	0,67989	0,68	0,27126	1,07	0,07914	1,46	0,00050	1,85	0,00513
0,30	0,66782	0,69	0,26359	1,08	0,07651	1,47	0,001979	1,86	0,00495
0,31	0,65577	0,70	0,25606	1,09	0,07397	1,48	0,001910	1,87	0,00478
0,32	0,64372	0,71	0,24874	1,10	0,07151	1,49	0,001844	1,88	0,00462
0,33	0,63168	0,72	0,24156	1,11	0,06912	1,50	0,001780	1,89	0,00447
0,34	0,61969	0,73	0,23454	1,12	0,06681	1,51	0,001718	1,90	0,00432
0,35	0,60772	0,74	0,22769	1,13	0,06457	1,52	0,001658	1,91	0,00414






TOSCANO DE BRITO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

LIVRO: 0050
FOLHA: 142



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA


SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda virem que aos dezessete dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezessete, nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim GERMANO CARVALHO TOSCANO DE BRITO - Tabelião do 2º Ofício de Notas da Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTES VENDEDORES: JOSÉ FRANCISCO DE MELO e sua esposa MARIA DAS DORES DE ARRUDA MELO, brasileiros, casados, ele comerciante, portador do CPF n. 204.014.264-91 e do RG n. 404234-SSP/PB, ela do lar, portadora do CPF n. 073.503.984-41 e do RG n. 405324-SSP/PB, residentes e domiciliados à Rua Arnóbio da Cunha Coelho n. 56, Mangabeira, João Pessoa/PB, sendo representados neste ato por sua procuradora **FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, adiante qualificada, conforme SUBSTABELECIMENTO DE PROCURAÇÃO lavrado no Livro n. 0316, às Fls. 068, no dia 25/05/2017, do SUBSTABELECIMENTO DE PROCURAÇÃO lavrado no Livro n. 084, às Fls. 020, no dia 29/03/2000; da PROCURAÇÃO lavrada no Livro n. 039, às Fls. 044, no dia 15/02/1996, todas lavradas pelo 2º Ofício Distrital desta Capital "SERVIÇO NOTARIAL VIEIRA BATISTA", conforme Certidões de Inteiro Teor, emitidas respectivamente em 02/08/2017, que ficam todas arquivadas neste Ofício; e como OUTORGADA COMPRADORA: **FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob n. 08.864.917/0001-46, estabelecida à Avenida Guarabara n. 1269, Manaira, CEP: 58038-142 João Pessoa/PB, com a 5ª Alteração do Contrato Social devidamente registrado na JUCEP/PB, sob nº 20140524304, em data de 04/09/2014, que fica cópia arquivada neste Ofício, representada neste ato pelo sócio administrador **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO**, de nacionalidade portuguesa, naturalidade angolana, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro RNE n. W515687N e do CPF n. 063.546.198-67, residente e domiciliado nesta à Rua Luciano Vareda, n. 51, apto. 1800 Manaira, João Pessoa/PB. Os presentes, identificados pelos documentos apresentados, como os próprios por mim Tabelião, cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E pelos outorgantes vendedores, foi-me dito que, a justo título de propriedade, são senhores e legítimos possuidores do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ônus e caracterizado como sendo: Casa residencial sob n. 56 (cinqüenta e seis) do Tipo PB-27-I-1-79, e respectivo terreno, situada na Rua Arnóbio da Cunha Coelho, no Bairro de Mangabeira, nesta Capital, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo: sala, terraço, um quarto, cozinha e banheiro, com área construída de 29,00m² (vinte e nove metros quadrados), edificada em lote de terreno próprio sob n. 18 (dezoito) da quadra 93 (noventa e três), medindo 10,00m (dez metros) de largura na frente e nos fundos, por 20,00m (vinte metros) de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua de sua situação, pelo lado direito com a casa n. 66 (sessenta e seis), pelo lado esquerdo com a casa n. 46 (quarenta e seis) e nos fundos com a casa n. 2.531 (dois mil quinhentos e trinta e um) da Rua Francisco Porfírio Ribeiro; Devidamente registrada no Serviço de Registro Imobiliário da Zona Sul desta Capital "CARLOS ULYSSES", sob a



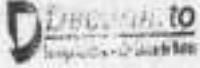
Rua Cândido Pessoa, 31 - Varadouro - CEP 58100-440 - João Pessoa - Paraíba
Tel.: (81) 3341-7177 - Fax: (81) 3341-8079 - www.toscanodebrito.com.br

TOSCANO DE BRITO
DOCUMENTO ORIGINAL







Decarlinto
Serviço Notarial - Top Qualidade Notas
Rua Pessoa - Castelo da Fronteira
59020-100 - Aracaju - Sergipe



DECARLINTO
Serviço Notarial - Top Qualidade

LIVRO: 0267
FOLHA: 003




4 0 2 6 7 0 0 3

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PAGAMENTO DE BENS IMÓVEIS

FELIPE ALBUQUERQUE
Tabelião Substituído


Aos 07 (sete) dias do mês de agosto do ano de 2014 (dois mil e quatorze), neste **DECARLINTO - SERVIÇO NOTARIAL**, situado na Av. Fernando Luís Henrique, 75 - Bessa - João Pessoa - PB, foi lavrado o presente Instrumento de Escritura Pública em que, perante mim, **SÉRGIO ALBUQUERQUE - Titular**, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE(S) RICARDO DE OLIVEIRA FRANÇA, e a sua esposa, ILZENY FREIRE DE SANTANA**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, empresários, portadores das CI n.ºs 591.611-2ª via-SSP/PB e 368.213-SSP/PB, inscritos nos CPF/MF sob n.º 236.732.574-04 e 225.927.764-00, respectivamente, residente e domiciliados a Av. Gov. Argemiro de Figueiredo, n.º 3812, no bairro Jardim Oceania, nesta Cidade; **ANA RAQUEL DE OLIVEIRA FRANÇA, e o seu marido, EDSON CARVALHO GUEDES**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, empresários, portadores das CI n.ºs 1061200-SSP/PB e 593.879-SSP/DF, inscritos nos CPF/MF sob n.ºs 519.167.894-04 e 279.817.201-25, respectivamente, residente e domiciliados a Av. Gov. Argemiro de Figueiredo, n.º 3812, no bairro Jardim Oceania, nesta Cidade; **POLIANA DE OLIVEIRA FRANÇA, e o seu marido, CRONWEL ALEX DE SOUZA RODRIGUES**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, empresários, portadores das CI n.ºs 1.099.668-2ª via-SSP/PB e 07803875-1-SSP/RJ, inscritos no CPF/MF sob n.ºs 675.827.104-87 e 954.406.157-68, respectivamente, residente e domiciliados a Av. Gov. Argemiro de Figueiredo, n.º 3812, no bairro Jardim Oceania, nesta Cidade. E como **OUTORGADA COMPRADORA: a empresa FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.864.917/0001-46, com sede a Av. Guarabim, n.º 1197, CEP 58.038-142, no bairro de Manaira, nesta Cidade, neste ato legalmente representada por seu sócio: **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO**, português, casado, empresário, portador do RNE - Registro Nacional do Estrangeiro n.º W515687N, inscrito no CPF/MF sob n.º 063.346.198-67, residente e domiciliado nesta Cidade. E perante mim, pelo(s) **VENDEDOR(ES)** foi-me dito que, por justo título de aquisição legal, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es), em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, dos imóveis: 1) Lote de Terreno próprio sob n.º 164, da quadra 549, situado no Loteamento Pontal do Bessa I, nesta Cidade, medindo 13m,00 de largura na frente e fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se do lado direito com o lote 179, lado esquerdo com o lote 151, cadastrado na P.M.L.P. Sob n.º 21.549.0164.0000.000; 2) Lote de Terreno próprio sob n.º 179 da quadra 549, situado no Loteamento Pontal do Bessa I, nesta Cidade, medindo 16m,00 de largura na frente e fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se pelo lado direito com a Rua Projetada, lado esquerdo com o lote 164, cadastrado na P.M.L.P. Sob n.º 21.549.0179.0000.000; 3) Lote de terreno próprio sob n.º 255 da quadra 549, situado no Loteamento Pontal do Bessa I, nesta Cidade, medindo 16m,00 de largura na frente e fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se pelo lado direito com o lote 269, lado esquerdo com a Avenida Projetada.







Decarlinto


Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas
João Pessoa - Estado de Paraíba
Sérgio Albuquerque
Tabelião



FELIPE ALBUQUERQUE
Tabelião Substituto



LIVRO: 0271
FOLHA: 083



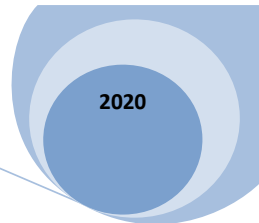
0 2 7 1 0 8 3 1

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA


Aos 10 (dez) dias do mês de novembro do ano de 2014 (dois mil e quatorze), neste **DECARLINTO - SERVIÇO NOTARIAL**, situado na Av. Fernando Luis Henrique, 75 - Bessa - João Pessoa - PB, foi lavrado o presente **Instrumento de Escritura Pública** em que, perante mim, **SÉRGIO ALBUQUERQUE - Titular**, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE VENDEDOR: a empresa ARIMATÉIA IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.926.861/0001-84, com sede a Rua Gonzaga da Silva, n.º 77, CEP 58.025-040, no bairro Jardim Treze de Maio, nesta Cidade, neste ato representada por seu Diretor: **JOSÉ DE ARIMATÉIA NUNES CAMBOIM**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI n.º n.º 375.197-SSP/PB, inscrito no CPF/MF sob n.º 141.113.304-87, residente e domiciliado na Rua Sebastião Interaminense, n.º 602, apt.º 1.102, Jardim Oceânia, nesta cidade. E como **OUTORGADO COMPRADOR: a empresa FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.864.917/0001-46, com sede a Av. Guarabira, n.º 1197, CEP 58.038-142, no bairro de Mansira, nesta Cidade, neste ato legalmente representada por seu sócio: **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO**, português, casado, empresário, portador do RNE - Registro Nacional do Estrangeiro n.º W515687N, inscrito no CPF/MF sob n.º 063.546.198-67, residente e domiciliado nesta Cidade. E perante mim, pelo(s) **VENDEDOR(ES)** foi-me dito que, por justo título de aquisição legal, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es), em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do imóvel: **Lote de Terreno próprio sob n.º 20, da quadra 45, do Loteamento Mirante Cabo Branco, nesta Cidade, medindo 40m,40 de largura na frente, 12m,00 nos fundos, por 29m,00 de comprimento do lado direito e 36m,00 de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a VL-06; lado direito com o lote 46; lado esquerdo com área de terceiros, e fundos com Via Existente, Cadastrado na PMJP sob n.º 46.213.0216.0000.000; e que o imóvel foi adquirido pela vendedora por rememoração, conforme averbação, e devidamente transcrita no Registro de Imóveis da Zona Norte, "Cartório Eunápio Torres", na Matrícula n.º 50.089, sob o Número de Ordem 50.089, em 14/09/1999, que pela presente **Escritura**, vendeu pelo preço certo e ajustado de R\$ 19.488,00 (dezenove mil quatrocentos e oitenta e oito reais) do valor real e do valor declarado, conforme Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 14/03/2006; e para efeitos fiscais foi avaliado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, pelo valor de R\$ 216.150,00 (duzentos e dezesseis mil e cento e cinquenta reais), pela outorgante por seus representantes me foi dito que vendia como, de fato ora vendido têm, a **OUTORGADA(O)S COMPRADOR(A)S** anteriormente mencionado(a), o imóvel descrito, e desde já cede(m) e transfere(m) a(o) mesma(o) outorgada(o) toda a posse, domínio, direito e ação que sobre o aludido imóvel exercia, para que possa a(o) mesma(o) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)S** dele usar, gozar e livremente dispor como seu que é e fica sendo, de hoje em diante, por força desta **Escritura** e da cláusula "**CONSTITUT**", obrigando-se a(O)S **OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A)S**, por si e seus sucessores, a fazer cumprir esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, quando chamada à autoria. Pelo(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)S** foi-me dito que aceita(m) a presente venda e **Escritura**, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos: Guia**

Rua Fernando Luis Henrique dos Sereias, 75 - Jardim Bessa
João Pessoa/PB - CEP: 58.027-690
Fone: 55 (03) 3218.8889 - Fax: 55 (03) 3218.8887 - www.decarlinto.coelho




TRAVASSOS
4º Tabelionato de Notas
João Pessoa - Estado da Paraíba
João Ricardo C. Travassos
Tabelião

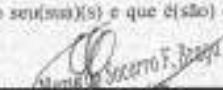


LIVRO: 0318
FOLHA: 058



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,
que entre si, fazem de um lado como outorgante(s)
vendedor(a)(s) a Srta. **ROBERTA DE PAIVA
SALDANHA**, e de outro lado como outorgado(a) (s)
comprador(a)(es) a Firma **FIBRA CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA**, conforme abaixo se
declara.

S A I B A M os que o presente instrumento de escritura de compra e venda virem que no(s) 11(onze) dias do mês de Janeiro do ano de 2016(dois mil e dezesseis), nesta Cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, em meu Cartório à Avenida Negro, nº 366, no Bairro de Tambau, nesta capital **TRAVASSOS - SERVIÇO NOTARIAL**, foi lavrado o presente **Instrumento de Escritura Pública** em que, perante mim, **JOÃO RICARDO CAVALCANTI TRAVASSOS - Titular**, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(a)(es) a Srta. **ROBERTA DE PAIVA SALDANHA**, brasileira, solteira, maior, juíza do trabalho, portadora do CPF, sob nº 425.151.494-72 e da cédula de identidade sob nº 933.376-SSP-PB, residente e domiciliada a Avenida Oceano Atlântico, nº 1041, Bloco B, apartamento 604, Edifício Porto do Sol, Intermares, Cabedelo-PB, e, de outro lado como outorgado(a)(s) comprador(a)(es) a Firma **FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ do ME, sob nº 08.864.917/0001-46, estabelecida à Avenida Guaribira, nº 1197, no bairro de Manaira, nesta Capital, neste ato representada pelo sócio o Sr. **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO**, português, casado, empresário, portador do CPF, sob nº 063.546.198-67 e da cédula de identidade de estrangeiro **RNE-W-51.5687N**, residente e domiciliado nesta capital. Todos identificados pelos documentos mencionados do que dou fé. E, pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(s) supra nomeado(a)(s) me foi dito que, por justo título de aquisição legal, é (são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(es) do(a)(s) Uma área de terras próprias que mede 1.458 há, originária de uma área de terras que mede 2,7 há, tendo as seguintes metragens e limites: 74m,00 de largura na frente, com a BR que liga Conde/Jacumã, lado direito 128m,16 com terras de Martene Evangelista, lado esquerdo mede 170m,00 com terras de Ester E. de Azevedo e nos fundos mede 74m,00 com terras de Nair Anita da Silva, cadastrada na Prefeitura Municipal do Conde, sob nº 40.002.0120. Devidamente transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alhandra-PB, à Cargo da Oficial Maira do Socorro Ferreira Braga, no livro nº 2-O, às fls. 253, sob nº ordem 02, matrícula nº 3.884, em data de 09/03/2014. Imóvel (is) este(s) que se acha(m) livre(s) e desembaraçado(s) de todo e qualquer ônus, legal, convencional, judicial ou extrajudicial, tinha(m) justo(s) e contratado(s) vendê-lo(s), como de fato vendido(s) tem(êm), ao(a)(s) referido(a)(s) comprador(a)(es) pelo preço certo e ajustado de **R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)**, conforme contrato de promessa de compra e venda, datado de 19 de Abril de 2010, importância esta que recebeu, das mãos dos referido(a)(s) comprador(a)(es) em moeda corrente e legal do País, que costou(ram) e achou(ram) certa, do que dou fé, pelo que dando como dá(ão) aquele(a)(s) plena e geral quitação de paga, desde já cede(m) e transfere(m) à pessoa(s) do(a)(s) comprador(a)(es), toda posse, domínio, direitos, ações e jus que tinha(m) sobre o(a)(s) referido(a)(s) imóvel(is), podendo do(a)(s) mesmo(a)(s) desde já empossar-se como seu(su)(s) e que é(ão) e fica(m) sendo de hoje em diante.



João Pessoa-PB - CEP: 58.039-100
Tel: (03) 3221.2474 / 3241.9439
cartorio@travassos.com.br | travassos.com.br



LIVRO: 443
FOLHA: 44-45



Decarlinto

Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas
Conte com a gente

Decarlinto



* 1 0 2 0 4 4 *

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM os que o presente **Instrumento de Escritura de Compra e Venda** viram que, aos quatro dias do mês de junho do ano dois mil e nove, nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE VENDEDORA a empresa SAGRES CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Flávio Ribeiro Coutinho, nº 305, sala 202, Manaíra, nesta capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.373.382/0001-48, representada neste ato pelos sócios, o Sr. JOSÉ PEDRO BATISTA PINTO GAGO, português, casado, portador do RNE nº V494063X e do CPF nº 013.555.014-90, residente nesta cidade; o Sr. ANTONIO JOAQUIM JUNCEIRA CATAPIRRA, português, casado, empresário, portador da RNE nº V493021-41 e registro de permanência no Brasil nº 08400.010185/2005.85(SIAPRO-SR/DPF/PE), residente na Rua Severina Souza Souto, nº 91, Ap. 801, Bessa, nesta capital, e a empresa LEANPIERRE CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 07.754630/0001-09, com sede na Av. Flávio Ribeiro Coutinho, nº 305, salas 202 e 203, Manaíra, nesta cidade, representada pelos sócios, Carlos José Lopes Peters Gomes, brasileiro, divorciado, portador da Cédula de Identidade nº 020491090-5-SSP/RJ e CPF nº 056.148.277-63, e o Sr. João Felipe Jardim Leandro, português, casado, empresário, portador do CPF nº 063.546.198-67 e RNE nº W515687-N-CGPI/DIREX/DPF, residentes nesta cidade, neste ato todos representados por seu procurador, o Sr. MARLOS TEIXEIRA MARQUES, brasileiro, casado, portador do CPF nº 023.060.784-59 e Cédula de Identidade nº 1.733.697-SSP/PB, residente na Rua Francisca Grigório de Andrade, nº 121, Geisel, nesta capital, conforme procuração pública lavrada no Cartório Celeida - 1º Serviço Notarial Distrital do geisel, no Livro nº P-101, fls. 032, em 08.04.2009, e substabelecimento lavrado nestas Notas, no Livro nº 443, fls. 06, em 04.06.2009, que fica arquivada, e como **OUTORGADA COMPRADORA a empresa FIBRA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede nesta capital, na Av. Flávio Ribeiro Coutinho, nº 305, sala 205, Manaíra, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.864.917/0001-46, representada neste ato pelos sócios, o Sr. JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO, português, casado, empresário, portador do CPF nº 063.546.198-67 e RNE nº W515687N; a Sra. STEFÂNIA FARIAS LEANDRO, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 022.231.058-82 e Cédula de Identidade nº 13777590-8-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Luciano Vareda, nº 51, Ap. 1800, Ed. Vitória, no bairro de Manaíra, nesta capital, e a empresa FL 66 - CONSTRUÇÕES, UNIPESSOAL LDA, empresa domiciliada no exterior, com sede na estrada das Açoteiras, Loja 01, Faria, Freguesia de Olhos de Água, Concelho de Albufeira - Portugal, Matrícula/inscrição fiscal

Av. São Esmaragdino, 111 - Paraíba • CEP: 58038-102 - João Pessoa - Paraíba
Soc/Tax: (83) 3218-8800 • www.decarlinto.com.br






Decarlinto

Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas
Conte com a gente

Notária Albuquerque
Leonor Substituta

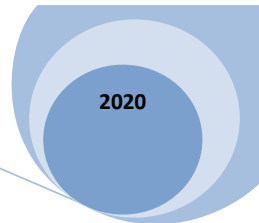
505916975, matrícula ou registro 507266994 na Conservatória do Registro Comercial de Albufeira/Portugal, representada pelo sócio, João Felipe Jardim Leandro, acima qualificado. E perante mim, pela VENDEDORA foi-me dito que, por justo título de aquisição legal, é senhora e legítima possuidora, em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do imóvel: **Lote de terreno nº 64, da quadra nº 630, situado na Rua Agentes Fiscal Amadeu de Castro, esquina com a Rua Luiz Edir Queiroz Marinho, no bairro Aeroclube, no Loteamento Jardim Oceânia IV, 2ª Etapa, nesta cidade, medindo 64m,00 de largura na frente e nos fundos, por 61m,22 de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua Agentes Fiscal Amadeu de Castro, lado esquerdo com a Rua Luiz Edir Queiroz Marinho, no lado direito com imóvel de terceiro, e nos fundos com a Rua Ana Cristina Rolim Machado;** e que o imóvel foi adquirido por compra, conforme escritura, e devidamente transcrita no Registro de Imóveis da Zona Norte, objeto da Matrícula nº 76.669, sob o nº de ordem AV-1, em data de 27.06.2007, que pela presente **Escritura** e pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais) do valor real e do valor declarado, importância essa que recebe neste ato perante mim **Notário** da OUTORGADA COMPRADORA, em moeda corrente nacional, que contaram e acharam exato, pelo que dando, como dão, aquele plena e geral quitação; e para efeitos fiscais foi avaliado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, pelo valor de R\$ 1.058.000,00 (Hum milhão e cinquenta e oito mil reais), vendia como, de fato ora vendido têm, a OUTORGADA COMPRADORA anteriormente mencionada, o imóvel descrito, e desde já cede e transfere a mesma outorgada toda a posse, domínio, direito e ação que sobre o aludido imóvel exercia, para que possa a mesma OUTORGADA COMPRADORA dele usar, gozar e livremente dispor como seu que é fica sendo, de hoje em diante, por força desta **Escritura** e da cláusula "**CONSTITUTIVA**", obrigando-se a OUTORGANTE VENDEDORA, por si e seus sucessores, a fazer cumprir esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, quando chamada à autoria. Pela OUTORGADA COMPRADORA foi-me dito que aceita a presente venda e **Escritura**, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos: Guia de Imposto de Transmissão nº 2009/005688, recolhida em 04.06.2009, a P.M.J.P., a importância de R\$ 31.740,00 (Trinta e um mil, setecentos e quarenta reais), referente a alíquota de 3% sobre R\$ 1.058.000,00 (Hum milhão e cinquenta e oito mil reais), referente ao imóvel **Lote de terreno nº 64, da quadra nº 630, situado na Rua Agentes Fiscal Amadeu de Castro, esquina com a Rua Luiz Edir Queiroz Marinho, no bairro Aeroclube, no Loteamento Jardim Oceânia IV, 2ª Etapa, nesta cidade.** Foi emitida a DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, de acordo com a IN/SRF/006/90. A OUTORGADA COMPRADORA declara expressamente dispensar a apresentação das Certidões prevista no Art. 502 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal 10.406, de 10.01.2002, mediante a confirmação expressa da outorgante vendedora responder expressamente e solidariamente por qualquer débito que por ventura venham a existir, de acordo com o Provimento Nº 01/86, de 29.04.86, da Corregedoria de Justiça do Estado da Paraíba, eximindo este **Serviço Notarial** de quaisquer responsabilidade. A empresa ora outorgante declara que deixa de apresentar certidão negativa de débitos com o INSS, e com a Receita Federal, referente a Tributos e Contribuições, por encontrar-se enquadrada nos termos do Decreto 3.048, de 06/05/1999 e

Av. Gal. Edson Ramalho, 1131 - Manaira • CEP: 58038-102 - João Pessoa - Paraíba
Tele/Fax: (83) 3218-8800 • www.decarlinto.com.br



Assinado eletronicamente por: PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS - 30/10/2020 16:57:55
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20103016575502100000034493727>
Número do documento: 20103016575502100000034493727

Num. 36123036 - Pág. 31



CARTÓRIO CARLOS NEVES

Bel. Jader Carlos C. da Franca
TABELIÃO

Mariana Mendonça da Franca
SUBSTITUTA

7º Ofício Notarial



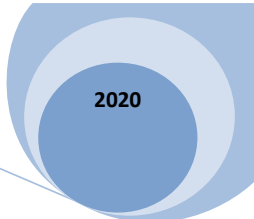
LIVRO: 161
FOLHA: 092
TRASLADO 1º

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE EM MINHAS NOTAS FAZEM: DE UM LADO COMO OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES): CLÉLIA DE ALENCAR XAVIER MOTA E SEU ESPOSO, E COMO OUTORGADA(S) COMPRADORA(ES): FABIO CAVINATO, NA FORMA ABAIXO;

SAIBAM os que o presente Instrumento de Escritura de Compra e Venda virem que, aos 07 (sete) dias do mês de Janeiro do ano de dois mil e Dez (2010), nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES)**: a Sra. **CLÉLIA DE ALENCAR XAVIER MOTA**, portadora da Cédula de Identidade sob nº 1.412.989 2ª, Via SSP/PB e do CPF nº 797.792.124-34, e seu esposo o Sr. **WALBER RODRIGUES MOTA**, portador da Cédula de Identidade sob nº 1347767 SSP/PB e do CPF nº 694.230.754-87, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão parcial de Bens, sendo ela Bioquímica e ele Advogado, respectivamente, residentes e domiciliados na Av. Gal. Geraldo Costa nº 720 – Manaira – João Pessoa - PB; e como **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**: **FABIO CAVINATO**, portador do PASSAPORTE nº. F002826, expedido pela república Italiana, e do CPF nº. 745.604.761-87, Italiano, solteiro, Industrial, residente e domiciliado na Via Giacomo Leopardi, 18, Noventa Padovana, Itália, neste ato representado por seu bastante procurador – O Sr. **FRANCO SPESSOTTO**, Italiano, casado, Empresário, com CPF nº. 015.453.644-00 e Passaporte nº AA3678180, expedido pela República Italiana, conforme procuração pública lavrada no cartório Garibaldi, 5º Ofício de Notas, desta capital, às fls. 055, do Livro 0611, em data de 01/02/2007, conforme certidão expedida pelo mesmo cartório, datada de 09 de dezembro de 2009, cuja cópia fica arquivada nestas Notas; conhecidos de mim Notário, do que dou fé. E perante mim, pelo(s) VENDEDOR(ES) foime dito que, por justo título de aquisição legal, é senhor e legítimo(s) possuidor(es), em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do domínio e posse do imóvel: **LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB Nº "16", DA QUADRA "20", SITUADO NO LOTEAMENTO "CIDADE RECREIO CABO BRANCO", NESTA CAPITAL; MEDINDO: 15M,00 DE LARGURA NA FRENTE E NOS FUNDOS, POR 59M,00 DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS; LIMITANDO-SE PELA FRENTE COM A AVENIDA PROJETADA Nº 24, PELO LADO DIREITO COM O LOTE Nº 15, PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 17 E PELOS FUNDOS COM O LOTE Nº 05; cadastrado na PMJP sob nº 22.254.0062. Cadastrado na Prefeitura Municipal de João Pessoa- PB, sob nº de Localização atual 46.109.0497.0000.000; que o imóvel foi adquirido pelo(s) Outorgante(s) Vendedor(es), encontra-se devidamente transcrito no Registro de Imóveis da Zona Norte (Cartório Eunápio Torres) desta Capital, sob nº. de Matrícula 78.654, sob nº. de Ordem r-2-78.654, em data de 15 de janeiro de 2007; que pela presente Escritura e pelo preço Real (conforme contrato celebrado em data de 24/12/2009) e fiscal de 300.000,00 (Trezentos Mil Reais), tendo sido pago o Imposto de Transmissão a PMJP no valor de R\$ 9.000,00 (Nove**

Av. Epitácio Pessoa, 1009 - Bairro dos Estados - João Pessoa / PB - Tel.: 3244.1515




 Escrituras, Procurações
 Autenticações, Testamentos
 Reconhecimento de firma

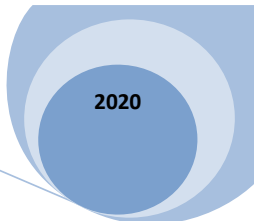
Livro 289
 Fls. 036

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si, fazem de um lado como outorgante(s) vendedor(a) (s) o Espólio de **PAULO MIRANDA DE OLIVEIRA e MARIA DE LOURDES MIRANDA, e**, de outro lado como outorgado(a) (s) comprador(a) (es) o Sr. **FABIO CAVINATO**, conforme abaixo se declara.

S. A. I. E. A. M. as que o presente instrumento de escritura de compra e venda virem que actis) 16 dias do mês de agosto do ano de 2007, nesta Cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, em seu Cartório à Rua Rodrigues de Aguiar, nº 59, compareceram perante mim Tabelião, partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(a) (es) o Espólio de **PAULO MIRANDA DE OLIVEIRA e MARIA DE LOURDES MIRANDA**, neste ato representados pela inventariante a Sra. Jacy Miranda Cavalcanti de Arruda, brasileira, casada, médica, residente e domiciliada à Rua Forte Cairo, nº 298, apartamento nº 901, no bairro do Cabo Branco, nesta Capital, portadora da cédula de identidade sob nº 35.040-SSP-PB e do CIC sob nº 109.740.624-20, conforme Alvará de Autorização Judicial, que vai frente transcrito e que fica em cartório arquivado, e, de outro lado como outorgado(a) (es) comprador(a) (es), e, de outro lado como outorgado(s) (s) comprador(a) (es) o Sr. **FABIO CAVINATO**, italiano, solteiro, maior, industrial, portador do CIC sob nº 745.601.761/87 e do passaporte nº F002826-Expedido pela república italiana, residente e domiciliado à Via Giacomo Leopardi, nº 18, Neventa Padovana, Itália, neste ato representado por seu bastante procurador o Sr. **Franco Spessoto**, italiano, casado, autônomo, portador do CIC sob nº 015.453.644/00 e do passaporte nº 456291-B, Expedido pela República Italiana, residente e domiciliado à Avenida Sinesio Guimarães, nº 117, no bairro da Torre, nesta capital, conforme procuração pública, lavrada nas notas do cartório Garibaldi, desta cidade, livro nº 0613, 38 fls, 056, em data de 26/03/2007, instrumento este que fica em cartório arquivado, E, pelo(a) (s) outorgante(s) vendedor(a) (es) supra mencionado(a) (s) foi dito que, por justo título de aquisição legal, e (não) senhor(a) (es) e legítimo(a) (s) possuidor(es) do(a) (s) Lote de terreno próprio sob nº "05", da quadra sob nº "20", situado no Loteamento "CIDADE RECREIO CABO BRANCO", na Praia de Tambaú, nesta capital, que mede 15m,20 de largura na frente e nos fundos, por 73m,00 de comprimento do lado esquerdo e 72m,00 de comprimento do lado direito, limita-se pela frente com a Av. Projetada, nº 02, pelo lado direito com o lote nº 04, pelo lado esquerdo com o lote nº 06, pelos fundos com o lote nº 16, cadastrado na Prefeitura Municipal de

4º Tabelionato de Notas - Cartório Travassos
 Rua Rodrigues de Aguiar, 59 - Centro - João Pessoa - PB - Fone: (53) 3321-2478





CARLOS ULYSSES
SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL
TITULAR: Bel. Walter Ulysses de Carvalho

CURTIÇÃO DE INTEIRO TOCO - Certifico, a requerimento da parte interessada, o inteiro toco da disposição registral, conforme pedido nº 192.873 que após as buscas nas fichas deste Serviço Registral, pela verificação constar, que a matrícula nº 161.432 contém a seguinte teor:

Matrícula 161.432

Ficha 1

Imóvel: Apartamento nº 102 - Térreo do Bloco G do Condomínio Residencial Torres de Eshana Residence Club, nº. 500 da Rua Coronel João Velho, Bairro Alto do Mateus, nesta capital, composto de varanda, sala de estar / jantar, 2 quartos sendo um suíte, w.c. social, cozinha / Área de serviço e no pavimento térreo uma vaga descoberta de garagem, área real privativa (principal) 45,48m²; área real privativa acessória (vaga de garagem) 11,73m²; área real privativa total 57,21m²; área real de um comum 9,61m²; área real total 66,82m² e coeficiente de proporcionalidade 0,00236. Cadastrado na RMBR sob nº. FC.211.8632.0000.290.

PROPRIETÁRIO: FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, empresa de construção civil, estabelecida na Rua Marquês de Conceição, nº 1488, Bairro Cabo Branco, nesta Capital, inscrita no CNPJ nº 08.864.917/0001-46, neste ato, representada por seu Sócio-Diretor JUIZ RILVIE BARNES LEMMO, Angolano, casado, empresário, portador de carteira de identidade estrangeira RG nº 8315837-N e CPF nº 042.546.298-67, residente e domiciliado nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 133.567.

AV-1- João Pessoa, 18/06/2015. ABERTURA DE MATRÍCULA. De conformidade com Planilha aprovada em 14.05.2015, Alvará de Licença para Construção nº. 2010/001016, processo nº. 2010/045447 de 14.05.2010, substituído através do Projeto aprovado em 14.04.2015 através do processo nº. 2012/092753, Licença de Habitação nº. 2015/003046, processo nº. 2015/011424, de 14.04.2015, expedida pela Secretária de Planejamento (SEPLAN) de Fortaleza de João Pessoa, Certidão Negativa de Débitos CND da Previdência Social, nº. 00122010-89084226, -CEL nº. 70.006.77226/74, emitida em 29.04.2015, Escritura Partilhada de Constituição de Condomínio, Quadro Demonstrativo NBR-12.731, e demais documentos exigidos pela Lei Federal 6.015/74, respaldado no Art. 344, procedo neste ato a abertura da presente matrícula, destinada ao imóvel supra descrito. Sem de formalização: RMBR1935-N790, Dou fe. O Oficial do Registro

AV-1- João Pessoa, 25/05/2017. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. Certifico que em cumprimento à Ordem de Indisponibilidade nº 201705/1710.00296705-1A-950, datada de 17/05/2017, expedida por Rosanna Cristina Cotreala Guedes Teófilo Moura, de orden de 5.ª Circunscrição Judiciária de João Pessoa/PB do Tribunal Regional do Trabalho - TRT-17ª Região, suscitada nos autos do Processo nº 01315547/20155130029, procedo, neste ato, com a devida averbação da indisponibilidade de bens sobre o imóvel constante da presente matrícula, até ulterior deliberação do juiz competente. Sem de formalização: RMBR4107-1799, Dou fe. O Oficial do Registro

AV-1- João Pessoa, 14/05/2017. CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE. Certifico que em conformidade com o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, datado de 26/05/2017, código NASH: 3678.8996.01e6.825b.f830.6cfc.8f41.0e68.2d8b.17e5, em nome da Empresa FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ sob nº. 08.864.917/0001-46, procedo, neste ato, com a devida averbação do cancelamento da indisponibilidade, referente ao ato AV-2, que incidia sobre o imóvel constante da presente matrícula. Sem de formalização: RMBR4121-1799, Dou fe. O Oficial do Registro

João Pessoa-PB, 14 de julho de 2020.



Marcelo Vitorias Fortes Barros
Escritor Substituto



Oficial do Registro

Av Epitácio Pessoa, 105 - Centro - CEP: 58030-000 - João Pessoa - PB
Fone: (83) 3222-0393
administrativo@cartorioCarlosUlysses.com.br - CNPJ: 09.362.211/0001-49





Escrituras
Procuração
Autenticação
Reconhecimento de Firma
Certidão de Nascimento
Óbito

Livro: 33

Folha 28/29



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COMO OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, na forma abaixo declarada:

S A I B A M os que o presente instrumento de Escritura Pública de Compra e Venda virem que aos vinte e seis dias do mês de março do ano de dois mil e doze (26.03.2012), neste Distrito de Jacumã, Conde, Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim, Oficial Titular, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE (S) VENDEDOR (ES) JOSÉ MARCO NÓBREGA FERREIRA DE MELO e sua mulher MARIANNE AGNE MARTINS ARAUJO FERREIRA DE MELO**, brasileiros, casados, ele empresário, portador do CPF sob nº 619.278.644-53 e cédula de identidade nº 1.305.287-SSP/PB, ela portadora do CPF sob nº 024.421.624-07 e cédula de identidade nº 2.035.809-2ªVIA-SSP/PB, residentes e domiciliados na Avenida Francisco Brandão, 1117, Aptº 1102, Edifício Anturium, Mangairá - João Pessoa-PB, e como **OUTORGADO(S) COMPRADOR (ES) FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, com sede na Avenida Guarabira, 1197, Mangairá - João Pessoa-PB-CEP 58038142, com NIRE SOB O Nº 25200460723, por despacho de 04.06.2007 e inscrita no CNPJ sob o nº 08.864.917/0001-46, neste ato representada pelo Sócio o Sr. JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO, português, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador do CPF sob nº 063.549.198-67 e RNE W515687-NCGPI/DIREX/DPF-SSP/PB, residente domiciliado na Avenida Engenheiro Luciano Vareda, 51, Aptº 1800, Mangairá - João Pessoa-PB CEP 58.038-070, ambos devidamente identificados pelos documentos apresentados e arquivados, do que dou fé. E, perante essas, pelo Outorgante (es) Vendedor (es), conforme documentos apresentados, do que dou fé. Pelo(s) VENDEDOR (ES) fui-me dito que por justo título de aquisição legal em(m) senhor (es) e legítimo(s) possuidor (es), em pleno domínio e posse, e livre desembaraço de quaisquer ônus e impostos, do(s) **Lotes de terrenos próprios sob os nº 06 (seis) e 13 (treze) da Quadra O-1, e o lote nº12 (doze) da Quadra O-2, todos do Loteamento denominado CIDADE BALNEARIA NOVO MUNDO, situados neste Distrito- Conde-PB, todos com suas dimensões e confrontações a seguir: Lote 06: mede 15m, 00 de largura na frente e fundos, por 30m, 00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com o oceano atlântico, lado direito com o lote 05, lado esquerdo com o lote 07 e fundos com o lote 13, Lote 13: mede 15m, 00 de largura na frente e fundos, por 30m, 00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se frente com o oceano atlântico, lado direito com o lote 12, lado esquerdo com o lote 05 e fundos com o lote 06; e o Lote 12 da Quadra O-1: mede 16m, 00 de largura na frente e fundos, por 33m, 00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se frente com a Rua Projetada, lado direito com o lote 11, lado esquerdo com o lote 13 e fundos com o lote 23**, que o(s) imóvel (eis) foi (ram) adquirido(s) por compra conforme escritura lavrada no cartório do único Ofício e devidamente transcrito no Registro de Imóveis do Litoral Sul, no livro 2-G/2-V, fls. 59/60/119, sob nº de ordem R-5-1538/R-4-1539/5376, em data 09/02/2007, Que de acordo com laudo fiscal foi dado o valor de R\$ 200.000,00 que pela presente Escritura e pelo preço certo e ajustado de R\$ 200.000,00, importância essa que neste ato, recebe(m) do(s) OUTORGADO(S) COMPRADOR (ES), em moeda corrente nacional, que contaram e acharam exatos, pelo que dando, como dá (ão), afole(s)





Escrituras, Proclamações
Autenticações, Testamentos
Reconhecimento de firma,
Inventários, Separações e Divórcios

LIVRO: 290
FOLHA: 179

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem: de um lado como outorgante(s) vendedor(a)(es) o Sr. **SEVERINO DOMICIANO CABRAL** e sua mulher a Sra. **VALÉRIA SUELI DE FÁTIMA NUNES CABRAL**, e, de outro lado como outorgado(a)(s) comprador(a)(es) a **FIBRA COSNTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, conforme abaixo se declara.

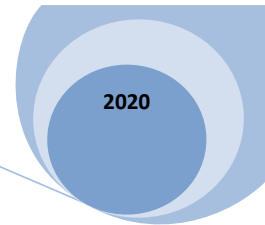
VALOR: R\$ 20.000,00.

SABAM

os que o presente instrumento de escritura de compra e venda vem que ao(s) 12 dias do mês de Março do ano de 2008, nesta Cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, em meu Cartório à Rua Rodrigues de Aquino, nº 59, compareceram perante mim Tabelião, partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante(s) vendedor(a)(es) o Sr. **SEVERINO DOMICIANO CABRAL** e sua mulher a Sra. **VALÉRIA SUELI DE FÁTIMA NUNES CABRAL**, brasileiros, casados, proprietários, residentes e domiciliados à Av. Padre Pinto, nº 457, Expedicionários, nesta Capital, portadores das cédulas de identidades sob nº 777.844-SSP-PB e 933.938-SSP-PB e dos CIC, sob nº 342.112.084-00 487.004.104-97, respectivamente; e, de outro lado como outorgado(a)(s) comprador(a)(es) a **FIBRA COSNTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ do MF. Sob nº 08.864.917/00146, estabelecida à Av. Flávio Ribeiro Coutinho, nº 305, Sala 205, Manaira, nesta Capital, neste ato representada por seu Diretor o Sr. **JOÃO FILIPE JARDIM LEANDRO**, português, casado, empresário, portador do CIC, sob nº 063.546.198-67, residente e domiciliado à Rua Luciano Vareda, nº 51, Aptº 1800, Manaira, nesta Capital. Todos devidamente identificados pelos documentos mencionados do que dou fé. E, pelo(a)(s) outorgante(s) vendedor(a)(es) supra mencionado(a)(s) foi dito que, por justo título de aquisição legal, é (são) senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) possuidor(es) dos lotes de terrenos próprios sob nºs 07 e 08, da **Quadra 05, situados no Loteamento PROGRESSO, no Município de Cabedelo-PB**, medindo cada lote 12m,00 de largura na frente e nos fundos, por 40m,00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se o LOTE Nº 07, pela frente com a Av. Projetada 04, pelo lado direito com o lote nº 06, pelo lado esquerdo com o lote nº 08, e pelos fundos com o lote nº 18, e o LOTE Nº 08, limita-se pela frente com a Av. Projetada 05, pelo lado direito com o lote nº 19, pelo lado esquerdo com o lote nº 17, e pelos fundos com o lote nº 07, todos da mesma quadra e loteamento todos da mesma quadra e loteamento, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo-PB, nas matrículas nº 7050 e 7056, sob nºs de ordens R.03.7050 e R03.7056, em data de 12/03/2008, à cargo da Oficial Tânia Maria Dornelas de Melo. Imóvel(is) este(s) que se acha(m) livre(s) e desembaraçado(s) de todo e qualquer ônus, legal, convencional, judicial ou extrajudicial, tenha(m) justo(s) e contratado(s) vendê-lo(s), como de fato vendido(s) tem(êm), ao(a)(s) referido(a)(s) comprador(a)(es) pelo preço certo e ajustado de **R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS)**, sendo R\$ 10.000,00, para

4º Tabelionato de Notas "Cartório Trávassos"
Rua Rodrigues de Aquino, 59 - Centro - João Pessoa - PB - Fone: (83) 3221-2478
e-mail: cartoriotravassos@hotmail.com





ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE CONDOMINIAL A SER CONSTRUÍDA E OUTRAS AVENCAS

QUADRO RESUMO

Unidade Autônoma: R2220 - Subcondomínio: RESIDENCIAL

ITEM 01 - DAS PARTES

a) VENDEDORA

HESA 172 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de Mogi das Cruzes/SP, Avenida Vereador Nereio Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 21.600.621/0001-86.

b) COMPRADOR(ES)

FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.864.917/0001-46, com sede comercial à R. Luiz Edir Queiroz Marinho, n.º 201, bairro AERoclube, João Pessoa, PB, CEP 58.036-435, neste ato representada pelo Sr. JOAO FILIPE JARDIM LEANDRO, portuguesa, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º RNE W51515687N CGPIDIREXDF, inscrito no CPF/MF n.º 063.546.198-67, nascido em 10/02/1965, residente e domiciliado a ROD. BR 230 KM 10, CONDOMÍNIO ALAMOANA CASA 274, bairro Centro, Cabedelo, PB, CEP 58.310-000.

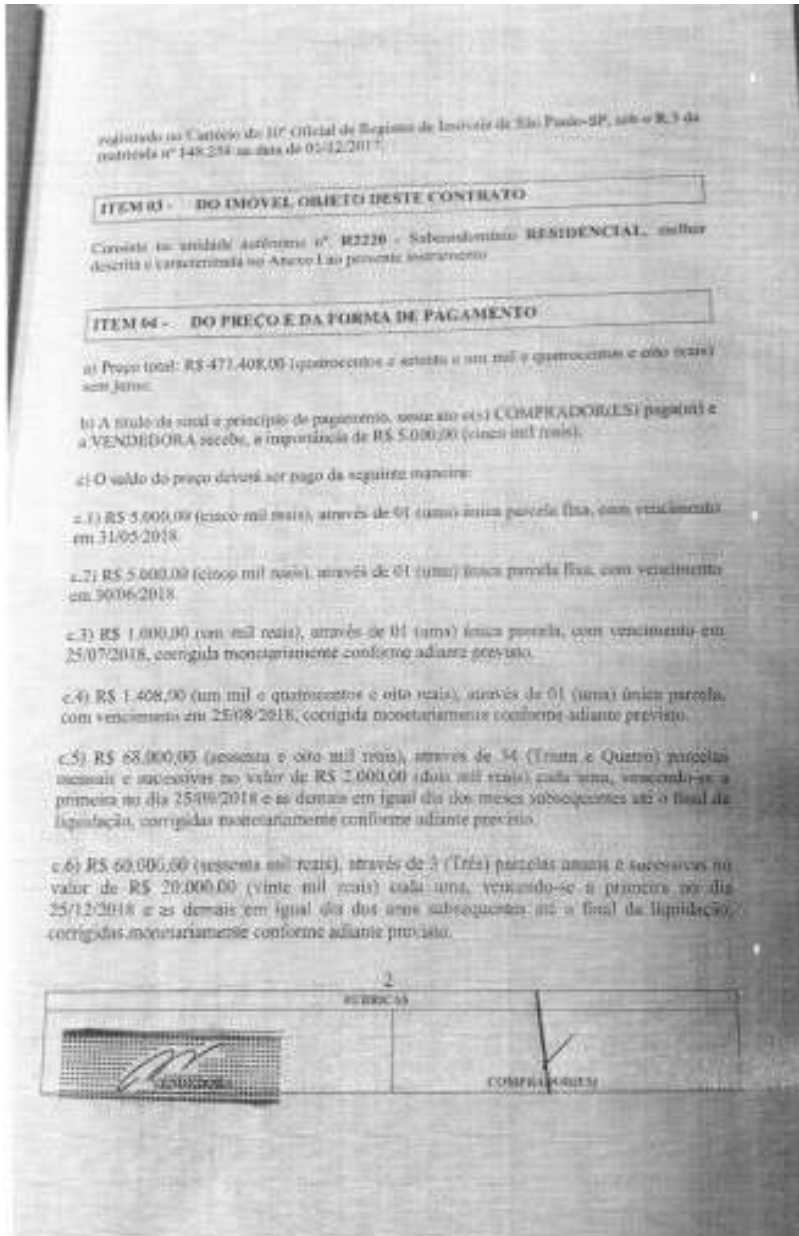
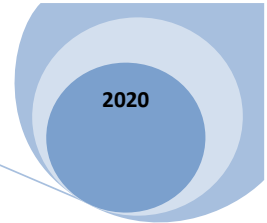
ITEM 02 - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

O objeto da incorporação a realizar-se pelo sistema previsto na Lei n.º 4591/64 e Código Civil Brasileiro, é o "EDIFÍCIO HELBOR WIDE SÃO PAULO", a ser construído na Avenida Rebouças, n.º 2636, Pinheiros, cidade e comarca de São Paulo/SP, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, consoante Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2017/21650-00 emitido em 16/11/2017 pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

O memorial de incorporação do "EDIFÍCIO HELBOR WIDE SÃO PAULO" está

1	
RUBRICAS	
	
	COMPRADOR(ES)





ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Outubro de 2020

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br



O presente Laudo Econômico Financeiro (“**LAUDO**”) é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – III¹ da Lei. 11.101/05- Lei de Recuperação Judicial e Falências (“**LRJF**”) e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial (“**PRJ**”) da **FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Tabelaio José Ramalho Leite, nº 1275, Cabo Branco, na cidade de João Pessoa/PB, CEP: 58.045-230, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.864.917/0001-46; doravante denominada como “**FIBRA**” ou “**RECUPERANDA**”, com processo que corre junto a Vara de Feitos Especiais d Capital, Poder Judiciário do Estado da Paraíba, processo nº **0843102-61.2020.8.15.2001**.

O pleno entendimento do presente **LAUDO** se dará, só e somente só, quando analisado **conjuntamente** com o conteúdo do **PRJ**. O estudo ora apresentado baseou-se em: (i) Informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) Demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e dados coletados junto à alta administração e quadro gerencial do **FIBRA**; e (iii) Consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.

Pelo que abaixo se demonstra, o **FIBRA** e o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** apresentam viabilidade econômica e financeira a partir das premissas apresentadas abaixo.

Recife, 30 de outubro de 2020.


João Rogério Alyes Filho

Economista

¹ 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:

...

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

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br

2



Sumário

1. Escopo.....	4
2. Abrangência e Restrição do Trabalho	4
3. Breve Histórico.....	6
4. Modelagem Econômico-Financeira	28
4.1. Premissas.....	30
5. Projeções	33
5.1. Receita Total.....	33
5.2. Deduções da Receita	34
5.3. Custos.....	34
5.4. Despesas	34
5.5. Tributo sobre o lucro	35
5.6. Considerações adicionais:	35
5.7. Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)	36
5.8. Demonstração de Fluxo de Caixa	37



1. Escopo

Este Laudo Econômico Financeiro tem como objetivo apresentar e atestar as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa da **FIBRA**, fornecendo subsídios ao **PRJ** nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme preceitua o artigo 53, incisos II e III da **LRJF**.

2. Abrangência e Restrição do Trabalho

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela D'Ambrósio, Alves e Santos Reestruturação Empresarial Ltda. ("**PPK CONSULTORIA**") neste Laudo Econômico Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pela **FIBRA**. Essas informações são de responsabilidade exclusiva da **FIBRA** e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do **PRJ**, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa da **FIBRA**, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no **PRJ**.

Ressalta-se que a **PPK CONSULTORIA** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, conselheira, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações da própria **FIBRA**.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte da **FIBRA**, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras, precisas e completas.

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br

4



Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que também são baseadas em fontes externas à gestão da **FIBRA**, fora do nosso controle e do controle da **RECUPERANDA**.

Dessa forma, este **LAUDO** constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que eventualmente poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na sequência do acima exposto, a **PPK CONSULTORIA** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste **LAUDO**.

Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **PPK CONSULTORIA** atividades relacionadas à gestão da **FIBRA**, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este **LAUDO** é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de dar suporte às informações contidas no **PRJ** do processo em questão.

Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste **LAUDO**, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para o qual ele foi produzido.



As estimativas constantes neste **LAUDO** foram aprovadas pela administração e gestão da **FIBRA** e refletem a expectativa de sua administração quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, os quais foram projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53- incisos II e III da **LRJF**.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), a **FIBRA** se reserva o direito de rever as premissas aqui expostas, para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no **PRJ**.

3. Breve Histórico

Conforme exordial do processo de recuperação judicial ao qual o presente trabalho se destina, transcrevemos o que abaixo se segue:

“1. BREVE HISTÓRICO DA REQUERENTE

A Requerente foi fundada no ano de 2007, em João Pessoa, capital do estado da Paraíba, cidade onde até a presente data se localiza sua sede e o principal estabelecimento da empresa, conforme estatutos sociais e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial da Paraíba, em anexo [DOC. 02], razão pela qual justifica-se a competência desse Juízo para processar e julgar o presente pedido de recuperação judicial².

² Art. 3º É competente para homologar o plano de recuperação extrajudicial, deferir a recuperação judicial ou decretar a falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor ou da filial de empresa que tenha sede fora do Brasil.



Desde então, atua no setor da Construção Civil, abrangendo os segmentos de edificações, obras de engenharia, incorporação e compra e venda imobiliária, condomínios residenciais ou não, administração de imóveis por conta de terceiros, além de participações e outras empresas como sócia, conforme consta descrito no seu objeto social.

Atualmente, a Requerente tem obras nas cidades de João Pessoa e Campina Grande, ambas nesse Estado da Paraíba, e tem como principal foco o segmento de edificações residenciais verticais, bem como o de empreendimentos corporativos e comerciais. Ao longo da sua trajetória empresarial, foram entregues pela Requerente aproximadamente 84.078 m² da área construída.

Os empreendimentos construídos pela Requerente estão cada vez mais associados ao novo estilo de vida dos seus clientes, o que lhe proporcionou grande sucesso ao captar e implantar novas tendências de mercado, segmentadas nas 4 (quatro) categorias abaixo:

Home Plus – empreendimentos residências em bairros bem localizados e valorizados na cidade de João Pessoa, com áreas de lazer completas;

Home Flex – empreendimentos com mix residencial, empresarial e comercial;

Home Ligth - empreendimentos direcionados ao mercado “Minha Casa Minha Vida”;



Home Tech – empreendimentos com inovações tecnológicas ligadas à automação residencial, os chamados “Smart Home”

O modelo de gestão adotado pela administração da Requerente se destaca pelo zelo em qualidade e segurança dos empreendimentos. Para tantos, investiu no aperfeiçoamento de seus profissionais e na modernização dos seus serviços prezando por inovações em automação residencial, consumo inteligente de energia e otimização do metro quadrado, o que lhe confere grande credibilidade no mercado.

Em agosto de 2018, a Requerente foi certificada no sistema de qualidade ISSO 9001 e SIQ/PBQP-H Nível A [DOC. 03], comprovando os rígidos controles de todas as etapas de desenvolvimento dos seus empreendimentos.

Sobre os empreendimentos entregues, a Requerente destaca aqueles entregues nos últimos dez anos de atividade empresarial, conforme planilha abaixo:

Empreendimento	Ano de Entrega	Cidade
Flat Tagus Tower & Home Business	2011	João Pessoa
Oasis Plaza	2012	João Pessoa
Parahyba	2014	João Pessoa
Torres de Sanhauá – Fase II	2015	João Pessoa
One Cabo Branco Flat	2015	João Pessoa



Next Tower	2018	João Pessoa
------------	------	-------------

A beleza e modernidade dos empreendimentos da Requerente somadas a sua funcionalidade e qualidade no acabamento das obras, renderam-lhe amplo reconhecimento junto ao mercado imobiliário paraibano.

Os slides e fotografias abaixo comprovam a qualidade dos empreendimentos entregues pela Requerente:



Next Tower/PB



Oasis Plaza/PB





Res. Parahyba



Torres de Sanhauá



One Cabo Branco Flat - PB



Flat Tagus - PB

No momento atual, estão em faz de construção os empreendimentos abaixo relacionados:

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520
contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br

10



Empreendimento	Área de construção (m²)	Unidades	Cidade
Humany	69.978,72	552	Campina Grande
Torres de Sanhauá Residence Club	11.000,00	180	João Pessoa
Gold Home Plus	10.461,85	67	João Pessoa

As obras se encontram em diferentes estágios de construção, conforme slides e fotografias, abaixo reproduzidas:



Obra em Andamento – T. SANHAUA



Obra em Andamento – T. SANHAUA





Após Conclusão – T. SANHAUA



Após Conclusão – T. SANHAUA



Após Conclusão – HUMANY



Após Conclusão – HUMANY

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br





Obra em Andamento – HUMANY



Obra em Andamento – HUMANY



Após Conclusão – GOLD HOME PLUS

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br





Terreno - GOLD HOME PLUS

O capital social da Requerente é de R\$ 776.575,00 (setecentos e setenta e seis mil quinhentos e setenta e cinco reais), dividindo em 776.575 setecentos e setenta e seis mil quinhentos e setenta e cinco) contas, assim distribuídas entre os sócios:

Sócio	Participação
João Felipe Jardim Leandro	383.287 quotas
Stefania Farias Leandro	383.287 quotas
Antônio Carlos Aguiar de Oliveira	10.000 quotas

A gestão da Requerente cabe unicamente ao sócio João Felipe Jardim Leandro.

Entretanto, por razões que fogem a vontade dos seus sócios, a Requerente vem enfrentando uma momentânea crise financeira que lhe obrigou a recorrer ao presente — pedido de recuperação judicial, conforme explanado no tópico seguinte.



2. PRINCIPAIS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA QUE MOTIVAM O PRESENTE PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – DO CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART. 51, I, DA LEI Nº 11.101/2005

2.1 RAZÕES EXTERNAS - CRISE ECONÔMICA DO PAÍS

Nos últimos anos, o Brasil enfrentou severas crises que arrefeceram a economia do país. Mesmo diante desse contexto, o setor de construção civil apresentou em 2019 uma ligeira melhora. Segundo o IBGE, o crescimento nesse segmento foi de 1,6% em 2019³, registrando assim seu primeiro resultado positivo após cinco anos seguidos da queda.

O PIB brasileiro apresentou nesses últimos 3 anos um acanhado crescimento, não tendo ainda se recuperado da grave crise que se originou desde o ano de 2014.

Mais recentemente, a economia global atravessa um período de inédito desafio. Devido ao alto poder de propagação do novo coronavírus (Sars-CoV-2), o isolamento social foi aplicado na maioria dos países, incluindo o Brasil. Essa medida trouxe como reflexo imediato a abrupta queda da atividade econômica global e inatividade de vários setores local, como é o caso da construção civil.

A indústria da construção civil, assim como tantas outras, já está sofrendo drasticamente os efeitos da COVID-19. As construções, que possuem ciclos de trabalho

³ Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-03/pib-fecha-2019-comcrescimento-de-11-em-relacao-2018>.
Acessado em 20 de agosto de 2020.



prolongados, são afetadas com essa crise pandêmica, obrigando as empresas a reduzir o volume de atividades das edificações ou até mesmo paralisando as obras por completo em atendimento às regras sanitárias impostas às empresas do setor. Assim há eminentes riscos da pandemia a prejudicar sensivelmente o segmento em que a Requerente atua, a despeito da necessidade imediata de reperfilamento de seus passivos diante do que ocorreu com a economia brasileira em 2014.

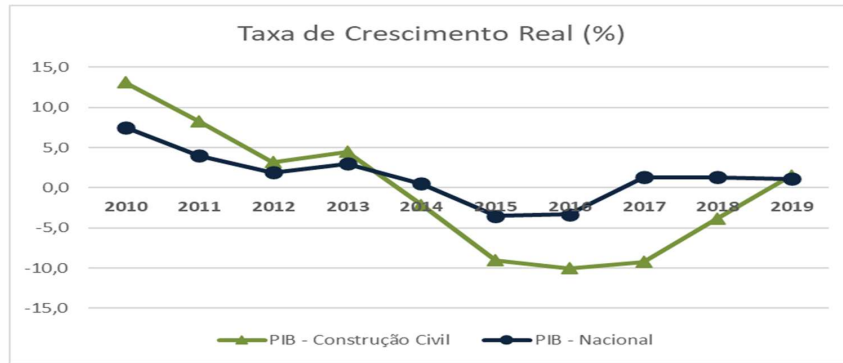
Conforme mencionado, em 2014 se iniciou uma grave crise econômica nacional que se agravou significativamente nos três anos posteriores, resultando em alta do desemprego, aumento do endividamento das famílias e, conseqüentemente, na queda do consumo e produção de bens.

Tais fatores afetaram severamente a indústria a construção civil, setor no qual a Requerente atua.

Entre 2015 e 2016, houve uma forte retração no nível de atividade econômica geral, representada pelo Produto Interno Bruto (PIB) Nacional, acumulando uma taxa de crescimento negativo de 6,8% nesse período, tendência finalmente revertida em 2017 e 2018 através de um suave crescimento de 1,3% e que vem mantendo o mesmo patamar em 2019.

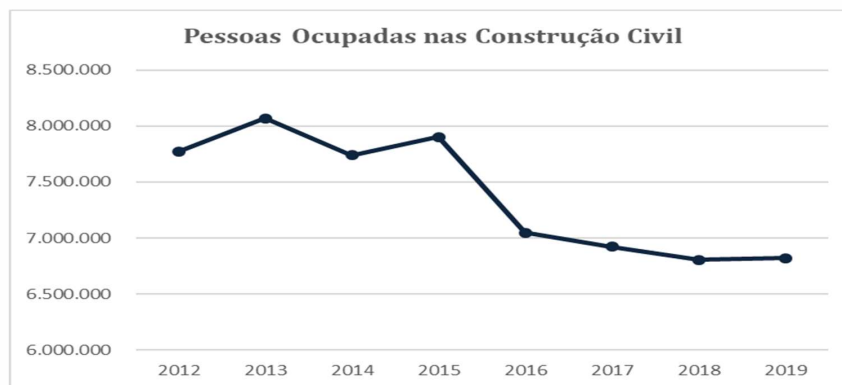
Experimentando uma recessão ainda mais opressiva, o PIB da Construção Civil, entre os anos de 2014 e 2018, registrou déficits acumuladas de 34,2%, conforme observa-se no gráfico a seguir. Em 2019 esse quadro foi revertido e alcançou a tímida taxa de 1,6%, conforme se verifica no gráfico abaixo:





Fonte: IBGE
Gráfico: PPK Consultoria

Como consequência da retração econômica, o setor da construção civil foi o que mais desempregou no período. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em 2013, o número de pessoas ocupadas no setor somava 8,1 milhões. Já em 2019, registrava 6,8 milhões de empregados, queda de 15%, conforme ilustrado o gráfico a seguir:



Fonte: IBGE
Nota: Valor registrado no último trimestre de cada ano.

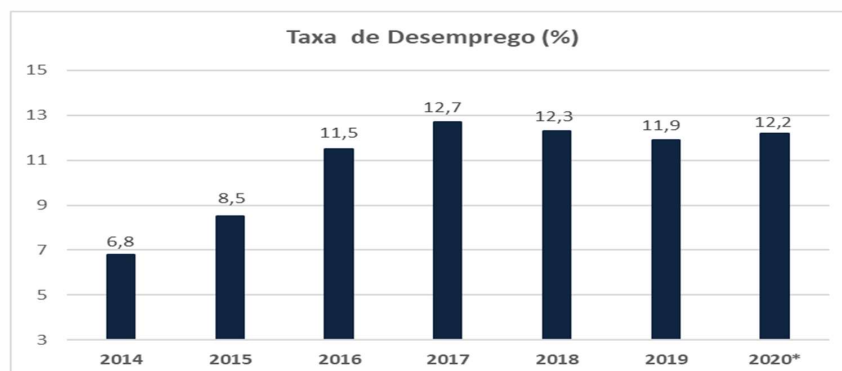


As variações do PIB da Cosntrução Civil estão atreladas à alta dependência do setor por obras publicas e programas de financiamento governamentais que proporcionem maior oferta de crédito à população a taxas de juros reduzidas.

Todavia, no período compreendido entre os anos 2013 a 2015, os investimentos do Governo em infraestrutura e a oferta de crédito no mercado foram restringidos, ao mesmo tempo em que a Taxa Selic cresceu na tentativa de combater a alta da inflação, impactando assim a demanda por unidades residenciais que já se encontrava deprimida em meio a um cenário de crescentes níveis de desemprego.

Ainda conforme os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), elaborada pelo IBGE, a crise econômica no Brasil fez com que a taxa de desemprego apresentasse uma alta de aproximadamente 75% entre os anos de 2014 e 2019, representando um contingente de 12,6 milhões de pessoas desempregadas nesse último ano. Essa circunstância já se denotava mais austera, com uma taxa de desemprego que até quarta semana do mês de julho de 2020, atingia um patamar ainda alto de 13,7%, conforme observano no gráfico a seguir:





Fonte: IBGE

Nota: Taxa registrada no último trimestre de cada ano.

Com o aumento do nível de desemprego, o consumo das famílias se retraiu 3,2% em 2015 e 3,8% em 2016, apresentando leve recuperação em 2017 (2% de crescimento) e em 2018 (2,2% de crescimento), segundo o IBGE, configurando um saldo negativo acumulado de 3,8% no período analisado. Em 2019, o IBGE aponta que o consumo das famílias manteve o crescimento, porém em uma variação abaixo da registrada nos dois anos anteriores, fechando em uma razão de 1,8%.

O bom desempenho da economia brasileira está, em grande medida, associado ao nível de consumo das famílias. Assim, quando as perspectivas se tornam inconstantes, como já esmiuçado nessa exordial, o receio de ampliar o consumo se fortalece. Essas circunstâncias podem ser apontadas por meio do Índice de Confiança do Consumidor (ICC), elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).



Tal indicador tem como objetivo sinalizar a propensão a gastar ou poupar do consumidor. Se o consumidor não está confiante em relação ao futuro, tende a reduzir os gastos e investimentos, sobretudo em bens de alto valor e com prazos maiores de pagamento, como é o caso dos imóveis construídos pela Requerente.

Mesmo sem alcançar ainda o nível pré-crise, o ano de 2019 vinha demonstrando uma recuperação importante, em comparação com o ICC de anos anteriores que apresentou expressivas quedas.

Entretanto, conforme gráfico a seguir, a alta de desemprego e, principalmente, a pandemia de COVID-19, fragilizaram essa confiança, acarretando em um declínio violento de 34,5 no índice, apenas entres os meses de janeiro a abril de 2020, o menor nível da série histórica iniciada em setembro de 2005⁴.

⁴ Disponível em: https://portalibre.fgv.br/sites/default/files/2020-07/sondagem-doconsumidor-fgv_press-release_jul20.pdf. Acesso em 20 de agosto de 2020. Acesso em 20 de maio de 2020.





Fonte: FGV
Gráfico: PPK Consultoria

Em função da queda no nível de renda da população, oriunda da crise econômica, o volume de vendas das incorporadoras foi diretamente impactado. O mês de dezembro de 2014 acumulou um total de 131 mil unidades vendidas nos 12 meses precedentes. A partir de então, começou o movimento de queda, que atingiu seu mínimo em março de 2017, quando registrou 102 mil unidades vendidas nos últimos 12 meses, queda de 22% no período. Posteriormente, a trajetória se inverteu e as vendas começaram a se recuperar, alcançando 114 mil unidades vendidas em dezembro de 2019. O gráfico, abaixo, ilustra esses dados:



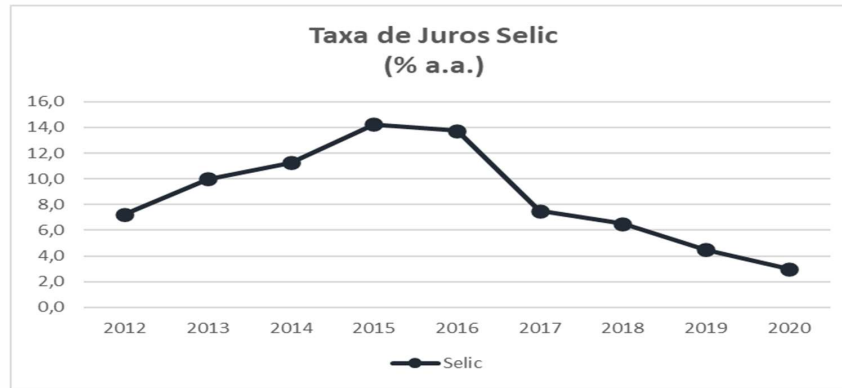


Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.
Gráfico: PPK Consultoria

Outro fator relacionado ao consumo e produção de bens e serviços e ao nível de gastos, é a taxa básica de juros de nossa economia SELIC a alcançou 11,25% em 2014, 14,25% em 2015 e terminou 2016 em 13,75%, reduzindo e encarecendo o volume de crédito no mercado nesse período.

A elevação foi interrompida apenas em meados de 2017 e atingiu 4,5% ao ano em 2019. Em 2020, o coeficiente da Selic vem decaindo, já atingindo a marca dos 2%, conforme divulgad pelo Banco Central, e retratado a seguir:





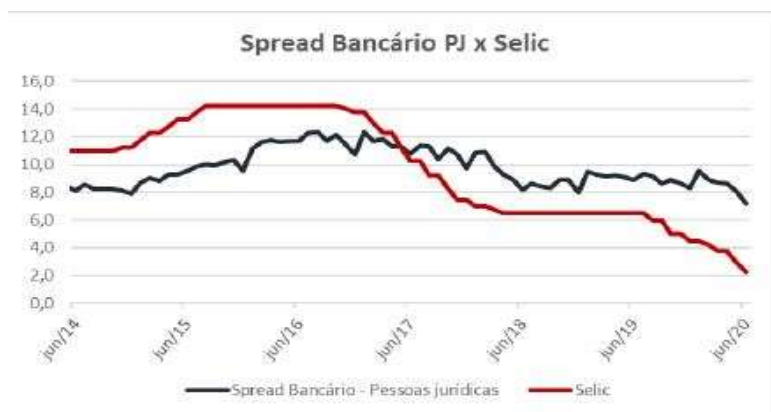
Fonte: Banco Central do Brasil

Gráfico: PPK Consultoria

Entretanto, essa queda recente na taxa Selic foi repassada apenas parcialmente para os consumidores devido ao spread bancário ainda elevado de nossa economia.

O gráfico abaixo, apresenta a evolução da Taxa Selic e do Spread Bancário para Pessoas Jurídicas. Embora tenha ocorrido uma redução do Spread a partir do 1º semestre de 2018, a redução da Taxa Selic foi muito mais acentuada no período, ficando evidente que essa redução não foi repassada plenamente ao consumidor. Vejamos:





Fonte: Banco Central do Brasil
Gráfico: PPK Consultoria

Em suma, fatores macroeconômicos foram preponderantes para a degradação da saúde do mercado brasileiro de Construção Civil. A redução da demanda de unidades habitacionais foi ocasionada pelo aumento do desemprego, deterioração do poder de compra e desconfiança quanto ao futuro.

Tais elementos causaram a redução do faturamento da empresa, a estagnação da construção de novas unidades e crescimento do número de distratos, culminando na redução da lucratividade e, conseqüentemente, na deterioração do fluxo de caixa da empresa, refletindo na menor capacidade de serviço à dívida.

2.2. CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DA REQUERENTE

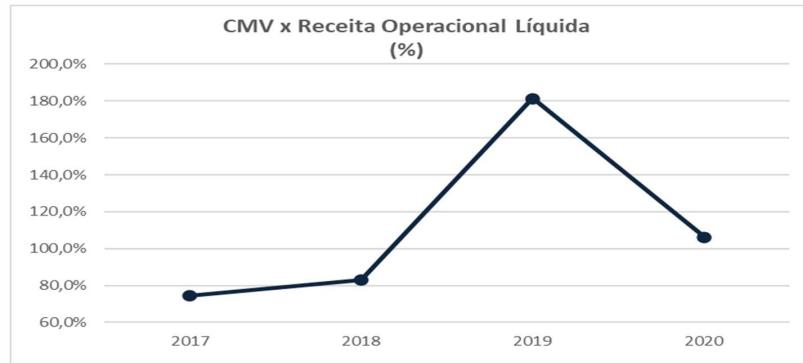


Associado as razões externas da crise econômico-financeira do país, a Requerente foi impactada pela operação de crédito bancários mal sucedida firmada com o Banco Itaú S/A, em abril de 2014. A maior causa da crise da empresa foi a postergação por parte da instituição financeira do repasse do valor contratado, da ordem de 38,4 milhões de reais para construção do empreendimento denominado Edifício Next Towers, situado nesta cidade de João Pessoa. Com isso, houve um relevante descompasso do fluxo de caixa da empresa de aproximadamente R\$ 11.600.000,000 (onze milhões e seiscentos mil reais) obrigando a Requerente a fazer aportes do seu próprio caixa ao longo de 18 (dezoito) meses, até que se desse início à liberação dos recursos financiados.

Como reflexo, a Requerente foi afetada através da redução da margem operacional e do aumento das despesas financeiras. Como exposto abaixo, os custos cresceram de forma relevante. Entre 2017 e 2019, aumentaram em 66%, passando de R\$ 8,4 milhões para R\$ 14 milhões no período.

Além disso, os custos representaram 74,6%, 83,2% e 181,5% da Receita Operacional Líquida de 2017, 2018 e de 2019, respectivamente, impactando diretamente no Resultado Operacional do período. Até o mês de março deste ano de 2020, os custos fecharam, no primeiro trimestre, em 106,3% da Receita Operacional Líquida. O gráfico, a seguir, bem resume o ocorrido no período:





Fonte: Construtora Fibra
Gráfico: PPK Consultoria

Diante dessa condição, e também pela retração do setor da construção civil, o resultado da Requerente, nos últimos três períodos, sofreu um impacto significativo e apresentou uma retração 614% entre 2017 e 2019, passando de um lucro de R\$ 1,9 milhões para um prejuízo de R\$ 9,96 milhões. O resultado da Requerente, nesse primeiro trimestre de 2020, já influenciado pelos impactos da pandemia da COVID-19, encerrou com o prejuízo de R\$ 543 mil. Vide gráfico, abaixo:



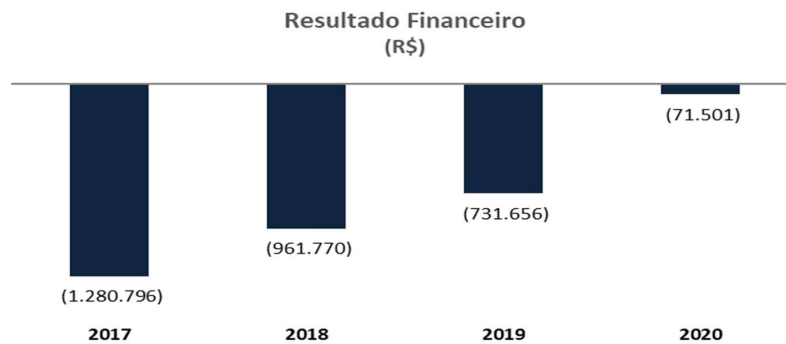
Fonte: Construtora Fibra
Gráfico: PPK Consultoria

81 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br
www.ppkconsultoria.com.br



Em decorrência do exposto acima, a Requerente viu suas despesas financeiras aumentarem consideravelmente, punindo rigorosamente o seu resultado financeiro e contribuindo ainda mais para sua situação de crise econômico-financeira, conforme se observa no gráfico a seguir. Ressaltando que para esse ano de 2020, o período demonstrado é até o primeiro trimestre. Vejamos:



Fonte: Construtora Fibra
Gráfico: PPK Consultoria

Ademais, a Requerente, que já vinha acumulando declínios sucessivos em seu resultado, apresentou um prejuízo contábil exorbitante em 2019, impactando diretamente o seu Patrimônio Líquido (PL), saindo de um saldo positivo de R\$ 15,2 milhões em 2017 para um saldo negativo R\$ 1,2 milhões até o primeiro trimestre de 2020. Ou seja, o PL reduziu em 108% nesse período, conforme ilustrado no gráfico adiante:





Fonte: Construtora Fibra
Gráfico: PPK Consultoria

Por todos os pontos acima expostos, a Requerente se depara com uma situação de ameaça à continuidade de sua atividade empresarial, sendo isso facilmente demonstrável a partir da compilação da evolução das demonstrações contábeis da mesma ao longo do período apresetado.

Portanto, faz-se necessária a tutela jurisdicional sob a égide da Lei nº 11.101/2005 para salvaguardar a continuidade da atividade empresarial da Requerente, sua geração de empregos, impostos e renda, objetivo maior da Lei de Recuperação Judicial, contido em seu art. 47.

3. Modelagem Econômico-Financeira

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no **PLANO** e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da **RECUPERANDA**, nos termos propostos pelo **PRJ** do qual o presente Laudo é parte inseparável, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais,



quer de caixa e equivalente caixa, quer de provisionamentos realizados; e a geração de caixa no período proposto para pagamento de seus passivos, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções foram realizadas para um período de 13 (treze) anos com base nas informações históricas e nas perspectivas da própria **RECUPERANDA** em relação ao comportamento de mercado, custos e despesas; e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

Dessa forma, procedemos à projeção consolidada dos resultados operacionais e dos fluxos de caixa futuros da **RECUPERANDA** para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa as operações da **FIBRA** conforme as suas reestruturações operacionais e financeiras e a programação e evolução esperada, nas condições atuais, do seu mercado de atuação.

A gestão da **RECUPERANDA** afirma estar comprometida com o direcionamento de todos os esforços para recuperar-se econômica e financeiramente, bem como, no posicionamento de mercado visando potencializar suas atividades através da manutenção ou restabelecimento das relações comerciais com seus fornecedores.

O planejamento estratégico apresentado pela **FIBRA** não se restringe ao período em análise, sendo certo que o presente trabalho, como acima citado, tem como horizonte a abrangência determinada pelos incisos II e III, do art. 53, da **LRJF**, particularmente minimizado pelo perfil de exigibilidade de seu passivo, conforme determinado pelo art. 54 da **LRJF**.

Com o objetivo de tornamos inteligível o material aqui apresentado, estamos demonstrando de forma sintética o Demonstrativo de Resultado e o Fluxo de Caixa Projetado para o período em análise, sendo certo podermos fornecer informações adicionais, desde que, pertinentes



e esclarecedoras a qualquer parte legitimamente interessada, salvaguardados os aspectos sigilosos da gestão das **RECUPERANDA**. Para tanto, faz-se necessário o envio de e-mail para o administrador judicial do referido processo de recuperação judicial, o qual será respondido dentro da maior brevidade possível⁵.

3.1 Premissas

As seguintes são as premissas utilizadas na modelagem do presente Laudo Econômico Financeiro:

- a) Todos os valores estão apresentados em Reais.
- b) As projeções realizadas não consideram as variações inflacionárias, tanto para os lançamentos a crédito como a débito.
- c) As projeções tiveram os centavos ocultados em sua apresentação.
- d) As contas de Receitas, Custos e Despesas foram aglutinadas em seus respectivos grupos correspondentes.
- e) Para as projeções abaixo demonstradas, considera-se o mês de janeiro de 2021 como o 1º mês após a homologação da aprovação do presente **PLANO**.
- f) Para amortização do passivo sujeito aos efeitos do **PRJ** em análise, foram utilizados como parâmetros aqueles apresentados na proposta de pagamento aos credores de cada uma de suas respectivas **Classes**, tomando-se por base os valores apresentados na 1ª lista de credores publicada pelo administrador judicial, a saber:

I. **Classe I – Credores Trabalhistas:**

⁵ tiagolins@flins.adv.br; natalia.pimentel@lrf lideres.com.br; valeriapetrucci@globo.com



- Amortização da dívida sem deságio em 12 parcelas.
- Os itens de I a X da cláusula 6.1 do Plano de Recuperação Judicial, a princípio não foram considerados para efeito de projeção, pois no momento da elaboração do presente Laudo econômico-financeiro não havia verbas trabalhistas as quais se encaixassem nos referidos critérios.

II. Classe II – Credores Garantia Real:

- **REMUNERAÇÃO:** Correção monetária equivalente à variação anual da TR e juros de 1% (um por cento) ao ano.
- **Deságio de 80%** (oitenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de Recuperação Judicial na Classe II.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período foram incorporadas ao valor principal.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal novado** pagando neste período apenas a **REMUNERAÇÃO** que vai do 13º ao 18º mês.
- **Amortização do Valor Principal** em 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO**, a contar do 19º mês em diante.

III. Classe III – Credores Quirografários:

- **REMUNERAÇÃO:** Correção monetária equivalente à variação anual da TR e juros de 1% (um por cento) ao ano.



- **Deságio de 80%** (oitenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de Recuperação Judicial na Classe III.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período foram incorporadas ao valor principal.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal novado** pagando neste período apenas a **REMUNERAÇÃO** que vai do 13º ao 18º mês.
- **Amortização do Valor Principal** em 102 (cento e duas) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO**, a contar do 19ª mês em diante.

IV. Classe IV – Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte:

- **REMUNERAÇÃO:** Correção monetária equivalente à variação anual da **TR** e juros de 1% (um por cento) ao ano.
- **Deságio: Sem deságio** sobre os valores habilitados no presente processo de Recuperação Judicial na Classe IV.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal e da REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês onde os juros e a correção monetária incidentes neste período foram incorporadas ao valor principal.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal novado** pagando neste período apenas a **REMUNERAÇÃO** que vai do 13º ao 18º mês.



- **Amortização do Valor Principal** em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO**, a contar do 19^a mês em diante.
- g) Para amortização do passivo tributário pretérito, foram consideradas as opções de parcelamentos disponíveis com base na legislação corrente.
- h) A tributação da **RECUPERANDA** foi calculada com base na legislação vigente, bem como nos respectivos regimes tributários adotados.
- i) Os parâmetros de projeção de custos e despesas tomaram por base o histórico do **FIBRA**, com os devidos ajustes a serem implementados e em andamento.
- j) Os custos e despesas parametrizados estão em valores coincidentes com seu período de apuração.
- k) Os juros reais para remuneração dos credores foram considerados de acordo com o critério definido no **PLANO**.
- l) As premissas e pressupostos aqui considerados, foram realizados dentro de uma posição conservadora e em consistência com o desempenho histórico da **FIBRA** e sua atual situação.

4. Projeções

4.1 Receita Total

A base utilizada para a projeção da receita operacional bruta foi o planejamento comercial, que por sua vez se lastreou na estratégia de recuperação adotada pela



FIBRA. A projeção das receitas brutas ao longo do período analisado considera as seguintes premissas:

- (a) Venda das unidades do empreendimento Next Towers;
- (b) Retomada das obras do empreendimento Torres de Sanhauá A, B e C em 2021;
- (c) Lançamento do novo empreendimento, em julho de 2026 e janeiro de 2031;

4.2 Deduções da Receita

Sobre as receitas foram utilizadas as respectivas alíquotas de PIS, COFINS para calcular a incidência de tributos indiretos.

4.3 Custos

Os custos foram projetados com base nas premissas históricas de orçamento de custos para os mais variados projetos da FIBRA, considerando custos variáveis (mão -de-obra, materiais, etc.) e fixos (canteiro de obras, principalmente) por porte de projeto.

4.4 Despesas

As despesas contemplam os seguintes itens do setor administrativo: mão de obra, encargos sociais, serviços de terceiros – incluindo os de recuperação judicial, utilidades (água, telefone e internet), seguros, energia elétrica, aluguéis, taxas e impostos, softwares, tarifas bancárias, conservação e manutenção, material de escritório entre outras.



4.5 Tributo sobre o lucro

Foram utilizadas as respectivas alíquotas de IRPJ e CSLL para calcular a incidência dos tributos diretos, em conformidade com os regimes tributários adotados pelas **RECUPERANDA**.

4.6 Considerações adicionais:

Cumpre-nos informar ainda que a alta gestão da **RECUPERANDA** trouxe-nos as considerações abaixo:

- I. Em 11 de março de 2020, a OMS – Organização Mundial da Saúde decretou estado de pandemia para a COVID-19, doença causada pelo novo Coronavírus (SARS-CoV-2).
- II. Na sequência do evento acima, iniciou-se uma série de medidas legais restritivas a mobilidade social e/ou exercício da atividade empresária no segmento de atuação das **RECUPERANDA**.
- III. Até o momento da elaboração do presente Laudo econômico-financeiro, tais medidas restritivas não foram revertidas em sua totalidade, tampouco as consequências da mencionada pandemia sobre a atividade econômica foram aquilatadas pelos organismos governamentais.

Com base em todo acima exposto, considerada as incertezas trazidas para a retomada da atividade econômica em função das medidas de isolamento social e suspensão de atividade econômica decorrentes da pandemia do COVID-19, consideramos cenário de aceitável previsibilidade aquele que se iniciará em janeiro de 2021; sem detrimento de ulterior apresentação de projeções que considerem período distinto de apuração.



4.7 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

ANO PROIEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13
Receita Operacional Bruta	4.286.946	3.892.646	5.172.437	5.036.320	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437	5.172.437
(-) Deduções sobre a Receita	(171.478)	(155.706)	(206.897)	(201.453)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)	(206.897)
% sobre Receita Bruta	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Receita Operacional Líquida	4.115.468	3.736.941	4.965.539	4.834.867	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539	4.965.539
(-) Custos	(920.000)	(1.695.000)	(2.835.000)	(2.911.250)	(2.992.500)	(2.980.000)	(2.985.000)	(2.985.000)	(3.000.625)	(2.963.125)	(2.997.500)	(2.955.000)	(2.955.000)
% sobre Receita Líquida	-22%	-45%	-57%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%	-60%
(=) Lucro Bruto	3.195.468	2.041.941	2.130.539	1.923.617	1.973.039	1.985.539	1.980.539	1.980.539	1.964.914	2.002.414	1.968.039	2.010.539	2.010.539
% sobre Receita Líquida	78%	55%	43%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
(-) Despesas	(1.544.411)	(1.544.411)	(1.544.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)	(1.304.411)
% sobre Receita Líquida	-38%	-41%	-31%	-27%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%
EBITDA	1.651.057	497.530	586.128	619.206	668.628	681.128	676.128	676.128	660.503	698.003	663.628	706.128	706.128
% sobre Receita Líquida	40%	13%	12%	13%	13%	14%	14%	14%	13%	14%	13%	14%	14%
Depreciação	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)	(167.905)
% sobre Receita Líquida	-4%	-4%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
(-) Despesas Financeiras	(92.429)	(106.565)	(118.816)	(124.751)	(131.731)	(139.846)	(149.853)	(39.584)	(31.340)	(23.096)	(15.256)	(8.561)	(2.071)
% sobre Receita Líquida	-2%	-3%	-2%	-3%	-3%	-3%	-3%	-1%	-1%	0%	0%	0%	0%
(=) Lucro Antes do IRPJ/CSLL	1.390.724	223.060	299.407	326.550	368.992	373.378	358.371	468.640	461.259	507.002	480.467	529.662	536.152
% sobre Receita Líquida	34%	6%	6%	7%	7%	8%	7%	9%	9%	10%	10%	11%	11%
(-) Provisão para IR e CSLL	(97.742)	(88.752)	(117.932)	(114.828)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)	(117.932)
% sobre Lucro Antes do IRPJ/CSLL	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
(=) Resultado do Período	1.292.981	134.307	181.476	211.722	251.061	255.446	240.439	350.708	343.327	389.071	362.535	411.731	418.221
% sobre Receita Líquida	31%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	7%	7%	8%	7%	8%	8%



4.8 Demonstração de Fluxo de Caixa

ANO PROJEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13
Saldo Inicial de Caixa	-	676.289	63.477	98.964	136.231	172.529	228.170	267.382	274.148	315.268	341.773	359.661	383.445
Lucro Líquido	1.292.981	134.307	181.476	211.722	251.061	255.446	240.439	350.708	343.327	389.071	362.535	411.731	418.221
Ajustes não Envolvendo Caixa	260.334	274.470	286.721	292.656	299.636	307.750	317.758	207.488	199.245	191.001	183.161	176.466	169.976
Fluxo de Caixa Operacional	1.553.315	408.777	468.197	504.378	550.697	563.197	558.197	558.197	542.572	580.072	545.697	588.197	588.197
Captação de Recursos Líquidos	-	-	1.088.606	1.006.412	947.531	862.488	771.771	316.291	358.027	297.668	193.854	109.979	(78.880)
Amortização de Dívidas	(877.026)	(1.021.590)	(1.521.315)	(1.473.523)	(1.461.929)	(1.370.044)	(1.290.756)	(867.722)	(859.478)	(851.235)	(721.663)	(674.391)	(501.444)
Juros pagos - concursais	-	(67.055)	(83.283)	(74.286)	(65.288)	(56.306)	(47.827)	(39.584)	(31.340)	(23.096)	(15.256)	(8.561)	(2.071)
Juros pagos - extraconcursal e não sujeitos	(46.587)	(43.245)	(48.581)	(55.195)	(68.241)	(83.592)	(102.026)	-	-	-	-	-	-
Amortização - Classe I	(67.422)	(22.474)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização - Classe II	-	(166.457)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(665.830)	(499.372)
Amortização - Classe III	-	(40.577)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(162.309)	(40.577)	-	-
Amortização - Classe IV	-	(18.933)	(75.733)	(75.733)	(75.733)	(56.800)	-	-	-	-	-	-	-
Amortização - Extraconcursal e Não Sujeito	(763.017)	(662.848)	(485.579)	(440.171)	(424.529)	(345.207)	(312.765)	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caixa	676.289	63.477	98.964	136.231	172.529	228.170	267.382	274.148	315.268	341.773	359.661	383.445	391.318



Anexo III – Relação de Credores Classe I



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES TRABALHISTAS
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREDOR	MOEDA	VALOR
AILTON LUIS DA SILVA	R\$	913,45
AMADEU FERNANDES DA SILVA	R\$	1.006,86
ANTONIA FRANCISCA DA CRUZ CARDOSO	R\$	715,55
CARLOS BENTO DE OLIVEIRA	R\$	747,60
DEBORA LINS CUNHA	R\$	1.522,30
DEISON BARROS VIANA	R\$	67.000,00
EDIVALDO LINO DOS SANTOS	R\$	818,14
EDMILSON RIBEIRO DE SOUZA	R\$	1.006,86
EDVAN DA SILVA OLIVEIRA	R\$	1.006,86
ERIVAM DA CRUZ CABRAL	R\$	747,60
FRANCISCO VICENTE DA SILVA	R\$	1.006,86
GEILSON SOARES DO NASCIMENTO	R\$	1.006,86
JOAO FRANCISCO DOS SANTOS	R\$	1.006,86
JONAS DE SOUZA CAMPELO	R\$	747,60
JOSE BARBOSA DA SILVA	R\$	1.006,86
JOSE DE ALMEIDA DOS SANTOS	R\$	913,45
LUCINETE DA SILVA NASCIMENTO	R\$	806,14
LUIS MENDONCA DA COSTA	R\$	913,45
MARCOS LUCAS DOS SANTOS	R\$	1.006,86
ROBERTO GOMES DA SILVA	R\$	747,60
SEVERINO BELISIO DA SILVA	R\$	747,60
XAVIER E BATISTA ADVOGADOS ASSOCIADOS	R\$	4.500,00



Anexo IV – Relação de Credores Classe II



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDITORES GARANTIA REAL
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREDOR	MOEDA	VALOR
ITAU UNIBANCO S/A	R\$	36.258.091,48



Anexo V – Relação de Credores Classe III



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREDOR	MOEDA	VALOR
ABELARDO DA MATTA RIBEIRO SOBRINHO	R\$	163.221,36
ADESIVO DOIS COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA	R\$	2.192,00
ALEX ANTONIO AZEVEDO CRUZ	R\$	23.424,14
ANA FLAVIA LIMA COELHO	R\$	33.324,60
ANDRÉ DE ASSIS OLIVEIRA	R\$	64.704,03
ANTONIA IRIAN DE CARVALHO ALCOFORADO	R\$	414,83
ANTONIO CARLOS AGUIAR DE OLIVEIRA	R\$	25.821,73
ARTUR CARNEIRO DE MACEDO	R\$	34.133,67
ASSOCIACAO TECNICO CIENTIFICA ERNESTO LUIS DE O JUNIOR	R\$	14.814,00
ATREVIDA LOCAÇÃO DE IMPLEMENTOS PARA A CONST. CIVIL LTDA	R\$	4.180,00
AUGUSTO ULYSSES PEREIRA MARQUES	R\$	58.179,60
AVAL SERVIÇOS LTDA	R\$	21.000,00
AZUL CARGO EXPRESS	R\$	910,00
BANCO BRADESCO S/A	R\$	4.934,15
BANDEIRANTES PROPAGANDA PARAIBANA LTDA.	R\$	2.500,00
BRENO DE VASCONCELOS AZEVEDO	R\$	3.011,40
CARAJÁS MATERIAL DE CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	4.778,09
CASA DO XENON	R\$	86.921,27
CECIDA - CERÂMICA SANTA CECÍLIA LTDA.	R\$	2.100,00
CENTRO INTEGRADO DE NEGÓCIOS E APOIO ÀS EMPRESAS	R\$	2.815,50
CLAUDIO MOREIRA DA COSTA	R\$	83.902,01
COMPANHIA DE AGUA E ESGOTO DA PARAIBA	R\$	1.769,52
CONCEITO INTERIORES LTDA	R\$	11.320,00
CONDOMÍNIO ALAMOANA PRAIA DO JACARÉ	R\$	4.483,73
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRES DE SANHAUÁ	R\$	13.752,64
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEXT TOWERS	R\$	99.816,74
CONDOMÍNIO ONE CABO BRANCO FLAT	R\$	4.528,04
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARAHYBA	R\$	2.695,91
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DA PARAÍBA	R\$	1.091,67
COP - CENTRO OFTALMOLÓGICO DA PARAÍBA LTDA	R\$	95.008,81
CRISTIANO MEDEIROS AGUIAR	R\$	700,00
CRUZ & BANDEIRA LTDA	R\$	12.750,00
DIRCEU KRAINSKI PINTO	R\$	314.207,45
DORGIVAL ALVES DE MELO	R\$	1.400,00
DOUGLAS NOBREGA DOS SANTOS	R\$	28.909,89
DPI INSTALAÇÕES	R\$	2.500,00
DURATEX S.A. (FÁBRICA DE LOUÇAS - PE)	R\$	126.471,55
DURATEX S.A.(FÁBRICA DE METAIS-SP)	R\$	57.499,23
EDER TEOFILU DA SILVA	R\$	15.355,90
EDINANDO JOSÉ DINIZ	R\$	26.636,31
EDUARDO DE AZEVEDO GALDINO	R\$	38.359,02
EDUARDO HENRIQUE BRITTO CARREIRA DE ALMEIDA	R\$	46.000,00
ELIS FORMIGA LUCENA	R\$	26.279,53
ENERGISA	R\$	1.336,36
EVANDRO PEREIRA DE ANDRADE NUNES	R\$	30.549,10
EWERTON DE SOUZA CRISPINIANO	R\$	6.410,42
FAMOSSUL MADEIRAS NORDESTE LTDA	R\$	31.581,98
FAST SHOP S.A	R\$	2.912,08
FELIPE ALVES ARAUJO	R\$	4.000,00
FELLYPE HORTÊNCIO RIBEIRO	R\$	59.107,60
FELYPE HUGO CABRAL MARINHO	R\$	29.180,02
FERNANDO DE PAULA CONDES NETO	R\$	1.786,38
FLAVIO LIMA COELHO	R\$	53.072,35
FORTEGAS SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO	R\$	4.000,00
FRANCISCO DE ASSIS SOUSA BRASIL	R\$	33.000,00
GLAYDSOON TRAJANO FARIAS	R\$	44.435,89
GUSTAVO ADOLFO DA COSTA AGRA	R\$	53.814,33
HELDER LICARIÃO DOS SANTOS	R\$	47.809,80
HESA 172 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R\$	384.161,39
HIDROGÁS DISTRIBUIDORA LTDA	R\$	1.089,00
INCENOR IND. CERAMICA DO NORDESTE L/T	R\$	7.943,94



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREDOR	MOEDA	VALOR
IRINALDA ELISSIA DA SILVA	R\$	1.500,00
IRVISON DAYRAN DA COSTA MACEDO	R\$	18.000,00
ISMAEL CAMILO KIM	R\$	33.805,38
ISOTRAFO COMERCIAL DE ISOLADORES E TRANSFORMADORES LTDA	R\$	1.815,00
J ANSELMO DA SILVA E CIA. LTDA	R\$	540,00
JOÃO FILIPE J. LEANDRO	R\$	552.577,79
JOSE BEZERRA DA SILVA	R\$	15.840,00
JOSÉ IDILEU PEREIRA ARAÚJO	R\$	66.223,68
JOSE JOSINALDO FELIX DA SILVA	R\$	3.000,00
JOSÉ TAVARES DE SOUSA	R\$	44.518,67
JOSELITO DE OLIVEIRA ARAUJO	R\$	150.412,75
LAPPAN SERVIÇOS DE COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA	R\$	750,00
LEONARDO ROSAS WANDERLEY	R\$	37.565,44
LEVERTON CARLOS CIRINO BRAGA	R\$	62.301,44
LIMA'S CONSTRUÇÕES LTDA	R\$	166.424,13
LOJAO DUFERRO LTDA	R\$	10.149,63
LUCIANA BARBOSA DE SOUSA	R\$	22.262,06
LUCIANA GOMES WANDERLEY	R\$	107.590,40
LUCIANO VILAR WANDERLEY NÓBREGA	R\$	88.459,36
LUGAR DAS TINTAS COMERCIO LTDA	R\$	3.810,00
LUZIVALDA GADELHA SILVESTRE DA SILVA	R\$	110.560,48
MADELAR INDÚTRIA E COMÉRCIO LTDA	R\$	17.381,00
MANANCIAL COMÉRCIO E SERVIÇOS DE ENERGIA ELÉTRICA LTDA.	R\$	103.503,89
MARIA ALVES DE MACEDO	R\$	33.445,22
MARIA AUSINETE LIMA COELHO	R\$	33.324,60
MARIA AVANI CAVALCANTI	R\$	44.153,29
MARIA DAS GRAÇAS MENEZES DE MELO	R\$	34.189,01
MARIA DULCE GONSALVES DE MELO VENTURA	R\$	92.917,10
MARIA JOSÉ DE SOUZA	R\$	37.643,61
MARIA ROSANGELA DOS SANTOS LIMA	R\$	18.099,15
MARQUIIP COMERCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA	R\$	578,00
MARX FARIAS BEZERRA	R\$	91.560,11
MAURICIO EUSTAQUIO DE SOUZA 07817396400	R\$	877,45
MEDEIROS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO - O MESTRE	R\$	331,27
MONTARTE INDUSTRIAL E LOCADORA S/A	R\$	730.000,00
N C OLIVEIRA TINTAS LTDA	R\$	990,00
NAMBEI INDUSTRIA DE CONDUTORES ELETRICOS LTDA.	R\$	25.956,76
NAPOLEÃO BEZERRA COSTA	R\$	43.435,34
NEIDE MARIA CANDEAS VIANA	R\$	18.031,05
NLD - ENVERNIZAMENTO	R\$	3.500,00
NORDESTE GÁS E LOCAÇÕES LTDA	R\$	12.501,60
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SECCIONAL PARAÍBA	R\$	2.000,00
ORL SANTA CLARA	R\$	46.921,96
PABLO JOSÉ RICARDO TOMAZ DE MACEDO	R\$	21.435,20
PAPERBLUE DISTRIBUIDORA DE EQUIPAMENTOS E PAPELARIA	R\$	294,80
PAULO JOSE MARTINS LACERDA	R\$	95.000,00
PB AÇO COMERCIAL DE FERRO E AÇO LTDA.	R\$	3.462,00
PEDRO LOPES GAMA DE ARAUJO	R\$	99.504,58
PEDRO MARCIANO DE OLIVEIRA FILHO	R\$	119.600,39
PERSIART CORTINAS E PERSIANAS LTDA	R\$	20.000,00
PNEUMAC PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA	R\$	125,00
PODER JUDICIARIO DO ESTADO DA PARAIBA	R\$	275,89
POLIMASSA ARGAMASSAS LTDA	R\$	220,00
POSTO ALTERNATIVA DE COMBUSTÍVEL E SERVIÇO LTDA	R\$	527,00
PROJECTA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	639,10
RC - ASSESSORIA CONTÁBIL E EMPRESARIAL S/S LTDA	R\$	8.277,24
RCONR ENGENHARIA EIRELI	R\$	6.000,00
RODRIGO LEANDRO	R\$	8.197,53
RONALDO VICTOR DE ABREU	R\$	10.440,00
RONDA SISTEMA ELETRÔNICO DE ALARME LTDA	R\$	4.820,00
SANDERLY DANTRAS DE MACEDO	R\$	12.000,00



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREADOR	MOEDA	VALOR
SCA INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA	R\$	80.217,09
SEVERINO DO RAMOS SILVA	R\$	6.299,15
SIDERURGICA LATINO AMERICANA S/A - SILAT	R\$	145.170,92
SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO	R\$	446,74
SOFTPLAN - PLANEJAMENTO E SISTEMAS LTDA	R\$	2.838,36
STEFÂNIA FARIAS LEANDRO	R\$	6.000,00
STÉFANO LACERDA DE OLIVEIRA	R\$	16.523,71
SUAHOUSE.COM TECNOLOGIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA	R\$	1.393,29
SUL AMÉRICA NACIONAL DE SEGUROS	R\$	6.034,23
TANIA LÚCIA COURA MARIZ	R\$	49.349,90
TECNCON- TECNOLOGIA DO CONCRETO E ENGENHARIA LTDA.	R\$	9.385,00
TECNOGRES REVESTIMENTO CERÂMICO LTDA	R\$	3.452,40
THAYSE SILVA BARBOSA	R\$	57.500,96
THYAGO FERNANDES DOS SANTOS	R\$	117.228,01
TOVAR ALVES CORREIA LIMA	R\$	206.666,92
UP BRASIL - POLICARD SYSTEMS E SERVIÇOS S.A.	R\$	8.183,89
VÂNDIMAR BATISTA CAVALCANTI	R\$	55.803,07
VICTOR FELIPE CRISPIM CLEMENTE	R\$	277.711,86
VIVIANE NASARÉ GOMES BARBOSA	R\$	52.407,04



Anexo VI – Relação de Credores Classe IV



FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES ME OU EPP
Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

CREDOR	MOEDA	VALOR
AFFONSO F. FILHO LOCAÇÃO DE MÁQUINAS - ME	R\$	1.250,00
ALEXSANDRO DE SOUSA CARVALHO-ME	R\$	17.173,58
AREA ENGENHARIA LTDA - EPP	R\$	82.118,75
BEZERRA E OLIVEIRA SERVICOS DE CONSTRUÇOES LTDA - ME	R\$	58.681,92
C & C COMERCIO E SERVIÇO DE GRANITOS E MONTAGEM DE MÓVEIS EIRELI ME	R\$	3.003,62
ELLO ESQUADRIAS DE ALUMINIO LTDA - EPP	R\$	11.812,94
JOÃO RICARDO DA FONSECA OURIQUES EIRELI - ME	R\$	945,00
JOAO VICENTE FERREIRA NETO - ME	R\$	12.000,00
JOSILENE LEITE GALVAO - ME	R\$	16.200,00
LAFITAÇO FERRO PRONTO FERRAGENS EIRELI - EPP	R\$	22.815,66
LCL SALLES - ME	R\$	10.000,00
LOQFACIL - EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUCAO LTDA - ME	R\$	200,00
M FOOK IMOBILIÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA - ME	R\$	4.500,00
NATAL MARMORES & GRANITOS LTDA. - ME	R\$	16.902,46
PEX SERVIÇOS DE ENGENHARIA-EPP	R\$	6.000,00
POSTO ALTERNATIVA DE COMBUSTIVEL E SERVICO LTDA - EPP	R\$	832,94
PROTTEGE COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA - ME	R\$	6.100,00
RAUL F. DA CÂMARA M. ALVES ME	R\$	9.000,00
RCM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - ME	R\$	7.500,00
SILAS RIBEIRO NUNES JURUMENHA - ME	R\$	3.000,00
TRANSTURITE TRANSPORTE DE CARGAS EIRELI - ME	R\$	2.305,74

