

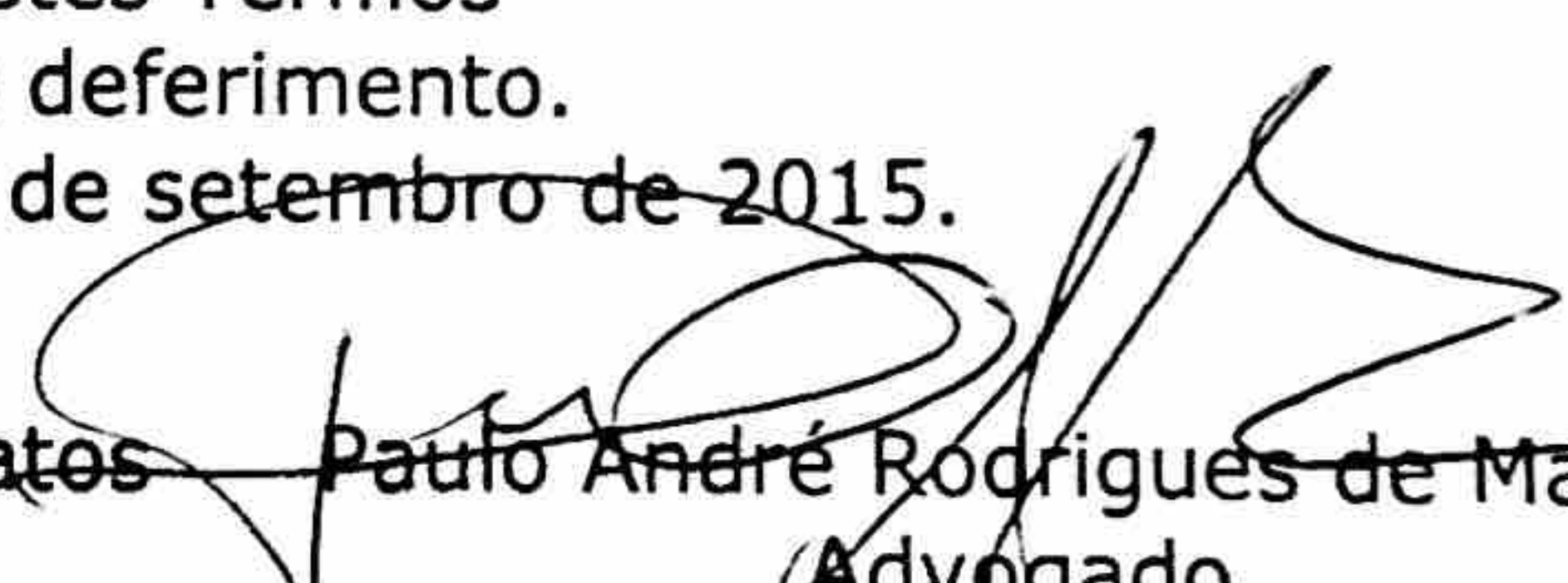
EXMA. SR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 11^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE RECIFE/PE - SEÇÃO B

IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA-EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) E ECOMOTORS DO BRASIL LTDA-EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) - integrantes do "GRUPO CASTRO LIMA", já devidamente qualificadas, por seus advogados infra-assinados, nos autos da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em trâmite perante este Juízo, processo nº. 0035010-35.2015.8.17.0001 - SEÇÃO B, vêm, respeitosamente, antecipando-se ao prazo legal, uma vez que a decisão que deferiu o processamento do presente feito foi publicada no dia 23/07/2015 e, em cumprimento à regra do art. 53 da Lei 11.101/05, requerer se digne Vossa Excelência deferir a juntada do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL anexo (DOC. 01), a fim de que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Outrossim, requer ainda que os credores sejam devidamente informados sobre a apresentação do Plano de Recuperação, a fim de, querendo, manifestarem as objeções que entenderem devidas, no prazo legal previsto no art. 55 da Lei Especial.

Nestes Termos
Pede deferimento.
Recife/PE, 14 de setembro de 2015.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos
Advogado
OAB/PE 17.380


Paulo André Rodrigues de Matos
Advogado
OAB/19.067

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. – EPP

ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP



Castro Lima

IMOBILIÁRIA E COMÉRCIO DE VEÍCULOS

SETEMBRO/2015

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO CASTRO LIMA

Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO CASTRO LIMA**, em curso perante o Juízo de Direito – 11ª Vara Cível da Capital – Seção B, Estado de Pernambuco, processo de nº 0035010-35.2015.8.17.0001, de acordo com a Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Falência e Recuperação de Empresas.

Empresas em recuperação judicial:

IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. – EPP

ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP

SETEMBRO/2015

Sumário

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
1.1. Introdução	5
1.2. Considerações iniciais.....	5
1.3. Causas e Propósitos da Recuperação Judicial.....	6
2. DESCRIÇÃO DA EMPRESA	7
2.1. Breve Histórico - Imobiliária Castro Lima	7
2.2. Breve histórico – ECOMOTORS.....	13
2.3. Função Social	13
2.4. Capital Social e Quadro Societário.....	14
2.5. Organograma	14
2.6. Crise Econômico-Financeira.....	14
3. DESCRIÇÃO DO MERCADO DE ATUAÇÃO	16
4. ESTRATÉGIA	18
5. PLANO DE RECUPERAÇÃO	20
5.1. Cronograma Estimado do Processo de Recuperação Judicial	20
5.2. Meios Empregados na Recuperação	21
3.2.1 Alienação Total ou Parcial de Ativos	22
3.2.2 Reorganização Societária e Associações	22
3.2.3 Oportunidades de negócios destinadas à Readequação de suas Atividades	23
3.2.4 Reorganização Administrativa e Adoção de Práticas De Governança Corporativa.....	23
3.2.5 Concessão de Prazos e Condições Especiais para Pagamento Das Obrigações Vencidas de seus Devedores	23
3.2.6 Capitalização	23
3.2.7 Novação da Dívida do Passivo, Equalização dos Encargos Financeiros e Outras Avenças	23
6. ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA <i>RECUPERANDA</i>	24
7. PROPOSTA DE PAGAMENTO.....	24
7.1. Aspectos Gerais	24
7.2. Credores Concursais	25
7.2.1. Credores Classe I – Trabalhistas	25
7.2.2. Credores Classe II – Garantia Real	26
7.2.3. Credores Classe III - Quirografários	26
7.2.4. Credores Classe IV - Micro Empresas ou Empresas de Pequeno Porte.....	26

7.3. Credores Financiadores 26

7.4. Credores Aderentes (Não sujeitos a Recuperação Judicial) 27

8. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE PAGAMENTOS AOS CREDORES CONCURSAIS POR CLASSE 28

9. DISPOSIÇÕES FINAIS 29

10. ANEXOS..... 29

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1. Introdução

O presente Plano de Recuperação Judicial (PRJ) tem por objetivo, em consonância com o art. 53 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falência e Recuperação de Empresas, LRF), apresentar: i) a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, conforme o art. 50 da referida Lei; ii) a demonstração da viabilidade econômica; e iii) o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada, das empresas ora requerentes, as quais foram declaradas e reconhecidas como grupo econômico, visto que possuem sócios administradores em comum a todas as empresas, possuem operações conjuntas para viabilizar um negócio único, mesmos credores e fornecedores, tendo em comum também a comunhão de interesses econômicos e de direito, e governança centralizada.

Tais empresas compõem o grupo econômico denominado **GRUPO CASTRO LIMA**, doravante também mencionado como “Recuperandas” ou “Grupo”, as quais estão dispostas conforme a seguir:

IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. - EPP, sociedade empresária de responsabilidade limitada – Empresa de Pequeno Porte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.507.375/0001-30, com sede na Praça Miguel de Cervantes, nº 60, Sala 803, Bairro Ilha do Leite, Recife-PE, CEP: 50.070-520;

ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP, sociedade empresária de responsabilidade limitada - Empresa de Pequeno Porte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.213.214/0001-08, com sede na Rua Santos Araujo, nº 90, Galpão, Bairro de Afogados, Recife-PE, CEP: 50.770-270;

1.2. Considerações iniciais

- (i) Em 15 de junho de 2015, foi protocolado o pedido de Recuperação Judicial do **GRUPO CASTRO LIMA** perante a 11ª Vara Cível da Capital, Estado de Pernambuco, doravante denominado apenas como “Recuperação Judicial”;
- (ii) O presente Plano de Recuperação Judicial (doravante denominado apenas como “PRJ”) demonstra os meios de recuperação que serão empregados pelo **GRUPO CASTRO LIMA**;
- (iii) Tempestivamente apresentado e atendendo às exigências Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Falência e Recuperação de Empresas (doravante denominada apenas como “LRF”), o presente plano foi elaborado com base nos planejamentos estratégico e financeiro elaborados pela Administração do **GRUPO CASTRO LIMA**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste PRJ.

Coube também a Administração do Grupo traçar as perspectivas futuras de geração de receitas e custeio da operação, a fim de não comprometer o fluxo de caixa, proporcionando assim a reestruturação econômico-financeira da empresa, de modo a oferecer uma solução coletiva a todos os envolvidos (direta ou indiretamente) neste processo;

- (iv) O PRJ, ora apresentado perante o Juízo da Recuperação, atende às disposições legais contidas na Lei n° 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falência e Recuperação de Empresas "LRF"), notadamente em seu art. 53, pois apresenta a descrição detalhada dos meios de recuperação que serão empregados (inciso I), a demonstração de sua viabilidade econômica (inciso II), o laudo econômico-financeiro (inciso III); e o laudo de avaliação dos bens e ativos (inciso III), este, subscrito pela empresa especializada **VALOR ENGENHARIA**;

Ao longo deste PRJ serão apresentadas informações fundamentais sobre a empresa, seu mercado de atuação, suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos para pagamento aos credores. Assim sendo, apresentamos as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, com o objetivo de viabilizar, nos exatos termos do art. 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação da crise econômico-financeira do **GRUPO CASTRO LIMA**, a fim de permitir a manutenção e continuidade de suas atividades enquanto fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa e de sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Todavia, destacamos que a responsabilidade pela efetividade das propostas aqui apresentadas, não é apenas do **GRUPO CASTRO LIMA**, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos do presente PRJ.

1.3. Causas e Propósitos da Recuperação Judicial

As principais e relevantes causas que vêm contribuindo para a crise econômico-financeira do **GRUPO CASTRO LIMA** são: (i) a crise no mercado imobiliário; (ii) aumento das taxas de juros; (iii) redução do prazo de financiamento; (iv) aumento da inadimplência em patamares superiores a 50% (cinquenta por cento) e distrato dos contratos de promessa de compra e venda; e ainda, (v) restrição ao acesso de crédito bancário.

Como consequência, o **GRUPO CASTRO LIMA** tem apresentado dificuldades na rolagem de sua dívida, contribuindo para: (i) concentração de pagamento dos passivos no curto prazo; (ii) o desencaixe momentâneo entre as receitas e as despesas; (iii) a redução da capacidade de honrar os pagamentos e obrigações para com terceiros.

2. DESCRIÇÃO DA EMPRESA

2.1. Breve Histórico - Imobiliária Castro Lima

Fundada em novembro de 1999, a **IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA** tem como atividade econômica principal a incorporação de empreendimentos imobiliários focados no segmento de loteamentos, que consiste na aquisição de terrenos e consequente no parcelamento do mesmo.

Inicia suas atividades a partir de uma estratégia claramente definida de atuação empresarial focada na atividade imobiliária, buscando atingir um público-alvo de renda popular, concentrado nas cidades interioranas, fora dos grandes centros urbanos e das capitais.

Atuando inicialmente mediante aquisição e comercialização de lotes estrategicamente localizados, destinados a construção de casas populares e a formação de pequenos novos bairros, com a proposta da “primeira moradia”, rapidamente incrementa seu portfólio de negócios, passando então a identificar e adquirir áreas no litoral do nordeste, com objetivo de implementar loteamentos a beira-mar para um público específico.

Com uma experiência de 15 anos no mercado imobiliário, além dos loteamentos implantados e em fase de implantação, a **IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA** possui vários bens imóveis, urbanos e rurais, destinados a revendas ou locação. Como especialização em originação e gestão de ativos imobiliários de condomínios e lotes.

Historicamente temos os principais empreendimentos realizados pela **IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA:**

1999



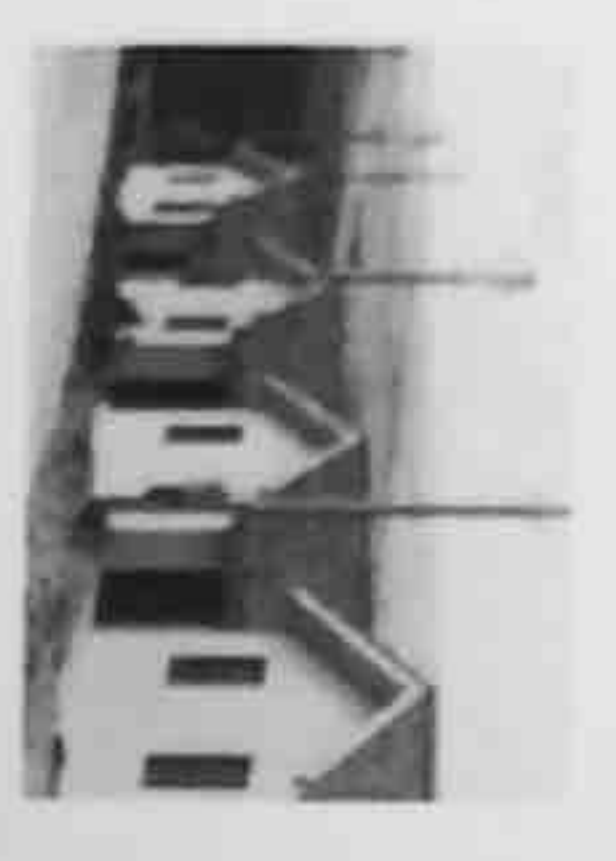
Investimentos em Equipamentos e Land Bank

2001



Entrega dos Primeiros Empreendimentos

2004



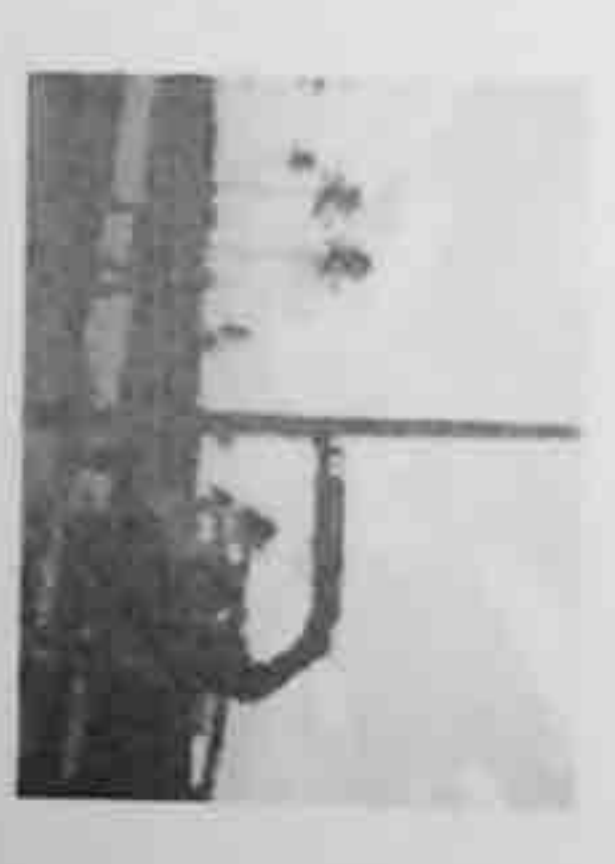
Loteamentos Populares Primeira Moradia

2008



Tamandaré e Praia Bela Inauguram a Beira-Mar

2011



Feira Nova e Lagoa Investimentos em ritmo acelerado

2012



Villaggio Alberi : Estrêla um novo padrão em Grande Estillo

2013



Historicamente temos os principais empreendimentos realiz

1999 **2001** **200**



Investimentos em Equipamentos e *Land Bank*



Entrega dos Primeiros Empreendimentos



Loteamentos P
Primeira M

a) LOTEAMENTO MARIA AUXILIADORA

Primeiro Loteamento da empresa, está Localizado na cidade de Gravatá-PE, interior do Estado de Pernambuco, distando 80 Km de Recife. Foi implantado numa área de 7,4 hectares (73.957,00m²). Esta área foi adquirida no ano de 1999 por R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), e nela foi realizado um investimento de mais outros R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Loteamento popular, com 512 lotes de 126m², distribuídos em 22 quadras, teve suas vendas iniciadas ainda em novembro de 1999.

Dados financeiros e comerciais do empreendimento:

Descrição	Referência
Início das vendas	Novembro/1999
Preço unitário dos lotes	R\$ 6.000,00
Tipo de cliente	100% dos clientes são pessoas físicas
Classe social	"C" – Popular
Nacionalidade	100% brasileiros
Número de lotes vendidos	509
Valor dos lotes vendidos	R\$ 3.054.000,00
Lotes disponíveis	03
Valor dos lotes disponíveis	R\$ 18.000,00
Percentual de lotes vendidos	99,41%
Inadimplência	2,9%
Prazo/parcelamento	Em até 60 parcelas
Tipo de financiamento	100% próprio (Imobiliária Castro Lima)
Correção mensal das parcelas	IGPM/ FGV
Níveis de concentração	Menor que 1% por cliente

b) LOTEAMENTO PORTAL DE TAMANDARÉ

Está Localizado na Praia de Tamandaré-PE, litoral sul do Estado.

Este empreendimento foi implantado numa área de 48,2 hectares (482.046m²) com 546 metros de beira-mar.

Com 870 (oitocentos e setenta) lotes no total, com tamanho mínimo de cada lote de 250m², distribuídos em 42 quadras, teve suas vendas iniciadas em Janeiro de 2001.



Esta área foi adquirida por R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), e nela foram investidos mais outros R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Dados financeiros e comerciais do empreendimento:

Descrição	Referência
Início das vendas	Janeiro/2001
Preço unitário dos lotes	R\$ 8.000,00 a R\$ 82.500,00
Tipo de cliente	Quase 100% dos clientes são pessoas físicas
Classe social	Diversas
Nacionalidade	Brasileiros e estrangeiros
Número de lotes vendidos	870
Valor dos lotes vendidos	R\$ 15.625.796,00
Lotes disponíveis	
Valor dos lotes disponíveis	
Percentual de lotes vendidos	100,00 %
Inadimplência	19,85%
Prazo/parcelamento	Em até 100 parcelas
Tipo de financiamento	100% próprio (Imobiliária Castro Lima)
Correção mensal das parcelas	IGPM/ FGV
Níveis de concentração	Menor que 1% por cliente

c) LOTEAMENTO PRAIA BELLA

Está Localizado no litoral sul do estado da Paraíba, na praia do mesmo nome do empreendimento - PRAIA BELA – no município de Pitimbu-PB. Dista do Recife 75 Km, e de João Pessoa 45 Km.

Este empreendimento foi implantado numa área de 200 hectares (2.000.000m²) com quase 1 Km de beira-mar.



Este empreendimento compõe uma parceria entre os proprietários da área e a IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA (50%).

O investimento neste empreendimento foi de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais). Tem 776 lotes, com tamanho mínimo de cada lote de 450m², distribuídos em 86 quadras, teve suas vendas iniciadas em Agosto de 2005.

Dados financeiros e comerciais do empreendimento:

Descrição	Referência
Início das vendas	Agosto/2005
Preço unitário dos lotes	R\$ 5.000,00 a R\$ 70.000,00
Tipo de cliente	Quase 100% dos clientes são pessoas físicas
Classe social	"C" – populares
Nacionalidade	100% brasileiros
Número de lotes vendidos	461
Valor dos lotes vendidos	R\$ 7.169.804,40
Lotes disponíveis	315
Valor dos lotes disponíveis	R\$ 4.899.107,14
Percentual de lotes vendidos	59,41%
Inadimplência	24,15%
Prazo/parcelamento	Em até 70 parcelas
Tipo de financiamento	100% próprio (Imobiliária Castro Lima)
Correção mensal das parcelas	IGPM/ FGV
Níveis de concentração	Menor que 1% por cliente

d) LOTEAMENTO VILLA DE SÃO DOMINGOS

Localizado no Agreste pernambucano, nas cercanias da cidade de Santa Cruz do Capibaribe-PE, tem forte apelo de vendas no segmento popular, haja vista a proximidade da área com o centro comercial da referida cidade.



Este empreendimento foi implantado numa área de 31 hectares (310.000m²), resultando em 1.376 lotes, com 126m² de área.

A área foi adquirida por R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), e nela foi investido mais R\$ 720.000,00 (setecentos mil reais).

O sucesso do empreendimento é conferido pela velocidade das vendas, pois tendo sido lançado em Junho/2008, em setembro/2008 já haviam sido vendidos mais de 300 lotes.

O Investimento total será de R\$ 12.250.000,00 (doze milhões, duzentos e cinquenta mil reais), incluindo neste orçamento, a compra dos lotes, custos e impostos.

Dados financeiros e comerciais do Loteamento:

Descrição	Referência
Início das vendas	Junho/2008
Preço unitário dos lotes	R\$ 8.300,00
Tipo de cliente	100% dos clientes são pessoas físicas
Classe social	"C" – populares
Nacionalidade	100% brasileiros
Número de lotes vendidos	1.365
Valor dos lotes vendidos	R\$ 13.398.832,00
Lotes disponíveis	11
Valor dos lotes disponíveis	R\$ 107.975,00
Percentual de lotes vendidos	99,19%
Inadimplência	27,41%
Prazo/parcelamento	Em até 72 parcelas
Tipo de financiamento	100% próprio (Imobiliária Castro Lima)
Correção mensal das parcelas	IGPM/ FGV
Níveis de concentração	Menor que 1% por cliente

2.2. Breve histórico – ECOMOTORS

Fundada em 2008, a empresa **ECOMOTORS DO BRASIL** é uma montadora de motos de pequeno porte (50 cilindradas), da marca **YAMASAKI**, localizada no bairro de Afogados, Recife-PE.

As motos de pequeno porte, as chamadas “cinquentinhas” são excelentes para rodar em pequenas cidades, grandes condomínios, bairros para pequenas entregas e deslocamentos rápidos para curtas distâncias. Outra vantagem, além da economia no consumo do combustível, é o seu baixo custo de manutenção. Atingindo um público que deseja um transporte de baixo consumo e manutenção, além do preço de aquisição - atrativo. A faixa de preço das motos “cinquentinhas” situa-se na casa dos R\$ 3 mil a R\$ 5 mil reais, quase 50% mais barata do que uma moto de 125 cilindradas.

Abaixo, alguns dos modelos vendidos:

VK BEE 1.500 WATTS



VK PRIX 1.200 WATTS



2.3. Função Social

O objetivo do presente processo de Recuperação Judicial é viabilizar a superação da crise econômico-financeira enfrentada atualmente pelo **GRUPO CASTRO LIMA**, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação e o estímulo da atividade econômica.

Portanto, não é somente o interesse do empresário que está sendo protegido, mas os interesses dos demais públicos de relacionamento com a empresa, uma vez que gera benefícios à sociedade como um todo, tais como: trabalhadores, fornecedores, instituições financeiras, governo e, até mesmo, a própria comunidade onde está inserida. Portanto, é do interesse de todos que seja permitida a oportunidade de reestruturação das *Recuperandas*, bem como, a manutenção de sua atividade empresarial.

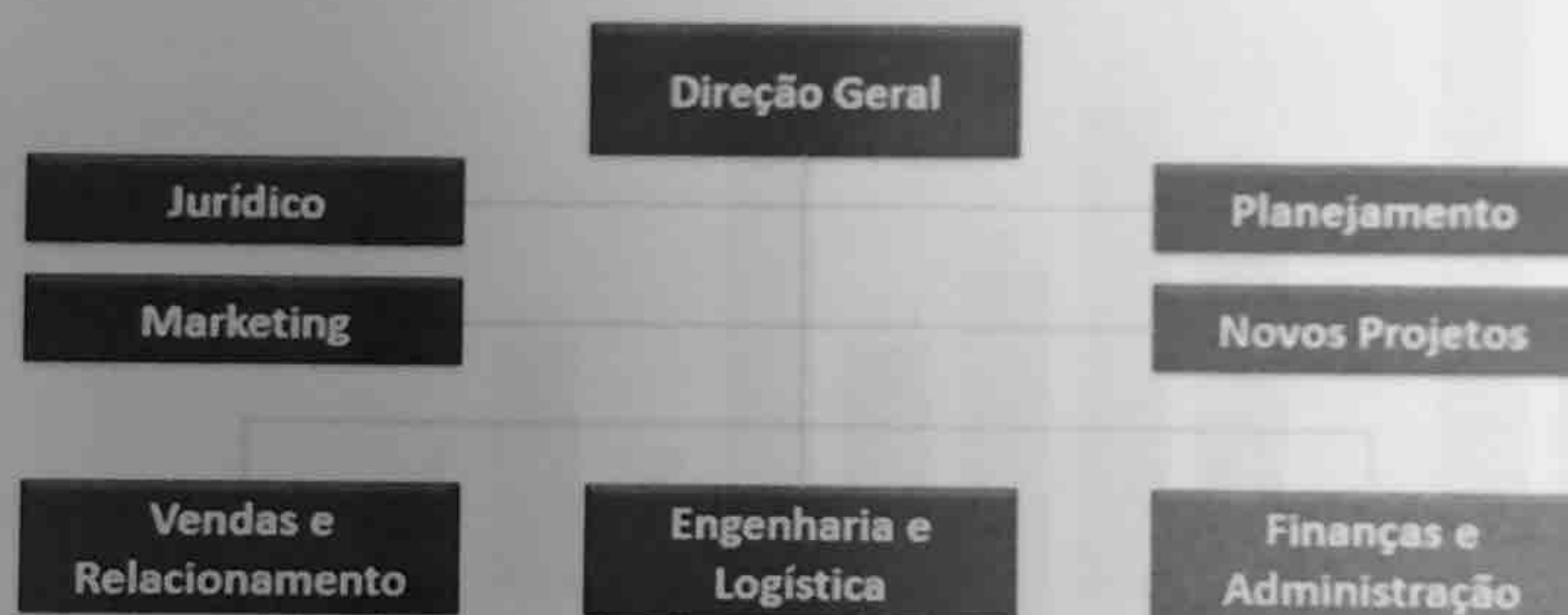
2.4. Capital Social e Quadro Societário

A composição do capital social e do quadro societário das empresas que formam o GRUPO CASTRO LIMA pode ser apresentada, respectivamente, da seguinte forma:

EMPRESA	CAPITAL SOCIAL	TOTAL DE QUOTAS
IMOBILIARIA CASTRO LIMA LTDA. - EPP	R\$ 15.000,00	15.000
ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP	R\$ 1.150.000,00	1.150.000

SÓCIO QUOTISTA	IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA	ECOMOTORS DO BRASIL
Edite Siqueira Pires	99,5%	75%
Nadson Pires de Siqueira Carvalho	0,5%	25%
Total	100%	100%

2.5. Organograma



2.6. Crise Econômico-Financeira

O ano de 2015 iniciou com o país tendo que enfrentar uma série de problemas que mereciam atenção já há algum tempo. O cenário externo e pouco favorável, juntamente com questões relacionadas ao ambiente doméstico, acabaram determinando uma desaceleração do crescimento econômico.

O patamar das taxas de juros e o câmbio valorizado são duas variáveis importantes que explicam, em parte, o fraco desempenho econômico e, combinados à inflexibilidade dos preços, trazem mais incertezas quanto ao futuro. A deterioração do cenário econômico atingiu, no quarto trimestre do ano 2014, o mercado de trabalho que, até então, resistia ao ciclo negativo da economia.

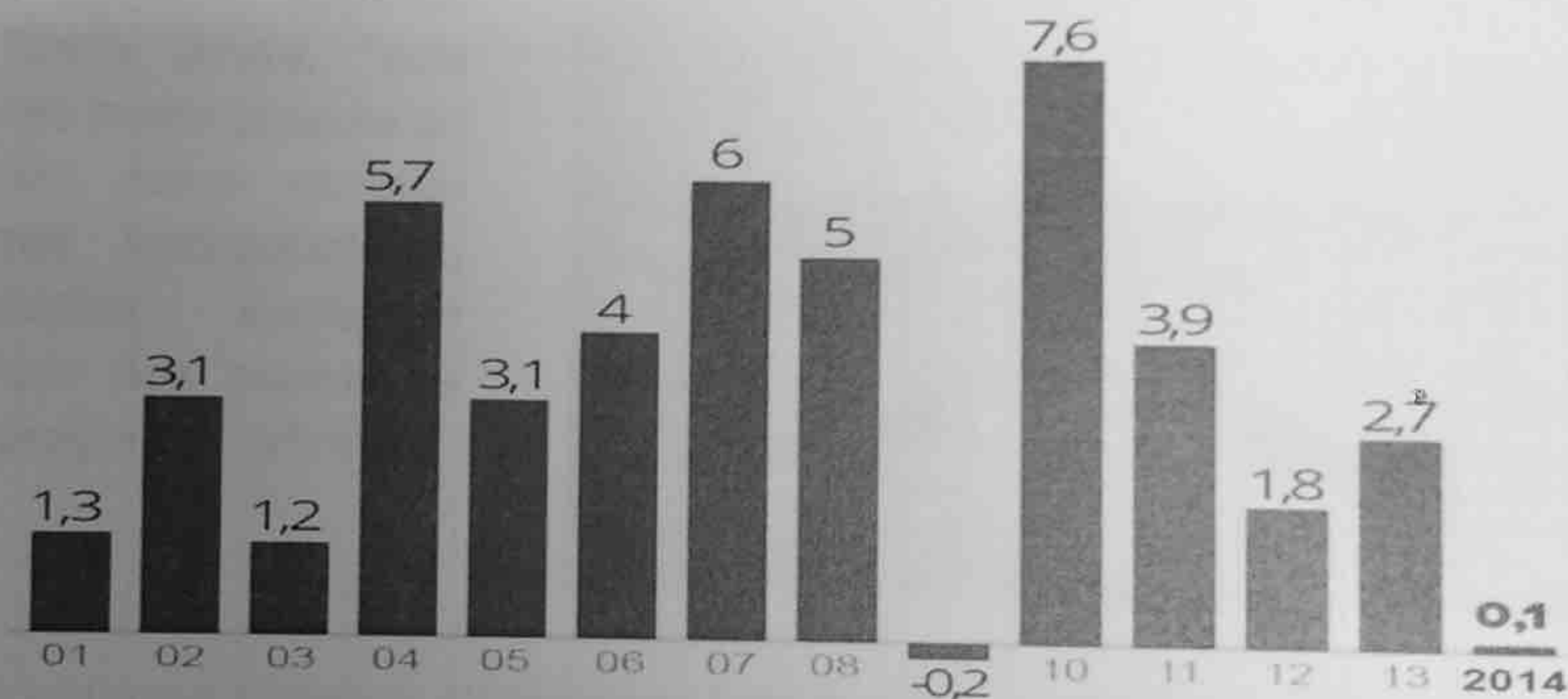
A desaceleração no crescimento da economia brasileira enfrentada ao longo dos últimos anos trouxe consigo uma queda significativa no consumo dos produtos ofertados pela Requerente quer pela queda no Índice de Confiança do Consumidor (menos propenso ao consumo), quer pela queda nos investimentos propiciada por essa aceleração.

O efeito perverso desses dois fatores pode ser identificado nos gráficos que abaixo demonstramos.



Variação do PIB desde 2001

Em %



A desaceleração da atividade econômica, o fraco desempenho da economia internacional, as elevações sucessivas da taxa básica de juros e o câmbio apreciado contribuíram para a elevação da dívida pública bruta e do déficit externo, acompanhados pela aceleração dos índices de inflação.

O endividamento passou a aumentar de forma recorrente, reduzindo a capacidade das *Recuperandas* de honrar os pagamentos de seus credores, enfrentando momentânea crise de liquidez, a qual terá sua viabilidade atestada através dos instrumentos e prazos previstos na Lei nº 11.101/05.

3. DESCRIÇÃO DO MERCADO DE ATUAÇÃO

3.1. MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1.1. Nacional

Desde 2012, quando o mercado de incorporação começou a desacelerar, os loteamentos vêm ganhando mais atenção de investidores, incorporadoras e compradores. O setor não tem dados de comportamento consolidados, mas as movimentações de mercado e os resultados das empresas confirmam o bom momento.

Segundo o presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (Aelo), Caio Portugal, o programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida" influenciou no crescimento apresentado pelo mercado de loteamentos. O programa impulsionou de uma forma indireta o setor, já que ao propiciar um maior volume de produção, gerou o chamado efeito em cadeia para toda a indústria imobiliária.

Mas contribuiu também, segundo Portugal, de forma direta, "pois acarretou em uma maior procura de lotes urbanizados como matéria-prima para que incorporadoras, pequenas, médias, pudessem edificar com foco nos segmentos atendidos pelo programa", afirma.



O presidente da empresa Conviver Urbanismo, Luiz Aragão, explica que a razão para a estreita relação entre o "Minha Casa Minha Vida" e o mercado de loteamentos está em uma das características principais do lote urbanizado, que é servir como base para futuras incorporações, conforme Edição 150 – janeiro/2014 – Por Bruno D'Angelo – Site: Construção Mercado – Negócios de Incorporação e Construção.

Embora o programa "Minha Casa, Minha Vida" tenha reduzido em cinco anos o déficit habitacional do país em 8%, o número de famílias de baixa renda sem condições adequadas de habitação continuará crescendo, conforme a população se expande. Levantamento feito pela Fundação Getúlio Vargas para o Sinduscon-SP estima que serão necessários R\$ 760 bilhões em investimentos em habitação popular até 2024, ou o equivalente a R\$ 76 bilhões ao ano.

O déficit habitacional — estimado em 5,2 milhões de lares em 2012 — considera desde as famílias que moram em condições precárias, como favelas, até aquelas que dividem o imóvel com outros parentes ou gastam uma fatia alta de sua renda com aluguel devido às faltas de condições para adquirir um imóvel próprio ou financiamento. Até 2024, esse déficit terá crescido para 20 milhões de famílias em estado de necessidade.

Embora considerado promissor, o segmento tem forte barreira de entrada: o ciclo longo, resultante, principalmente, dos prazos necessários para aprovação dos projetos. Outro fator desfavorável, segundo o mercado, é a restrita oferta de crédito. Ainda assim, o segmento tem recebido novos investimentos, direcionados tanto à compra de participação em empresas quanto à aquisição de carteiras. Por enquanto, na falta de um apoio mais relevante dos bancos, as empresas financiam sua produção com recursos próprios, ou com parcerias com os proprietários das glebas, com a presença ou não de investidores privados.

3.1.2. Região Nordeste

A região Nordeste se apresenta como a de maior viabilidade para o mercado de loteamentos no Brasil pela união dos seguintes fatores: possuir o maior déficit habitacional associado ao maior crescimento de renda da população.

O PIB do Nordeste atingiu números maiores do que o índice nacional e há uma série de investimentos em infraestrutura programados para os próximos anos. Atualmente, é uma região emergente no cenário nacional, com perspectivas de contínuas taxas de crescimento relativo.

O segmento de loteamentos tem atraído a atenção de novos participantes, sejam incorporadoras com atuação tradicional na área residencial ou fundos de investimento. As margens mais elevadas que as de incorporação é o principal estímulo a esse apetite. Grandes empresas do segmento passaram a dar visibilidade aos loteamentos. A Gafisa direcionou seus investimentos aos rumos de Alphaville Urbanismo, que culminou na venda de 70% da empresa de loteamento para as gestoras de fundos Pátria e Blackstone, por R\$ 1,4 bilhão.

Em Pernambuco, especificamente, os loteamentos afastados das áreas centrais das cidades, principalmente nas cidades da Zona da Mata Norte, são os mais procurados. "Não se tem muitas opções na Região Metropolitana para fazer loteamentos. Antes, a busca era por áreas próximas à BR- 232. Hoje, o mercado aposta na duplicação da BR-408, que vai para a Mata Norte, com um leque maior de opções", comentou Abílio Costa, um dos sócios da empresa Nacional Empreendimentos, em matéria na 36ª Edição da Revista Negócios PE.

E a razão para essa "fuga" tem sua lógica. Os centros urbanos estão lotados, gerando trânsito e perda de qualidade de vida. Hoje, as pessoas buscam viver em locais com mais área verde, proporcionando um conforto maior para as famílias. E além desta busca pela natureza e melhoria na qualidade de vida, os valores também acabam atraindo a atenção dos futuros compradores. É mais barato comprar um lote fora da capital, com a proposta de construir, seja no presente ou em um futuro próximo, um imóvel maior para a família.

4. ESTRATÉGIA

O **GRUPO CASTRO LIMA** possui como estratégia para soerguimento das empresas recuperandas e viabilidade do pagamento aos credores, o desenvolvimento do loteamento **COQUEIRAL** que consiste na exploração de aproximadamente 45 hectares da Fazenda **COQUEIRAL**, localizada na Estrada de Atapuz, no município de Goiana – PE.

Alguns indicadores que somam à estratégia do **GRUPO CASTRO LIMA**:

- A área dista da FIAT apenas 12,8 Km, ficando fora do raio de 9Km onde está impedido a instalação de novos projetos residenciais. A cidade de Goiana fica apenas a 20 Km e a Praia de Atapuz a 3,9 Km. Recife e João Pessoa estão quase equidistantes da área. Recife está a 56,8 Km e João Pessoa a 67,4 Km.
- A Fábrica da Ambev fica a 30,8 Km. Com um investimento que chegou a R\$ 725 milhões, foi inaugurada oficialmente no dia 11/03/14. É a maior fábrica da empresa nas regiões Norte e Nordeste. Com nove linhas de produção, a fábrica tem uma capacidade instalada de R\$ 8 milhões de hectolitros por ano e, além de Pernambuco, ajuda a abastecer parte de Alagoas, Sergipe, Bahia, Rio Grande do Norte, Paraíba, Piauí e Ceará. Atualmente, a unidade emprega quase 1.000 funcionários.
- A Fábrica do Grupo Petrópolis, a segunda maior cervejaria do Brasil, fica a 33,6 Km. Com investimentos de R\$ 600 milhões, em abril/2014 realizou seu primeiro envase da cerveja Itaipava. A fábrica foi inaugurada em abril de 2015, com capacidade para produzir 600 milhões de litros ao ano e vai gerar 1.000 empregos diretos quando estiver na plenitude de sua capacidade de funcionamento. A produção atenderá nove centros de distribuição já em operação: Caruaru, Jaboatão dos Guararapes, Petrolina, Garanhuns (PE), Maceió e Arapiraca (AL), João Pessoa e Patos (PB) e Natal (RN).
- A Indústria de Bebidas Igarassu (IBI) iniciou as suas operações em Setembro de 2006. Em 2007, o Grupo Schincariol comprou a IBI e a marca Nobel. A fábrica, hoje Brasil Kirin, localiza-se no km 37,3 da Rod. BR-101 Norte, Igarassu-PE, ficando a 33,7Km da área. Emprega mais de 500 funcionários.
- Com um investimento bilionário, o Pólo Farmacoquímico de Goiana-PE, **HEMOBRÁS**, vai atuar na produção de hemoderivados. Destes, seis representam o maior consumo no mundo e hoje 100% importados, gerando um dispêndio anual de R\$ 800 milhões com importação.

Será a primeira fábrica do Brasil para a produção de medicamentos a partir do plasma sanguíneo ou obtidos por meio de engenharia genética. Será a maior da América Latina. A fábrica atenderá metade da demanda nacional por hemoderivados.

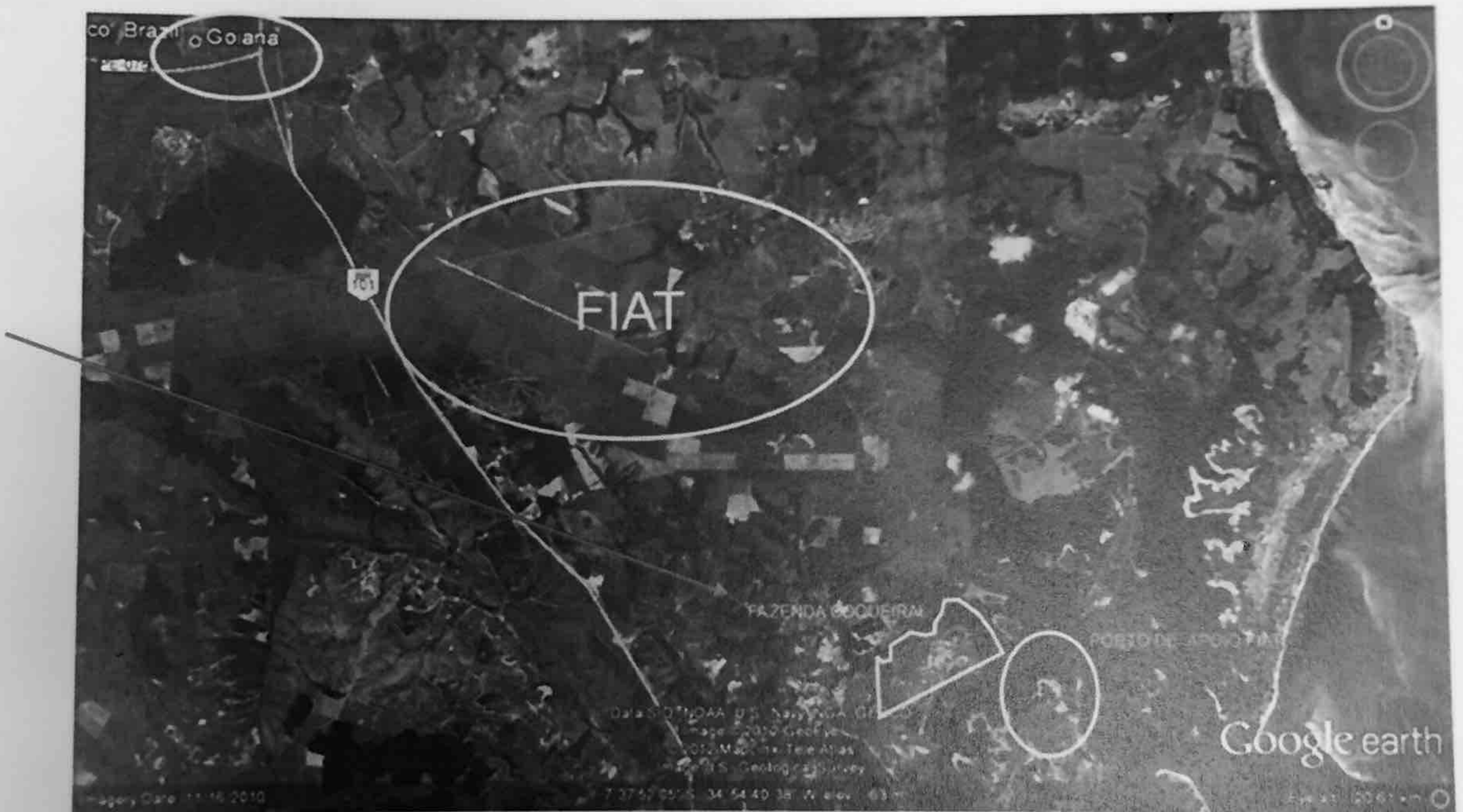
Em 2020, quando estiver funcionando a pleno, processará 500 mil litros de plasma, atingindo a auto-suficiência no fornecimento de hemoderivados. O Pólo Farmacoquímico vai gerar 2.503 empregos diretos e 2.720 indiretos.

- A Vivix – Fábrica de Vidros Planos, produz vidros planos incolores, coloridos, pintados, laminados e espelhos, tendo como principais clientes as indústrias da construção civil e moveleira.

Com um Investimento de R\$ 1,04 bilhão vai gerar 410 empregos diretos e mais de 1.500 indiretos. Entrou em operação em 09 de janeiro de 2014. A previsão de faturamento anual é de R\$ 500 milhões.

A área também fica a uma distância de 3,6 Km da Praia de Atapuz. Defronte as estas estão as praias de Barra de Catuama e o Pontal da Ilha de Itamaracá. À frente estão as praias de Pontas de Pedra, do Sossego, de Jaguaribe, do Pilar, a ilha da Coroa do Avião, com forte vocação turística.

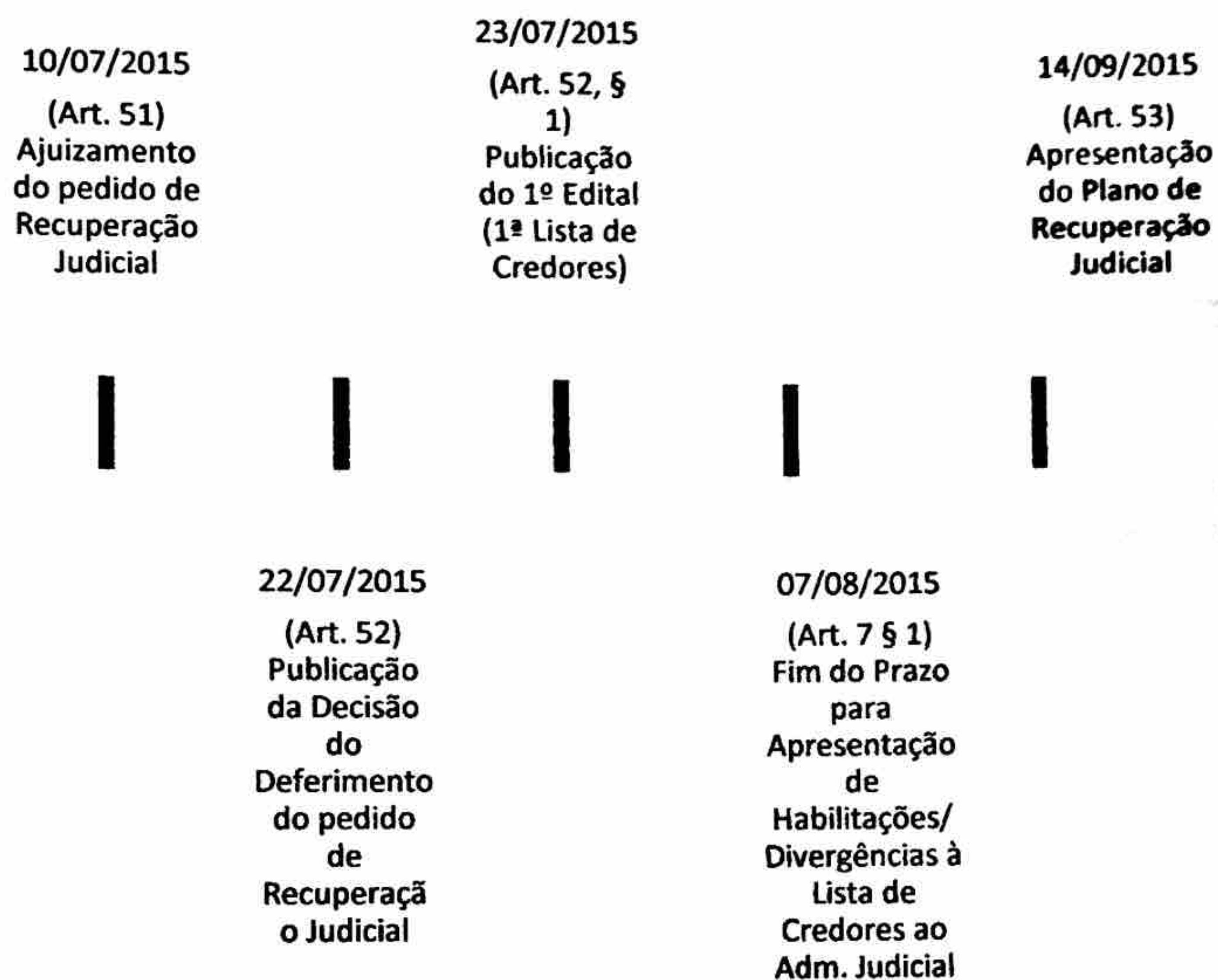
A localização da área está demonstrada abaixo:



Assim, o projeto prevê o desenvolvimento de 1.116 lotes de 250m² e uma expectativa de VGV (Valor Geral de Venda) de aproximadamente R\$ 45 milhões.

5. PLANO DE RECUPERAÇÃO

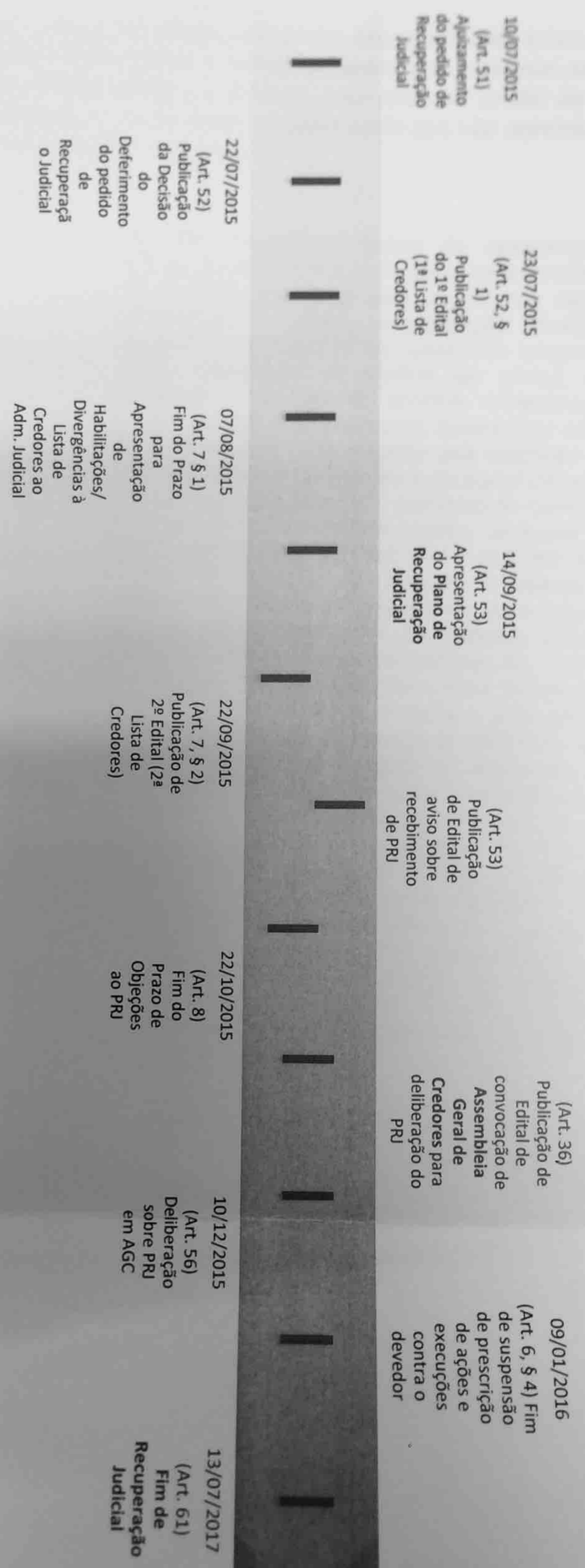
5.1. Cronograma Estimado do Processo de Recuperação Judicial



descreve neste PRJ, de forma minuciosa, os meios de recuperação que serão empregados em sua reestruturação e recuperação, a saber:

5. PLANO DE RECUPERAÇÃO

5.1. Cronograma Estimado do Processo de Recuperação Judicial



5.2. Meios Empregados na Recuperação

O artigo 50 da LRF dispõe, de forma exemplificativa, sobre os meios de recuperação econômica e financeiros a serem utilizados por empresas em Recuperação Judicial. O **GRUPO CASTRO LIMA**, no entanto, reserva-se no direito de gozar de todos os meios previstos em Lei, assim como, daqueles ainda que não previstos, tornem-se necessários a sua reestruturação e recuperação.

“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.

§ 1º Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia.

§ 2º Nos créditos em moeda estrangeira, a variação cambial será conservada como parâmetro de indexação da correspondente obrigação e só poderá ser afastada se o credor titular do respectivo crédito aprovar expressamente previsão diversa no plano de recuperação judicial.”

Assim sendo, para cumprimento do art. 53, inciso I da LRF, o **GRUPO CASTRO LIMA** discrimina neste PRJ, de forma minuciosa, os meios de recuperação que serão empregados em sua reestruturação e recuperação, a saber:

3.2.1 Alienação Total ou Parcial de Ativos

O **GRUPO CASTRO LIMA** poderá diretamente transferir o domínio, vender, trocar, locar, remover, arrendar ou dar em garantia, total ou parcialmente, quaisquer de seus ativos, previamente relacionados no laudo de avaliação de bens e ativos (Anexo 6), consoante ao disposto no art. 145 da Lei 11.101/2005, se for entendido como a melhor opção para atender às suas necessidades empresariais e de continuidade do seu negócio.

Em nenhuma hipótese haverá sucessão da adquirente dos bens em qualquer das dívidas e obrigações do **GRUPO CASTRO LIMA**, inclusive as de natureza tributárias, com exceção daquelas expressamente assumidas pela adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da "LRF".

Na hipótese do ativo alienado ser objeto de garantia real, sua alienação será admitida mediante aprovação prévia e expressa do credor titular da respectiva garantia, na forma do § 1º do Art. 50, da Lei 11.101/05.

Os recursos obtidos, em qualquer modalidade de alienação, serão investidos nas operações do **GRUPO CASTRO LIMA** e servirão para garantir a reestruturação das atividades, aumento da produção e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, assim como o pagamento de credores, promovendo "a superação da situação de crise econômico-financeira" do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do 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 "LRF").

3.2.2 Reorganização Societária e Associações

O **GRUPO CASTRO LIMA** poderá tomar medidas para reorganizar sua constituição societária. A qualquer momento, após a homologação do presente plano, poderá reorganizar-se através de processo de:

- i) Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade;
- ii) Constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios;
- iii) Associação a investidores através de cessão parcial ou total do controle societário;
- iv) Alteração do objeto social das empresas e de sua razão social;
- v) Transferência de ativos, contratos de prestação de serviços e acervos técnicos entre as empresas do **GRUPO CASTRO LIMA** ou para uma nova sociedade, em conformidade com as regras previstas na legislação vigente à época que dispõe sobre as sociedades;

A adoção de quaisquer dessas medidas está condicionada a não inviabilização ou afetação, total ou parcial, do cumprimento do plano, ficando o **GRUPO CASTRO LIMA** e a empresa sucessora obrigadas nos termos deste plano. As medidas deverão sempre visar à viabilidade e o cumprimento deste plano, sob a fiscalização do administrador judicial, e o atendimento às estratégias da empresa.

3.2.3 Oportunidades de negócios destinadas à Readequação de suas Atividades

Tendo em vista a adequação e melhoria das práticas e processos das empresas, o **GRUPO CASTRO LIMA** poderá iniciar e/ou descontinuar linhas de produtos e serviços com o objetivo final de incrementar os negócios e a rentabilidade dos mesmos.

Caso os ativos, ligados às atividades descontinuadas, tornem-se disponíveis, as *Recuperandas* poderá aliená-los em conformidade com o exposto no item 3.2.1., deste capítulo.

A adoção deste meio, disposto para atender às estratégias empresariais, objetiva viabilizar o cumprimento deste plano.

3.2.4 Reorganização Administrativa e Adoção de Práticas De Governança Corporativa

O **GRUPO CASTRO LIMA** poderá adotar medidas que visem à reestruturação organizacional da empresa e de governança corporativa, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos parâmetros de eficiência e eficácia. Para esse fim, poderá alterar total, ou parcialmente, a atual formação da equipe de profissionais ou os órgãos administrativos.

A empresa compromete-se a buscar e cultivar um time de administradores que prezem pela excelência da gestão e adotem práticas de governança corporativa, ajudando a empresa a aperfeiçoar sua atuação empresarial.

3.2.5 Concessão de Prazos e Condições Especiais para Pagamento Das Obrigações Vencidas de seus Devedores

O **GRUPO CASTRO LIMA** poderá propor aos seus devedores, com dívidas vencidas há mais de 30 (trinta) dias, descontos para quitação das mesmas, ofertando percentuais de redução variável e proporcional ao tempo de atraso.

O objetivo desta medida será a realização dos recebíveis duvidosos, os quais auxiliarão na geração de caixa; e, conseqüentemente, na viabilização do pagamento aos credores.

3.2.6 Capitalização

O **GRUPO CASTRO LIMA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, inclusive com a possibilidade de alteração do controle societário.

3.2.7 Novação da Dívida do Passivo, Equalização dos Encargos Financeiros e Outras Avenças

A aprovação e homologação deste PRJ implicam na novação das dívidas do **GRUPO CASTRO LIMA**, na forma estabelecida neste PRJ.

A novação decorrente da aprovação deste PRJ surtirá seus efeitos jurídicos e legais em relação às garantias prestadas por terceiros, em especial fiadores e avalistas, independentemente se pessoa física ou jurídica, desde que o credor titular da garantia aprove este plano, sem ressalva sobre esta cláusula.

6. ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

São classificados como credores concursais todos aqueles, sejam pessoas físicas ou jurídicas, cujos créditos foram constituídos antes do pedido de Recuperação Judicial. Tais credores têm o direito de estarem inseridos no plano e na 1ª lista de credores divulgada no edital, sendo que essa lista ainda poderá sofrer alterações decorrentes da fase de verificação de crédito (habilitações, divergências e impugnações).

O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial é de R\$ 33.299.183,05 (trinta e três milhões, duzentos e noventa e nove mil, cento e oitenta e três reais e cinco centavos). A seguir, apresentamos o quadro resumo por classe dos credores concursais:

CLASSIFICAÇÃO	QTDD	Valor Nominal (R\$)	Valor Atualizado (R\$)
CLASSE I – TRABALHISTA	-	-	-
CLASSE II – GARANTIA REAL	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	62	33.299.183,05	33.299.183,05
CLASSE IV – MICROEMPRESAS	-	-	-
TOTAL CONCURSAL	62	33.299.183,05	33.299.183,05

7. PROPOSTA DE PAGAMENTO

7.1. Aspectos Gerais

Os valores devidos aos credores serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, os quais deverão indicar através do endereço eletrônico tesouraria.rj@castrolima.com.br, a conta bancária de sua titularidade para tal finalidade, em até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos.

Em caso de não haver indicação da referida conta corrente, os valores ficarão disponíveis no departamento administrativo-financeiro do **GRUPO CASTRO LIMA**, na cidade do Recife, Pernambuco, pelo prazo máximo de até 05 (cinco) dias, contados a partir da data prevista para o pagamento.

Os valores não resgatados pelos credores após o referido prazo serão redirecionados para as operações do **GRUPO CASTRO LIMA**, devendo o credor solicitar novo agendamento junto ao departamento administrativo-financeiro para o devido recebimento do crédito.

Não será considerado descumprimento do presente PRJ, os pagamentos não realizados em função dos credores não terem informado suas respectivas contas correntes bancária e/ou não terem solicitado o novo agendamento.

Na hipótese de habilitações de créditos retardatárias, deverão ser respeitadas as seguintes condições:

- a) Se a habilitação do crédito ocorrer antes ou durante a carência, o pagamento será iniciado a partir do termo final do prazo de carência, de acordo com a regra prevista para a respectiva classe;
- b) Se a habilitação do crédito ocorrer após o prazo de carência, o pagamento da primeira parcela será efetuado no mês subsequente à respectiva habilitação, desde que o credor informe a conta bancária de sua titularidade.

As propostas de pagamento aqui formuladas poderão ser alteradas em razão de eventual vigência de ato normativo publicado pelo Poder Público, cujas condições sejam mais benéficas para as *Recuperandas*.

Os depósitos recursais e eventuais bloqueios judiciais, até o limite de valor devido ao credor, lhes serão convertidos; todavia, o excedente será creditado ao **GRUPO CASTRO LIMA**.

Caso haja crédito remanescente devido ao credor, este será quitado conforme disposto a seguir na proposta de pagamento deste PRJ.

7.2. Credores Concursais

A seguir, apresentamos as propostas de pagamento de cada classe de credores concursais que compõem este PRJ:

7.2.1. Credores Classe I – Trabalhistas

O **GRUPO CASTRO LIMA** não possui credores classe I - trabalhistas.

Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe I, em consonância com a regra do Art. 83, inciso I da LRF, com crédito igual ou até 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, serão quitados sem carência e sem deságio sobre o valor nominal do crédito, deduzidos integralmente os juros moratórios e todas as multas, seja qual for a natureza e origem, inclusive por descumprimento de acordos. O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas iguais, mensais, e sucessivas, desembolsadas no último dia útil do mês, iniciando o pagamento no segundo mês subsequente à homologação deste PRJ.

Os credores da Classe I que possuírem crédito superior a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, serão quitados na forma já demonstrada acima, sendo certo que o saldo remanescente aos 150 salários mínimos será quitado de acordo com a proposta de pagamento aos credores Classe III - Quirografários (Art. 83, inciso VI, alínea C), disposta no item 7.2.3. do presente PRJ.

7.2.2. Credores Classe II – Garantia Real

O **GRUPO CASTRO LIMA** não possui credores classe II – garantia real.

Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe II, estes após a habilitação do crédito no processo de recuperação judicial, desde que aprovado o PRJ e concedida à recuperação judicial, será quitado de acordo com a proposta de pagamento aos credores Classe III - Quirografários (Art. 83, inciso VI, alínea C), disposta no item 7.2.3. do presente PRJ.

7.2.3. Credores Classe III - Quirografários

Os credores da Classe III, em consonância com a regra do Art. 50, inciso XII, da LRF, serão quitados de acordo com a sua classificação nas duas categorias abaixo discriminadas:

- a) Carência de 18 (dezoito) meses do pagamento de principal e juros, a contar da data da homologação do presente PRJ;
- b) Remuneração com base na variação do índice de Remuneração da Poupança a partir do 18º (décimo oitavo) mês;
- c) Deságio de 70% sobre o valor nominal do crédito de cada titular;

O saldo devedor será quitado em 108 (cento e oito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, após a carência de 18 (vinte e três) meses de carência.

7.2.4. Credores Classe IV - Micro Empresas ou Empresas de Pequeno Porte

O **GRUPO CASTRO LIMA** não possui credores classe IV – Micro Empresas ou Empresas de Pequeno Porte.

Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe IV, estes, após a habilitação do crédito no processo de recuperação judicial, desde que aprovado o PRJ e concedida à recuperação judicial, serão quitados de acordo com a proposta de pagamento aos credores da Classe III - Quirografários (Art. 83, inciso VI, alínea C), disposta no item 7.2.3. do presente PRJ.

7.3. Credores Financiadores

Os credores sejam concursais ou mesmo aqueles não sujeitos à recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, mas que aderirem e submeterem seus créditos, total ou parcialmente, aos termos deste PRJ junto ao **GRUPO CASTRO LIMA**, serão considerados credores financiadores, de acordo com os critérios abaixo definidos, podendo as partes negociarem formas de pagamento alternativas àquelas previstas no item 7.2 supra:

a) **Fornecedores de materiais e serviços**

Para os Credores de materiais e serviços considerados essenciais pela administração das *Recuperandas* que mantiverem o fornecimento de materiais e serviços de forma continuada e sem restrição de crédito, 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 das empresas em recuperação judicial, independente da regra de pagamento contidas no "PRJ", podendo excluir o deságio, parcial ou na totalidade e/ou alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, em termos a serem ajustados pelas partes;

c) **Instituições financeiras e equiparadas**

Para as instituições financeiras ou equiparadas que concederem 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.

Também serão considerados "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 às empresas do **GRUPO CASTRO LIMA**, 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 das empresas *Recuperandas*.

Os credores que aderirem a essa modalidade, limitado a necessidade de novas captações das empresas *Recuperandas*, poderão efetuar negociações compatíveis com suas necessidades e a capacidade de pagamento do **GRUPO CASTRO LIMA**, podendo as partes ajustar, por exemplo, a exclusão do deságio, parcial ou na totalidade e/ou alinhar o prazo de pagamento do valor de acordo com a capacidade efetiva de geração de caixa das empresas, alterando prazos de carência e liquidação dos respectivos créditos.

7.4. **Credores Aderentes (Não sujeitos a Recuperação Judicial)**

Credores Aderentes - Não Sujeitos à Recuperação Judicial que sujeitarem seus créditos aos termos deste PRJ, caso tenham celebrado termo de adesão a qualquer tempo e se tornado credores aderentes. Os termos de adesão deverão ser apresentados formalmente por correspondência a ser protocolizada na sede do principal estabelecimento do **GRUPO CASTRO LIMA** ou no escritório do Administrador Judicial e, não podendo ser substituídos ou alterados por outras disposições que não as constantes deste PRJ. Alternativamente, o credor aderente, uma vez tendo aderido ao PRJ, poderá junto com o **GRUPO CASTRO LIMA**, podendo as partes ajustar, por exemplo, a exclusão do deságio, parcial ou na totalidade e/ou alinhar o prazo de pagamento do valor de acordo com a capacidade efetiva de geração de caixa das empresas, alterando prazos de carência e liquidação dos respectivos créditos.

8. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE PAGAMENTOS AOS CREDORES C

CLASSIFICAÇÃO	Valor Atualizado	Deságio	Ano 1	Ano 2	1
			Ano 2016	Ano 2017	
	R\$	R\$	R\$	R\$	
CLASSE I - TRABALHISTA	-	-	-	-	
CLASSE II - GARANTIA REAL	-	-	-	-	
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	18.413.415	12.889.391	-	284.487	
CLASSE IV - MICRO EMPRESA	-	-	-	-	
FINANCIADORES/ADERENTES	14.885.768	-	-	826.987	1.
TOTAL	18.413.415	12.889.391	-	284.487	

Recife, 10 de setembro de 2015.

Nadson Pires de Siqueira Carvalho
IMOBILIARIA CASTRO LIMA LTDA EPP.
 Nadson Pires de Siqueira Carvalho

Nadson Pires de Siqueira Carvalho
ECOMOTORS DO BRASIL LTDA EPP.
 Nadson Pires de Siqueira Carvalho

8. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE PAGAMENTOS AOS CREDORES CONCURSAIS POR CLASSE

CLASSIFICAÇÃO	Valor Atualizado	Deságio	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
			R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
CLASSE I - TRABALHISTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLASSE II - GARANTIA REAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	18.413.415	12.889.391	-	284.487	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	276.201
CLASSE IV - MICRO EMPRESA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FINANCIADORES/ADERENTES	14.885.768	-	-	826.987	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	1.566.923	-
TOTAL	18.413.415	12.889.391	-	284.487	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	552.402	276.201

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), previsto na Lei 11.101/05, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham suas atividades, cumpram sua função social, gerem empregos e renda, de forma que retomem e/ou reforcem suas operações na economia. Em função disto, entende-se que os benefícios alcançados serão revertidos em prol da sociedade, não sendo exclusivos dos administradores, credores e funcionários do **GRUPO CASTRO LIMA**.

É importante destacar que o presente PRJ está embasado em premissas e expectativas futuras, que muito embora sejam realistas, não é possível garantir que ocorram da mesma forma. Assim, caso as projeções não se confirmem (por superestimação ou subestimação), será necessária a revisão destas para adequação a nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto acima.

A necessidade de recomposição do caixa do **GRUPO CASTRO LIMA** e a liquidação de seu passivo junto aos seus credores reforçam a proposição de carência para início dos pagamentos e redução da dívida; bem como, a não incidência de juros, mora, multas, correção monetária, penalidades e indenizações.

Este plano e todas as obrigações citadas serão regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

Após o prazo legal de 02 (dois) anos, contados a partir da homologação judicial, e sem o descumprimento do exposto no presente PRJ, o **GRUPO CASTRO LIMA** poderá requerer ao Juízo a extinção do processo.

Por fim, a diretoria do **GRUPO CASTRO LIMA** entende que a recuperação econômico-financeira passa pela reestruturação das operações, como forma de manter a geração de riquezas, tributos, empregos, melhora do valor econômico e qualidade dos ativos e, não obstante, a quitação dos credores concursais, nos termos e condições apresentadas e aprovadas.

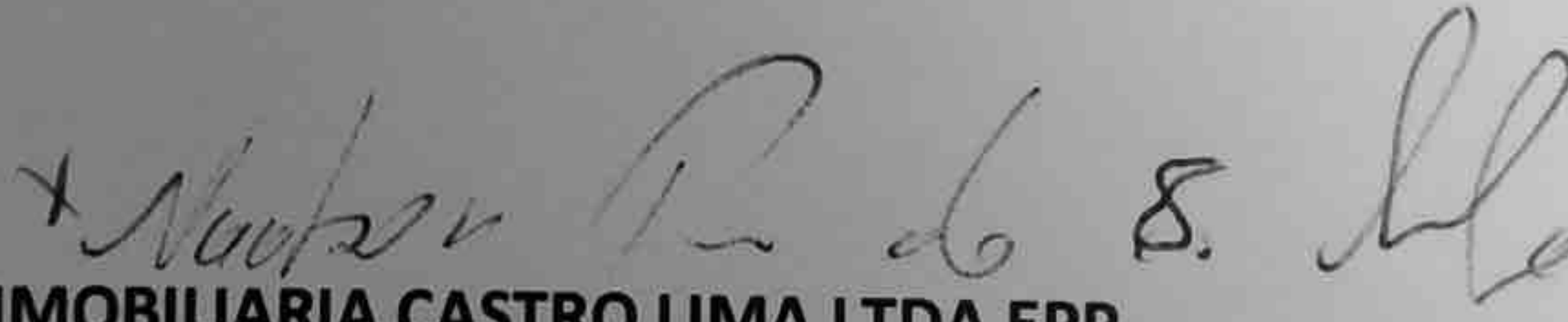
10. ANEXOS

Anexo 1 – Relação de Credores


Anexo 2 – Laudo Econômico-Financeiro

Anexo 3 – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

Recife, 10 de setembro de 2015.


IMOBILIARIA CASTRO LIMA LTDA EPP.

Nadson Pires de Siqueira Carvalho


ECOMOTORS DO BRASIL LTDA EPP.

Nadson Pires de Siqueira Carvalho

386
R

ANEXO I

Relação de credores

IMOBILIARIA CASTRO LIMA LTDA EPP.

e

ECOMOTORS DO BRASIL LTDA EPP.

RELAÇÃO DE CREDORES
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

ANEXO I

ITEM	EMPRESA DEVEDORA	CLASSE	CREADOR	VALOR R\$
1	Castro Lima	Classe III	ADILSON FERNANDO LEITE	7.804,00
2	Ecomotors	Classe III	ADILSON FERNANDO LEITE	4.502,00
3	Castro Lima	Classe III	ALTA SERVICE CONSULTORIA FINANC EIRELE	21.523,54
4	Castro Lima	Classe III	ALTO LIMPE DO BRASIL LTDA	54.992,00
5	Castro Lima	Classe III	AYMORE FINANCIAMENTOS	41.400,00
6	Castro Lima	Classe III	BANCO CR2 S/A	2.107.929,44
7	Castro Lima	Classe III	BANCO DO BRASIL	281.512,85
8	Ecomotors	Classe III	BANCO INTERCAP S/A	791.233,98
9	Castro Lima	Classe III	BANCO MERCANTIL BRASIL S/A	4.582.632,49
10	Castro Lima	Classe III	BANCO PAULISTA S.A.	12.000.000,00
11	Castro Lima	Classe III	BANCO SAFRA	52.161,72
12	Ecomotors	Classe III	BANCO SAFRA	1.219.224,21
13	Ecomotors	Classe III	BANCO SANTANDER	134.360,16
14	Castro Lima	Classe III	BANCO SOFISA S/A	1.629.000,00
15	Castro Lima	Classe III	BBF FOMENTO MERCANTIL S.A	184.728,85
16	Castro Lima	Classe III	BICBANCO- BANCO INDUSTRIA E COMERC. S.A	17.500,00
17	Castro Lima	Classe III	BIONE CORRETORA DE VEÍCULOS LTDA	127.100,00
18	Castro Lima	Classe III	BRASCOLOR GRAFICA E EDITORA LTDA	2.749,98
19	Castro Lima	Classe III	BRL TRUST DTV IMOBILIARIOS SA	48.326,58
20	Castro Lima	Classe III	BUREAU DE IMAGENS LTDA	12.579,99
21	Castro Lima	Classe III	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	249.553,36
22	Ecomotors	Classe III	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	2.636.214,24
23	Ecomotors	Classe III	CARGO WORLD BRASIL LTDA	29.540,72
24	Castro Lima	Classe III	CARLOS ALBERTO PARENTE ALENCAR	150.000,00
25	Castro Lima	Classe III	CARMEM LUCIA SOARES DE MORAES	100.000,00
26	Ecomotors	Classe III	CLARO S/A	10.318,23
27	Ecomotors	Classe III	DIARIO DE PERNAMBUCO SA	7.750,00
28	Castro Lima	Classe III	E. E. L MOTOS LTDA ME	18.689,50
29	Castro Lima	Classe III	EDINACESIO FIRMINO MARQUES	112.462,40
30	Castro Lima	Classe III	EDVALDO SOARES DA FONSECA	14.000,00
31	Castro Lima	Classe III	ERONILSON FIRMINO MARQUES	122.466,00
32	Castro Lima	Classe III	J A DE SOUZA POUSADA ME	715.008,77
33	Castro Lima	Classe III	JOSE CARLOS PEREIRA SANTOS	107.932,51
34	Castro Lima	Classe III	J E I ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS LTD	17.500,00
35	Ecomotors	Classe III	J E I ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS LTD	350.490,00
36	Castro Lima	Classe III	JOSE IRLANDO RIBEIRO	47.086,20
37	Castro Lima	Classe III	LAGOA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (DIVA)	407.747,60
38	Castro Lima	Classe III	LIMA E ANDRADE ARQUITETURA DIGITAL E DES	30.000,00
39	Castro Lima	Classe III	M E M MOTOS LTDA ME	37.127,00
40	Castro Lima	Classe III	MARCOS ALVES DE MORAES PEREIRA	165.700,00
41	Castro Lima	Classe III	MARQUES COMERCIO DE ALIMENTOS	24.552,40
42	Ecomotors	Classe III	MITAF TRANSPORTES LTDA	9.502,05
43	Castro Lima	Classe III	MS FACTORING FOMENTO MERCANTIL	713.242,93
44	Castro Lima	Classe III	NASCIMENTOE & FERNANDES ADVOGADOS ASSOCIADO	850.000,00
45	Ecomotors	Classe III	NASCIMENTOE & FERNANDES ADVOGADOS ASSOCIADO	550.000,00
46	Castro Lima	Classe III	NEGOCIAL FACTORING FOMENTO COMERCIAL	222.700,00
47	Castro Lima	Classe III	NEUCI PEREIRA DE MATTOS	100.000,00
48	Castro Lima	Classe III	JOSE ANTONIO GUIMARAES LAVAREDA FILHO	175.321,96
49	Castro Lima	Classe III	PAULO VIEIRA FERNANDES FILHO	155.907,59
50	Castro Lima	Classe III	PAULO WILSON DE SA MAGALHAES	461.903,47
51	Castro Lima	Classe III	RENDMAX FUNDO DE INVESTIMENTOS	234.819,00
52	Castro Lima	Classe III	RICARDO JOSE DA COSTA PINTO	83.082,49
53	Castro Lima	Classe III	ROSILDA CARMELITA DA SILVA COMERCIO	17.422,00
54	Ecomotors	Classe III	SERASA S/A	5.889,14
55	Castro Lima	Classe III	SERGIO ALMEIDA DO NASCIMENTO	136.063,05
56	Castro Lima	Classe III	SOMA ASSESSORIA P DADOS LTDA	55.386,00
57	Ecomotors	Classe III	SOMA ASSESSORIA P DADOS LTDA	27.235,40
58	Ecomotors	Classe III	STAMPA OUTDOOR	32.225,00
59	Castro Lima	Classe III	TOTAL FACTORING LTDA	207.400,00
60	Ecomotors	Classe III	TWENTY SIX TRANDING IMP. EXP. COM. E SER	35.030,83
61	Castro Lima	Classe III	UNICRED EMPRESARIAL C E C M DOS EMPRES D	627.552,00
62	Ecomotors	Classe III	YOLANDA LOGISTICA ARMAZEM TRANSP E SERV.	24.800,00
TOTAL				R\$ 33.299.183,05

ANEXO II

Laudo Econômico-Financeiro

IMOBILIARIA CASTRO LIMA LTDA EPP.

e

ECOMOTORS DO BRASIL LTDA EPP.

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

10 de setembro de 2015

A
IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. – EPP e ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP
(GRUPO CASTRO LIMA) - Em Recuperação Judicial
Recife - PE

À atenção dos Srs. Conselho de Administração e Diretores

Prezados Senhores,

Em cumprimento ao nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos nosso Laudo econômico-financeiro consolidado do **GRUPO CASTRO LIMA**, formado pelas empresas **IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. – EPP e ECOMOTORS DO BRASIL LTDA. - EPP** (denominadas neste Laudo econômico-financeiro como "*Recuperandas*", "*Empresas*" ou "*Grupo*"). Ambas encontram-se em Recuperação Judicial por meio do Processo nº. 0035010-35.2015.8.17.0001, movido na Décima Primeira Vara Cível da Capital do Recife - Seção B.

O presente Laudo Econômico Financeiro é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – II e III da Lei. 11.101/05 e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial - "*PRJ*" do **GRUPO CASTRO LIMA**, como Anexo- II.

O pleno entendimento do presente Laudo se dará, só e somente só, quando analisado conjuntamente com o conteúdo do *PRJ* do qual é parte integrante e inseparável.



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 das Recuperandas; (iii) Consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.

1. ESCOPO DOS TRABALHOS

Este Laudo teve por objetivo apresentar e atestar as projeções consolidadas de resultados econômicos e dos fluxos de caixa das *Recuperandas*, conforme requerido pelo artigo 53, inciso III da Lei de Recuperação e Falências nº 11.101/05, devendo compor o Plano de Recuperação Judicial das *Recuperandas*.

2. ABRANGÊNCIA E LIMITAÇÕES DO ESCOPO

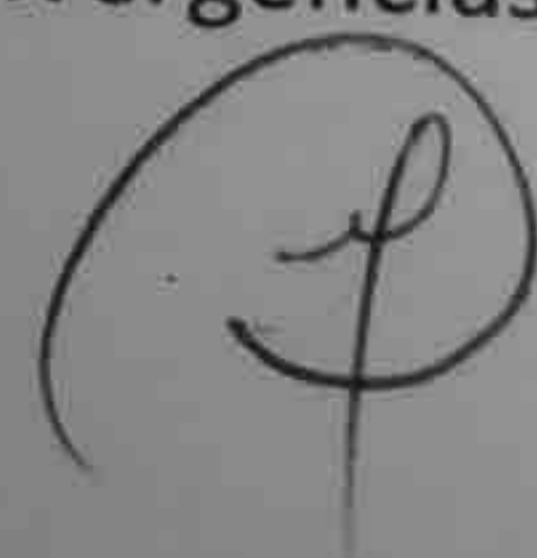
A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela **EXPERTISE CONSULTORES LTDA.** neste Laudo Econômico Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pelas *Recuperandas*. Essas informações são de responsabilidade exclusiva das *Recuperandas* e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do Plano de Recuperação Judicial, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa das *Empresas*, e, conseqüentemente sua capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no Plano de recuperação Judicial do qual é parte integrante e inseparável.

Ressalta-se que a **EXPERTISE CONSULTORES** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, 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 das próprias *Recuperandas*.

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

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 das *Recuperandas*, fora do nosso controle e o controle das *Recuperandas*.

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 **EXPERTISE CONSULTORES** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste Laudo Econômico Financeiro.

Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **EXPERTISE CONSULTORES**, atividades relacionadas à gestão das *Empresas*, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de suportar as informações contidas no Plano de Recuperação Judicial do processo em questão, não sendo aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido.

As estimativas constantes deste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão das *Empresas* 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 Lei 11.101/05.

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

3. METODOLOGIA DO ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no PRJ e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise do *Grupo*, foi utilizada como metodologia a projeção do resultado operacional de forma a demonstrar 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 com base nas informações históricas e nas perspectivas do próprio *Grupo* em relação ao comportamento de mercado, preços e custos, e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

399
E

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

4. PREMISSAS ADOTADAS E RESULTADOS

Para a elaboração das projeções econômico-financeiras, resultado do presente estudo, foi considerado um período de 12 anos, compreendendo janeiro de 2016 a dezembro de 2027.

As projeções foram elaboradas de forma consolidada, consideram, portanto, as duas empresas que formam o *Grupo*. Além disso, em razão do longo prazo projetado, desconsideram o efeito inflacionário, sendo assim, todos os preços foram considerados a valor presente.

A seguir, as principais premissas adotadas para elaboração da Projeção econômica e Projeção Financeira:

PROJEÇÕES ECONÔMICAS

a) Receitas

A base utilizada para a projeção da receita bruta foi o planejamento comercial das *Empresas*, adequado à nova realidade desde o pedido de recuperação judicial.

Serão três as fontes de formação de receitas operacionais:

- **Vendas Loteamento Coqueiral**

Refere-se a receitas de vendas do Loteamento Coqueiral, a ser desenvolvido na Fazenda Coqueiral, cuja dimensão total é 130,183 e localiza-se na Estrada de Atapuz, no Município de Goiana – PE.

O empreendimento considera um total de 1.116 lotes de 250m², desenvolvidos em 45 hectares. A expectativa do valor médio de venda de cada lote é de R\$ 40.500,00.

- **Vendas e distratos loteamentos já desenvolvidos**

Refere-se a receitas loteamentos já desenvolvidos em razão de vendas de lotes remanescentes ou de eventuais distratos.



- Arrendamentos

Refere-se ao arrendamento da Pousada Luar das Marés, situada na Praia de Porto de Galinhas - Ipojuca (PE), que integra o ativo da IMOBILIÁRIA CASTRO LIMA LTDA. – EPP e está arrendada a Miramar Hotelaria e Minérios Ltda-ME e, gerando uma receita mensal de R\$ 20.0000. O contrato tem prazo de duração de 20 anos.

A seguir, a projeção da receita bruta por fonte:

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
Descrição	Ano 2016	Ano 2017	Ano 2018	Ano 2019	Ano 2020	Ano 2021	Ano 2022
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Arrendamento Pousada	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Vendas demais empreendimentos	812.602	599.994	474.630	280.485	166.320	62.931	13.275
Vendas Coqueiral		4.180.815	4.915.283	4.067.820	4.067.820	4.067.820	4.067.820
RECEITA BRUTA	1.052.602	5.020.809	5.629.913	4.588.305	4.474.140	4.370.751	4.321.095

	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	12 ANOS
Descrição	Ano 2023	Ano 2024	Ano 2025	Ano 2026	Ano 2027	TOTAL
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
Arrendamento Pousada	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	2.880.000
Vendas demais empreendimentos	-	-	-	-	-	2.410.237
Vendas Coqueiral	4.067.820	4.067.820	4.067.820	4.067.820	3.220.358	44.859.015
RECEITA BRUTA	4.307.820	4.307.820	4.307.820	4.307.820	3.460.358	50.149.252

b) Deduções da Receita

Foram consideradas as comissões de vendas, bem como a alíquota de PIS e COFINS a alíquotas de 3,00% e 0,65%, respectivamente.

c) Custos dos Serviços Vendidos

Considera os gastos necessários a implantação e desenvolvimento do Loteamento Coqueiral, situado em Atapuz.

Os gastos orçados para desenvolvimento dos 1.116 lotes montam em aproximadamente R\$ 3.000.000,00.

Os recursos serão aportados por investidor que terá como retorno 25% do VGV do empreendimento.

d) Despesas operacionais

Foi considerada a média histórica para projeção, acompanhando a evolução da Receita Bruta. Esta rubrica considera: despesas com pessoal, serviços de terceiros, despesas financeiras, e despesas gerais e administrativas, acrescido dos gastos com o processo de recuperação judicial.

e) Provisão para IRPJ e CSLL

As empresas adotam o regime de tributação do Lucro Presumido. Foram consideradas as alíquotas de 1,20% e 1,08% para o IRPJ e CSLL.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'P', located on the right side of the page.

397 2

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Descrição	ANO 1	ANO 2	ANO 3
	Ano 2016	Ano 2017	Ano 2018
	R\$	R\$	R\$
Arrendamento Pousada	240.000	240.000	240.000
Vendas demais empreendimentos	962.602	749.994	474.100
Vendas Coqueiral	-	4.180.815	4.915.000
RECEITA BRUTA	1.202.602	5.170.809	5.629.100
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	(43.895)	(606.816)	(697.100)
(=) Receita Líquida	1.158.707	4.563.993	4.932.000
(-) CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	(81.269)	(2.744.631)	(99.600)
% sb Receita Bruta	-7%	-53%	-
(=) Lucro Bruto	1.077.438	1.819.362	4.833.200
% sb Receita Líquida	90%	35%	-
(-) DESPESAS OPERACIONAIS			
Total das Despesas Operacionais	(942.518)	(942.518)	(1.042.500)
% sb Receita Líquida	-	-	-
(=) Lucro Líquido antes do IR / CSLL	134.920	876.844	3.790.700
% sb Receita Líquida	12%	19%	-
(-) PROVISÃO PARA IR / CSLL			
Total das Provisões para IR / CSLL	(27.419)	(117.894)	(128.000)
% sb LL antes IR / CSLL	-20%	-13%	-
(=) Lucro Líquido do Período	107.500	758.949	3.662.700
% sb Receita Líquida	9%	17%	-
EBITDA do Período	134.920	876.844	3.790.700
% sb Receita Líquida	12%	19%	-

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Descrição	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 2016	Ano 2017	Ano 2018	Ano 2019	Ano 2020	Ano 2021	Ano 2022	Ano 2023	Ano 2024	Ano 2025	Ano 2026	Ano 2027
Arrendamento Focuada	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000
Vendas demais empreendimentos	R\$ 962.602	R\$ 749.994	R\$ 474.630	R\$ 280.485	R\$ 166.320	R\$ 62.931	R\$ 13.275	R\$ -	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 3.220.358
Vendas Coqueiral	R\$ -	R\$ 4.180.815	R\$ 4.915.283	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.067.820	R\$ 4.307.820	R\$ 4.307.820
RECEITA BRUTA	R\$ 1.202.602	R\$ 5.170.809	R\$ 5.629.913	R\$ 4.588.305	R\$ 4.474.140	R\$ 4.370.751	R\$ 4.321.095	R\$ 4.307.820	R\$ 4.307.820	R\$ 4.307.820	R\$ 4.307.820	R\$ 3.460.358
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	R\$ (43.895)	R\$ (606.816)	R\$ (697.020)	R\$ (574.255)	R\$ (570.088)	R\$ (566.314)	R\$ (564.502)	R\$ (564.017)	R\$ (564.017)	R\$ (564.017)	R\$ (564.017)	R\$ (322.036)
(-) Receita Líquida	R\$ 1.158.707	R\$ 4.563.993	R\$ 4.932.892	R\$ 4.014.050	R\$ 3.904.052	R\$ 3.804.437	R\$ 3.756.593	R\$ 3.743.803	R\$ 3.743.803	R\$ 3.743.803	R\$ 3.743.803	R\$ 3.138.322
(-) CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	R\$ (81.269)	R\$ (2.744.631)	R\$ (99.614)	R\$ (17.258)	R\$ (1.347)	R\$ (348)	R\$ (348)	R\$ (348)	R\$ (348)	R\$ (348)	R\$ (348)	R\$ (348)
% sb Receita Bruta	-7%	-53%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(-) Lucro Bruto	R\$ 1.077.438	R\$ 1.819.362	R\$ 4.833.278	R\$ 3.996.792	R\$ 3.902.705	R\$ 3.804.089	R\$ 3.756.245	R\$ 3.743.455	R\$ 3.743.455	R\$ 3.743.455	R\$ 3.743.455	R\$ 3.137.974
% sb Receita Líquida	90%	35%	86%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	91%
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ (942.518)	R\$ (942.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)
Total das Despesas Operacionais	R\$ (942.518)	R\$ (942.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)	R\$ (1.042.518)
% sb Receita Líquida	-81%	-21%	-21%	-26%	-27%	-27%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-33%
(-) Lucro Líquido antes do IR / CSLL	R\$ 134.920	R\$ 876.844	R\$ 3.790.760	R\$ 2.954.274	R\$ 2.860.187	R\$ 2.761.570	R\$ 2.713.727	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.095.456
% sb Receita Líquida	12%	19%	77%	74%	73%	73%	72%	72%	72%	72%	72%	67%
(-) PROVISÃO PARA IR / CSLL	R\$ (27.419)	R\$ (117.894)	R\$ (128.362)	R\$ (104.613)	R\$ (102.010)	R\$ (99.653)	R\$ (98.521)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (205.891)
Total das Provisões para IR / CSLL	R\$ (27.419)	R\$ (117.894)	R\$ (128.362)	R\$ (104.613)	R\$ (102.010)	R\$ (99.653)	R\$ (98.521)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (98.218)	R\$ (205.891)
% sb LL antes IR / CSLL	-20%	-13%	-3%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-10%
(-) Lucro Líquido do Período	R\$ 107.500	R\$ 758.949	R\$ 3.662.398	R\$ 2.849.660	R\$ 2.758.176	R\$ 2.661.917	R\$ 2.615.206	R\$ 2.602.718	R\$ 2.602.718	R\$ 2.602.718	R\$ 2.602.718	R\$ 1.889.564
% sb Receita Líquida	9%	17%	74%	71%	71%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	60%
EBITDA do Período	R\$ 134.920	R\$ 876.844	R\$ 3.790.760	R\$ 2.954.274	R\$ 2.860.187	R\$ 2.761.570	R\$ 2.713.727	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.700.936	R\$ 2.095.456
% sb Receita Líquida	12%	19%	77%	74%	73%	73%	72%	72%	72%	72%	72%	67%

PROJEÇÕES FINANCEIRAS

a) Recebimentos Operacionais

Foram considerados os recebimentos das receitas de operacionais.

b) Captação de recursos

Refere-se à captação de aproximadamente R\$ 3.300.000,00 junto a investidores com o objetivo de financiar o desenvolvimento do Loteamento Coqueiral

c) Desembolsos operacionais

Foram considerados os gastos para manutenção das atividades administrativas, bem como o custo para desenvolvimento do Loteamento Coqueiral.

d) Retorno investidores

Refere-se a remuneração dos investidores que capitalizaram o negócio com o objetivo de desenvolver o Loteamento Coqueiral. O retorno do investimento considerado importa em 25% do VGV do empreendimento.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Descrição	ANO 1	ANO 2	ANO 3
	Ano 2016	Ano 2017	Ano 2018
	R\$	R\$	R\$
1. ENTRADAS			
Recebimentos operacionais	1.102.602	1.729.942	4.251.142
1.1. Recebimentos operacionais – Loteamento Coqueiral	0	739.948	3.541.142
1.2. Demais recebimentos operacionais	862.602	749.994	470.000
1.3. Arrendamentos	240.000	240.000	240.000
Captação de Recursos	290.000	3.010.000	
1.4. Investimento de terceiros (desenvolvimento L. Coqueiral)	290.000	3.010.000	
TOTAL DE ENTRADAS	1.392.602	4.739.942	4.251.142
2. SAIDAS			
Desembolsos Operacionais	(1.023.787)	(3.687.149)	(1.142.142)
2.1 Desembolsos operacionais – Folha e Encargos	(702.802)	(702.802)	(702.802)
2.2 Desembolsos operacionais – Desp. Administrativas	(239.717)	(239.717)	(339.717)
2.3 Desembolsos operacionais – Custo Serv.Vendidos	(81.269)	(2.744.631)	(99.623)
Retorno Investidores	-	(184.987)	(885.142)
2.4. Remuneração investidores (25% do VGV Coqueiral)	-	(184.987)	(885.142)
TOTAL DAS SAÍDAS	(1.023.787)	(3.872.136)	(2.027.284)
SALDO DO PERÍODO	368.815	867.806	2.223.858
3. AMORTIZAÇÃO DE CREDORES CONCURSAIS			
3.1. Pagamento de credores – classe I (Trabalhista)	-	-	-
3.2. Pagamento de credores – classe II (Garantia Real)	-	-	-
3.3. Pagamento de credores – classe III (Quirografário)	-	(284.487)	(552.142)
3.4. Pagamento de credores – classe IV (Micro Empresa)	-	-	-
3.5. Credores financiadores/ Aderentes	-	(826.987)	(1.566.142)
SALDO FINAL DO PERÍODO	368.815	(243.669)	109.577
SALDO ACUMULADO	368.815	125.146	234.723

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Descrição	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 2016	Ano 2017	Ano 2018	Ano 2019	Ano 2020	Ano 2021	Ano 2022	Ano 2023	Ano 2024	Ano 2025	Ano 2026	Ano 2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
1. ENTRADAS												
Recebimentos operacionais	1.102.602	1.729.942	4.255.809	4.325.931	4.211.766	4.108.377	4.058.721	4.045.446	4.045.446	4.045.446	4.045.446	3.460.358
1.1. Recebimentos operacionais - Lotamento Coqueiral	0	739.948	3.541.179	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.805.446	3.220.358
1.2. Demais recebimentos operacionais	862.602	749.994	474.630	280.485	166.320	62.931	13.275	-	-	-	-	-
1.3. Arrendamentos	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Captação de Recursos	290.000	3.010.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. Investimento de terceiros (desenvolvimento L. Coqueiral)	290.000	3.010.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DE ENTRADAS	1.392.602	4.739.942	4.255.809	4.325.931	4.211.766	4.108.377	4.058.721	4.045.446	4.045.446	4.045.446	4.045.446	3.460.358
2. SAÍDAS												
Desembolsos Operacionais	(1.023.787)	(3.587.149)	(1.142.132)	(1.059.776)	(1.043.865)	(1.042.866)	(1.042.866)	(1.042.866)	(1.042.866)	(1.042.866)	(1.042.866)	(1.042.866)
2.1. Desembolsos operacionais - Folha e Encargos	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)	(702.802)
2.2. Desembolsos operacionais - Desp. Administrativos	(239.717)	(239.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)	(339.717)
2.3. Desembolsos operacionais - Custo Serv. Vendidos	(81.269)	(2.744.631)	(99.614)	(17.258)	(1.347)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)
Retorno Investidores	-	(184.987)	(885.295)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)
2.4. Remuneração investidores (25% do VCV Coqueiral)	-	(184.987)	(885.295)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)	(951.361)
TOTAL DAS SAÍDAS	(1.023.787)	(3.872.136)	(2.027.427)	(2.011.138)	(1.995.227)	(1.994.228)	(1.994.228)	(1.994.228)	(1.994.228)	(1.994.228)	(1.994.228)	(1.994.228)
SAÍDO DO PERÍODO	368.815	867.806	2.228.362	2.314.793	2.216.539	2.114.149	2.064.493	2.051.218	2.051.218	2.051.218	2.051.218	1.466.130
3. AMORTIZAÇÃO DE CREDORES CONCLUSAS												
3.1. Pagamento de credores - classe I (Trabalhistas)	-	(1.111.474)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)	(2.119.325)
3.2. Pagamento de credores - classe II (Carteira Real)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3. Pagamento de credores - classe III (Quitografado)	-	(284.487)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(552.402)	(276.201)
3.4. Pagamento de credores - classe IV (Micro Empresa)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5. Credores financeiros/ Adiantos	-	(826.987)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	(1.566.923)	-
SAÍDO FINAL DO PERÍODO	368.815	(243.659)	109.056	195.468	97.214	(5.176)	(54.832)	(68.107)	(68.107)	(68.107)	(68.107)	1.189.929
SAÍDO ACUMULADO	368.815	125.146	234.202	429.670	526.883	521.707	466.875	398.767	330.660	262.552	194.445	1.384.374

400
be

5. CONCLUSÃO

Este Laudo econômico-financeiro foi elaborado com base em premissas que permitiram a estimativa da projeção do resultado econômico e dos fluxos de caixa para o período futuro de 12 anos.

Considerando que as premissas sejam implementadas e cumpridas pelas *Empresas*, com base nas demonstrações projetadas dos resultados econômicos e dos fluxos de caixa, conclui-se pela viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação apresentado pela *Recuperandas*.

Finalizando o presente Laudo, entendemos ter atingido o objetivo almejado, mantendo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que julgarem necessários.

Atenciosamente,



EXPERTISE CONSULTORES LTDA.

Petrus Alexsandro Queiroz dos Santos

CRC-PE 17.247/O-3