



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao art. 53. da Lei n.º 11.101/2005, nos autos do processo n.º 0070460-77.2018.8.19.0001, em trâmite na 5.ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro.

[Handwritten signatures and initials]

Sumário

SUMÁRIO	2
1 O GRUPO CMDR	3
1.1 SOCIEDADES INTEGRANTES DO GRUPO CMDR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL	3
2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O GRUPO CMDR E AS RAZÕES DA CRISE	7
2.1 HISTÓRICO	7
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA	10
2.3 RAZÕES DA CRISE	11
2.4 CONSIDERAÇÕES QUANTO AO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO DESTES PLANOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	12
3 ELABORAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO	13
3.1 ANÁLISE QUALITATIVA – VIABILIDADE DESTES PLANOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	13
3.1.1 Análise do cenário macroeconômico	13
3.1.2 Análise macro do setor de atividade	21
3.1.3 Análise macro do ambiente operacional	23
3.2 VIABILIDADE DE RECUPERAÇÃO	26
4 DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	27
5 PRINCIPAIS MEIOS DE RECUPERAÇÃO	30
5.1 REEQUILÍBRIO DOS RECURSOS FINANCEIROS OPERACIONAIS	31
5.1.1 Reestruturação de Créditos	31
5.1.2 Captação de Novos Recursos Financeiros	31
5.1.3 Alienação parcial ou arrendamento de bens	34
5.1.4 Continuidade das RECUPERANDAS	35
6 PROPOSTA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS	35
6.1 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS DA CLASSE I - TRABALHISTA	35
6.1.1 Proposta de Pagamento	35
6.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS DA CLASSE II - GARANTIA REAL	39
6.2.1 Proposta de Pagamento	39
6.2.1.1 Dação em Pagamento – Credores Permutantes com Garantia Real	40
6.2.1.2 Dação em Pagamento – Bens Originários	41
6.2.1.3 Demais Credores	44
6.3 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS DA CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	45
6.3.1 Proposta de Pagamento	45
6.3.1.1 Recursos Financeiros de Liquidez Imediata - Dinheiro	46
6.3.1.2 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	46
6.3.1.3 Encerramento das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	48
6.3.1.4 Credores Permutantes	50
6.3.2 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS EM AÇÕES JUDICIAIS	51
6.4 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS DE ME E EPP	52
6.4.1 Proposta de Pagamento Principal	52

6.4.2. Créditos ME / EPP em Ações Judiciais	54
6.5. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS INTERCOMPANY	55
6.6. PAGAMENTO DOS CREDORES RETARDATÁRIOS	55
6.7. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	55
6.8. PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO	56
7 DISPOSIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA AOS CREDORES.....	57
8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO	64

1 O Grupo CMDR

1.1 Sociedades Integrantes do Grupo CMDR em Recuperação Judicial

CONSTRUTORA CMDR LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.335.569/0001-82, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.335.566/0001-49, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 06.299.134/0001-31, com endereço na Av. das Américas, n.º 700, bloco 1, sala 107 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.340.655/0001-83, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

LAGOA DOS INGLESES PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.336.366/0001-00, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 12, salas 303/304 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 02.748.565/0001-87, com endereço na Av. Picadilly, n.º 150, sala 201 – Alphaville, Nova

Lima/MG, CEP: 34000-000;

VCM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.298.473/0001-91, com endereço na Rua Álvares Penteado, 203, Centro, São Paulo, CEP: 01012-001;

CMDR II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.298.319/0001-10, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.356.050/0001-95, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

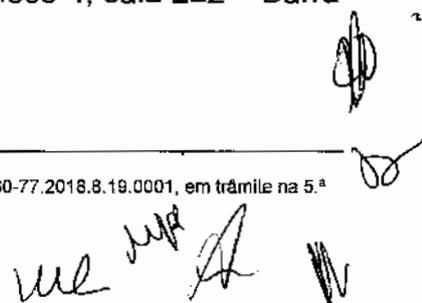
CMDR MASTER II PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.604.121/0001-21, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE MASTER III EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 13.259.260/0001-28, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.468.973/0001-24, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.490.951/0001-60, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 08.835.347/0001-66, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;



CMDR SPE 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.286.324/0001-91, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.295.670/0001-36, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.278.135/0001-77, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.359.811/0001-37, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

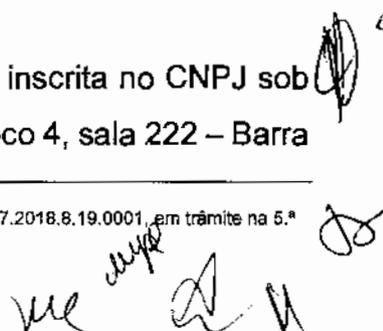
CMDR SPE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.393.133/0001-29, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 10.484.870/0001-37, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.211.861/0001-06, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.539.435/0001-98, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 09.298.478/0001-14, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature and several smaller initials.

da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.209.506/0001-94, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.209.477/0001-60, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.501.141/0001-77, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

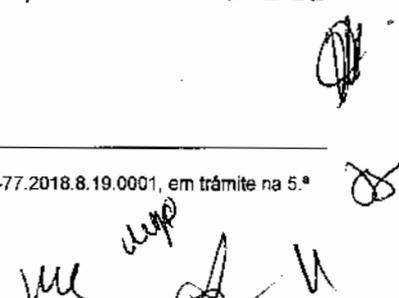
CMDR SPE 17 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.501.157/0001-80, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 12.501.155/0001-90, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 13.186.030/0001-86, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 13.186.046/0001-99, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100;

CMDR SPE 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 09.295.920/0001-59, com endereço na Av. das Américas, n.º 500, bloco 4, sala 222 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-100.



2 Considerações Gerais sobre o Grupo CMDR e as Razões da Crise

2.1 Histórico

O Grupo é composto por três principais sociedades empresariais e teve seu início em 1996 com a fundação da Lagoa dos Ingleses Participações Ltda., posteriormente surgindo a Vanderbilt Empreendimentos Ltda. e, em dezembro de 2004, a CMDR Participações S/A. Essas três empresas foram criadas com o propósito de atuar no setor imobiliário em três segmentos dentro desse mercado:

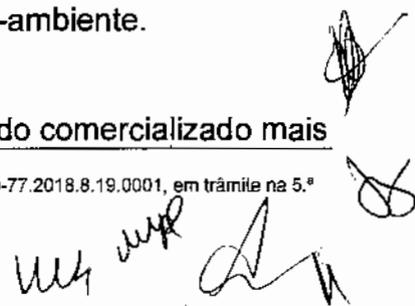
- **Lagoa dos Ingleses Participações Ltda.:** Loteamentos de Alto Padrão.

A Lagoa dos Ingleses Participações Ltda. é uma empresa que concebe projetos Imobiliários de larga escala.

Um de seus maiores diferenciais é a capacidade de pensar nas implicações e nos desdobramentos de um projeto de longo prazo. O objetivo principal desta recuperanda é antecipar futuras cidades, suas vertentes de crescimento, e com isso suas demandas por segurança, lazer e serviços, tudo isso com antecedência de 20 ou 30 anos. Para tanto, estuda-se um local e imagina-se como ele será quando seu desenvolvimento estiver consolidado, contribuindo para plantar as bases do futuro.

Foi com esse foco que a Lagoa dos Ingleses planejou, desenvolveu e construiu o AlphaVille Lagoa dos Ingleses, situado em Nova Lima, MG., aproveitando toda a vocação paisagística da tradicional Lagoa dos Ingleses. O loteamento foi planejado para ser a cidade do futuro, devidamente estruturado para acolher as necessidades de segurança, conforto, lazer, infraestrutura viária e de serviços, de forma a atender às mais altas expectativas dos moradores. O empreendimento é um marco na história dos condomínios de alto luxo da região metropolitana de Belo Horizonte e tornou-se, naturalmente, uma referência para todos os AlphaVille implantados no país. Ele foi tão bem-sucedido que deu um novo direcionamento para a expansão da região onde está inserido, fortalecendo o eixo de desenvolvimento urbano e acrescentando novo impulso ao vetor de crescimento com qualidade e respeito ao meio-ambiente.

O lançamento imobiliário foi inclusive um "case" de sucesso mundial, tendo comercializado mais



de 1.541 lotes em 24 horas, rendendo ainda o Prêmio Master Imobiliário em 2001, considerado o "Oscar" do setor, conferido pela Fiabci-Brasil e pelo Secovi-SP a empresas e profissionais que se destacaram por sua excelência, criatividade e competência.

O resultado de todo trabalho e esforço aplicado na realização desse empreendimento foi um polo de crescimento dinâmico e autossustentável, gerador de empregos e responsável pelo aumento de renda e da qualidade de vida para todos, conforme evidenciam os números a seguir:

- Unidades Entregues com Recursos Próprios: 2.299
- Volume Geral de Vendas: US\$ 235.000.000
- Empregos gerados diretamente: 2.250

➤ **Vanderbilt Participações Ltda.:** Incorporações para Alta Renda.

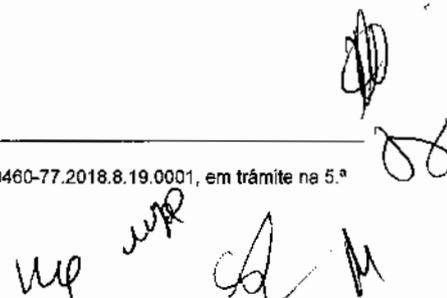
A Vanderbilt tem como foco o mercado residencial de alto padrão, com incorporações diferenciadas que atraem o interesse de investidores e consumidores mais exigentes. A busca por produtos diferenciados é uma constante preocupação nos projetos com a bandeira Vanderbilt, o que fica claro no seu empreendimento de maior destaque - Paradiso All Suítes e Paradiso Residencial Services - localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro), em que se conjuga produto hoteleiro e residencial de alto padrão, com uma arquitetura arrojada e confortável, ao mesmo tempo.

O Paradiso All Suítes Residence é um empreendimento que levou para a Barra da Tijuca uma nova concepção arquitetônica e de espaços de convívio. O empreendimento é composto de 4 blocos residenciais e 2 unidades hoteleiras (All Suítes).

O reconhecimento do público-alvo, dos parceiros e investidores transformou o Paradiso All Suítes Residence em um "case" de sucesso no mercado imobiliário carioca, com a comercialização de 95% das suas unidades em apenas 3 horas.

Com o Paradiso All Suítes Residence, a Vanderbilt ampliou seu espaço no setor imobiliário, abrindo novas frentes de atuação no mercado, conforme demonstra os números a seguir:

- Unidades Entregues com Recursos Próprios: 279



- Volume Geral de Vendas: US\$ 75.000.000
- **CMDR Participações S/A:** Composta pelas empresas de Incorporação, Construção, Venda de apartamentos residenciais e suas SPEs, direcionadas para clientes de renda média e baixa, notadamente no setor atendido pelo Programa MCMV.

A CMDR Participações S/A foi fundada em dezembro de 2004 e estruturada para atuar no mercado de construção, incorporação e vendas de imóveis no segmento mais econômico. Afinal, o crescente movimento de inclusão das classes C e D como consumidores de bens e serviços, bem como o surgimento de programas de fomento às moradias populares, demandavam uma atuação estrategicamente diferenciada, para atender às especificidades desse público.

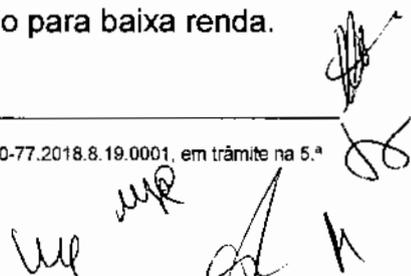
Diante desse cenário, a CMDR Participações sempre esteve apta a se tornar líder nesse novo mercado, que vem despontando como o mais promissor do mercado imobiliário nacional. Iniciou sua atuação no Rio de Janeiro e em São Paulo, com projetos modernos, dotados de infraestrutura de lazer e que atraíram grande interesse pela facilidade de pagamento e pela adequação do produto aos anseios do público de baixa renda.

Assim surgiram os primeiros resultados da CMDR Participações (valores históricos de 2014):

- Unidades Entregues com Recursos Próprios: 1.140
- Volume Geral de Vendas: R\$ 120.816.917

Estes números tão consistentes fizeram com que, em Dezembro de 2007, o Sistema Brasileiro de Televisão – SBT convidasse a CMDR Participações para ser o principal “âncora” do quadro ‘Construindo um Sonho’, que demolia e reconstruía uma casa em apenas doze dias, para famílias carentes que enviavam cartas expondo suas dificuldades financeiras e eram selecionadas pelo programa.

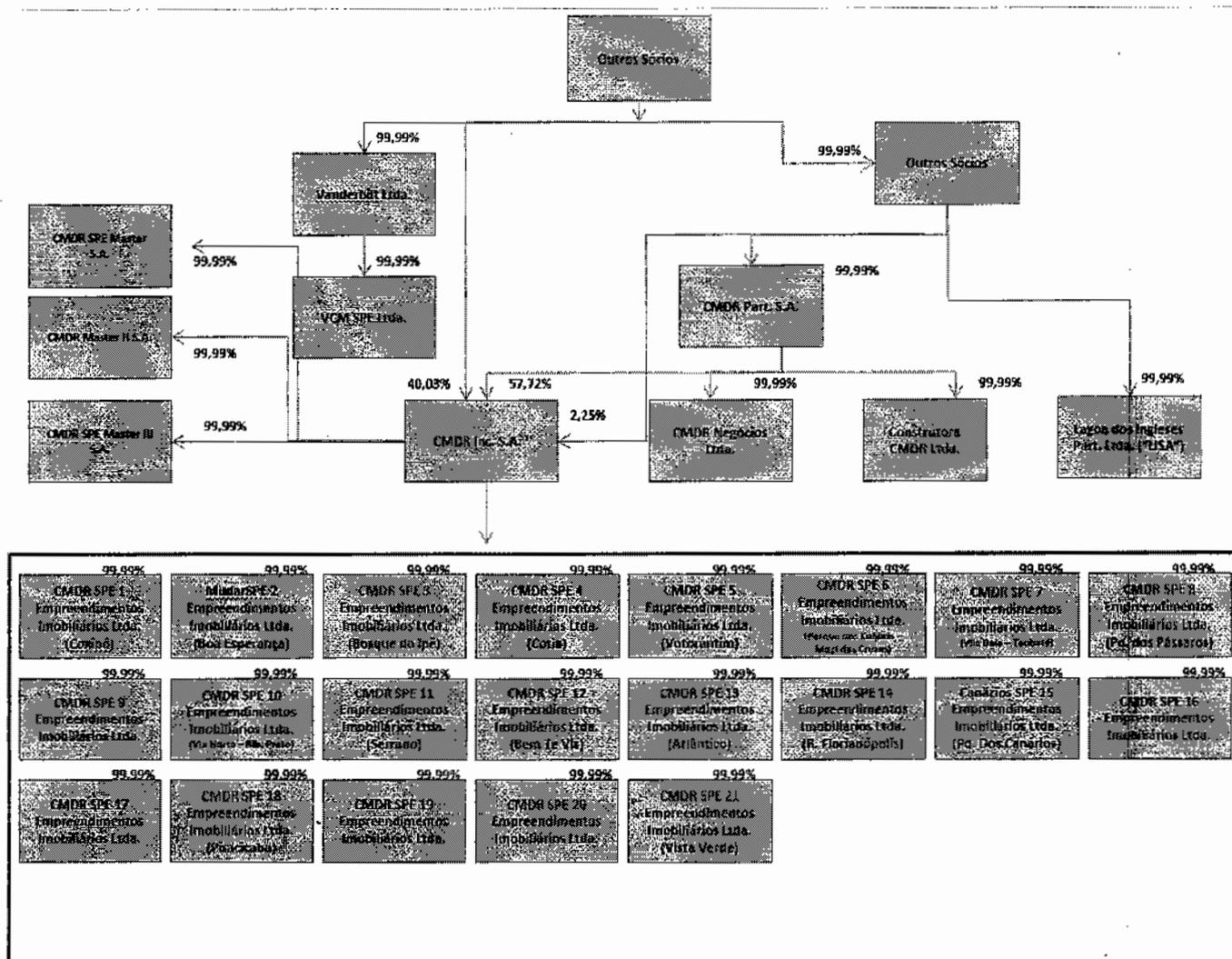
Rapidamente o Quadro passou a ser o de maior audiência do SBT, tanto é que, no ano de 2010, a Caixa Econômica Federal integrou-se à CMDR e ao SBT, passando a patrocinar o Quadro. Com este sucesso, apesar de contar com apenas 4 anos de existência, a CMDR Participações passou a ser uma das empresas mais conhecidas do mercado imobiliário para baixa renda.



Com o sucesso, os projetos da CMDR passaram a ser cobijados pelas prefeituras, que almejavam ter a empresa que “construía sonhos” em suas cidades. A demanda cresceu estratosféricamente e, acreditando nas promessas de financiamento da CEF, foram lançados diversos empreendimentos nesse período, tendo sido de fato um momento de grandes conquistas e vitórias.

As RECUPERANDAS, apesar de vivenciarem um momento turbulento, têm uma participação importante no setor imobiliário, conseguindo alcançar resultados significativos e elevada representatividade em seu mercado de atuação.

2.2 Estrutura Societária



Handwritten signatures and initials:
 Upe
 JUPP
 [Signature]

2.3 Razões da Crise

A demanda induzida pela CEF, instituição financeira que, de acordo com a Lei n.º 11.977/2009, detinha a exclusividade na concessão de financiamentos a empreendimentos enquadrados no perfil do projeto "Minha Casa Minha Vida" ("MCMV") fez com que as **RECUPERANDAS** passassem a se concentrar cada vez mais neste setor.

Afinal, a CEF organizava constantemente os conhecidos *Feirões da Caixa*, convidando construtoras cujos empreendimentos já haviam sido enquadrados no MCMV, para que as unidades fossem comercializadas, já com o encaminhamento da concessão de financiamento.

Ocorre que, a despeito da legítima expectativa de financiamento, a concessão do crédito jamais ocorreu, a não ser para algumas pouquíssimas unidades. A verdade é que, mesmo depois de terem cumprido todas as etapas necessárias, a CEF concedeu um financiamento absolutamente irrisório frente às necessidades das Recuperandas, em qualquer uma de suas modalidades, seja pelo formato Plano Empresário, seja pelo formato Associativo, impossibilitando a conclusão das obras pelas **RECUPERANDAS**.

Com efeito, o plano de negócios do Grupo CMDR contava substancialmente com o prometido financiamento da CEF. Afinal, o Grupo CMDR reunia todas as condições necessárias e, dadas as condições de mercado e o monopólio exercido, o único meio de financiamento imobiliário para o público de baixa renda eram as linhas de crédito da CEF.

Neste particular, inclusive, ressalta-se que as **RECUPERANDAS** estudam o ajuizamento de medida judicial própria, visando à responsabilização da referida instituição financeira pelos gigantescos prejuízos causados por esta omissão absolutamente injustificada.

Mesmo diante da frustração na obtenção de financiamento junto a CEF, as **RECUPERANDAS** entregaram aos seus clientes 3.718 (três mil, setecentos e dezoito) unidades. Este feito só foi possível por conta dos monumentais esforços de seus controladores, que aportaram mais de uma centena de milhões de Reais em recursos próprios, para tentar suprir a lacuna deixada pela CEF.

Contudo, em meados de 2011, o ritmo das obras teve que ser reduzido. Os acionistas perderam

seu fôlego financeiro e, sem o prometido financiamento da CEF, a continuidade das obras tornou-se insustentável, gerando gigantescos prejuízos para o Grupo CMDR. Os inevitáveis atrasos de obras que se seguiram produziram um expressivo número de demandas trabalhistas e consumeristas, que contribuíram para sangrar ainda mais o já combalido fluxo de caixa das **RECUPERANDAS**.

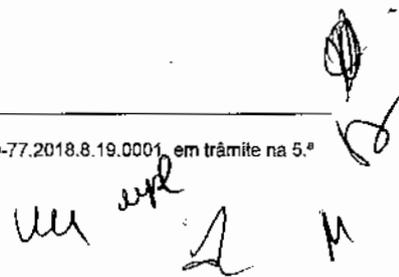
Como se não fosse suficiente a inexplicável falta de financiamento da CEF, as **RECUPERANDAS** foram impactadas por conta de fatores externos, como a crise econômica do mercado imobiliário, aumento do número de distratos e inadimplência dos promitentes compradores, além de outros fatores, como a invasão do empreendimento Ônix por moradores de rua, o que inviabilizou o término das obras, acarretando no ajuizamento de diversas ações consumeristas e afetando ainda mais o fluxo de caixa das **RECUPERANDAS**.

2.4 Considerações quanto ao Laudo econômico-financeiro deste Plano de Recuperação Judicial

Pela análise das Demonstrações Contábeis das **RECUPERANDAS** que instruíram o pedido de recuperação judicial, são notórias as evidências de que as mesmas perderam, momentaneamente, a sua capacidade de liquidar seus compromissos financeiros, apontando para uma forte necessidade de readequar e reequilibrar o fluxo de caixa do Grupo CMDR e repactuar o passivo junto a seus credores. Fica evidente, assim, a necessidade de sua reestruturação por meio deste Plano de Recuperação Judicial.

Conforme Balanço Patrimonial apresentado pelo Grupo CMDR, em 2015 as **RECUPERANDAS** absorveram um prejuízo acumulado na ordem de R\$ 227.307.954 (duzentos e vinte e sete milhões, trezentos e sete mil e novecentos e cinquenta e quatro reais). Conforme mencionado acima, o Grupo CMDR nunca conseguiu captar recursos financeiros junto a CEF, gerando descasamento em seu fluxo de caixa.

Esta afirmação está baseada em: i) análise das informações financeiras do Grupo CMDR; ii) análise das informações fornecidas pelos responsáveis de cada área, incluindo movimentações financeiras, relatórios contábeis, estatísticas de vendas e relatórios internos.



3 Elaboração do plano estratégico de recuperação

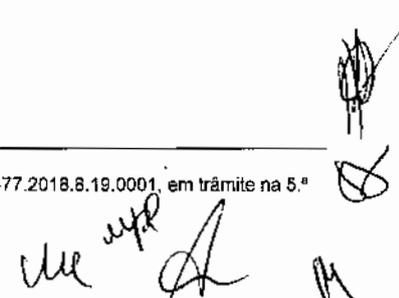
3.1. Análise qualitativa – Viabilidade deste Plano de Recuperação Judicial

3.1.1. Análise do cenário macroeconômico

Depois de dois anos de forte recessão e um 2017 e 2018 guiados por uma recuperação lenta, a expectativa para 2019 é de que a economia brasileira cresça com um pouco mais de força. Nesse contexto, o setor imobiliário, após passar por momentos difíceis por conta da crise econômica, entra em 2019 com melhores expectativas.

No que diz respeito ao desempenho das **RECUPERANDAS**, estas estarão sujeitas a variáveis que dependem de fatores externos, como desempenho da economia, o encaminhamento das soluções políticas, bem como o avanço das reformas econômicas e demais indicadores do setor imobiliário.

Abaixo serão apresentados indicadores específicos que medem o comportamento do setor imobiliário, bem como indicadores que medem o comportamento econômico do país. Naturalmente, as projeções a seguir poderão sofrer ajustes em decorrência de alterações macro e microeconômicas.

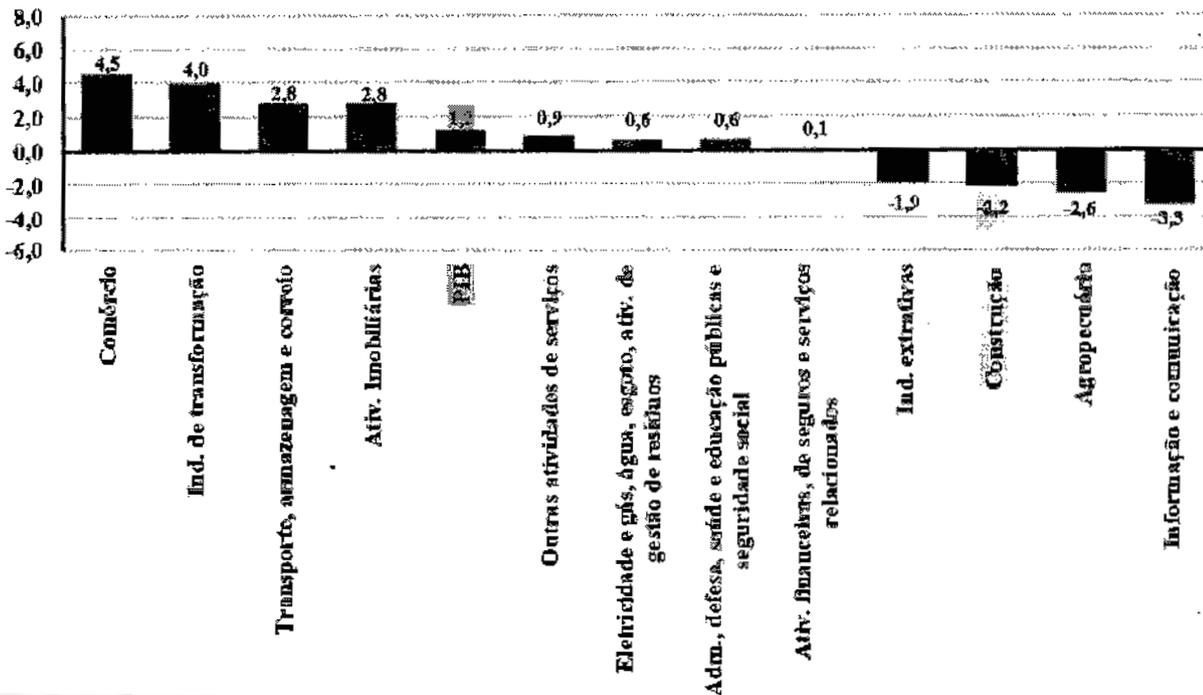


PIB - Produto Interno Bruto

O Gráfico I.6 apresenta as taxas trimestrais para o PIB e as atividades econômicas que o compõem.

GRÁFICO I.6 - PIB e subsetores

Taxa (%) do trimestre em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Agropecuária	18,5	14,8	9,1	6,1	-2,6
Indústria	-1,0	-1,9	0,4	2,7	1,6
Indústrias Extrativas	9,6	6,0	2,4	-0,1	-1,9
Indústrias de Transformação	-0,9	-0,9	2,4	6,0	4,0
Eleticidade e gás, água, esgoto, ativ. de gestão de resíduos	4,1	-0,5	0,2	0,0	0,6
Construção	2,9	-7,1	-4,7	-2,0	-2,2
Serviços	-1,6	-0,2	1,0	1,7	1,5
Comércio	-2,5	1,0	3,8	4,4	4,5
Transporte, armazenagem e correio	-2,1	-0,5	1,9	4,4	2,8
Informação e comunicação	-0,6	-2,5	-3,0	1,5	-3,3
Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	-3,7	-1,7	0,0	0,3	0,1
Atividades imobiliárias	-0,5	0,9	2,1	2,1	2,8
Outras atividades de serviços	-1,5	0,7	1,2	1,0	0,9
Adm., defesa, saúde e educação públicas e seguridade social	-0,7	-1,2	-0,8	0,0	0,6
Valor adicionado a preços básicos	0,1	0,5	1,2	1,9	0,9
Impostos líquidos sobre produtos	-0,7	0,0	2,5	3,3	2,9
PIB a preços de mercado	0,0	0,4	1,4	2,1	1,2
Despesa de consumo das famílias	-1,7	0,6	2,2	2,6	2,8
Despesa de consumo da administração pública	-0,5	-0,8	-0,6	-0,4	-0,8
Formação bruta de capital fixo	-3,7	-6,7	-0,5	3,8	3,5
Exportação de bens e serviços	1,8	2,5	7,6	9,1	6,0
Importação de bens e serviços (-)	9,8	-3,2	5,7	8,1	7,7

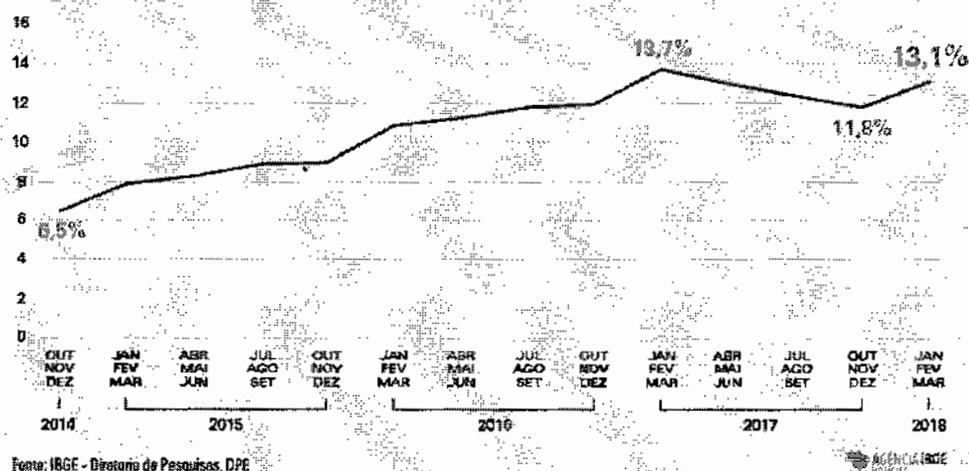
Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais.

Fonte: www.ibge.gov.br

Quando comparado a igual período do ano anterior, o PIB total cresceu 1,2% no primeiro trimestre de 2018, o quarto resultado positivo consecutivo nesta base de comparação. Porém, o segmento de construção segue com resultados negativos na comparação contra igual período do ano anterior, recuando 2,2% nos três primeiros meses do ano. Apesar desse recuo, a tabela acima demonstra que o segmento vem se recuperando, mesmo que lentamente, do momento turbulento vivido durante o período de recessão, sendo que as expectativas de melhora são bastantes promissoras, quando analisados os indicadores do segmento imobiliário.

Taxa de Desocupação (%) - Desemprego

PNAD Contínua | Taxa de desocupação (%)



Fonte: www.agenciadenoticias.ibge.gov.br

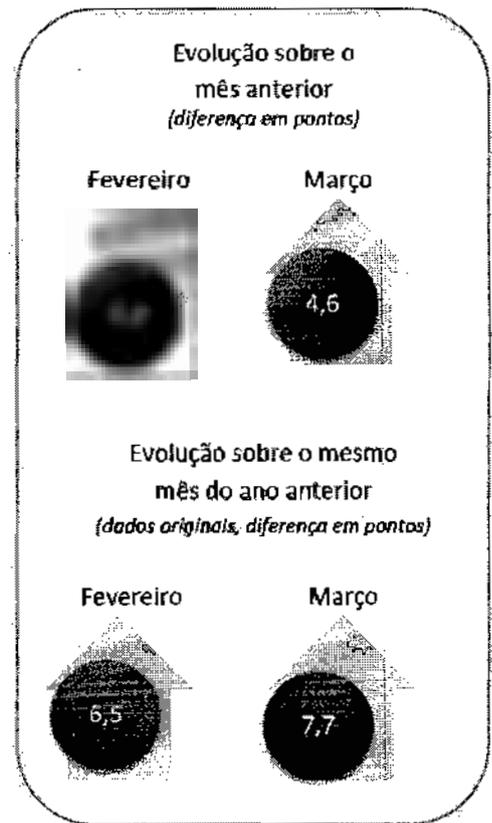
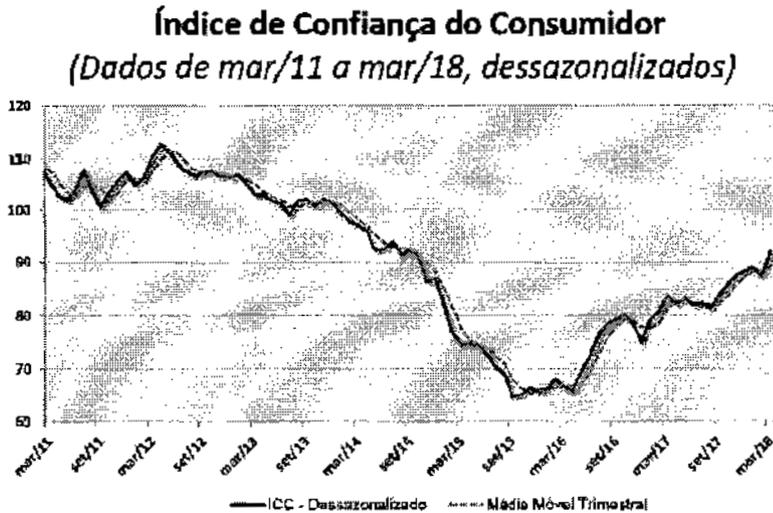
A taxa de desocupação do trimestre encerrado em março de 2018 chegou a 13,1%, com aumento de 1,3% em relação ao último trimestre do ano passado (11,8%). O total de pessoas desocupadas também cresceu no período, passando de 12,3 milhões para 13,7 milhões. Houve um aumento de 11,2% nesse contingente ou mais 1,4 milhões de desempregados no país.

O segmento de Construção gerou menos 389 mil postos de trabalhos. Isso porque, o setor vem retomando seu caminho de forma gradativa. Além disso, há várias obras e grandes investimentos imobiliários parados, o que impactou nesse resultado.

[Assinatura]

[Assinaturas e rubricas]

ICC - Índice de Confiança do Consumidor



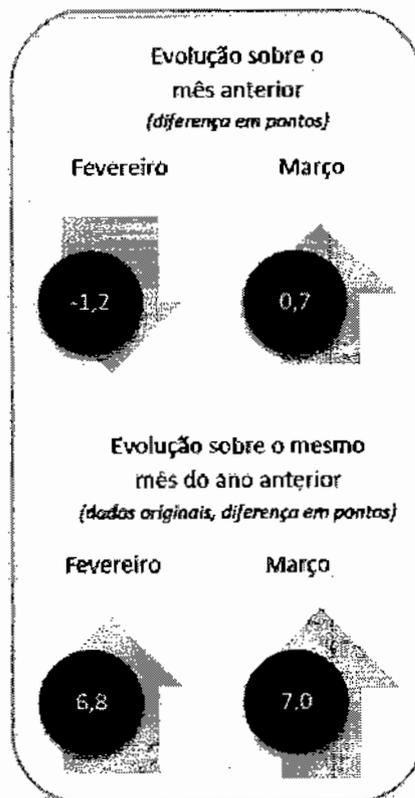
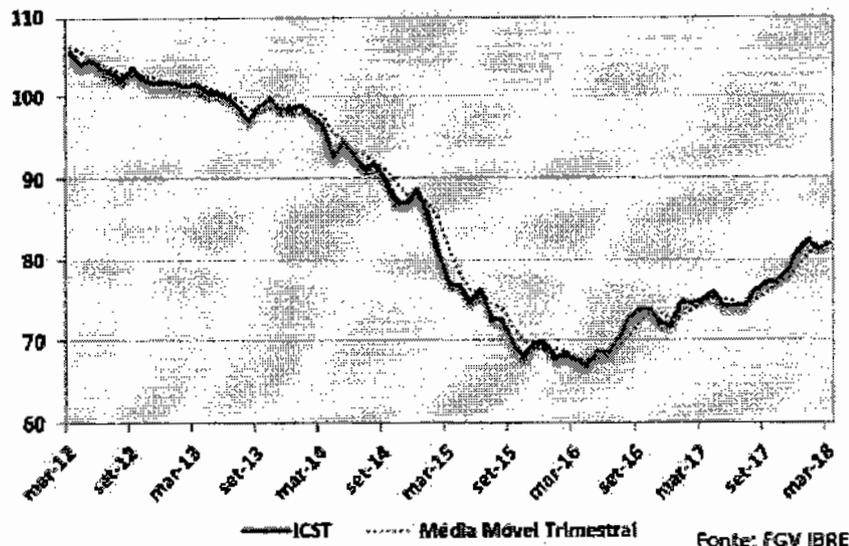
Fonte: www.portalibre.fgv.br

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) avançou 4,6 pontos em março, ao passar de 87,4 para 92,0 pontos. Em relação ao mesmo período do ano passado, o índice avançou 8,1 pontos. A recuperação gradual da situação atual contribui para que os consumidores se sintam mais confiantes para novas compras. Os consumidores recuperaram as perdas recentes e se mostram mais propensos a gastar em março. O indicador que projeta o ímpeto para compras nos seis meses seguintes subiu 10,6 pontos atingindo 90 pontos, maior nível desde outubro de 2014. Este foi o indicador que mais contribuiu para o avanço da confiança em março. A sustentação dessa melhora na intenção de compras dependerá, contudo, da não ocorrência de choques negativos no âmbito político ou econômico, nos próximos meses.

[Handwritten signatures and initials]

ICST - Índice de Confiança da Construção

Índice de Confiança da Construção
(Dados de mar/12 a mar/18, dessazonalizados)



Fonte: www.portalibre.fgv.br

A Sondagem da Construção, realizada pelo IBRE/FGV (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas) tem como um de seus principais atributos a rapidez e a precisão com que consegue retratar o estado atual da atividade do setor da construção.

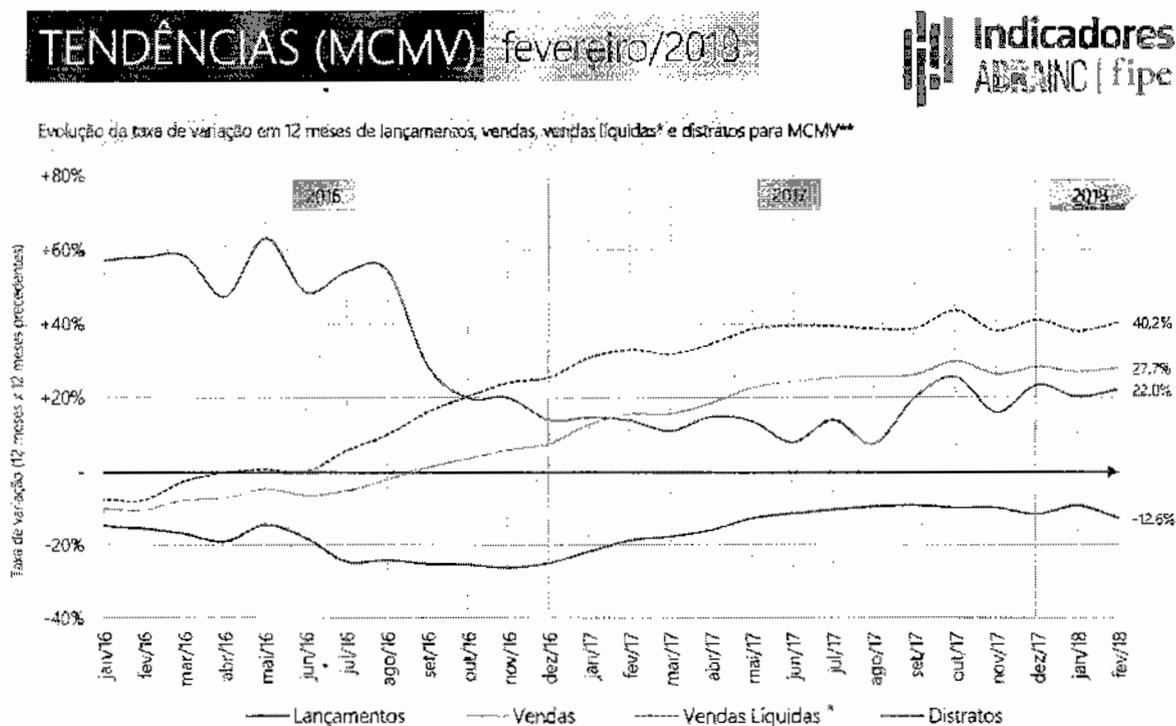
O Índice de Confiança da Construção (ICST), avançou 0,7 ponto em março. O primeiro trimestre de 2018 fechou com uma alta de 2,9 pontos sobre o trimestre anterior e de 7,2 pontos sobre o mesmo trimestre em 2017. O resultado de março mostra que a confiança empresarial retomou a trilha de recuperação observada desde junho do ano passado, fechando o trimestre com alta relevante, o que reforça as projeções de crescimento setorial. Por outro lado, os sinais positivos ainda estão restritos a poucas atividades, destacando-se principalmente o segmento de Edificações.

A alta da confiança registrada pelo segmento de Edificações reflete exclusivamente a percepção mais favorável dos empresários do ramo Residencial: nos primeiros três meses do ano, o ICST de Edificações Residencial foi o que mais contribuiu para o aumento da confiança do setor.

[Handwritten signatures and initials]

O cenário mais positivo para as empresas do ramo imobiliário residencial corrobora a percepção de que o crescimento do setor em 2019 será impulsionado pela habitação. Mas, é importante lembrar que este desempenho continua muito concentrado nos empreendimentos do Programa MCMV, que é dependente dos recursos do FGTS e da Caixa Econômica Federal.

Indicadores de Tendências



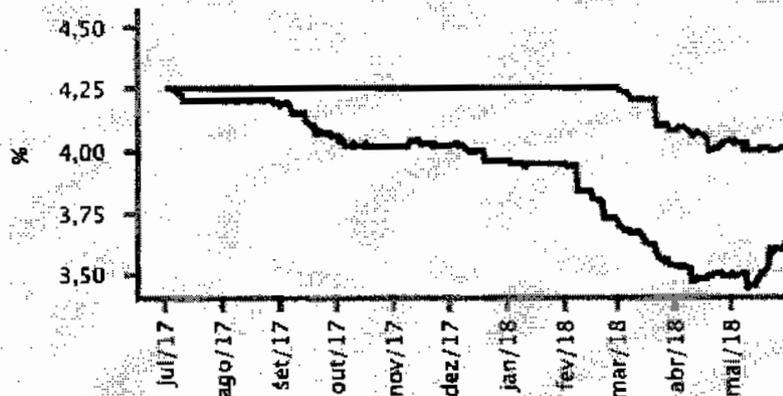
Fonte: www.abrainc.org.br

O número de lançamentos de empreendimentos MCMV aumentou em 22% nos últimos 12 meses. Por sua vez, a receita bruta de empreendimentos MCMV também aumentou em 27,7% e, com a redução do número de distratos para 12,6%, a receita líquida aumentou em 40,2%, sendo evidente que o segmento vem tomando forma e contornando o período de stress econômico.

[Handwritten signatures and initials]

Inflação

IPCA



Expectativas:

2018: 3,65

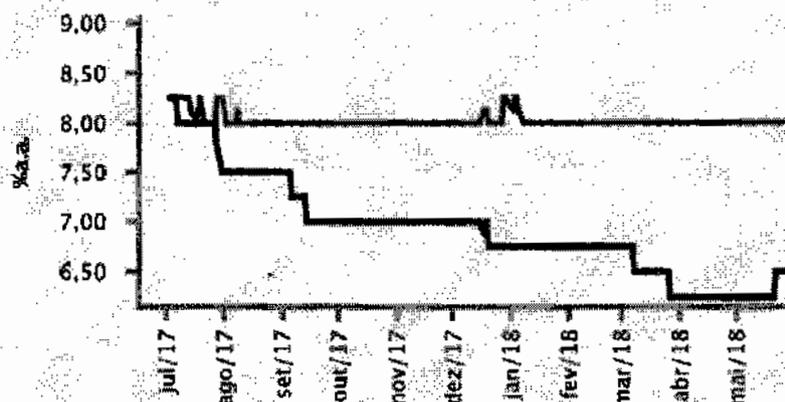
2019: 4,01

A Inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresenta um índice de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco décimos por cento). Essa redução foi ocasionada, principalmente, pela desaceleração econômica e recessão, ou seja, pela falta de consumo.

O segmento de atuação das **RECUPERANDAS** não é afetado de forma significativa por esse indicador, visto que o indexador aplicado aos promitentes compradores de imóveis do programa MCMV é definida pelo Ministério das Cidades e aplicado sobre as faixas salariais dos pretendentes à aquisição desses imóveis.

Taxa de Juros

Meta Taxa Selic (fim de período)



Expectativas:

2018: 6,50

2019: 8,00

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signatures and initials.

A taxa Selic atual apresenta um índice de 6,50% (seis inteiros e cinquenta décimos por cento), porém, há uma expectativa de elevação da taxa de juros para o fim do exercício de 2019, sendo que as projeções demonstram que esse indicador possa fechar em 8,00% (oito por cento). Os juros altos diminuem o consumo, o que prejudica a evolução da economia do país, conseqüentemente, as empresas não crescem, há mais desemprego, e a economia encolhe.

É a Selic que dá a medida das outras taxas de juros usadas no país: do cheque especial, do crediário, dos cartões de crédito, da poupança. É a partir dela que os bancos calculam quanto cobrarão de juros para conceder um empréstimo. Quanto menor a Selic, mais "barato" fica para o consumidor fazer um empréstimo ou comprar a prazo.

O segmento de atuação das **RECUPERANDAS** é afetado indiretamente por esse indicador, pois apesar dos juros aplicados aos promitentes compradores de imóveis do programa MCMV serem definidos pelo Ministério das Cidades e incidirem sobre as faixas salariais dos pretendentes à aquisição desses imóveis, a elevação da taxa de juros reduz o ritmo de crescimento da economia, gerando preocupação com a manutenção da taxa de empregos.

Contexto

A seguir, os principais contextos que as **RECUPERANDAS** entendem ser relevantes para o seu negócio.

Quadro 1: análise das variáveis políticas e econômicas.

Variáveis políticas e econômicas significativas	Futuro das variáveis	Oportunidade e ameaças
PIB	ELEVAÇÃO	OPORTUNIDADE
DESEMPREGO	DIMINUIÇÃO	OPORTUNIDADE
ICC – ÍNDICE DE CONFIANÇA DO CONSUMIDOR	ELEVAÇÃO	OPORTUNIDADE
ICST – ÍNDICE DE CONFIANÇA DA CONSTRUÇÃO	ELEVAÇÃO	OPORTUNIDADE
IPCA	BAIXA ELEVAÇÃO	BAIXA AMEAÇA
META TAXA SELIC	ELEVAÇÃO	AMEAÇA

Fonte: Mercado Financeiro

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

3.1.2 Análise macro do setor de atividade

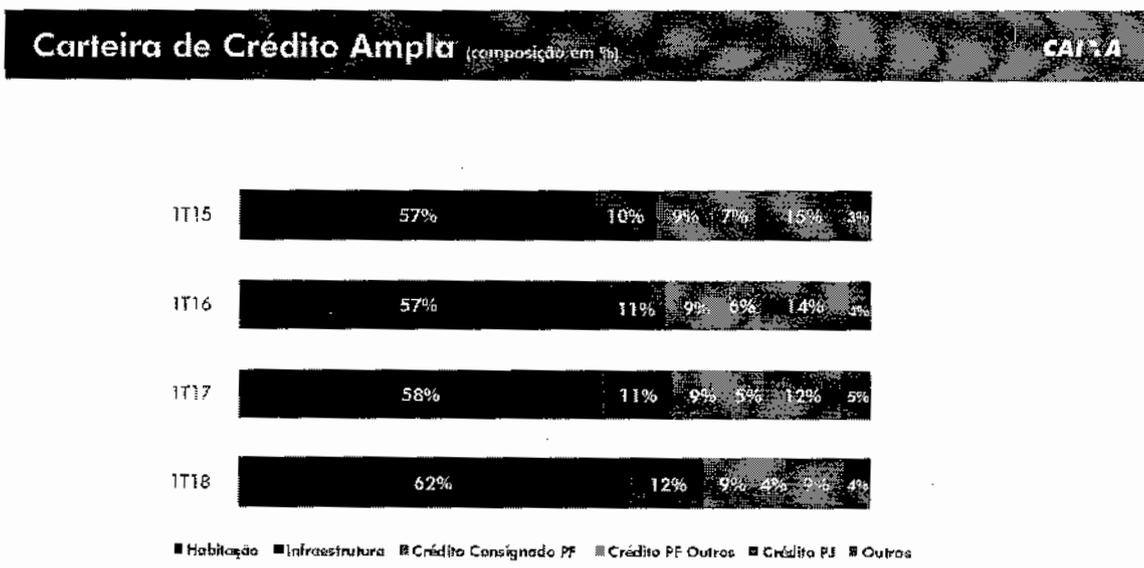
Esta análise está baseada nas principais forças competitivas que interferem na elaboração da estratégia do Grupo CMDR, conhecida em administração como “Forças de Porter”. São elas: grau de facilidade de entrada de novos concorrentes, grau de facilidade de entrada de produtos substitutos, nível de interferência governamental no setor, nível de saturação da concorrência, poder de barganha dos clientes e poder de barganha dos fornecedores.

Grau de facilidade de novos concorrentes

As **RECUPERANDAS** exercem suas atividades com foco no segmento de baixa renda, que provou ser o mais resiliente nos últimos anos. Dentre seus principais concorrentes estão o grupo ROSSI, Tenda, Direcional e Cury.

Por mais que pareça um mercado para grandes Construtoras “Minha Casa Minha Vida”, em quase 70%, é constituído por pequenas e médias construtoras, que, por sua vez, devem seguir uma série de requisitos para que então possam entrar nesse mercado. Por se tratar de um processo burocrático e que requer um certo nível de investimento, a entrada de novos concorrentes nesse segmento é baixa.

Grau de facilidade de entrada de produtos substitutos



Fonte: www.caixa.gov.br

Handwritten signatures and initials:
A
OS
UP
M

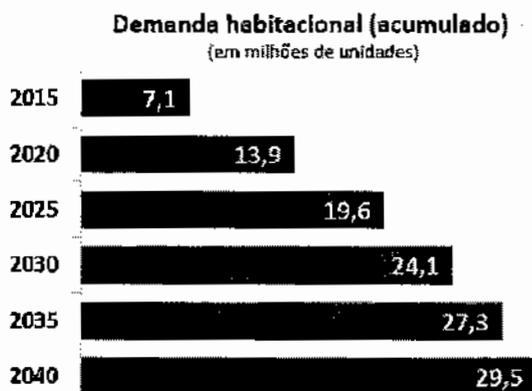
Uma das principais alternativas substitutas à aquisição de um imóvel de baixa renda é o aluguel, sendo que as duas opções estão sujeitas aos efeitos macroeconômicas do país. Entretanto, a carteira de crédito da Caixa Econômica Federal e de outras instituições financeiras tem se mostrado cada vez mais crescente, favorecendo principalmente a população de baixa renda na aquisição de imóveis.

Nível de interferência governamental no setor

A interferência governamental no setor imobiliário se dá através das decisões tomadas quanto as diretrizes das políticas econômicas. Felizmente, o setor imobiliário é um dos setores que mais alavanca a recuperação da economia, pela capacidade de multiplicação dos vários segmentos da economia e também pelo número de pessoas que emprega. Ciente desse fato, o governo efetiva decisões que visam a facilitação da população ao acesso a casa própria ao flexibilizar as regras de financiamento, visando ampliar o número de pessoas aptas a adquirirem imóveis em condições diferenciadas.

Nível de saturação da concorrência

Atendimento à demanda habitacional brasileira



Nos próximos 20 anos, o mercado precisa entregar ~30 milhões de habitações para atender a demanda total.

Fonte: Dados Preliminares "Estudo Demanda, UFF 2016" / "Secretaria Nacional de Habitação" e "Ministério das Cidades"

[Handwritten signatures and initials]

O setor imobiliário está em fase de ascensão, sendo a margem de saturação nesse segmento ainda baixa. Além disso, as perspectivas do mercado demonstram que o setor tem apresentado aumento de demanda, abrindo espaço para que as **RECUPERANDAS** possam ampliar sua participação no mercado, ou seja, as expectativas de crescimento desse segmento têm comportado a comercialização de imóveis de baixa renda de forma ordenada por todos os *players* desse mercado.

Poder de barganha dos clientes

Assim como em diversos outros setores da economia, os clientes buscam acompanhar o movimento de oferta e demanda do mercado. No entanto, essa situação apresenta menos impacto no público em que a CMDR atua, pois os preços são definidos segundo as regras do Programa de Governo MCMV. Outro dado relevante é que os clientes MCMV não são capitalizados, impossibilitando a compra por impulso ou compra à vista, necessitando, portanto, de financiamento.

Poder de barganha dos fornecedores

O leque de fornecedores atuante no segmento imobiliário é extenso. A negociação de grandes volumes, pontualidade de pagamento e bom relacionamento são pontos-chaves para ampliar o poder de barganha junto aos fornecedores, entretanto, diante do cenário turbulento vivenciado pelas **RECUPERANDAS**, a expectativa é de que possam superar esse momento difícil, retomando o crescimento gradativamente, de forma que possam voltar a realizar novos lançamentos de empreendimentos e conseqüentemente retomar as negociações com seus fornecedores de forma a obter insumos de qualidade, com menores preços e condições de pagamento e entrega mais favoráveis.

3.1.3 Análise macro do ambiente operacional

A análise deste item visa identificar como se desenvolve o relacionamento específico das **RECUPERANDAS** com os principais agentes envolvidos no processo operacional do grupo CMDR, quais sejam: trabalhadores, fornecedores de bens e serviços, instituições financiadoras, clientes, acionistas e governo.

[Handwritten signatures and initials]

Trabalhadores

Atualmente, as **RECUPERANDAS** dispõem de um quadro extremamente enxuto de funcionários. No entanto, as **RECUPERANDAS**, atuando em condições normais em suas atividades operacionais, detêm potencial para geração de aproximadamente 5.000 (cinco mil) novos postos de trabalho diretos e indiretos com a retomada das obras, números próximos ao que apresentava na fase pré-crise, o que beneficiará não somente os trabalhadores diretamente envolvidos, mas também suas famílias e a economia de forma geral.

Fornecedores de bens e serviços

Frente ao cenário operacional crítico que as **RECUPERANDAS** estão vivenciando, as transações com fornecedores de bens e serviços estão praticamente paralisadas, além disso, o relacionamento das **RECUPERANDAS** com esses parceiros, sofre os prejuízos de seu processo de crise.

As **RECUPERANDAS** entendem que seus parceiros voltarão a lhe conceder crédito assim que o processo recuperacional se consolidar e mostrar de forma factual seu andamento.

Instituições financiadoras (bancos)

Atualmente as **RECUPERANDAS** não possuem linhas de crédito junto a instituições financeiras. Esses agentes já interromperam o fornecimento de crédito para as **RECUPERANDAS**, embora o relacionamento se mantenha e exista. Esta situação deve perdurar até que se materialize a recuperação do Grupo CMDR.

Ressalta-se, aqui, o já dito quanto à completa falta de apoio, salvo insignificantes e pontuais ocasiões, da CEF, que, obrigatoriamente, deveria financiar as **RECUPERANDAS**, bem como seus clientes.

Clientes

As **RECUPERANDAS** atuam de forma estruturada e integrada, mapeando e conhecendo as

[Handwritten signatures and initials]

regiões onde seus empreendimentos serão implantados. A formatação de seus produtos é sempre alinhada com as necessidades e perfis de cada cliente de acordo com a região onde será instalado o empreendimento.

O perfil de cliente predominante das **RECUPERANDAS** são famílias com renda média familiar entre R\$ 2.600 a R\$ 7.000, sendo a ênfase maior entre R\$ 2.600 a R\$ 4.000. Estas variáveis sinalizam que o tipo de público alvo das **RECUPERANDAS** são os clientes incluídos nas faixas 1, 5, 2, e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida.

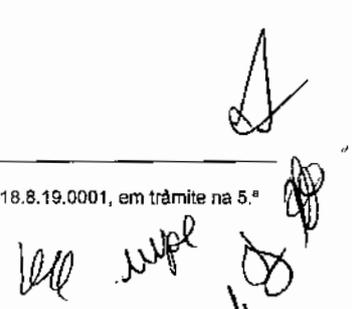
Governo – Aspectos Tributários

As **RECUPERANDAS** possuíam débitos junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional no montante de R\$ 32.001.451,95 (trinta e dois milhões, um mil e quatrocentos e cinquenta e um reais) – em valores atualizados até 31/10/2017. Com a Lei 13.496/2017, algumas **RECUPERANDAS** efetuaram a adesão ao PERT em Outubro de 2017 e realizaram o pagamento da entrada equivalente a 5,00% (cinco por cento) do total do débito, por empresa das **RECUPERANDAS**, no montante de R\$1.603.457,02 (hum milhão, seiscentos e três mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e dois centavos).

Em janeiro de 2018, fizeram a opção do pagamento integral do saldo com a utilização de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da CSLL, no valor total de R\$ 14.894.620,51 (quatorze milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e um centavos).

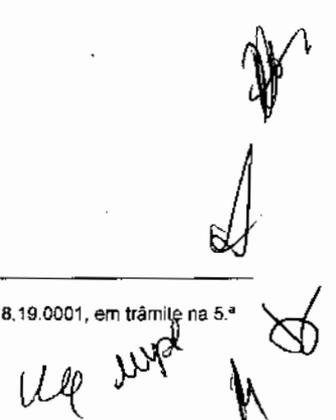
A administração das **RECUPERANDAS**, com orientação jurídica e contábil, decidiu estender o benefício da utilização do prejuízo fiscal para as empresas tributadas pelo lucro presumido, conforme o § 2º da Lei n.º 13.497/2017, inclusive notificando a Fazenda Nacional em fevereiro de 2018.

Atualmente, os débitos encontram-se suspensos, com o status de "aguardando confirmação de créditos".



3.2 Viabilidade de Recuperação

As **RECUPERANDAS** reúnem as condições necessárias para superação, no longo prazo, da crise econômico-financeira vivenciada, e a Recuperação Judicial se insere no contexto de uma série de medidas para buscar seu efetivo soerguimento. Para que esse objetivo seja atingido, as **RECUPERANDAS** já procederam ao redimensionamento de suas atividades e programaram a retomada das operações de forma gradual, assim que esse Plano de Recuperação Judicial for aprovado e homologado, com o lançamento de um empreendimento somente após a entrega e recebimento dos valores financeiros do empreendimento anterior.



4 Definições e Regras de Interpretação

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

4.1.1. "Administrador Judicial": é a sociedade Nascimento & Rezende Advogados, inscrita no CNPJ sob nº 07.338.360/0001-47, com sede na Rua da Ajuda, 35, 17º andar, Centro, CEP 20.040-915, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, ou quem a substituir.

4.1.2. "Aprovação do PRJ": é a aprovação do PRJ na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Aprovação do PRJ ocorre na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do PRJ, ainda que o PRJ não seja aprovado por todas as classes de Credores nesta ocasião, sendo posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da LRF.

4.1.3. "Assembleia de Credores": é qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRJ.

4.1.4. "CDI": é a taxa média referencial dos Depósitos Interfinanceiros (CDI Extragrupo) apurada e divulgada pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano.

4.1.5. "Cotas de Participação": são frações do Fundo de Investimento Imobiliário e correspondem à fração de seu patrimônio líquido.

4.1.6. "Créditos": são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra o Grupo CMDR, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, estejam eles ou não sujeitos aos efeitos do PRJ.

4.1.7. "Créditos com Garantia Real": são os Créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pelas Recuperandas, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.

4.1.8. "Créditos Concursais" ou "Créditos Sujeitos ao Plano": são os Créditos que podem ser alterados por este PRJ, nos termos do art. 49, *caput*, da LRF.

4.1.9. "Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte": são os Créditos detidos pelos Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

4.1.10. "Créditos Extraconcursais": são os Créditos decorrentes de obrigações contraídas pelo Grupo CMDR durante a Recuperação Judicial, inclusive aqueles relativos a despesas com fornecedores de bens ou serviços e contratos de mútuo, nos termos do artigo 67 da LRF.

4.1.11. "Créditos Quirografários": são os Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, conforme previstos no artigo 41, inciso III, da LRF.

4.1.12. "Créditos Retardatários": são os Créditos que forem incluídos na Lista de Credores em razão da apresentação de habilitações de crédito, impugnações de crédito ou mediante qualquer outro incidente, ofício, determinação judicial ou requerimento de qualquer natureza formulado com a mesma finalidade, desde que apresentado após o decurso do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação na imprensa oficial do edital a que se refere o artigo 7º, § 1º, da LRJ, na forma do disposto no artigo 10º da LRF.

4.1.13. "Créditos Trabalhistas": são os créditos e direitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do Artigo 41, inciso I, da LRF, e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios reconhecidos pelas Recuperandas ou fixados por sentença judicial.

4.1.14. "Credores": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

4.1.15. "Credores com Garantia Real": são os Credores Concursais titulares de Créditos com Garantia Real.

4.1.16. "Credores Concursais": são os Credores titulares de Créditos Concursais.

4.1.17. "Credores Extraconcursais": são os Credores titulares de Créditos Extraconcursais.

4.1.18. "Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte": são os Credores constituídos sob a forma de microempresas e empresas de pequeno porte, conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

4.1.19. "Credores Quirografários": são os Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários.

4.1.20. "Credores Retardatários": são os Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.

4.1.21. "Credores Trabalhistas": são os Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

4.1.22. "Coobrigados": são os garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, seus sucessores e cessionários, inclusive aqueles demandados em razão da desconsideração da personalidade jurídica do devedor originário, incluindo, mas não se limitando a: (i) Augusto Martinez de Almeida, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade n.º 04263591-2, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF/MF sob o n.º 744.225.377-68, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (ii) Maria Angela Cezar de Andrade Martinez de Almeida, brasileira, casada, pedagoga, portadora da carteira de identidade n.º 04798905-8, expedida pelo DETRAN, inscrita no CPF/MF sob o n.º 741.645.037-34, residente e domiciliada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (iii) Ronize de Castro Amaral, brasileira, solteira, arquiteta, portadora da carteira de identidade n.º M6067807, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 957.040.276-87, residente e domiciliada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (iv) Paulo Roberto Cassoli Mazzali, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade n.º 16.633.021-8, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 163.007.848-43, residente e domiciliado na Cidade e Estado do São Paulo; (v) José Mário Rogêdo Campos, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º M2719044, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 828.780.806-53, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (vi) Cristiana Moreira Batista, brasileira, casada, advogada, portador da cédula de identidade RG n.º 108013533, expedida pela SSP/MG,

CR JUP
R
H

inscrito no CPF/MF sob o n.º 721.100.570-00 residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (vii) Natascha Alexandra de Oliveira Javoski, brasileira, casada, advogada, portador da cédula de identidade RG n.º 061036315, expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 072.027.197-54, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (viii) Gustavo José da Costa Poppe, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 424334, expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 010.832.417-61, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro; (iv) AGM Participações Ltda., sociedade empresária com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.476.802/0001-11 e suas filiais; (x) Samotracia Meio Ambiente e Empreendimentos Ltda., sociedade empresária com sede no Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.750.923/0001-96 e suas filiais; (xi) Kosciusko Participações Ltda., sociedade empresária com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.479.367/0001-89 e suas filiais.

4.1.23. "Data de Homologação Judicial do PRJ": Data em que ocorrer a publicação na imprensa oficial da decisão de Homologação Judicial do PRJ.

4.1.24. "Data do Pedido": é o dia 27.03.2018, data em que a Recuperação Judicial foi ajuizada pelo Grupo CMDR.

4.1.25. "Dia Útil": para fins deste PRJ, Dia Útil será qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado municipal na Cidade do Rio de Janeiro ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidades do Rio de Janeiro.

4.1.26. "Empreendimento ROSSI": é o empreendimento a ser construído pela ROSSI ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO S/A no terreno objeto da matrícula nº 43.497 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, com um número mínimo de 288 unidades habitacionais, de aproximadamente 40m² (quarenta metros quadrados) e preço estimado de R\$ 143.500,00.

4.1.27. "Fundo de Investimento Imobiliário": é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio, cujo patrimônio líquido será formado por ativos imobiliários de propriedade do Grupo CMDR, indicados no item 6.67 deste PRJ.

4.1.28. "IPCA": é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.1.29. "Juízo da Recuperação": é o Juízo da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

4.1.30. "LRF": é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

4.1.31. "Lista de Credores": é a relação consolidada de credores das Recuperandas elaborada pelo Administrador Judicial e aditada de tempos em tempos pelo trânsito em julgado de decisões jurisdicionais que reconhecerem novos Créditos Concursais ou alterarem a legitimidade, classificação ou o valor de Créditos Concursais já reconhecidos.

4.1.32. Múltipla ou Investidora: significa Múltipla Gestora de Investimentos Ltda. sociedade empresária, com sede na Rua dos Pinheiros, n. 498, cj. 141, CEP 05422-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 20.640.477/0001-49, que já apresentou proposta para a realização de Financiamento DIP. de

acordo com os termos constantes na proposta constante no Anexo 5.1.2 ao PRJ.

4.1.32. "PRJ": É este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado.

4.1.33. "Recuperação Judicial": processo de recuperação judicial ajuizado pelo Grupo CMDR em 27.03.2018, autuado sob o nº 0070460-77.2018.8.19.0001 e em curso perante a 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

4.1.34. "Recuperandas" ou "Grupo CMDR": são as sociedades indicadas no item 1.1 acima.

4.1.35. "TR": é a taxa referencial, calculada com base em amostra constituída das 20 (vinte) maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas.

4.1.36 "Cláusulas e Anexos". Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e Anexos mencionados neste PRJ referem-se a cláusulas e Anexos deste Plano, assim como as referências a cláusulas ou itens deste PRJ referem-se também às respectivas sub-cláusulas e subitens deste PRJ.

4.1.37. "Títulos". Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

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

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

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

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

5 Principais Meios de Recuperação

Apesar da crise econômico-financeira vivenciada nos últimos anos o mercado imobiliário vem retomando o crescimento gradativamente, demonstrando também que as expectativas futuras para o setor são bem promissoras.

Como forma de superar a sua atual e momentânea crise econômico-financeira e dar continuidade

as suas atividades, as **RECUPERANDAS** adotarão as seguintes medidas:

5.35.1 Reequilíbrio dos Recursos Financeiros Operacionais

Diante da atual realidade econômico-financeira, o Grupo CMDR passará a adotar as seguintes medidas:

- i. Revisão do fluxo financeiro operacional visando o reequilíbrio entre as Receitas, Custos e Despesas, evitando disparidades dos gastos operacionais em relação as suas Receitas;
- ii. Implantação de ferramentas de planejamento e gestão do fluxo de caixa, visando melhor previsibilidade e assertividade no controle das entradas e saídas dos recursos financeiros;

5.3.15.1.1 Restruturação de Créditos

Este Plano de Recuperação Judicial prevê a reestruturação e equalização do passivo concursal do Grupo CMDR, conforme os prazos, valores, condições aplicáveis às dívidas vencidas e/ou vincendas, condições de pagamento e a incidência de encargos financeiros condizentes com a sua capacidade de pagamento.

Conforme será indicado mais adiante, este Plano de Recuperação Judicial possibilita a determinados credores concursais o direito de escolha, dentre um determinado número de opções de pagamento. A atribuição da possibilidade de escolher entre as várias opções de recebimento dos créditos concursais é uma medida que está em conformidade com a isonomia de tratamento entre todos os credores concursais.

O detalhamento da proposta de pagamento aos credores concursais está prevista no item 6 e seus respectivos subitens.

5.3.25.1.2 Captação de Novos Recursos Financeiros

Empréstimos DIP. Além da reestruturação do seu passivo concursal, o Grupo CMDR poderá prospectar junto ao mercado financeiro potenciais investidores e financiadores, visando a atrair capital novo para o Grupo. Esta medida tem como objetivo auxiliar o seu soerguimento econômico-financeiro e continuar a exercer seu objetivo social, sendo que, caso venham a ser obtidos os referidos novos investimentos e financiamentos, as obrigações a eles correspondentes terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei nº 11.101/2005. Diante da necessidade de recursos imediatos para a regular e integral implementação deste PRJ, desde que sujeito à aprovação pela AGC e respectiva Homologação Judicial, ficam autorizados pelos Credores a concessão de mútuos pós-concursais, com base nos artigos 67 e 84, V, da LRF. As Recuperandas receberam uma proposta da Investidora, conforme Anexo 5.1.2, parte integrante deste PRJ.

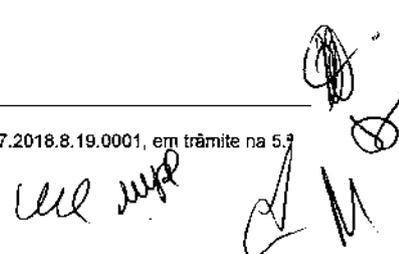
5.1.2.1. A Multipla assumiu o compromisso de, sujeito ao resultado satisfatório de due diligence, legal, financeira e operacional conduzidas de acordo com padrões razoáveis de mercado para operações desta natureza, bem como às condições precedentes constante na proposta apresentada e anexada, a conceder às Recuperandas Empréstimo DIP no limite máximo de até R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), a ser liberado em duas tranches, conforme termos e condições do Anexo 5.1.2 ("DIP Múltipla").

Handwritten signatures and initials:
Uly, MJP, J, M, and a circled signature.

5.1.2.2. Em linhas gerais, os recursos da primeira tranche, no valor máximo de até R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) do DIP Múltipla deverão ser utilizados obrigatoriamente pelas Recuperandas para finalização do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme termos e condições do Anexo 5.1.2 ("Primeiro DIP Multipla 1"). O Primeiro DIP Múltipla será garantido pelo terreno e respectivas unidades do Empreendimento mencionado acima. Os recursos advindos das vendas das futuras unidades serão utilizados para quitar, prioritária e integralmente, os valores liberados do Primeiro DIP Múltipla, devidamente corrigidos. A Investidora também fará jus a uma remuneração pela estruturação e parceria na implementação do Empreendimento, que envolverá os recursos e/ou unidades excedentes do respectivo empreendimento que serão divididos na proporção de 60% (sessenta por cento) para a Investidora e 40% (quarenta por cento) para as Recuperandas, por meio de estrutura que será acordada entre as Partes. Se passado o prazo de 4 (quatro) anos, contados da concessão do mútuo, o DIP Múltipla 1 não tiver sido integralmente quitado, as unidades remanescentes poderão ser avaliadas, segundo critérios que serão acordados pelas Partes, e dadas em pagamento à Investidora.

5.1.2.3. A exclusivo critério da Investidora, poderão ser concedidos mútuos adicionais para o Empreendimento mencionado na cláusula acima, conforme termos e condições do Anexo 5.1.2.

5.1.2.4. Os recursos da segunda tranche do DIP Múltipla destinar-se-ão aos seguintes empreendimentos: Empreendimento a ser desenvolvido no terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, Empreendimento Residencial a ser desenvolvido no terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté e Empreendimento a ser desenvolvido no terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes ("DIP Múltipla Residenciais"). Desde que atendidas as condições do Anexo 5.1.2 e, desde que as obras do Empreendimento mencionado na cláusula anterior tenham sido retomadas, a Investidora poderá conceder o DIP Múltipla Residenciais no limite máximo de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), o qual terá as mesmas condições de juros e pagamento do DIP Múltipla 1. No entanto, em caso de receitas excedentes, haverá uma distribuição na proporção de 50% (cinquenta por cento) para a Investidora e 50% (cinquenta por cento) para as Recuperandas.



5.1.2.5. Os Credores autorizam que as Recuperandas constituam garantias reais, fiduciárias ou fidejussórias à Investidora em valor suficiente para a garantir a integralidade do DIP Múltipla, referente a ativos relacionados ou não aos empreendimentos objeto do DIP Múltipla.

5.1.2.6. As Recuperandas declaram que a celebração do DIP Múltipla não impactará e nem prejudicará o cumprimento das demais obrigações de pagamento do presente PRJ.

5.1.2.7. Os Empréstimos DIP e os direitos deles decorrentes poderão ser cedidos a qualquer tempo e independentemente de autorização das Recuperandas. Neste caso, eventuais pagamentos deverão ser feitos ao respectivo cessionário.

5.3.35.1.3 Alienação parcial ou arrendamento de bens

Para que as **RECUPERANDAS** possam manter, reforçar seu capital de giro ou obter novos financiamentos poderão dar em garantia, arrendar ou alienar no curso normal de seus negócios quaisquer ativos livres e desembaraçados (ou mediante anuência do credor titular de eventual garantia que recaia sobre o bem), integrantes ou não do seu ativo permanente, conforme autorizado expressamente pelo Juízo da Recuperação, na forma do artigo 66 da LRF ou por este PRJ, observados os limites estabelecidos na LRF e neste PRJ.

Nesse ato, fica expressamente autorizada, em caráter irrevogável e irretratável, a outorga de escritura definitiva de compra e venda prevista na promessa de compra e venda celebrada com a construtora ROSSI ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A ("ROSSI"), para a alienação do terreno objeto da matrícula nº 43.497 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, no qual a ROSSI se compromete pela construção de condomínio residencial com um número mínimo de 288 unidades habitacionais ("EMPREENDIMENTO ROSSI") (Anexo I).

Como contraprestação, as RECUPERANDAS receberão 10% (dez por cento) da efetiva área privativa residencial, mediante a dação em pagamento de unidades habitacionais de aproximadamente 40m² (quarenta metros quadrados) e preço estimado de R\$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais) cada.

A ROSSI ficará responsável pela aprovação do projeto, cujo protocolo na Prefeitura deverá ser feito em até 12 (doze) meses. O lançamento do empreendimento será feito em até 6 (seis)

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

meses, após o registro do memorial de incorporação perante o cartório de registro de imóveis competente, sendo prática do mercado a execução da obra em até 24 (vinte e quatro) meses. A expectativa, portanto, é de que as unidades sejam entregues em até 36 (trinta e seis) meses, a contar do lançamento do empreendimento pela ROSSI.

Todo o custo de desenvolvimento e legalização do projeto será de exclusiva responsabilidade da ROSSI, a qual responde de maneira irrestrita pela entrega das unidades. As unidades habitacionais que vierem a ser dadas em pagamento às RECUPERANDAS deverão ser empregadas no pagamento de credores concursais, mediante cessão direta, como será regulamentado adiante.

5.3.45.1.4 Continuidade das RECUPERANDAS

Durante o período em que estiver em Recuperação Judicial, as RECUPERANDAS poderão desenvolver suas atividades regularmente e exercer todos e quaisquer atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, dispensando-se a prévia autorização da Assembleia de Credores ou do Juízo da Recuperação.

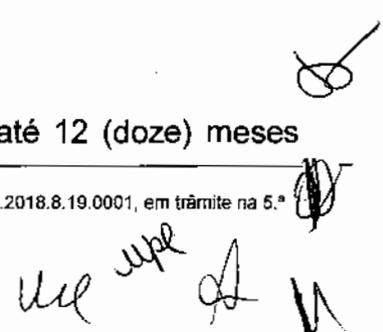
A Recuperação Judicial buscará promover a retomada gradativa das obras necessárias à conclusão dos empreendimentos em obras, bem como o lançamento futuro de novos empreendimentos. O implemento das medidas previstas neste Plano de Recuperação Judicial permitirá a reestruturação de seu passivo concursal, promovendo o seu soerguimento econômico financeiro na medida em que as RECUPERANDAS conseguirem atrair novos investimentos para o Grupo CMDR.

6 Proposta de pagamento dos Créditos Concurais

6.1 Reestruturação dos Créditos da Classe I - Trabalhista

6.1.1 Proposta de Pagamento

Os Credores Trabalhistas terão seus créditos pagos integralmente, em até 12 (doze) meses



contados da data de publicação da homologação deste Plano de Recuperação Judicial, conforme mencionado nos itens 6.1.1.1 e 6.1.1.2 expostos a seguir.

6.1.1.36.1.1.1 Recursos Financeiros de Liquidez Imediata - Dinheiro

Os credores relacionados na Classe I – (Trabalhista) que manifestarem concordância expressa com a quitação integral de seu crédito até 15 (quinze) dias corridos a contar do primeiro dia útil seguinte da data da realização da Assembleia Geral de Credores que vier a aprovar esse Plano, receberão a quantia total de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser recebida em 5 (cinco) parcelas, mediante a transferência de recursos financeiros – dinheiro, sendo a primeira em até 90 (noventa) dias após a homologação em juízo do Plano de Recuperação Judicial aprovado na AGC. A manifestação de preferência por essa forma de pagamento deverá ser realizada por escrito, conforme procedimento de comunicação estabelecido na cláusula 7 abaixo.

Caso esses credores tenham valores inferiores a R\$5.000,00 (cinco mil reais) a receber, receberão o valor total de seu crédito na data aprezada acima.

Os credores previstos na hipótese do parágrafo único do art. 54 da LRF, que optarem por essa forma de pagamento, terão englobados na quantia acima o pagamento do limite de 5 (cinco) salários mínimos vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de ajuizamento da recuperação judicial.

O pagamento do valor em dinheiro aos credores da Classe I (Trabalhista) outorga, automaticamente e de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação em benefício das **RECUPERANDAS**, inexistindo qualquer valor remanescente a ser quitado.

6.1.1.46.1.1.2 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Os credores da Classe I (Trabalhista), que não optarem pela quitação de seus créditos com o pagamento em dinheiro, tal como descrito na cláusula 6.1.1.1 acima, receberão Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário das **RECUPERANDAS**.

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.

As **RECUPERANDAS** constituirão Fundo de Investimento Imobiliário que será administrado por pessoa jurídica autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e responsável pela administração de fundos de investimento ("Administrador").

Após a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, as **RECUPERANDAS** integralizarão e transferirão o Residencial Serrano, localizado na Estrada Oséas Rodrigues, Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro e o empreendimento Residencial Atlântico, localizado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimentos Integralizados") em troca de Cotas de Participação. As Cotas de Participação serão registradas para negociação em mercado secundário na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), de modo que possam ser negociadas livremente por seus respectivos proprietários.

As cotas estarão disponíveis aos credores da Classe I (Trabalhista) em até 12 (doze) meses, a contar da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial. Os credores terão prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial ou da habilitação do seu crédito, o que ocorrer posteriormente, para validarem seu cadastro perante o Administrador e, uma vez realizado, receberão as Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário de propriedade das **RECUPERANDAS** via mercado secundário, após a integralização dos Empreendimentos Integralizados, observados os termos e condições previstos na cláusula 6.67. ("Prazo de Validação de Cadastro").

Para a transferência das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário de propriedade das **RECUPERANDAS** via mercado secundário aos credores, o Administrador realizará o cadastro de cada credor em sistema por ele previamente desenvolvido, com base nas informações a serem fornecidas pelo Administrador Judicial e publicará um comunicado aos credores, informando como acessar a página de internet do Administrador, para que as informações de cadastro sejam validadas. Uma vez que o cadastro seja confirmado por cada credor, cada credor receberá, via B3, Cotas de Participação do Fundo de Investimento Imobiliário em montante suficiente para que seja convertido na proporção de 100% (cem por cento) do valor do crédito de cada credor da Classe I (Trabalhista) citado nesta cláusula.

A transferência de propriedade das Cotas de Fundo das **RECUPERANDAS** para os credores da Classe I – (Trabalhista) citados nessa cláusula será realizada no ambiente de negociação da B3, mediante dação em pagamento, durante o Prazo de Validação de Cadastro, e representa o pagamento dos mesmos, dando outorga de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre as **RECUPERANDAS**, de um lado, e o respectivo credor, de outro, quanto ao seu crédito, para todos os fins e efeitos legais.

Ao término do Prazo de Validação de Cadastro, após a realização da transferência das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário aos credores no ambiente de negociação da B3, as **RECUPERANDAS** realizarão uma nova dação em pagamento aos credores, de modo que eventuais Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário que ainda estejam em sua titularidade sejam transferidas, integralmente, aos credores. Tal transferência se dará de forma pro rata entre os credores, com base na titularidade de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por cada credor no momento de sua realização, de modo que, após a realização da transferência final, a titularidade das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário seja integralmente dos credores.

Os credores que não realizarem a validação de cadastro na página de internet do Administrador, após o término do Prazo de Validação de Cadastro, terão a propriedade de suas Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário consolidada em favor das **RECUPERANDAS**.

6.1.1.56.1.1.3 Encerramento das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Exclusivamente no caso de as Cotas de Fundo de Investimento não serem suficientes para o pagamento do Credor Classe I que houver validado seu cadastro na página de internet do Administrador, no Prazo de Validação de Cadastro, o pagamento será realizado através da transferência de recursos financeiros – dinheiro, no prazo de até 12 (doze) meses, a contar da homologação em juízo do Plano de Recuperação Judicial, com deságio de 65% (sessenta e cinco por cento) do seu valor inscrito no quadro geral de credores e corrigidos pela Taxa Referencial (TR) sobre o valor com aplicação do deságio (Hipótese 1).

Caso a validação do cadastro seja realizada após o referido prazo de 12 (doze) meses, mas dentro do Prazo de Validação de Cadastro, e, no ato, verificar-se a insuficiência de Cotas de Fundo de Investimento para o pagamento do Credor Classe I, o pagamento se dará em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar do requerimento a ser feito pelo credor diretamente ao contato

Ull *Ull* *Ull*

indicado na cláusula 7 (Hipótese 2). O pagamento será realizado obedecendo-se a ordem e critérios definidos no quadro auxiliar a seguir:

	PROPOSTA DE PAGAMENTO CLASSE I - TRABALHISTA NA HIPÓTESE DA CLÁUSULA 6.1.1.3 (Hipótese 1)
---	--

PERÍODO	VALOR QGC	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
ANO 1 (o pagamento poderá ser efetivado até o último dia do ano 1)	R\$18.471.570,86	65,00%	R\$6.465.049,80	Classe I - Trabalhista

SALDO	R\$18.471.570,86	65,00%	R\$6.465.049,80	Obs. A Taxa Referencial será calculada na data do pagamento
-------	------------------	--------	-----------------	---

	PROPOSTA DE PAGAMENTO CLASSE I - TRABALHISTA NA HIPÓTESE DA CLÁUSULA 6.1.1.3 (Hipótese 2)
--	--

PERÍODO	VALOR QGC	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
Em até 24 horas	R\$18.471.570,86	65,00%	R\$6.465.049,80	Classe I - Trabalhista

SALDO	R\$18.471.570,86	65,00%	R\$6.465.049,80	Obs. A Taxa Referencial será calculada na data do pagamento
-------	------------------	--------	-----------------	---

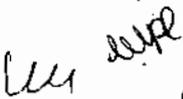
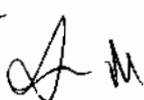
Créditos Trabalhistas de Natureza Estritamente Salarial

Os créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por credor trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos da Homologação Judicial do Plano, em integral respeito aos termos do art. 54, parágrafo único da LRF.

6.2 Reestruturação dos Créditos da Classe II - Garantia Real

6.2.1. Proposta de Pagamento



Em conformidade com o art. 50, inciso IX, da LRF, os credores da Classe II (Garantia Real) terão seus créditos satisfeitos de acordo com as seguintes subclasses:

6.2.1.1. Dação em Pagamento – Credores Permutantes com Garantia Real

O Credor Classe II que for simultaneamente permutante e possuir crédito com garantia real será pago exclusivamente mediante a entrega de unidades do EMPREENDIMENTO ROSSI detalhado na cláusula 5.1.3 acima.

Cada Credor Classe II receberá o equivalente ao cálculo de sua participação sobre o total de créditos derivados da condição de permutante aplicado sobre as unidades disponibilizadas pelo EMPREENDIMENTO ROSSI, arredondado para baixo. A diferença equivalente ao arredondamento para baixo será convertida em percentual de participação nas unidades não distribuídas.

Nesse ato, portanto, as Recuperandas cedem aos credores inseridos nessa hipótese, em caráter irrevogável e irretroatável, o direito de receber as unidades acima identificadas do EMPREENDIMENTO ROSSI, em decorrência do pagamento do referido terreno. A dação em pagamento aqui prevista produzirá todos os efeitos do art. 356 e seguintes do Código Civil, prestando-se para a integral quitação de todas as obrigações das RECUPERANDAS.

Na hipótese da ROSSI ENGENHARIA não vir a adquirir o terreno acima mencionado, as RECUPERANDAS darão o referido terreno como dação em pagamento aos credores referidos nessa Cláusula 6.2.1.2., o qual será mantido em condomínio entre os credores, com o registro de projeto de incorporação aprovado pela Prefeitura de Piracicaba, para construção de empreendimento de, no mínimo, 288 unidades habitacionais. A eventual dação em pagamento do terreno ocorrerá na proporção de seus créditos e também produzirá todos os efeitos do art. 356 e seguintes do Código Civil, sendo outorgada integral quitação às RECUPERANDAS.

Como consequência da dação em pagamento aqui prevista, as garantias reais dos credores permutantes inseridos na Classe II serão imediata e automaticamente extintas, com a homologação desse Plano.

Handwritten signatures and initials:
llh
Jupp
M

6.2.1.2. Dação em Pagamento – Bens Originários

Os credores da Classe II (Garantia Real) que não forem permutantes terão seus créditos preferencialmente satisfeitos com a dação em pagamento dos bens que foram dados em garantia em suas respectivas operações originais ou a transferência para esses credores da integralidade dos saldos devidos pelos adquirentes vinculados a cada um dos bens dados em garantia para amortização dos créditos com garantia real. Eventuais outras garantias originariamente constituídas em favor desses credores (de natureza fiduciária e/ou fidejussória) permanecerão válidas, eficazes e exigíveis até que a dação em pagamento e/ou o pagamento dos saldos vinculados a cada um dos bens dados em garantia seja realizada.

Tendo em vista a necessidade de conciliar a mecânica de transferência de recursos estabelecida neste Plano e a obrigação de assegurar aos adquirentes adimplentes a plena propriedade dos bens adquiridos, os credores da Classe II deverão liberar os gravames sobre as unidades que venham a ser integralmente quitadas pelos respectivos adquirentes, seja por meio de termo de quitação e liberação da hipoteca ou cláusula específica em contrato de financiamento celebrado entre o adquirente e seu financiador.

Na hipótese de a unidade imobiliária já tiver sido quitada anteriormente à Homologação Judicial deste PRJ, o Grupo ^{CNDR} ~~Mudar~~ se compromete a enviar, em até 10 (dez) dias corridos contados da Homologação Judicial deste PRJ, aos respectivos credores com garantia real, comunicação com a relação das unidades imobiliárias hipotecadas quitadas, acompanhada dos documentos que demonstrem a referida quitação da unidade pelo adquirente e/ou a efetiva transferência do saldo para a amortização do respectivo crédito com garantia real, solicitando a emissão dos termos de liberação dos gravames.

A transferência do imóvel aos Credores com Garantia Real se dará por meio de carta de adjudicação a ser expedida pelo Juízo da Recuperação Judicial a cada um dos Credores com Garantia Real.

Para fins de expedição da carta de adjudicação, as Recuperandas e o respectivo Credor com Garantia Real apresentarão, em conjunto, petição nos autos da Recuperação Judicial, contendo

Handwritten signatures and initials:
Uel
MJP
[Signature]
[Signature]

(i) indicação das unidades imobiliárias que serão objeto da dação em pagamento; (ii) requerimento para expedição da carta de adjudicação das unidades imobiliárias objeto da dação em pagamento; e (iii) a expedição de ofício ao cartório de registro de imóveis competente para levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre as unidades imobiliárias que forem objeto da dação em pagamento aqui prevista.

Cada Credor com Garantia Real deverá diligenciar juntamente ao Juízo da Recuperação Judicial para fins de expedição da carta de adjudicação, bem como providenciar o seu registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, arcando com os custos respectivos.

As **RECUPERANDAS** comprometem-se a, de boa-fé, colaborar no que for necessário com os Credores com Garantia Real para agilizar a expedição da carta de adjudicação e finalizar o respectivo registro junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Todos os custos, despesas e ITBI necessários para a expedição e registro da respectiva carta de adjudicação, além de eventuais despesas correntes (condomínio etc.) da unidade imobiliária que tenham se vencido no período entre a data do pedido e a data da quitação parcial, que dar-se-á com o registro da carta de adjudicação, serão de responsabilidade do Credor com Garantia Real. Eventuais despesas correntes (condomínio etc) serão de responsabilidade das Recuperandas e deverão ser quitadas até o registro da carta de adjudicação. O Credor com Garantia Real também realizará o pagamento de eventuais débitos de IPTU ITR ou quaisquer outros impostos em aberto aplicáveis ao referido imóvel.

A transferência dos direitos creditórios a que as Recuperandas façam jus, vinculados aos bens dados em garantia, operar-se-á de imediato, com a aprovação deste PRJ, comprometendo-se as Recuperandas, irrevogável e irretratavelmente, com a fiscalização da referida unidade Administradora Judicial, a transferir integralmente para o credor esses recursos, sob pena de descumprimento do presente PRJ, tão logo ele seja recebido.

A transferência de propriedade dos meios de pagamentos estabelecidos nesta cláusula representa o pagamento dos mesmos, dando outorga de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre as **RECUPERANDAS**, de um lado, e o respectivo credor, de outro, quanto a esta fração do crédito, para todos os fins e efeitos legais.

6.2.1.2.1. Dação em Pagamento – Bens Similares

Na impossibilidade de cumprimento da cláusula 6.2.1.2, outros bens de valores e características similares poderão ser ofertados para substituição dos bens originais dados em garantia.

A transferência das unidades disponíveis aos Credores com Garantia Real se dará por meio de carta de adjudicação a ser expedida pelo Juízo da Recuperação Judicial a cada um dos Credores com Garantia Real. Cada Credor com Garantia Real deverá diligenciar juntamente ao Juízo da Recuperação Judicial para fins de expedição da carta de adjudicação, bem como providenciar o seu registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, arcando com os custos respectivos.

Para fins de expedição da carta de adjudicação, as Recuperandas e o respectivo Credor com Garantia Real apresentarão, em conjunto, petição nos autos da Recuperação Judicial, contendo (i) indicação das unidades imobiliárias que serão objeto da dação em pagamento; (ii) requerimento para expedição da carta de adjudicação das unidades imobiliárias objeto da dação em pagamento; e (iii) a expedição de ofício ao cartório de registro de imóveis competente para levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre as unidades imobiliárias que forem objeto da dação em pagamento aqui prevista.

Cada Credor com Garantia Real deverá diligenciar juntamente ao Juízo da Recuperação Judicial para fins de expedição da carta de adjudicação, bem como providenciar o seu registro junto ao cartório de registro de imóveis competente, arcando com os custos respectivos.

As **RECUPERANDAS** comprometem-se a, de boa-fé, colaborar no que for necessário com os Credores com Garantia Real para agilizar a expedição da carta de adjudicação e finalizar o respectivo registro junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Todos os custos, despesas e ITBI necessários para a expedição e registro da respectiva carta de adjudicação, além de eventuais despesas correntes (condomínio etc.) da unidade imobiliária que tenham se vencido no período entre a data do pedido e a data da quitação parcial, que dar-se-á com o registro da carta de adjudicação, serão de responsabilidade do Credor com Garantia Real. O Credor com Garantia Real também realizará o pagamento de eventuais débitos de IPTU, ITR ou quaisquer outros impostos em aberto da referida unidade aplicáveis ao referido imóvel.

[Handwritten signatures and initials]

A transferência de propriedade dos meios de pagamentos estabelecidos nesta cláusula, representa o pagamento dos mesmos, dando outorga de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre as **RECUPERANDAS**, de um lado, e o respectivo credor, de outro, quanto a esta fração do crédito, para todos os fins e efeitos legais.

6.2.1.3. Demais Credores

Caso o Credor Classe II não se enquadre em qualquer das hipóteses acima, o pagamento será realizado através da transferência de recursos financeiros – dinheiro, em parcelas anuais, pelo prazo de vinte anos, sendo o primeiro de carência, a contar da homologação em juízo do Plano de Recuperação Judicial, com deságio de 65% (sessenta e cinco por cento) do seu valor inscrito no quadro geral de credores e corrigidos pela Taxa Referencial (TR) sobre o valor com aplicação do deságio, obedecendo-se a ordem e critérios definidos no quadro auxiliar a seguir:

[Handwritten signatures and initials]

PERÍODO	VALOR QGC	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
ANO 1	-	-	-	Período de Carência
ANO 2	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 3	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 4	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 5	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 6	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 7	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 8	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 9	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 10	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 11	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 12	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 13	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 14	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 15	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 16	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 17	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 18	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 19	R\$777.327,44	65,00%	R\$272.064,60	Classe II - Garantia Real
ANO 20	R\$777.327,45	65,00%	R\$272.064,61	Classe II - Garantia Real

SALDO	R\$14.769.221,37	65,00%	R\$5.169.227,48	Obs. A Taxa Referencial será calculada na data do pagamento
--------------	-------------------------	---------------	------------------------	---

As Recuperandas poderão antecipar o pagamento dos Créditos com Garantia Real conforme sua velocidade de geração de caixa.

A transferência em dinheiro, na forma estabelecida nesta cláusula, constitui, de pleno direito, o pagamento dos mesmos, outorgando, automaticamente e de pleno direito, a mais ampla, rasa, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável quitação em benefício das **RECUPERANDAS**, seus sócios, administradores, representantes legais e garantidores.

6.3. Reestruturação dos Créditos da Classe III - Quirografário

6.3.1. Proposta de Pagamento

A proposta para pagamento aos Credores da Classe III (Quirografário) estão indicados nas cláusulas 6.3.1.1, 6.3.1.2 e 6.3.1.3 conforme citados a seguir.

6.3.1.1. Recursos Financeiros de Liquidez Imediata - Dinheiro

Os credores relacionados na classe III – (Quirografário), que manifestarem concordância expressa com a quitação integral de seu crédito até 15 (quinze) dias corridos a contar do primeiro dia útil seguinte da data da realização da Assembleia Geral de Credores que vier a aprovar esse Plano, receberão a quantia total de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser recebida em parcela única, mediante a transferência de recursos financeiros - dinheiro, em até 90 (noventa) dias a contar da homologação do Plano de Recuperação Judicial que vier a ser aprovado. A manifestação de preferência por essa forma de pagamento deverá ser realizada por escrito, conforme procedimento de comunicação estabelecido na cláusula 7 abaixo.

Caso esses credores tenham valores inferiores a R\$ 3.000,00 (três mil reais) a receber, receberão o valor total de seu crédito na data apazada acima.

A concordância com o recebimento da quantia total de R\$ 3.000,00 (três mil reais) importará expressamente na quitação, em caráter irrenunciável e irretroatável, do valor total do crédito listado no QGC.

6.3.1.3.6.3.1.2. Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Os credores da Classe III (Quirografário), que não optarem pela quitação de seus créditos com o pagamento em dinheiro, tal como descrito na cláusula 6.1.1.1 acima, receberão Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário das **RECUPERANDAS**.

As **RECUPERANDAS** constituirão Fundo de Investimento Imobiliário que será administrado por pessoa jurídica autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e responsável pela administração de fundos de investimento (“**Administrador**”).

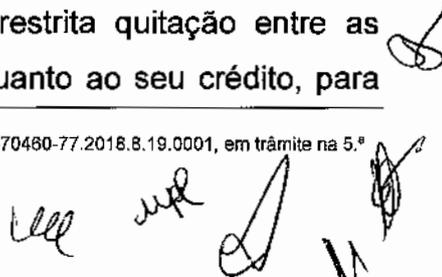
[Handwritten signatures and initials]

Após a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, as **RECUPERANDAS** integralizarão transferirão o Residencial Serrano, localizado na Estrada Oséas Rodrigues, Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro e o empreendimento Residencial Atlântico, localizado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimentos Integralizados") em troca de Cotas de Participação. As Cotas de Participação serão registradas para negociação em mercado secundário na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), de modo que possam ser negociadas livremente por seus respectivos proprietários.

As cotas estarão disponíveis aos credores da Classe III (Quirografários) em até 24 (vinte e quatro meses), a contar da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial. Os credores terão prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial ou da habilitação do seu crédito, o que ocorrer posteriormente, para validarem seu cadastro perante o Administrador e, uma vez realizado, receberão as Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário de propriedade das **RECUPERANDAS** via mercado secundário, após a integralização dos Empreendimentos Integralizados, observados os termos e condições previstos na cláusula 6.67. ("Prazo de Validação de Cadastro").

Para a transferência das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário de propriedade das **RECUPERANDAS** via mercado secundário aos credores, o Administrador realizará o cadastro de cada credor em sistema por ele previamente desenvolvido, com base nas informações a serem fornecidas pelo Administrador Judicial e publicará um comunicado aos credores, informando como acessar a página de internet do Administrador, para que as informações de cadastro sejam validadas. Uma vez que o cadastro seja confirmado por cada credor, cada credor receberá, via B3, Cotas de Participação do Fundo de Investimento Imobiliário em montando suficiente para que seja convertido na proporção de 100% (cem por cento) do valor do crédito de cada credor da Classe III citado nesta cláusula.

A transferência de propriedade das Cotas de Fundo das **RECUPERANDAS** para os credores da Classe III citados nessa cláusula será realizada no ambiente de negociação da B3, mediante dação em pagamento, durante o Prazo de Validação de Cadastro, e representa o pagamento dos mesmos, dando outorga de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre as **RECUPERANDAS**, de um lado, e o respectivo credor, de outro, quanto ao seu crédito, para



todos os fins e efeitos legais.

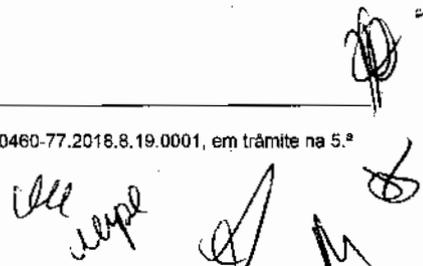
Ao término do Prazo de Validação de Cadastro, após a realização da transferência das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário aos credores no ambiente de negociação da B3, as **RECUPERANDAS** realizarão uma nova dação em pagamento aos credores, de modo que eventuais Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário que ainda estejam em sua titularidade sejam transferidas, integralmente, aos credores. Tal transferência se dará de forma pro rata entre os credores, com base na titularidade de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por cada credor no momento de sua realização, de modo que, após a realização da transferência final, a titularidade das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário seja integralmente dos credores.

Os credores que não realizarem a validação de cadastro na página de internet do Administrador, após o término do Prazo de Validação de Cadastro, terão a propriedade de suas Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário consolidada em favor das **RECUPERANDAS**.

6.3.1.4.6.3.1.3. Encerramento das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Exclusivamente no caso de as Cotas de Fundo de Investimento não serem suficientes para o pagamento do Credor Classe III que houver validado seu cadastro na página de internet do Administrador, no Prazo de Validação de Cadastro, o pagamento dos credores da Classe III (Quirografário) será realizado através da transferência de recursos financeiros – dinheiro, em parcelas anuais, ao longo de vinte anos, com carência inicial de 23 (vinte e três) meses e deságio de 65% (sessenta e cinco por cento) do seu valor inscrito no quadro geral de credores e corrigidos pela Taxa Referencial (TR) sobre o valor com aplicação do deságio (Hipótese 1).

Caso a validação do cadastro seja realizada após o referido prazo de 24 (vinte e quatro) meses, mas dentro do Prazo de Validação do Cadastro, e, no ato, verificar-se a insuficiência de Cotas de Fundo de Investimento para o pagamento do Credor Classe III, o pagamento da primeira parcela se iniciará em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar do requerimento a ser feito pelo referido credor diretamente ao contato indicado na cláusula 7 (Hipótese 2). O pagamento será realizado obedecendo-se a ordem e critérios definidos no quadro auxiliar a seguir.



PERÍODO	VALOR QGC	PERCENTUAL A SER PAGO POR ANO	VALOR QGC POR ANO	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
ANO 1	-	-	-	-	-	Período de Carência
ANO 2	R\$122.317.448,58	1,00%	R\$1.223.174,49	65,00%	R\$428.111,07	Classe III - Quirografário
ANO 3	R\$122.317.448,58	2,00%	R\$2.446.348,97	65,00%	R\$856.222,14	Classe III - Quirografário
ANO 4	R\$122.317.448,58	2,00%	R\$2.446.348,97	65,00%	R\$856.222,14	Classe III - Quirografário
ANO 5	R\$122.317.448,58	3,00%	R\$3.669.523,46	65,00%	R\$1.284.333,21	Classe III - Quirografário
ANO 6	R\$122.317.448,58	3,00%	R\$3.669.523,46	65,00%	R\$1.284.333,21	Classe III - Quirografário
ANO 7	R\$122.317.448,58	4,00%	R\$4.892.697,94	65,00%	R\$1.712.444,28	Classe III - Quirografário
ANO 8	R\$122.317.448,58	4,00%	R\$4.892.697,94	65,00%	R\$1.712.444,28	Classe III - Quirografário
ANO 9	R\$122.317.448,58	5,00%	R\$6.115.872,43	65,00%	R\$2.140.555,35	Classe III - Quirografário
ANO 10	R\$122.317.448,58	5,00%	R\$6.115.872,43	65,00%	R\$2.140.555,35	Classe III - Quirografário
ANO 11	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 12	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 13	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 14	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 15	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 16	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 17	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 18	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 19	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 20	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
SALDO		100,00%	R\$122.317.448,58	65,00%	R\$42.811.107,00	Obs. A Taxa Referencial será calculada na data do pagamento

PERÍODO	VALOR QGC	PERCENTUAL A SER PAGO POR ANO	VALOR QGC POR ANO	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
ANO 1	R\$122.317.448,58	1,00%	R\$1.223.174,49	65,00%	R\$428.111,07	Período de Carência
ANO 2	R\$122.317.448,58	1,00%	R\$1.223.174,49	65,00%	R\$428.111,07	Classe III - Quirografário
ANO 3	R\$122.317.448,58	1,00%	R\$1.223.174,49	65,00%	R\$428.111,07	Classe III - Quirografário
ANO 4	R\$122.317.448,58	2,00%	R\$2.446.348,97	65,00%	R\$856.222,14	Classe III - Quirografário
ANO 5	R\$122.317.448,58	3,00%	R\$3.669.523,46	65,00%	R\$1.284.333,21	Classe III - Quirografário
ANO 6	R\$122.317.448,58	3,00%	R\$3.669.523,46	65,00%	R\$1.284.333,21	Classe III - Quirografário
ANO 7	R\$122.317.448,58	4,00%	R\$4.892.697,94	65,00%	R\$1.712.444,28	Classe III - Quirografário
ANO 8	R\$122.317.448,58	4,00%	R\$4.892.697,94	65,00%	R\$1.712.444,28	Classe III - Quirografário
ANO 9	R\$122.317.448,58	5,00%	R\$6.115.872,43	65,00%	R\$2.140.555,35	Classe III - Quirografário
ANO 10	R\$122.317.448,58	5,00%	R\$6.115.872,43	65,00%	R\$2.140.555,35	Classe III - Quirografário
ANO 11	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 12	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 13	R\$122.317.448,58	6,00%	R\$7.339.046,91	65,00%	R\$2.568.666,42	Classe III - Quirografário
ANO 14	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 15	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 16	R\$122.317.448,58	7,00%	R\$8.562.221,40	65,00%	R\$2.996.777,49	Classe III - Quirografário
ANO 17	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 18	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 19	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
ANO 20	R\$122.317.448,58	8,00%	R\$9.785.395,89	65,00%	R\$3.424.888,56	Classe III - Quirografário
SALDO		100,00%	R\$122.317.448,58	65,00%	R\$42.811.107,00	Obs. A Taxa Referencial será calculada na data do pagamento

As Recuperandas poderão antecipar o pagamento dos Créditos Quirografários conforme sua velocidade de geração de caixa.

A transferência de valores estabelecida nessa cláusula representa o pagamento dos credores da Classe III (Quirografários), dando outorga de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre as **RECUPERANDAS**, de um lado, e o respectivo credor, de outro, quanto a esta fração do crédito, para todos os fins e efeitos legais.

6.3.1.5.6.3.1.4. Credores Permutantes

O Credor Classe III que for permutante será pago exclusivamente mediante a entrega de unidades do EMPREENDIMENTO ROSSI detalhado na cláusula 5.1.3 acima.

Cada Credor Classe III receberá o equivalente ao cálculo de sua participação sobre o total de créditos derivados da condição de permutante aplicado sobre as unidades disponibilizadas pelo EMPREENDIMENTO ROSSI, arredondado para baixo. A diferença equivalente ao arredondamento para baixo será convertida em percentual de participação nas unidades não distribuídas.

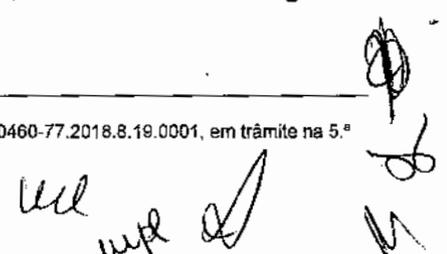
Nesse ato, portanto, as Recuperandas cedem aos credores inseridos nessa hipótese, em caráter irrevogável e irretroatável, o direito de receber as unidades acima identificadas do EMPREENDIMENTO ROSSI, em decorrência do pagamento do referido terreno. A dação em pagamento aqui prevista produzirá todos os efeitos do art. 356 e seguintes do Código Civil, prestando-se para a íntegra quitação de todas as obrigações das RECUPERANDAS.

Na hipótese da ROSSI ENGENHARIA não vir a adquirir o terreno acima mencionado, as RECUPERANDAS darão o referido terreno como dação em pagamento aos credores referidos nessa Cláusula 6.3.1.4., o qual será mantido em condomínio entre os credores, com registro de projeto de incorporação aprovado pela Prefeitura de Piracicaba, para construção de empreendimento de 288 unidades habitacionais, podendo este ser alterado para mais unidades. A eventual dação em pagamento do terreno ocorrerá na proporção de seus créditos e também produzirá todos os efeitos do art. 356 e seguintes do Código Civil, sendo outorgada integral quitação às RECUPERANDAS.

6.3.2. Créditos Quirografários em Ações Judiciais

Os Credores Quirografários com Ações Judiciais em curso poderão ter seus Créditos Concursais, conforme constantes da Lista de Credores, pagos nos termos e condições aplicáveis nas Cláusulas 6.3.1.1 a 6.3.1.3 acima, mediante preenchimento dos seguintes critérios:

- (i) Envio para sede das **RECUPERANDAS** com cópia para o Administrador Judicial em até 15 (quinze) Dias Corridos a contar da Homologação Judicial do Plano, do comprovante de protocolo de petição do Credor, nos autos da Ação Judicial em que se discuta o seu Crédito Concursal, requerendo a extinção da Ação Judicial, com julgamento de mérito, com fundamento no art. 487, inciso III, alínea "b" do Código de Processo Civil.



Os Créditos Quirografários em Ações Judiciais, que optarem por receber seus Créditos nos termos da Cláusula 6.3.1.1 acima, serão pagos mediante depósito nos autos da respectiva Ação Judicial, iniciando-se o prazo para pagamento a partir da publicação da sentença proferida nos autos de tal Ação Judicial que reconheça a extinção do feito em relação as **RECUPERANDAS**.

Caso o Credor não comprove, ou, não se manifeste tempestivamente quanto ao protocolo do pedido de extinção da Ação Judicial, as **RECUPERANDAS** poderão, a seu exclusivo critério, protocolar pedido de extinção da Ação Judicial, e o prazo de 30 (trinta) Dias Corridos para pagamento do respectivo Crédito Quirografário terá início somente após a publicação da sentença proferida nos autos de tal Ação Judicial que reconheça a extinção da Ação Judicial em relação ao Grupo CMDR. Ainda assim, em caso de inércia do Credor, o Crédito Quirografário será pago a critério das **RECUPERANDAS** nos termos e condições estabelecidos nas cláusulas 6.3.1.2 e 6.3.1.3, no montante reconhecido na Lista de Credores, sendo que, em caso de eventual reconhecimento de Crédito em valor superior ao constante da Lista de Credores, o montante excedente será tratado como Crédito Ilíquido para fins deste Plano.

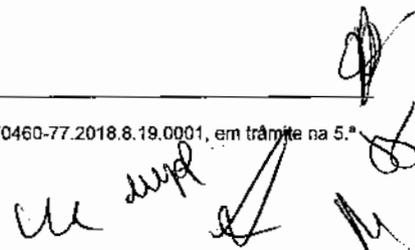
6.4. Reestruturação dos Créditos de ME e EPP

6.4.1. Proposta de Pagamento Principal

6.4.1.1 Recurso Financeiro de Liquidez Imediata – Dinheiro

Os credores relacionados na Classe IV – (ME / EPP) que manifestarem concordância expressa com a quitação integral de seu crédito até a data da realização da Assembleia Geral de Credores, receberão a quantia total de até R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), a ser recebida em parcela única, mediante a transferência de recursos financeiros – dinheiro, em até 90 (noventa) dias após a homologação em juízo do Plano de Recuperação Judicial aprovado na AGC.

Caso esses credores tenham valores inferiores a R\$10.000,00 (Dez mil reais) a receber, receberão o valor total de seu crédito na data aprazada acima.



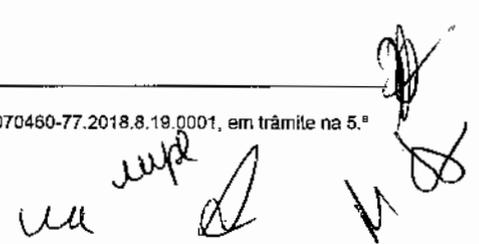
O pagamento do valor em dinheiro aos credores da Classe IV (ME / EPP) outorga, automaticamente e de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação em benefício das **RECUPERANDAS**, inexistindo qualquer valor remanescente a ser quitado.

6.4.1.2 – Pagamento com Deságio

Na hipótese dos credores da Classe IV (ME / EPP) não optarem pelo recebimento do Recurso Financeiro de Liquidez Imediata de que trata o item 6.4.1.1 acima, o crédito será pago através da transferência de recursos financeiros – dinheiro, em parcelas anuais, no decorrer de vinte anos, a contar da homologação do Plano de Recuperação Judicial em juízo, com deságio de 30% (trinta por cento) do seu valor inscrito no quadro geral de credores e corrigidas pela Taxa Referencial (TR) sobre o valor com aplicação do deságio, obedecendo-se a ordem e critérios definidos no quadro auxiliar a seguir:

	<p>PROPOSTA DE PAGAMENTO CLASSE IV - ME / EPP</p>
--	--

PERÍODO	VALOR QGC	DESÁGIO	SALDO A PAGAR	CLASSES ATENDIDAS
ANO 1	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 2	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 3	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 4	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 5	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 6	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 7	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 8	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 9	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 10	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 11	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 12	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 13	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 14	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 15	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 16	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 17	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 18	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 19	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
ANO 20	37.896	30%	26.527	Classe IV - ME / EPP
SALDO	757.927	30%	530.549	



As Recuperandas poderão antecipar o pagamento dos Créditos de ME e EPP conforme sua velocidade de geração de caixa.

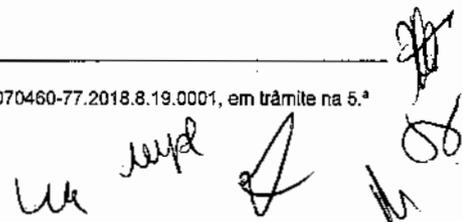
6.4.2. Créditos ME / EPP em Ações Judiciais

Os Credores ME / EPP com Ações Judiciais em curso poderão ter seus Créditos Concurais, conforme constantes da Lista de Credores, pagos nos termos e condições aplicáveis na Cláusula 6.4.1 acima, mediante preenchimento dos seguintes critérios:

- (i) Envio para sede das **RECUPERANDAS** com cópia para o Administrador Judicial em até 15 (quinze) Dias Corridos a contar da Homologação Judicial do Plano, do comprovante de protocolo de petição do Credor, nos autos da Ação Judicial em que se discuta o seu Crédito Concural, requerendo a extinção da Ação Judicial, com julgamento de mérito, com fundamento no art. 487, inciso III, alínea "b" do Código de Processo Civil.

Os Credores ME / EPP em Ações Judiciais, que optarem por receber seus Créditos nos termos da Cláusula 6.4.1 acima, serão pagos mediante depósito nos autos da respectiva Ação Judicial, iniciando-se o prazo para pagamento a partir da publicação da sentença proferida nos autos de tal Ação Judicial que reconheça a extinção do feito em relação as **RECUPERANDAS**.

Caso o Credor não comprove, ou, não se manifeste tempestivamente quanto ao protocolo do pedido de extinção da Ação Judicial, as **RECUPERANDAS** poderão, a seu exclusivo critério, protocolar pedido de extinção da Ação Judicial, e o prazo de 30 (trinta) Dias Corridos para pagamento do respectivo Crédito ME / EPP terá início somente após a publicação da sentença proferida nos autos de tal Ação Judicial que reconheça a extinção da Ação Judicial em relação ao Grupo CMDR. Ainda assim, em caso de inércia do Credor, o Crédito ME / EPP será pago a critério das **RECUPERANDAS** nos termos e condições estabelecidos na cláusula 6.4.1, no montante reconhecido na Lista de Credores, sendo que, em caso de eventual reconhecimento de Crédito em valor superior ao constante da Lista de Credores, o montante excedente será tratado como Crédito Ilíquido para fins deste Plano.



6.5. Pagamento dos Créditos Intercompany.

O pagamento dos créditos concursais detidos por sociedades do Grupo CMDR será realizado conforme as condições de pagamento atinentes a sua classe após o pagamento dos demais credores da mesma classe, ou, alternativamente poderá ser realizado por meio de conversão em capital ou redução de capital, ou ainda através de encontro de contas de mútuos *intercompany*.

6.5.6.6. Pagamento dos Credores Retardatários.

Os Créditos detidos pelos Credores Retardatários serão pagos de acordo com a natureza do respectivo Crédito e conforme a opção de pagamento remanescente, observado o seguinte: (i) caso se trate de Crédito Trabalhista, será pago de acordo com a cláusula 6.1; (ii) caso se trate de Crédito com Garantia Real, será pago de acordo com a cláusula 6.2; (iii) caso se trate de Crédito Quirografário será pago de acordo com a cláusula 6.3; (iv) caso se trate de Crédito de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, será pago de acordo com a cláusula 6.4.

Em qualquer hipótese, as regras de pagamento do Crédito Retardatário, notadamente quanto à incidência de correção monetária e de eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do momento em que as **RECUPERANDAS** forem intimadas, pela imprensa oficial, do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do Crédito Retardatário na Lista de Credores.

6.6.6.7. Fundo de Investimento Imobiliário

Em conformidade com o art. 50, inciso XV, da Lei n.º 11.101/2005, e conforme mencionado acima nas cláusulas 6.1.1.2 e 6.3.1.2, as **RECUPERANDAS** constituirão Fundo de Investimento Imobiliário que será administrado por pessoa jurídica autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e responsável pela administração de fundos de investimento ("Administrador") instituição financeira especializada no mercado de capitais, com o objetivo de adjudicar em favor de seus credores relacionados nesta Recuperação Judicial, Cotas de Participação dos empreendimentos das **RECUPERANDAS**. Para este fim, as **RECUPERANDAS** aportarão os seguintes ativos:

- 1) **Residencial Serrano:** Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.
- 2) **Residencial Atlântico:** Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/n, Lagoa, Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

As Cotas de Participação serão subscritas e integralizadas exatamente pelos direitos creditórios detidos pelos credores originais ou pelos cessionários de crédito perante as **RECUPERANDAS**.

Em etapa subsequente, após as **RECUPERANDAS** adjudicarem as Cotas de Participação desses empreendimentos em favor do Fundo, estas serão distribuídas aos credores relacionados nesta Recuperação Judicial. Os credores poderão realizar, através da empresa Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário, a capitalização de recursos financeiros no mercado de capitais de forma a potencializar seus lucros, bem como poderão alienar ou transferir a terceiros suas Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, visando garantir liquidez imediata.

6.7.6.8. Procedimentos para Pagamento

Os pagamentos de que tratam as cláusulas 6.1.1.2 e 6.3.1.2 serão efetuados assim que constituído o fundo de Investimento Imobiliário criado para este fim. Os valores considerados para o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial serão os constantes do Quadro Geral de Credores, conforme art. 18.º da Lei n.º 11.101/2005 e de suas modificações subsequentes decorrentes de decisões judiciais.

Os pagamentos dos valores para os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial obedecerão aos respectivos contratos vigentes ou poderão ser modificados em razão de acordo entre as partes, de adesão a este Plano de Recuperação Judicial ou de decisões judiciais.

Os valores decorrentes de créditos trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais devem ser convertidos na forma deste Plano de Recuperação Judicial. Os demais valores devidos aos credores da classe I serão pagos por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). Os credores desta classe deverão informar as contas bancárias para este fim.

Os valores devidos aos credores das classes IV nos termos deste plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). Os credores deverão fornecer via carta registrada, enviada ao endereço de sua sede e dirigida diretamente ao Grupo CMDR, seus dados bancários para fim de pagamento das parcelas em, no máximo, 10 (dez) dias corridos antes do pagamento da parcela. Caso contrário, tal recurso ficará disponibilizado na tesouraria do Grupo CMDR para retirada por pessoa qualificada para tal junto aos autos.

Salvo nos casos expressamente previstos no PRJ, não incidirão correção monetária nem juros sobre o valor dos Créditos a partir da Data do Pedido.

O pagamento dos Créditos está condicionado à inexistência de recurso judicial contra a Homologação Judicial do PRJ ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo pelo órgão judicial competente para seu conhecimento. Caso haja atribuição de efeito suspensivo, todos os prazos previstos neste PRJ serão contados da data em que for revogado o respectivo efeito suspensivo.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial. Tais valores ficarão disponíveis em tesouraria das **RECUPERANDAS**, até que este regularize sua situação.

Antes de realizar o pagamento de um Crédito, o Grupo CMDR fica autorizado a compensar eventuais créditos que detenha contra o Credor, de modo a pagar-lhe apenas o eventual saldo do Crédito existente após a compensação realizada com o valor atualizado do crédito devido pelas Recuperandas.

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

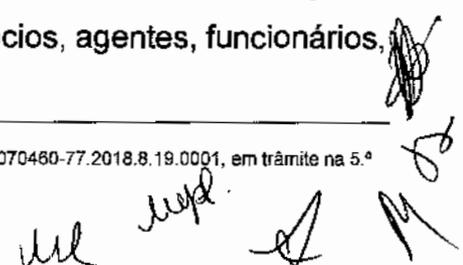
7 Disposições Gerais da Proposta aos Credores

Este Plano de Recuperação Judicial, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, obrigará as **RECUPERANDAS** e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas a ele inerentes e seus acessórios.

A Aprovação do PRJ representará a concordância e ratificação das **RECUPERANDAS** e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste PRJ e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos artigos 66, 74 e 131 da LRF.

Os Credores não mais poderão, a partir da Homologação Judicial do PRJ, (i) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito de valor líquido contra as **RECUPERANDAS** ; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito contra as **RECUPERANDAS**; (iii) penhorar quaisquer bens ou direitos das **RECUPERANDAS** para satisfazer seus Créditos ou praticar qualquer outro ato construtivo contra tais bens e direitos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das **RECUPERANDAS** para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às **RECUPERANDAS**; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso contra as **RECUPERANDAS** relativas aos Créditos serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste PRJ acarretarão de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as **RECUPERANDAS**, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as **RECUPERANDAS**, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários a qualquer título.



As **RECUPERANDAS** se comprometem a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

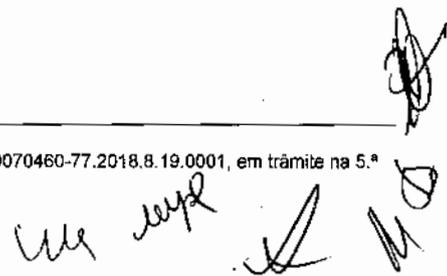
Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitas pelas **RECUPERANDAS** e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao PRJ, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste PRJ e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

Na hipótese de conflito entre as disposições deste PRJ e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à data de assinatura deste PRJ, o PRJ prevalecerá.

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

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às **RECUPERANDAS**, requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por fac-símile, e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste PRJ, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelas Recuperandas aos Credores:

Grupo CMDR
Av. das Américas, 700, bloco 1, sala 107
A/C: Ronize de Castro Amaral
Telefone/fax: (21) 3485-1300
E-mail: sac@cmudar.com.br



Com cópia para:

Galdino & Coelho Advogados
Av. Rio Branco, n.º 138, 11º andar, Centro
Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-002
A/C: Eduardo Takemi Kataoka
Telefone/fax: +55 21 3195-0240

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do PRJ ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do PRJ devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério das **RECUPERANDAS**, a invalidade parcial do PRJ comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que as **RECUPERANDAS** poderão requerer a convocação de nova Assembleia de Credores para deliberação de eventual no Plano ou Aditivo.

Para fins deste Plano, e enquanto não verificado o encerramento da Recuperação Judicial, os Credores preservarão o exercício do direito de petição, voz e voto referente ao Crédito remanescente em toda e qualquer Assembleia de Credores posterior à Homologação Judicial do PRJ.

Das garantias de sócios e controladores

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo juízo o presente Plano de Recuperação Judicial, estarão obrigados a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos ou aderentes a este processo, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todos os garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, inclusive aqueles demandados em razão da desconsideração da personalidade jurídica do devedor originário, incluindo, mas não se limitando, aos Coobrigados, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito junto a **RECUPERANDA** enquanto o processo estiver em andamento. Essa regra não se aplicará aos credores com garantia real que não sejam permutantes, conforme Cláusula 6.2.1.2, acima.

Das garantias de terceiros

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo juízo o presente Plano de Recuperação Judicial, estarão obrigados a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos ou aderentes a este processo, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todos os terceiros garantidores, que tenham figurado em quaisquer operações na qualidade de garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, incluindo, mas não se limitando aos Coobrigados, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito junto a **RECUPERANDA** enquanto o processo estiver em andamento. Essa regra não se aplicará aos credores com garantia real que não sejam permutantes, conforme Cláusula 6.2.1.2, acima

De igual modo, é imprescindível que sejam desconsiderados as garantias, avais e fianças de terceiros concedidas a todo e qualquer contrato vinculado aos bens essenciais à operação da **RECUPERANDA**. Isto decorre por estes serem essenciais à operação da **RECUPERANDA**, bem como por seus créditos serem sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial. Por fim, tais bens permanecerão na operação da **RECUPERANDA**, não havendo a necessidade de inclusão à lide de terceiros enquanto o processo estiver em andamento. Essa regra não se aplicará aos credores com garantia real que não sejam permutantes, conforme Cláusula 6.2.1.2, acima.

Da novação da dívida

Aprovado o plano de recuperação judicial e concedida a recuperação, por intermédio de decisão de homologação da aprovação expressa ou tácita da recuperação judicial, opera-se a novação concursal da dívida, conforme art. 59 nos termos da LRF.

Conforme este Plano de Recuperação Judicial, será implicado a novação dos créditos, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, se estendendo aos terceiros avalistas e ou garantidores e devedores solidários, inclusive aqueles demandados em razão de desconsideração da personalidade jurídica do devedor originário, incluindo, mas não se limitando aos Coobrigados, bem como extingue as execuções propostas face a **RECUPERANDA** e devem ser

ue
mpd
A
M

imediatamente baixados todos os protestos e retirado o nome da **RECUPERANDA** de cadastros de inadimplentes, e obrigações serão substituídas de acordo com os prazos e condições estabelecidos nesse Plano de Recuperação Judicial.

Ainda como consequência da novação dos créditos, serão reconhecidos e confirmados os distratos de todas as promessas de compra e venda outrora celebradas com as Recuperandas, cujas unidades não puderam ser entregues em razão dos motivos expostos no item 2.3 acima, sendo reconhecida nessa oportunidade, de forma irrevogável e irretratável, a rescisão definitiva de todas as promessas de compra e venda relacionadas aos seguintes empreendimentos, cujo distrato é fundamental para o soerguimento da empresa:

- **Empreendimento Residencial Acácias:** terreno situado na Rua Barão, n.º 455, Praça Seca, Região Administrativa de Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 301.237 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ.
- **Empreendimento Residencial Atlântico:** terreno situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 27.891 do 2º Ofício de Macaé.
- **Empreendimento Residencial Boa Esperança:** terreno situado na Rua Philogônio Corrêa (antiga Rua 56), S/N, Boa Esperança, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, matrícula n.º 96.924 do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá.
- **Empreendimento Residencial Bosque do Ipê:** terreno constituído pelos Lotes 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra K do Loteamento Horto do Ipê, situado nas Ruas Humberto Sciglia, Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silva Valente, Campo Limpo, Cidade e Estado de São Paulo, matrícula n.º 350.508 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.
- **Empreendimento Residencial Califórnia Boulevard:** terreno situado na Estrada Abdalla, n.º 1.447, Água Branca, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, matrícula n.º 43.497 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba.
- **Empreendimento Residencial Cotia:** terreno constituído pelos Lotes n.º 1, 2 e 3 da Quadra F do loteamento denominado Paisagem Cezane, localizado na Estrada Padre Inácio, n.º 2.093; esquina com a Rua dos Botocudos, Bairro da Graça, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, matrícula n.º 101.332 da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia.
- **Empreendimento Residencial Itapeva Boulevard:** terreno denominado Parte da Gleba B, Sítio Benedito Pedroso, situado na Rua Anália Pereira, Itapeva, Cidade de Votorantim,

Estado de São Paulo, matrícula n.º 1.403 do 2º Tabelião de Notas de Sorocaba/SP.

- **Empreendimento Residencial Ônix:** terreno situado na Rua Amanari, Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da Quadra 19, Vila XV de Novembro, Itaquera, Cidade e Estado de São Paulo, matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
- **Empreendimento Residencial Parque dos Bem Te Vis:** terreno situado na Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 53.382 do 3º Ofício de São Gonçalo.
- **Empreendimento Residencial Parque dos Canários:** terreno situado na Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 53.381 do 3º Ofício de São Gonçalo.
- **Empreendimento Residencial Parque dos Colibris:** terreno situado na Rua Kikuji Iwanami, S/N, Caputera, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.
- **Empreendimento Residencial Parque dos Pássaros:** Estrada do Mato Alto, n.º 470, com fundos para o Beco do Espinheiro, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 355.011 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ.
- **Empreendimento Residencial Serrano:** terreno situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, matrícula n.º 27.889 do 2º Ofício de Macaé.
- **Empreendimento Residencial Vila Bella:** terreno situado na Avenida Vila Velha, área 2, Raposos, Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté.
- **Empreendimento Residencial Vista Verde:** terreno constituído pelo Lote 10 da Quadra L da Vila Jaguaré, situado na Rua Paulo da Silva, S/N, Butantã, Cidade e Estado de São Paulo, matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

A totalidade dos antigos promitentes compradores dos empreendimentos listados acima se encontram devidamente inscritos no quadro geral de credores com o valor considerado incontroverso.

Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados

Handwritten signatures and initials:
uue sup
N

os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º, e 74 da LRF.

Encerramento do estado de Recuperação Judicial

Sem prejuízo às demais cláusulas deste Plano de Recuperação Judicial, os credores concordam desde já a considerar o estado de Recuperação Judicial das **RECUPERANDAS** encerrando-se quando da homologação deste Plano de Recuperação Judicial, sendo tal procedimento a ser adotado pelo juízo condutor desta Recuperação Judicial no fito de suspender qualquer publicidade relacionada a este processo frente a novação dos créditos arrolados a esta.

Da Lei aplicável e das controvérsias

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

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

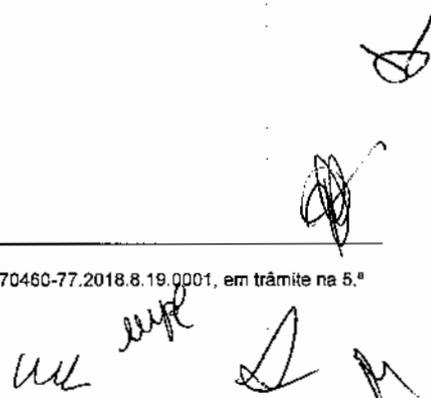
8 Descumprimento do Plano

Para fins deste Plano, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, o referido descumprimento não seja sanado no prazo de até 30 Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

No caso de não saneamento, não será decretada a falência das **RECUPERANDAS** sem que haja a convocação prévia da nova Assembleia Geral de Credores, que deverá ser requerida pelo credor prejudicado ao Juízo da Recuperação no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar do prazo para saneamento do descumprimento, para deliberar quanto à solução a ser adotada, observado o procedimento para alteração e modificação do Plano previsto na LRJ, se aplicável.

Rio de Janeiro, 2 de agosto de 2019.

Pelas RECUPERANDAS (conforme item 1.1.)



Rio de Janeiro, 2 de agosto de 2019.

Ao
Grupo CMDR
At.: Augusto Martinez de Almeida
Via e-mail: agm@grupoagm.com.br

<CONFIDENCIAL>

Ref.: Proposta para concessão de mútuo pós concursal ("Financiamento DIP") ao Grupo CMDR – Em recuperação judicial

Prezados Senhores,

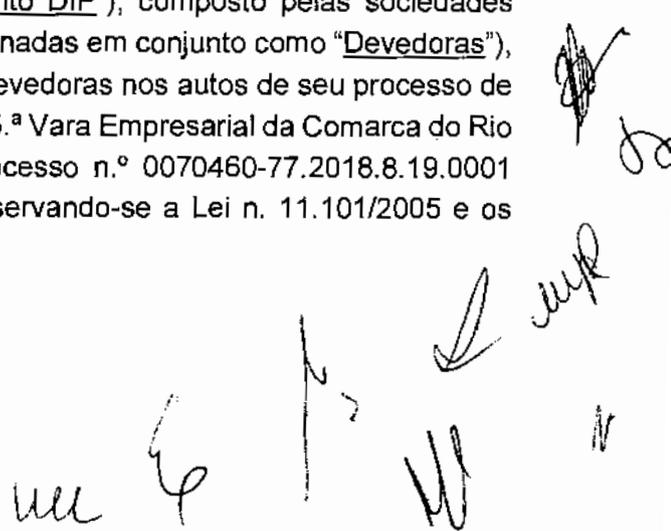
A **MULTIPLA GESTORA DE INVESTIMENTO LTDA.**, sociedade empresária, com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n. 498, cj. 41, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 20.640.477/0001-49, (denominada simplesmente como "Múltipla" ou "Financiadora") vem, por meio desta, apresentar proposta ("Proposta") às sociedades integrantes do Grupo CMDR ("Grupo") em recuperação judicial, tal como definido no plano de Recuperação Judicial ("Plano"), para a concessão de mútuo pós concursal na modalidade de Financiamento DIP.

Sem prejuízo do disposto na cláusula 3 abaixo ("Condições Precedentes"), informamos que, nos termos do artigo 427 do Código Civil, a presente Proposta é vinculante na medida em que assine o "DE ACORDO" abaixo.

Por conveniência, a Múltipla e as sociedades integrante do Grupo CMDR são aqui referidas como as "Partes".

1 ESCOPO DA PROPOSTA

- 1.1** Esta proposta destina-se a indicar o interesse da Múltipla em conceder um mútuo pós-concursal até o limite máximo de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) ao Grupo CMDR ("Financiamento DIP"), composto pelas sociedades empresárias listadas no Anexo 1.1 (denominadas em conjunto como "Devedoras"), de acordo com Plano apresentado pelas Devedoras nos autos de seu processo de recuperação judicial, em trâmite perante a 5.ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro ("Juízo da Recuperação"), processo n.º 0070460-77.2018.8.19.0001 ("Processo de Recuperação Judicial"), observando-se a Lei n. 11.101/2005 e os termos e condições descritas abaixo.



2 CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA

2.1 **Valor máximo do Financiamento DIP:** até o limite máximo de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil de reais) a ser liberado em duas tranches.

2.2 **Primeira tranche (“DIP Multipla 1”):** até o limite máximo de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil de reais) destinado exclusivamente para cobrir os custos iniciais de documentação, formalização do DIP, pagamento de corretagem, relançamento e conclusão das obras do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme descrito no Anexo 2.2 e definido no Plano.

2.2.1 **Desembolsos:** realizados a critério da Multipla sendo que os custos de construção somente serão desembolsados após a retomada das obras e apenas conforme medição de cronograma físico-financeiro das obras do referido empreendimento a ser elaborado e verificado mensalmente pela empresa de auditoria de obras indicada pela Multipla.

2.2.2 **Remuneração e mecanismo de cash sweep:** Todos os valores liberados serão corrigidos de acordo com a variação do IGP-M, acrescidos de 18% (dezoito por cento) ao ano. Todas as receitas provenientes das vendas das unidades do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, líquidas de impostos, corretagem, custos de gerenciamento, marketing, custos de construção, dentre outras despesas necessárias para a conclusão das obras, serão destinadas prioritária e integralmente ao pagamento dos valores do DIP Multipla 1.

2.2.3 **Mecanismo de remuneração pela viabilização e parceria na implementação do Empreendimento:** será estruturado um mecanismo de remuneração adicional da Financiadora que envolverá os recebíveis e/ou a titularidade das unidades do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme estrutura jurídica que será definida nos documentos definitivos. Por meio deste mecanismo, após a quitação integral dos valores relativos a juros e principal do DIP Multipla 1, a Financiadora terá o direito de receber 60% (sessenta por cento) de todos os recebíveis e receitas provenientes do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, prioritariamente. Após a remuneração da Investidora ser paga, o saldo será destinado às Devedoras.

2.2.4 **Pagamento:** Após a quitação integral dos valores relativos a juros e principal do DIP Multipla 1, as receitas serão distribuídas na proporção de 60% (sessenta por cento) para a Investidora e 40% (quarenta por cento) para as Devedoras.

(i) Não obstante o percentual indicado no caput do item 2.2.3, caso haja necessidade de recursos adicionais ao limite já estabelecido para o

me *lp* *D* *Mb* *h*

WPP

AS

DIP Multipla 1, ficando a exclusive critério da Multipla concedê-los, as distribuições deverão seguir as seguintes condições:

- (a) Se houver a concessão de mútuo extraconcursal em valores entre R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) e R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais), as receitas e recebíveis decorrentes das vendas serão distribuídas da seguinte forma: 65% (sessenta por cento) para a Investidora e 35% (trinta e cinco por cento) para as Devedoras;
- (b) Se houver a concessão de mútuo extraconcursal em valores entre R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) e R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), as receitas e recebíveis decorrentes das vendas serão distribuídas da seguinte forma: 75% (setenta e cinco por cento) para a Investidora e 25% (vinte e cinco por cento) para as Devedoras;
- (c) Se houver a concessão de mútuo extraconcursal em valores entre R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais) e R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), as receitas e recebíveis decorrentes das vendas serão distribuídas da seguinte forma: 85% (oitenta e cinco por cento) para a Investidora e 15% (quinze por cento) para as Devedoras;
- (d) Se houver a concessão de mútuo extraconcursal em valores entre R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) e R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), as receitas e recebíveis decorrentes das vendas serão distribuídas da seguinte forma: 95% (noventa e cinco por cento) para a Investidora e 5% (cinco por cento) para as Devedoras;
- (e) Se houver a concessão de mútuo extraconcursal em valores superiores a R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), todas as receitas e recebíveis provenientes do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo serão destinados ao pagamento do mútuo.

2.2.5 **Garantias:** alienação fiduciária dos apartamentos e/ou casas ou a respectiva fração ideal do terreno descrito no Anexo 2.2. Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes de todos os compromissos de compra e venda celebrados envolvendo o Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right side and several smaller initials or marks at the bottom center and right.

2.2.6 **Prazo limite para quitação integral do DIP Multipla 1:** 4 (quatro) anos, contados da do prazo de desembolso do DIP Multipla 1. No caso de ainda haver saldo devedor do DIP Multipla 1 nesse período, a Financiadora terá o direito de, conforme condições a serem acordadas entre as Partes, receber em pagamento as unidades correspondentes para a quitação do saldo, sem prejuízo da manutenção do mecanismo de *cash sweep* e remuneração pela viabilização e parceria para a implementação do Empreendimento, conforme estrutura jurídica a ser melhor definida nos documentos definitivos.

2.3 **Segunda tranche (“DIP Residenciais”):** até o limite máximo R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) destinado exclusivamente para cobrir os custos iniciais de documentação, formalização do DIP Residenciais, relançamento e conclusão das obras dos Empreendimentos a serem desenvolvidos (i) no terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) no terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté e (iii) no terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, conforme descrito no Anexo 2.3 e definido no Plano.

2.3.1 **Desembolsos:** realizados a critério da Multipla somente após (a) a retomada das obras do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; e (b) a análise da viabilidade econômico-financeira de cada um dos empreendimentos para determinar as necessidades de liquidez. Eventuais desembolsos serão realizados conforme medição de cronograma físico-financeiro das obras do referido empreendimento a ser elaborado e verificado mensalmente por empresa de auditoria de obras indicada pela Multipla.

2.3.2 **Remuneração e mecanismo de cash sweep:** Todos os valores liberados serão corrigidos de acordo com a variação do IGP-M, acrescidos de 18% (dezoito por cento) ao ano. Todas as receitas provenientes das vendas das unidades dos Empreendimentos a serem desenvolvidos (i) no terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) no terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté e (iii) no terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, líquidas de impostos, corretagem, custos de gerenciamento, marketing, custos de construção, dentre outras despesas necessárias para a conclusão das obras, serão destinadas prioritária e integralmente ao pagamento do DIP Residenciais.

2.3.3 **Mecanismo de remuneração pela viabilização e parceria na implementação dos Empreendimentos:** será estruturado um mecanismo de remuneração adicional da Financiadora que envolverá os recebíveis e/ou a titularidade das unidades dos empreendimentos, conforme estrutura jurídica que será definida nos documentos definitivos. Por meio deste mecanismo, após a quitação integral dos valores relativos a juros e principal

me 6 2 11 1

do DIP Residenciais, a Financiadora terá o direito de receber 50% (cinquenta por cento) de todos e quaisquer recebíveis e receitas provenientes dos mencionados empreendimentos, prioritariamente. Após a remuneração da Investidora, o saldo será destinado às Devedoras.

- 2.3.4 Após a quitação integral dos valores relativos a juros e principal do DIP Residenciais, as receitas serão distribuídas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para a Investidora e 50% (cinquenta por cento) para as Devedoras.
- 2.3.5 **Garantias:** alienação fiduciária dos terrenos no qual serão construídos os empreendimentos. Cessão fiduciária dos recebíveis provenientes de todos os compromissos de compra e venda celebrados envolvendo os respectivos empreendimentos. As Partes se comprometem a negociar outras garantias, a serem analisadas satisfatoriamente pela Multipla, caso para a obtenção de financiamento das obras perante instituições financeiras, as Devedoras tenham que onerar os terrenos. Caso as Devedoras tenham necessidade imediata de caixa devidamente comprovada e desde que previamente autorizado pela Multipla, as Devedoras poderão alienar os terrenos de Taubaté e/ou Mogi das Cruzes.
- 2.3.6 **Prazo limite para quitação integral do DIP Residenciais:** 4 (quatro) anos, contados do desembolso do DIP Residenciais. No caso de ainda haver saldo devedor do DIP Residenciais nesse período, a Financiadora terá o direito de, conforme condições a serem acordadas entre as Partes, receber em pagamento as unidades correspondentes para a quitação do saldo, sem prejuízo da manutenção do mecanismo de *cash sweep* e remuneração pela viabilização e parceria dos Empreendimentos, conforme estrutura jurídica a ser melhor definida nos documentos definitivos.
- 2.4 Em caso da existência de eventuais litígios que impeça a concessão das garantias ou impacte o fluxo de pagamento da Financiadora, a Financiadora fica desde já autorizada a utilizar os recursos do Financiamento DIP para, a seu critério e em consonância com o Plano, realizar eventuais pagamentos, descontando-se dos recursos a serem destinados às Devedoras.

3 CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA A REALIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO DIP

- 3.1 As condições abaixo devem ser verificadas na data de cada um dos desembolsos.
- (a) Negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária ao Financiamento DIP em forma e substância satisfatórias ao Financiador;
- (b) Retomada imediata das obras do Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

- (c) Contratação de agente de monitoramento de obra ("Agente de Obras"), que deverá ser aprovado pela Multipla, que emitirá relatórios mensais, a serem entregues à financiadora sendo os custos pagos pelas Devedoras, sendo certo que a Devedoras poderão escolher o prestador de serviço dentre um grupo de 3 (três), cujos nomes serão apresentados pela financiadora;
- (d) Auditoria mensal do fluxo de recebíveis dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes a ser feita por empresa terceirizada indicada pela Financiadora, com emissão de relatório mensal, sendo os custos pagos pelas Devedoras, sendo certo que a Devedoras poderá escolher o prestador de serviço dentre um grupo de 3 (três), cujos nomes serão apresentados pela Financiadora;
- (e) As Devedoras deverão alterar os termos e condições do Plano para incorporar os termos da presente Proposta, que deverá seguir anexada ao Plano;
- (f) Homologação do Plano por meio de decisão transitada em julgado ou decurso do prazo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, o que ocorrer por último;
- (g) Não anulação ou invalidação, total ou parcial, do Plano ou de quaisquer de suas características ou disposições;
- (h) Conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) dos documentos referentes aos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, em termos satisfatórios ao financiador, especialmente com relação as unidades que foram objeto de distrato;
- (i) Inexistência de quaisquer indícios, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às leis de anticorrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") pelo Grupo, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias;
- (j) Aprovação, pela Financiadora, do relatório do Agente de Obras;
- (k) Inexistência de bloqueio judicial nas contas de titularidade das sociedades devedoras titulares dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom center.

matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes que deverão receber os recursos do financiamento;

- (l) Apólice de endosso do seguro de risco de engenharia, ou quando for o caso, de responsabilidade civil do construtor e danos físicos dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com o comprovante de sua quitação, cujo beneficiário será a Financiadora;
- (m) Apresentação da posição de comercialização dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes;
- (n) Que não ocorra a suspensão das atividades de qualquer das empresas do Grupo por mais de 10 (dez) dias úteis;
- (o) Prenotação no competente cartório de registro de imóveis; e, em caso de existência de exigência o cumprimento da exigência pelas Devedoras em tempo hábil a manter a anterioridade da prenotação, e registro no competente cartório de registro de títulos e documentos, de todas as garantias a serem outorgadas no âmbito do financiamento, conforme aplicável;
- (p) Obtenção pelo Grupo, conforme aplicável, de todas as aprovações legais, regulatórias, societárias e de terceiros que eventualmente sejam consideradas necessárias à realização do Financiamento DIP e a outorga das garantias;
- (q) Que não ocorram quaisquer mudanças na regulamentação, nas condições do mercado financeiro brasileiro ou na tributação incidente em operações deste tipo, que impossibilitem à Financiadora a implementação do Financiamento DIP;
- (r) Que não ocorram quaisquer mudanças na regulamentação, nas condições do mercado financeiro brasileiro ou na tributação incidente em operações imobiliárias deste tipo, que aumentem os custos das obras de forma que os recursos a serem fornecidos pela Financiadora não sejam suficientes para

me W B S







o objetivo da Proposta e a finalização da obra dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

- (s) Que não ocorra pedido de falência e/ou a decretação de falência de qualquer das sociedades integrante do Grupo;
- (t) Declaração, por parte do Grupo, de que a integralidade dos adquirentes de imóveis, inclusive com relação as unidades que foram objeto de distrato, estão abarcados na lista de credores deste Plano de Recuperação Judicial;
- (u) Caso qualquer das contas, dos terrenos e/ou unidades dos Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes sejam objeto de arresto, sequestro, penhora ou outra constrição ou medida judicial;
- (v) Ajuizamento de ação ou recurso pelo Grupo ou por quaisquer terceiros questionando o Financiamento DIP ou qualquer de suas garantias;
- (w) Inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas, não reveladas à Financiadora nas demonstrações financeiras do Grupo;
- (x) Se as empresas do Grupo que desenvolverem os Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes pagarem dividendos ou juros sobre capital, ou transferirem recursos provenientes de redução de capital ou valores de qualquer outra natureza a qualquer sócio ou acionista, inclusive por conta de mútuos ou contratos de prestação de serviço com partes relacionadas; e
- (y) Se as empresas do Grupo que desenvolverem os Empreendimentos situados no (i) terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, (ii) terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté, (iii) terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e (iv) terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assumirem qualquer dívida, tomarem qualquer financiamento, mútuo, endividamento, ou tiverem, de qualquer forma, um aumento em seu

Handwritten signatures and initials:
me, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]

endividamento financeiro, exceto pelo aumento decorrente dos juros de suas dívidas correntes.

- 3.2 Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Financiadora poderá, a seu exclusivo critério, relevar tal condição, dando continuidade do Financiamento DIP objeto da presente Proposta. A decisão por parte da Financiadora de efetuar qualquer desembolso, mesmo em caso de não verificação de uma ou mais condição estabelecida acima, não significa que tal condição(ões) deixa de ser válida, sendo certo que tal condição(ões) deverá ser observada para os futuros desembolsos.

4 DOCUMENTOS DEFINITIVOS

- 4.1 Assim que for razoavelmente praticável após a fase inicial de diligência, as Partes se comprometem a negociar um contrato definitivo de mútuo pós concursal, bem como os contratos acessórios, notadamente os de garantia. Os contratos definitivos incluirão os termos resumidos desta Proposta e outras retenções, declarações, garantias, condições, obrigações, indenizações e outros termos que sejam habituais em transações desta natureza, sendo certo que, em caso de não concordância das Partes com os termos de tais documentos, os negócios jurídicos mencionados neste documento não serão concluídos, caso em que nenhuma das Partes poderá exigir qualquer ressarcimento, indenização ou qualquer valor de qualquer natureza a outra Parte.

5 CONFIDENCIALIDADE

- 5.1 As Partes concordam que a existência e os termos desta Proposta, todos os dados e informações a serem trocadas pelas Partes devem ser tratadas como Informações Confidenciais, observado, no entanto, que tanto as Devedoras quanto a Multipla podem divulgar a existência e os termos desta Proposta para o Juízo da Recuperação, autoridades e credores relevantes das Devedoras, conforme seja considerado necessário ou útil para a implementação da Proposta, inclusive no Plano de Recuperação Judicial do Grupo CMDR.

6 DESPESAS

- 6.1 Cada uma das Partes pagará suas próprias despesas relacionadas exclusivamente à esta Proposta até a aprovação do Plano, incluindo honorários de seus assessores legais e financeiros.

7 FORO E LEI APLICÁVEL

- 7.1 A presente Proposta será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer conflitos oriundos desta Proposta.



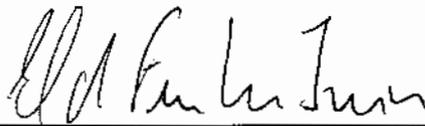
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

8 ACEITAÇÃO E VALIDADE

- 8.1 A presente Proposta permanecerá válida por 30 dias contados da assinatura, sendo que, após essa data, sem que haja seu aceite, todos os termos e condições perderão sua validade.
- 8.2 Caso as Devedoras estejam de acordo com os termos da presente Proposta, solicitamos à V.Sas que formalizem a aceitação e concordância integral aos termos aqui contidos, assinando uma via da presente no campo abaixo indicado e nos enviando uma cópia eletrônica até a data acima, e a via original tão logo possível.

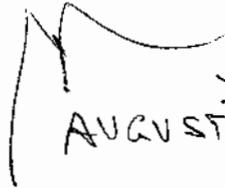
Sendo só para o momento, agradecemos antecipadamente a oportunidade de poder apresentar esta Proposta e ficamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

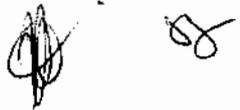


MULTIPLA GESTORA DE INVESTIMENTO LTDA.

DE ACORDO:



AUGUSTO MARTINEZ DE ALMEIDA



Anexo 2.2

Empreendimento situado no terreno objeto da matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Descrição do terreno e benfeitorias: Terreno medindo 7.884,38m² de área e benfeitorias referentes à construção parcial do futuro Condomínio Residencial Ônix, localizado na Rua Amanari, 204, Itaquera, São Paulo, S.P., com matrícula n.º 200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, através de incorporação imobiliária de empreendimento denominado "Condomínio Onix", a ser erigido segundo Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova n.º 2006/53014-000 (Processo: 2005-0285218-2), emitido em 13/12/2006, pela PMSP, de categoria de uso HMP (Habitação Mercado Popular), composto de 7 blocos com 153 unidades, com ático, equipamento social, garagem de uso exclusivo e 18 casas com 01 pavimento cada, somando uma área licenciada total a ser construída de 9.151,18 m², sendo:

Apartamentos:

- 69 unidades de 2 dormitórios de 40,38m² de área privativa;
- 56 unidades de 3 dormitórios de 51,44m² de área privativa;
- 14 unidades cobertura de 2 dormitórios de 61,82m² de área privativa;
- 14 unidades cobertura de 3 dormitórios de 70,00m² de área privativa;

Casas:

- 16 unidades de 2 dormitórios de 47,40m² de área privativa;
- 2 unidades de 3 dormitórios de 55,90m² de área privativa;

Estacionamento:

- 151 vagas descobertas de carro
- 15 vagas descobertas de motos

Área de Lazer: Lazer coberto

- Salão de festas
 - 02 Churrasqueiras cobertas
- Lazer descoberto
- Playground
 - Quadra descoberta

Anexo 2.3

Empreendimento a ser desenvolvido no terreno objeto matrícula n.º 7.216 do 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

Trata-se de um terreno, registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis, referente à matrícula nº 7.216, localizado na Rua Paulo da Silva, nas intermediações da Rodovia Raposo Tavares, totalizando 5.000, 00 m² de área total

Projeto de Incorporação/ Projeto: Nos termos de requerimento e Memorial Descrito, datado 7 de agosto de 2009 e em conformidade com alvará de Aprovação e Edificação emitido em 30 de junho de 2009 pela prefeitura da cidade de São Paulo, a proprietária (BUTANTÃ S.P.E EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA) promoveu a incorporação do imóvel (objeto desta matrícula), nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, para a construção do empreendimento denominado "Residencial Vista Verde", por sua vez, de tipologia exclusivamente residencial, com composição por 05 blocos, que juntos totalizam 99, sendo cada bloco: pavimento térreo e 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos em todos os pavimentos de cada bloco e com área privativa tipo de 44,39 m²/ unidade. Consta ainda no projeto de incorporação, a contemplação de 176 vagas de garagem, por sua vez, todas descobertas; áreas externa com os respectivos itens: acesso de veículos, acesso pedestre, a portaria com guarita e WC; áreas de circulação de pedestres, campo gramado, acessos aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás/ lixo e área de lazer com respectivos itens: churrasqueira e salão de festas com copa;

Empreendimento a ser desenvolvido no terreno objeto da matrícula n.º 98.337 do Registro de Imóveis de Taubaté

Trata-se de um terreno, registrado no Oficial Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, referente à matrícula nº 98.337, localizado na Avenida Vila Velha com confrontação com as Rua João Alvarenga Ortiz e Rua José Marcelino de Moraes, totalizando 11.537, 17 m² de área total e cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4.2.009.260.001

Projeto de Incorporação/ Projeto: Pelo requerimento e memorial de incorporação de 07 de janeiro de 2010, referente ao projeto de incorporação aprovado pela Prefeitura Municipal de Taubaté em 17 de novembro de 2009, a proprietária (MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA) promoveu a incorporação do imóvel (objeto desta matrícula), nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, para a construção do empreendimento denominado "Residencial Vila Bella", por sua vez, de tipologia exclusivamente residencial, composto por 13 blocos que juntos totalizam 208 unidades de apartamentos residenciais, sendo cada bloco: pavimento térreo e 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos em todos os pavimentos de cada bloco e com área privativa tipo de 47,35 m²/ unidade. Consta ainda no projeto de incorporação, a contemplação de 208 vagas de garagem, por sua vez, todas descobertas; áreas externas com os respectivos itens: acesso de veículos, acesso pedestre, a portaria com guarita e WC; áreas de circulação de pedestres, campo gramado, acessos aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás/ lixo e área de lazer com respectivos itens: churrasqueira, playground e salão de festas com copa.

Empreendimento Residencial a ser desenvolvido no terreno objeto da matrícula n.º 61.599 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

Trata-se de um terreno, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, referente à matrícula nº 61.559, localizado no Bairro do Caputera, perímetro urbano, próximo à Rua Kikuji Iwanami, junto à margem esquerda do referido Ribeirão São João (afluente do Ribeirão Oropó), totalizando 16.411, 11 m² de área total e cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº S. 46 Q. 002 U. 004

Projeto de Incorporação/ Projeto: Pelo instrumento particular de 15 de setembro de 2010, a proprietária (MUDAR SPE 6 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA) promoveu a incorporação do imóvel (objeto desta matrícula), nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, para a construção do empreendimento denominado "Residencial Parque dos Colibris", por sua vez, de tipologia exclusivamente residencial, com composição por 11 blocos, que juntos totalizam 176, sendo cada bloco: pavimento térreo e 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos em todos os pavimentos de cada bloco e com área privativa tipo de 44,39 m²/ unidade . Consta ainda no projeto de incorporação, a contemplação de 176 vagas de garagem, por sua vez, todas descobertas; áreas externas com os respectivos itens: acesso de veículos, acesso pedestre, a portaria com guarita e WC; áreas de circulação de pedestres, campo gramado, acessos aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás/ lixo e área de lazer com respectivos itens: churrasqueira, playground e salão de festas com copa;