



Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A – em recuperação judicial

Grupo econômico

Plano de recuperação judicial – consolidação substancial

Abril de 2022

SOCIEDADES EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL	CNPJ. Nº
CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – Em Recuperação Judicial	30.092.068/0001-09
SPE ABELARDO BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	09.026.289/0001-92
SPE AMÉRICAS 9000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – Em Recuperação Judicial	18.442.751/0001-23
SPE ANA NERY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	08.997.084/0001-91
SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	12.124.516/0001-27
SPE ARAGUAIA 994 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	06.935.820/0001-51
SPE AROAZES - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	12.123.440/0001-15
SPE BARRA BONITA 3 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	16.755.554/0001-39
SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	16.864.785/0001-80
SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – Em Recuperação Judicial	12.495.229/0001-23
SPE CANDIDO BENICIO 446 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	18.443.489/0001-31
EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial	07.043.588/0001-00
SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	10.263.166/0001-54
SPE GEORGE SAVALLA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	15.822.985/0001-08
SPE GLEBA 8 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	14.209.888/0001-81
SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	15.330.170/0001-01
SPE GRAND MIDAS - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	15.823.433/0001-14
SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	13.334.506/0001-89
HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA. – Em Recuperação Judicial	28.342.548/0001-39
SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	13.334.540/0001-53
SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	08.620.280/0001-42
SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	09.131.609/0001-74
SPE RESIDENCIAL BAND - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	14.209.483/0001-43

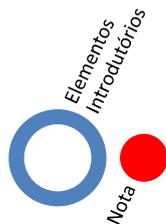
SAMBUCUS EMPREENDIMENTOS LTDA. – Em Recuperação Judicial	08.932.425/0001-40
SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	14.209.539/0001-60
SPE SANTA CRUZ 4 LTDA. – Em Recuperação Judicial	10.905.624/0001-01
SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	13.630.148/0001-51
SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. – Em Recuperação Judicial	09.049.579/0001-51

REPRESENTANTES

Luiz Carlos Rio Tinto de Matos

João Paulo Rio Tinto de Matos

Rio de Janeiro – RJ, 2 de abril de 2022



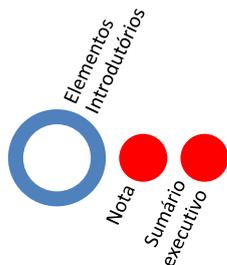
NOTA

O plano de recuperação judicial do grupo econômico Calçada foi elaborado com base nos demonstrativos financeiros apurados até janeiro de 2022 e nas perspectivas de crescimento, faturamento e redução de custos projetadas pelos administradores.

O trabalho foi baseado, fundamentalmente, no histórico do Grupo Calçada, como forma de mitigar as incertezas que tem as informações baseadas em expectativas futuras, bem como pelo conhecimento do mercado adquirido ao longo de décadas de atividade, premiada por diversas vezes.

Os meios de reestruturação já implementados pela administração, que geram impacto positivo nos resultados financeiros do Grupo Calçada, devem ser complementados com outras medidas, ora apresentadas aos credores para deliberação.

A revitalização empresarial prevista por meio da implementação integral das medidas descritas no plano de recuperação representa o melhor conhecimento e crer do Grupo Calçada em relação aos resultados esperados das suas operações e os fluxos de caixa estimados para o período de projeção.



SUMÁRIO EXECUTIVO

O plano de recuperação judicial tem por objetivo apresentar os meios de revitalização do Grupo Calçada aos credores, demonstrando a preservação da capacidade do Grupo Calçada em cumprir com as obrigações e até expandir a atividade empresarial.

Na primeira cláusula, conceituam-se os termos tratados no plano de reestruturação. Na cláusula seguinte, descreve-se a atividade do Grupo, o histórico de crescimento empresarial e as certificações recebidas desde sua constituição, bem como explica-se a origem da crise e as medidas já adotadas para superá-la.

A cláusula 3 tem por objetivo expor os fundamentos da viabilidade econômica do Grupo Calçada. O segmento empresarial de incorporação e de construção na Cidade do Rio de Janeiro detêm uma demanda. Assim, a superação da crise de liquidez representa a preservação de grupo econômico de expressivo valor ante as perspectivas de geração de riqueza futura.

O escopo das cláusulas seguintes são: apresentar os meios de recuperação judicial; detalhar a reestruturação do passivo; apresentar a proposta de pagamento dos credores submetidos ao plano; descrever os efeitos da concessão da recuperação judicial; informar o passivo tributário; listar outras disposições pertinentes para a implantação dos meios de reestruturação.

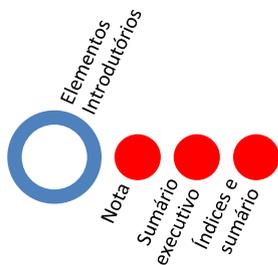
Em anexo, demonstra-se a viabilidade econômica do projeto ao cotejar as receitas e despesas por 10 (dez) anos, assim como junta-se a avaliação dos bens e ativos em cumprimento ao art. 54 da Lei nº 11.101/ 2005.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

Gráfico 1 Número de distratos no Brasil de 2014 a abr/2021	19
Gráfico 2 Evolução anual do PIB do Brasil, de 2004 a 2021	19
Gráfico 3 Evolução dos preços dos imóveis (residenciais) de 2009 a 2021	20
Gráfico 4 VGV de lançamento de 2011 a 2021	22
Gráfico 5 Taxa de desemprego no Brasil de 2014 a 2021	22
Gráfico 6 Evolução Receitas x Custos x Lucro/Prejuízo	24
Gráfico 7 Redução dos custos e despesas	26
Gráfico 8 Resultado Operacional Acumulado	29
Gráfico 9 Receita Acumulada com projetos	30
Tabela 1. Premiações concedidas pela ADEMI/RJ	14
Tabela 2. Premiações da SECONCI/RJ	15
Tabela 3 : Quadro Resumo - opção de novos recursos	35
Tabela 4. Lista de Credores, art. 51 III	35
Tabela 5 Estimativa de créditos ilíquidos	36
Tabela 6. Tributos sob transação	37

SUMÁRIO

1.	Definições e Regras de Interpretação	8
2.	Considerações Gerais	12
2.1	Histórico da empresa	13
2.2	Razões da crise	16
2.3	Números do Grupo Calçada	23
2.4	Medidas prévias adotadas.....	24
3.	Viabilidade econômica do Grupo Calçada e meios de recuperação judicial	26
3.1	Projeção de resultados e geração de recursos para pagamento do plano	28
4	Meios de recuperação judicial.....	30
4.1	Captação de Recursos	31
4.2	Detalhamento das obrigações do Grupo Calçada	35
4.3	Liquidação dos Créditos	37
4.3.1	Classe I - Credores trabalhistas	37
4.3.2	Classe III - Credores quirografários	38
4.3.3	Classe IV - Credores Microempresa e EPP	42
5	Efeitos inerentes à aprovação do plano	44
5.1	Novação de dívida.....	44
5.1.1	Suspensão da publicidade dos protestos	45
5.1.2	Alteração do Plano.....	45
5.2	Créditos ilíquidos	46
5.3	Créditos Retardatários	46
5.4	Modificação dos créditos	46
6	Disposições gerais do plano de recuperação judicial.....	47
6.1	Meios de pagamento	47
6.2	Informações das contas bancárias	47
6.3	Data de pagamento	48
6.4	Comunicação	49
6.5	Disponibilidade das previsões do plano	49
6.6	Cessão de créditos	49



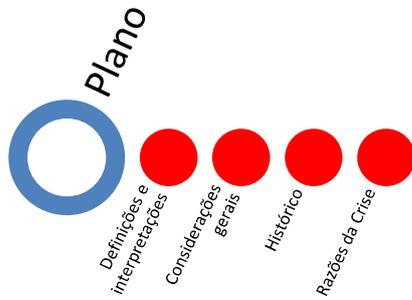
6.7 Lei aplicável.....	50
6.8 Contratos existentes e conflitos.....	50
6.9 Eleição de foro.....	50
Anexo I – Laudo de avaliação de ativos.....	51
Anexo II – Laudo de viabilidade econômico-financeira.....	51

Subscrevem o plano de recuperação judicial apresentado nos autos do processo nº 0016281-57.2022.8.19.0001 que tramita na 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro as seguintes sociedades: **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.092.068/0001-09, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Calçada ou Primeira Recuperanda); **SPE ABELARDO BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.026.289/0001-92, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Abelardo Bueno ou Segunda Recuperanda); **SPE AMÉRICAS 9000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.442.751/0001-23, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Américas 9000 ou Terceira Recuperanda); **SPE ANA NERY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.997.084/0001-91, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Ana Nery ou Quarta Recuperanda); **SPE ARAGUAIA 826 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.124.516/0001-27, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Araguaia 826 ou Quinta Recuperanda); **SPE ARAGUAIA 994 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.935.820/0001-51, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-003 (SPE Araguaia 994 ou Sexta Recuperanda); **SPE AROAZES - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.123.440/0001-15, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056

(SPE Aroazes ou Sétima Recuperanda); **SPE BARRA BONITA 3 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.755.554/0001-39, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Barra Bonita III ou Oitava Recuperanda); **SPE BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.864.785/0001-80, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Bispo ou Nona Recuperanda); **SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.495.229/0001-23, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Bom Pastor ou Décima Recuperanda); **SPE CANDIDO BENICIO 446 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.443.489/0001-31, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Candido Benicio ou Décima Primeira Recuperanda); **EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.043.588/0001-00, com sede na Rua Senador Dantas, nº 20, Sala 904, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.031- 203 (Excellence ou Décima Segunda Recuperanda); **SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.263.166/0001-54, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Ferreira de Andrade ou Décima Terceira Recuperanda); **SPE GEORGE SAVALLA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.822.985/0001-08, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE George Savalla ou Décima Quarta Recuperanda); **SPE GLEBA 8 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.888/0001-81, com sede na Avenida José Silva de Azevedo

Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Gleba 8 ou Décima Quinta Recuperanda); **SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.330.170/0001-01, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Gleba 17 ou Décima Sexta Recuperanda); **SPE GRAND MIDAS - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.823.433/0001-14, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Grand Midas ou Décima Sétima Recuperanda); **SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.334.506/0001-89, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Guanumbi ou Décima Oitava Recuperanda); **HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.342.548/0001-39, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Hotel Vogue ou Décima Nona Recuperanda); **SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.334.540/0001-53, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Pau Ferro ou Vigésima Recuperanda); **SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.620.280/0001-42, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Península Park ou Vigésima Primeira Recuperanda); **SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.539/0001-60, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Qualidade VI ou Vigésima Segunda Recuperanda); **SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no

CNPJ/ME sob o nº 09.131.609/0001-74, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Reserva I ou Vigésima Terceira Recuperanda); **SPE RESIDENCIAL BAND - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.209.483/0001-43, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Residencial Band ou Vigésima Quarta Recuperanda); **SAMBUCUS EMPREENDIMENTOS LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.932.425/0001-40, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (Sambucus ou Vigésima Quinta Recuperanda); **SPE SANTA CRUZ 4 LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.905.624/0001-01, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Santa Cruz 4, Vigésima Sexta Recuperanda); **SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.630.148/0001-51, com sede na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Silvia Pozzana ou Vigésima Sétima Recuperanda); **SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. – Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.049.579/0001-51, com sede na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (SPE Stadio ou Vigésima Oitava Recuperanda).

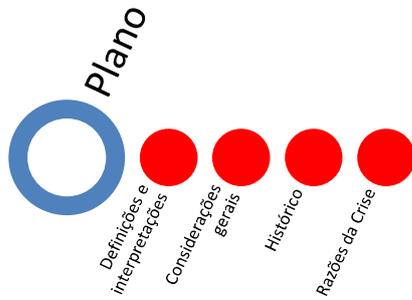


1. Definições e Regras de Interpretação

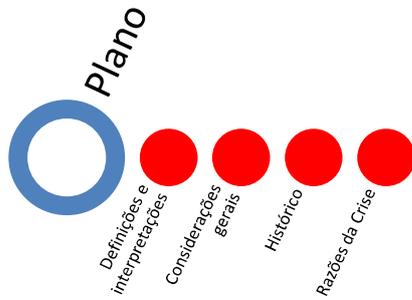
Os conceitos dos termos e das expressões, a contagem de prazos e demais interpretações, as quais foram utilizadas na elaboração do plano estão descritos a seguir.

1.1 Regras de interpretação. Os termos e expressões utilizados, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são ora atribuídos, utilizados na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que com isso percam os seguintes significados:

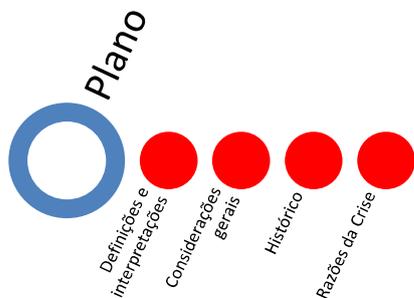
- a) “Administrador Judicial” é a sociedade Rücker e Longo Advogados, CNPJ nº 14.092.657/0001-30, com sede na Av. Nilo Peçanha, 12, grupo 804/807, nesta cidade, telefones (21)25337644 e (21) 22328426, representada pelo advogado Sr. Augusto Rücker, inscrito na OAB/RJ sob o nº 145.654, nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do art. 52, I da LRF, ou quem, porventura, venha a substituí-lo.
- b) “Assembleia de Credores” (AGC), assembleia geral de credores instalada para deliberação sobre o plano de recuperação judicial nos termos do art. 45 da LRF.
- c) “Concessão da Recuperação Judicial” é a decisão judicial proferida pelo juízo da recuperação que vier a conceder a recuperação judicial, nos termos do artigo 58, caput, ou artigo 58, §1º, da LRF.
- d) “Créditos com Garantia Real” são titulares de créditos com garantia real listados até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II e 83, inciso II da LRF.
- e) “Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte” são os créditos detidos por credores constituídos sob a forma de microempresas e empresas de pequeno porte, conforme previsto no artigo 41, inciso IV da LRF.



- f) “Créditos não submetidos a recuperação judicial” são aqueles que não se sujeitam aos efeitos do processo de Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º, e 67 da LRF, bem como aqueles cujo fato gerador seja posterior à data do pedido.
- g) “Créditos Quirografários” são os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados como previstos nos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI da LRF.
- h) “Créditos submetidos a recuperação judicial” são os créditos e obrigações detidos pelos Credores em face das Recuperandas, ou que as mesmas possam vir a responder por qualquer tipo de obrigação, 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 (25/01/2022), podendo ser novados por este plano de recuperação judicial, nos termos da LRF.
- i) “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 e 83, inciso I da LRF, e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios reconhecidos pelas Recuperandas ou fixados por sentença judicial transitada em julgado até a data do pedido.
- j) “Credores” são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de créditos, estejam ou não relacionadas na relação de credores.
- k) “Credores com Garantia Real” são os credores concursais titulares de créditos com garantia real.
- l) “Credores Aderentes” são os credores que não se submetem aos efeitos do processo recuperacional, mas novaram seus créditos nos termos deste plano de recuperação judicial.



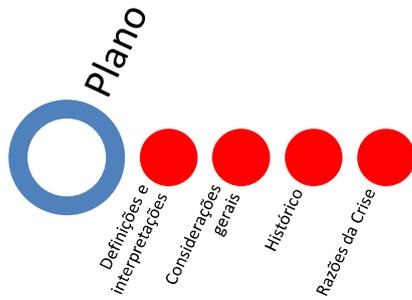
- m) “Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte” são os credores enquadrados como microempresas ou como empresas de pequeno porte e sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial.
- n) “Credores Quirografários” são os credores titulares de créditos quirografários.
- o) “Credores Retardatários” são os credores que, em razão da apresentação de habilitações retardatárias, forem incluídos pelo administrador judicial na relação de credores após o decurso do prazo de 15 dias contados da publicação na imprensa oficial do edital a que se refere o artigo 7º, § 1º, da LRF.
- p) “Credores Sub-rogatórios” são os credores que se sub-rogarem na posição de credor concursal ou credor aderente em razão de sub-rogação de qualquer natureza de um crédito inserido na lista de credores.
- q) “Credores Trabalhistas” são os credores titulares de créditos trabalhistas submetidos aos efeitos do processo de recuperação judicial.
- r) “Data da Publicação da Decisão de Concessão da Recuperação Judicial” ocorre no dia da publicação na imprensa oficial da decisão que concedeu a recuperação judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação nos termos do artigo 58, caput, ou do artigo 58, §1º, da LRF.
- s) “Data do Pedido” ocorreu em 25 de janeiro de 2022, data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pelas Recuperandas.
- t) “Dia Corrido” será qualquer dia, cujos prazos não sejam suspensos ou interrompidos, à exceção do dia do vencimento.
- u) “Dia Útil” será qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no Estado do Rio de Janeiro ou feriado municipal na Cidade do Rio de Janeiro ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro.



- v) “Grupo Calçada” são as sociedades que compõem o polo ativo do processo recuperacional quando em conjunto.
- w) “Juízo da Recuperação” é o juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.
- x) “LRF” é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.
- y) “Plano” é o plano de recuperação judicial ora submetido aos credores que, eventualmente, poderá ser aditado ou alterado.
- z) “Recuperação Judicial”: é o processo de recuperação judicial do Grupo Calçada, autuado sob o nº 0016281-57.2022.8.19.0001 e em trâmite perante o Juízo da Recuperação.
- aa) “Recuperandas”, quando em conjunto, são as sociedades listadas na apresentação do plano.
- bb) “Relação de Credores” são aqueles arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelas Recuperandas (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial.

1.2 Regras de interpretação. As cláusulas descritas no plano, os respectivos apêndices e anexos devem ser compreendidas da seguinte forma:

- a) As cláusulas, apêndices e anexos, exceto se especificado de forma diversa, referem-se as cláusulas, apêndices e anexos deste plano, assim como as referências a cláusulas ou itens deste plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens.
- b) Os títulos dos capítulos, cláusulas e seções deste plano foram incluídos



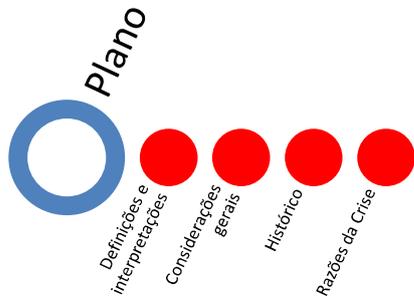
exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

- c) Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “mas não se limitando a”.
- d) As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.
- e) 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.
- f) Todos os prazos previstos neste plano 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 plano (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.

2. Considerações Gerais

Em 25 de janeiro de 2022, o Grupo Calçada ajuizou pedido de Recuperação Judicial perante o Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em razão de dificuldades econômico-financeiras.

Atendidos os pressupostos legais dos artigos 48 e 51 da Lei 11.101/05, obteve o deferimento do processamento da recuperação judicial, sendo nomeado o Administrador judicial Rücker e Longo Advogados, representada pelo advogado Sr. Augusto Rücker.



A decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial foi proferida no dia 01/02/2022, com intimação pelo portal eletrônico em 22 de fevereiro de 2022.

Cumprindo as determinações da LRF o Grupo Calçada vem apresentar o presente Plano de Recuperação, para submissão à Assembleia Geral de Credores.

2.1 Histórico da empresa

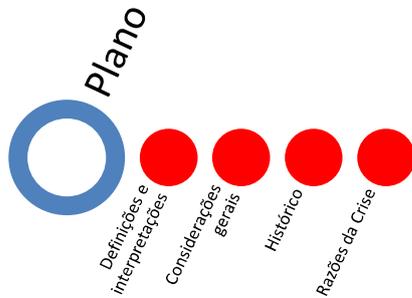
Constituída em 1986 no Estado do Rio de Janeiro, a Calçada atua no setor imobiliário, tanto na atividade de incorporação quanto na de construção, e já entregou mais de 2,9 milhões de metros quadrados residenciais e comerciais.

Ao longo destes mais de 35 anos, a Calçada tornou-se uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário no Rio de Janeiro, atuando com excelência, atendendo aos diversos segmentos do mercado, sobretudo à classe média. Seus empreendimentos se destacam pela qualidade, pontualidade e pela identificação com o estilo de vida do carioca.

O notável prestígio da Calçada no mercado imobiliário carioca se reflete no sucesso das vendas dos seus empreendimentos: em média 78% é vendido em até 90 dias do lançamento.

As certificações internacionais ISO 9001 - Sistema de Gestão de Qualidade, desde 2004; e, ISO 14001 - Sistema de Gestão Ambiental, desde 2012, nas atividades de incorporação e construção; bem como a aprovação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), do Governo Federal, desde 2001, demonstram a busca pela excelência em sua atuação.

As diversas premiações em reconhecimento à sua atuação, entre elas mais de 20 troféus 'Destaque ADEMI', da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado



Imobiliário (ADEMI) , sendo que em 2009 foi eleita pela ADEMI a “Empresa do Ano”, bem como os diversos prêmios ‘Vitae-Rio: Construção Segura, Empresa Viva’ da Serviço Social da Indústria da Construção do Rio de Janeiro (SECONCI-RIO), também atestam a qualidade de seus serviços. As Tabelas 1 e 2 listam algumas das premiações concedidas pela ADEMI e pela SECONCI/RJ após 2000.

Tabela 1. Premiações concedidas pela ADEMI/RJ

Prêmios - ADEMI / RJ
1 - Restauração - Reutilização Amadeus Mozart (Amarelinho - 2000).
2 - Empreendimento Residencial de Grande Porte (Monet - 2004).
3 - Projeto Prédio Residencial de Grande Porte (Bernini 2005).
4 - Conjunto Residencial de Médio Porte (Excellence 2006).
5 - Marketing Comercialização de Empreendimento de Médio porte (Gauguin 2007).
6 - Empresário do Ano Ademi 2007.
7 - Projeto de Prédio Residencial de Médio porte (Mondrian 2008).
8 - Empreendimento Comercial (O2 Corporate - Offices 2008).
9 - Empresa do Ano Ademi 2009.
10 - Projeto de prédio Residencial de Médio Porte (Elite 2009).
11 - Marketing Comercialização de Empreendimentos de Médio Porte (Aloha 2010).
12 - Projeto de Retrofit em imóvel antigo (Atrium 2011).
13 - Projeto de Prédio Residencial de Médio porte (Concetto 2012)
14 - Empresário do Ano 2012.
15 - Marketing Comercialização de Empreendimento (park Premium 2013).
16 - Grupamento de Edificações (Vogue Square 2014).
17 - Grupamento de Edificações (Nova Penha 2015).
18 - Projeto de Prédio Comercial (Vertice 2015).
19 - Empreendimento Residencial de Médio Porte (Park Premium 2015).
20 - Responsabilidade Social (Práticas Calçadas 2015).
21 - Grupamento de Edificação (Vogue Square 2016)
22 - Projeto de Prédio Residencial de Grande Porte (Bernini 2016).

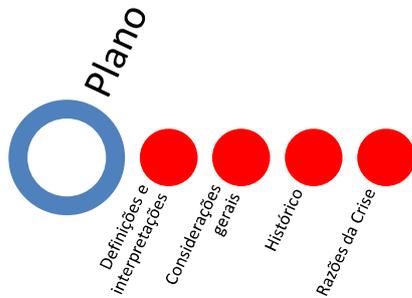
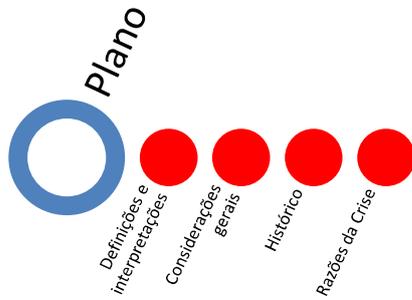


Tabela 2. Premiações da SECONCI/RJ

Prêmios - SECONCI / RJ	
1	Promoção da saúde no Canteiro de Obras 2003.
2	Prêmio Cruz Verde de Segurança 2004.
3	Vitae Rio Excelência em segurança 2006 - Categoria Bronze .
4	Vitae Rio Excelência em Segurança 2007 - Categoria Bronze .
5	Vitae Rio Excelência em Segurança 2008 - Categoria Prata .
6	Vitae Rio Excelência em Segurança 2009 - Categoria Prata .
7	Vitae Rio Excelência em segurança 2010 - Categoria Bronze .
8	Vitae Rio Excelência em Segurança 2011 - Categoria Bronze .
9	Vitae Rio Excelência em Segurança 2012 - Categoria Ouro .
10	Vitae Rio Excelência em segurança 2013 - Categoria Prata .
11	Vitae Rio Excelência em segurança 2015 - Categoria Ouro .
12	Vitae Rio Excelência em Segurança 2016 - Categoria Prata .
13	Vitae Rio Excelência em segurança 2017 - Troféu Evolução .
14	Vitae Rio Excelência em Segurança 2018 - Categoria Bronze .

A Calçada está presente em grandes obras no Rio de Janeiro, dentre as quais, algumas célebres e importantes para o desenvolvimento das regiões em que se situam e até mesmo da própria cidade, tais como:

- a) Retrofit do Edifício Amadeus Mozart (Amarelinho), no Centro (1º Retrofit do Rio de Janeiro, ganhou o Prêmio ADEMI Restauração Reutilização);
- b) Rio 2, na Barra da Tijuca;
- c) Península, na Barra da Tijuca;
- d) Barra Bonita, na Barra da Tijuca;
- e) Renaissance, na Tijuca (o bairro estava sem novos lançamentos há mais de 10 anos);
- f) Atrium Retrofit do Convento Bom Pastor, na Tijuca;
- g) Viva e Nova Penha (o bairro estava sem novos lançamentos há mais de 20 anos);
- h) O2 Corporate Offices, na Barra da Tijuca;
- i) Hotel Vogue e Vogue Square, na Barra da Tijuca.



Conforme exposto, o capital intelectual do Grupo Calçada sobre o mercado imobiliário carioca tornou-a uma referência em seu setor. A atual restrição de liquidez vivenciada pelo Grupo Calçada é reflexo da crise econômica do país, que não se relaciona com a sua capacidade de gestão nem com a qualidade do serviço prestado, tampouco com o prazo de entrega dos produtos vendidos, conforme será demonstrado a seguir.

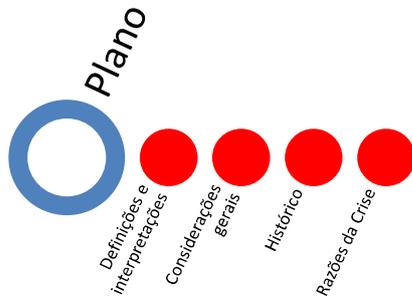
2.2 Razões da crise

As razões que resultaram na momentânea situação de crise econômico-financeira experimentada pelo Grupo Calçada são decorrentes principalmente de fatores externos, os quais impactaram diretamente o fluxo de caixa das Recuperandas, tornando necessário o presente pedido de recuperação judicial como meio para superar a crise atual.

Desde o início de suas atividades, em 1986, o Grupo Calçada ultrapassou diversas crises econômico-financeiras no Brasil e no mundo. De acordo com o Comitê de Datação de Ciclos Econômicos (CODACE), o Brasil passou por nada menos que dez recessões desde a década de 1980.

Mais recentemente, no entanto, de 2004 até 2013, o Brasil experimentava um elevado crescimento econômico. As políticas monetárias implementadas pelo Governo, com juros baixos e alta oferta de crédito, resultaram em um expressivo aumento nos preços e na demanda por imóveis, pois estes eram vistos também como uma opção de investimento.

O mercado imobiliário carioca, em particular, ainda contou com um incentivo extra causado pelos grandes eventos esportivos sediados na cidade: a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. Os 2 eventos fomentaram a demanda por



empreendimentos imobiliários na Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá, em virtude dos expressivos investimentos que recebeu neste período.

O contexto mercadológico da época motivou o mercado imobiliário a promover e aumentar a oferta de lançamentos de novos empreendimentos neste período. As empresas do setor imobiliário, dentre elas a Calçada, passaram por um importante período de expansão dos negócios e receitas.

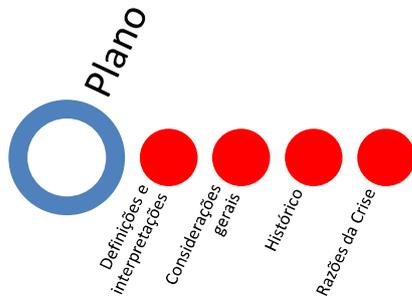
Com o início da crise econômica brasileira a partir de meados de 2014, os preços dos imóveis sofreram uma queda real, acompanhando o poder de compra dos brasileiros. As novas políticas monetárias implementadas pelo Governo, somado à crise política que resultou no *impeachment* da então presidente eleita, intensificaram a crise econômica. O Produto Interno Bruto (PIB) do país reduziu em -3,5% em 2015 e -3,3% em 2016. Em 2017, o desemprego atingiu seu auge, com uma taxa de 14,10%, o que representava 13,2 milhões de desempregados na média do ano.

Tudo isso provocou uma forte queda na demanda por imóveis e o aumento no volume de pedidos de devoluções de unidades já vendidas, acarretando um aumento significativo do estoque de imóveis das construtoras, o que afetou o Grupo Calçada, e todo o setor imobiliário nacional.

Esse pedido de devolução, conhecido como distrato, em síntese, nada mais é do que o rompimento do contrato de aquisição do imóvel feito entre o consumidor, que comprou o imóvel na planta e não fez o financiamento com o banco (o que ocorre na entrega das chaves), e a construtora.

Até 2018, a jurisprudência caminhou no entendimento de que as empreendedoras deveriam, obrigatoriamente, ressarcir os compradores da quase totalidade dos valores por eles pagos até então, mesmo que estivesse inadimplente, e o imóvel retornava às construtoras para ser revendido ao mercado.

Os percentuais de ressarcimento variavam, mas o fato é que ao comprar um imóvel na



planta, os recursos são destinados para os fornecedores da obra. Desse modo, o Grupo Calçada; que cumpriu com o seu dever contratual, e que contava com o recebimento daquelas vendas no seu fluxo de caixa, não só deixou de receber como passou a ser devedor de expressivas quantias.

Somente em dezembro de 2018 foi editada a Lei nº 13.786/2018, por meio da qual permitiu-se que nos casos de distrato por iniciativa do adquirente e sem que haja culpa da incorporadora, houvesse a retenção de 25% a 50% (nos casos dos empreendimentos com patrimônio de afetação) dos valores pagos, devendo a diferença ser devolvida ao comprador desistente em até 180 dias ou quando da realização de nova venda da unidade. Embora positiva, essa solução não foi capaz de resolver o problema; pois somente se aplicaria aos novos pedidos de distrato.

Devido aos novos estoques e a desvalorização dos imóveis, a venda não ocorria pelo mesmo valor inicialmente contratado, chegando na grande maioria das vezes a sequer ser suficiente para quitar o saldo devedor do comprador. A Lei surgiu somente após 90% dos casos em face do Grupo Calçada já terem sido ajuizados – demandas estas em que não se aplicou a Lei 13.786/2018.

Ademais, as Recuperandas suportaram novos custos para gerir os distratos, como: despesas jurídicas, comissão para novas vendas, propaganda etc.

No caso do Grupo Calçada, entre 2015 e 2021, já foram devolvidos aos seus clientes mais de R\$ 37 milhões em distratos de instrumentos de promessa de compra e venda de imóveis. Além disso, parte relevante da contingência cível, que soma mais de R\$ 88 milhões em créditos, corresponde a clientes que optaram por rescindir os compromissos de compra e venda celebrados.

O Gráfico 1 evidencia o número de distratos desde 2014 no Brasil. Também é possível observar novo crescimento dos distratos em 2020 causado pela pandemia do Covid-19.

Gráfico 1 Número de distratos no Brasil de 2014 a abr/2021



Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

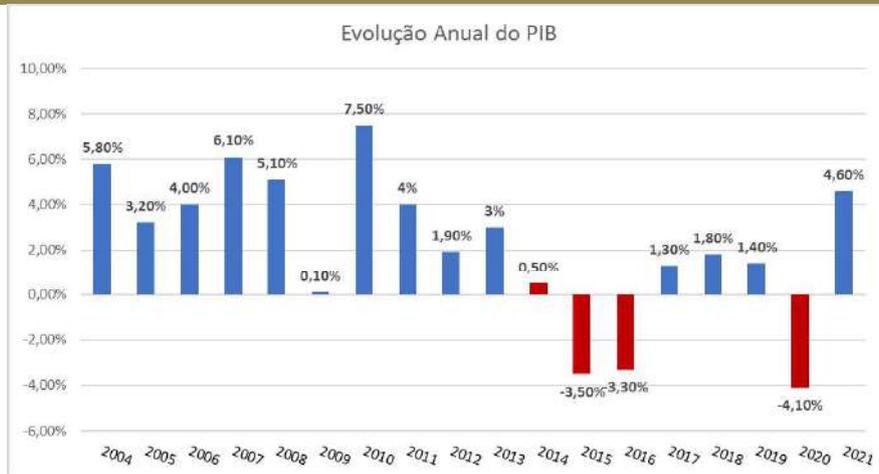
Para ilustrar o ocorrido na economia do país neste período, o Gráfico 2 demonstra a oscilação do Produto Interno Bruto de 2004 a 2021. Até 2013, observa-se um período de crescimento, com expressivos resultados positivos.

A partir de 2014, no entanto, nota-se que se iniciou um período de recessão no Brasil, com os anos de 2015 e 2016 apresentando retração de -3,55% e -3,31% no PIB, respectivamente.

Em 2017, percebe-se que foi iniciada uma retomada de crescimento, mas a recuperação da economia ficou aquém do esperado, não compensando sequer as perdas dos anos anteriores.

Antes mesmo que a economia pudesse superar a retração ocorrida nos últimos anos, em 2020 surgiu a inesperada pandemia do COVID-19. Por consequência, a atividade empresária sofreu novo golpe, com duas grandes vertentes: uma crise sanitária de grandes proporções e a ameaça de um colapso econômico e financeiro. O Gráfico 2 evidencia o impacto da pandemia de COVID, que resultou em uma retração de -4,10% no PIB brasileiro em 2020.

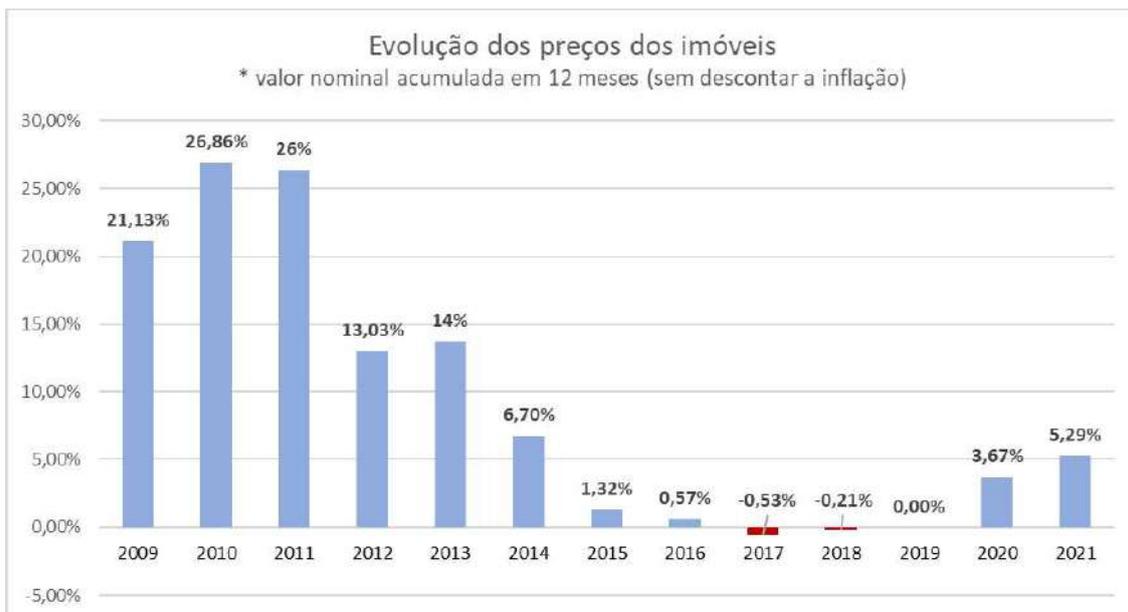
Gráfico 2 Evolução anual do PIB do Brasil, de 2004 a 2021



Fonte: Dados IBGE e FGV.

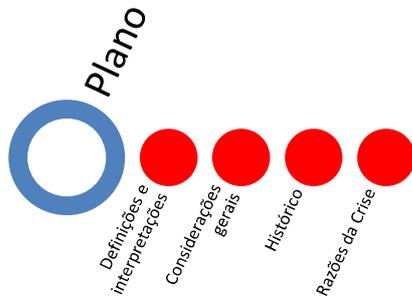
Com relação ao comportamento dos preços dos imóveis no mesmo período, o Gráfico 3, a seguir, expõe a evolução dos preços dos imóveis de 2009 a 2021. Ressalta-se que no gráfico os dados não descontam os efeitos da inflação na evolução dos preços.

Gráfico 3 Evolução dos preços dos imóveis (residenciais) de 2009 a 2021



Fonte: Dados FipeZap.

Até 2013, observa-se um expressivo crescimento nos preços dos imóveis,



acompanhando o bom desempenho econômico do país.

Da mesma forma, seguindo a trajetória do desempenho econômico, de 2014 em diante iniciou-se um período de desaceleração e queda dos preços dos imóveis, que perdurou até 2019.

Decorridos cinco anos de um cenário muito ruim, a partir de 2019 houve sinais de recuperação com a retomada de vendas, aumento da confiança de consumidores e investidores, cessando o viés de queda dos preços dos imóveis.

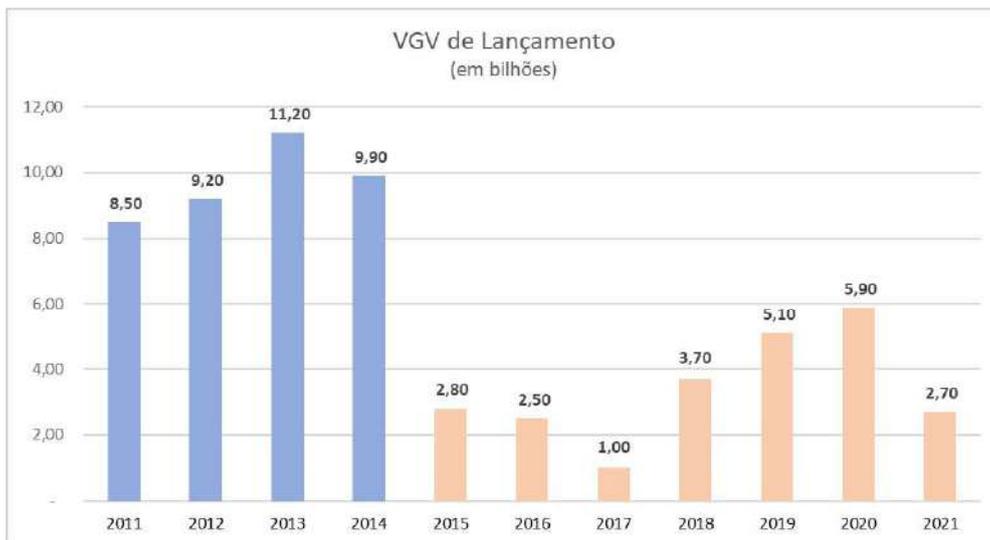
Entretanto, o primeiro semestre de 2020 surpreendeu negativamente, trazendo os fortes impactos em decorrência da pandemia do Covid-19. No mercado imobiliário não foi diferente, a pandemia desencadeou imediatos reflexos negativos no setor provocando diminuição do ritmo ou até mesmo a paralização de obras.

Apesar disso, o segundo semestre de 2020, contrariando a tendência inicial de um cenário calamitoso, demonstrou sinais de recuperação do setor imobiliário. No Gráfico 3, observa-se que o índice FipeZap de evolução nos preços dos imóveis encerrou 2020 com alta acumulada de 3,67% – o maior avanço desde 2014.

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, o ano de 2021 encerrou com crescimento de 25,9% em unidades lançadas e 12,8% em unidades vendidas. A previsão para 2022 é que o mercado imobiliário repita os bons desempenhos registrados nos últimos dois anos, principalmente a partir do segundo semestre, com o efeito positivo das medidas tomadas pelo Governo para conter a inflação.

Corroborando esta análise, o Gráfico 4, abaixo, evidencia a queda no Valor Geral de Vendas (VGV) a partir de 2014, de acordo com os dados apresentados pela ADEMI-RJ e Brain Consultoria:

Gráfico 4 VGV de lançamento de 2011 a 2021

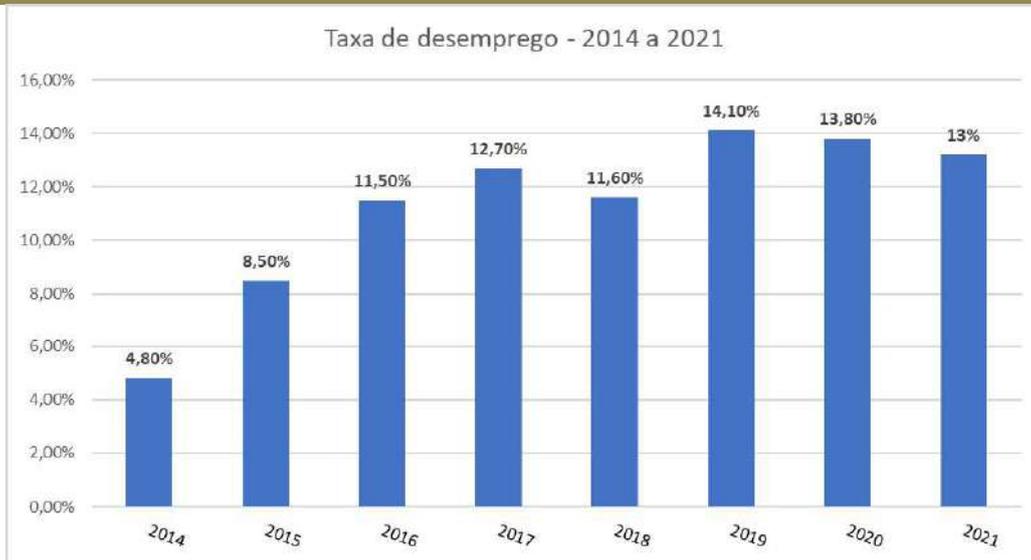


Fonte: Dados ADEMI-RJ e Brain Consultoria.

Após 2014, percebe-se uma forte retração do VGV, principalmente entre os anos de 2015 e 2017. Desde então o Gráfico 4 demonstra um viés de alta até 2021, quando novamente sofre redução.

Adicionalmente, a taxa de desemprego no Brasil foi outro fator que gerou impacto na demanda por imóveis e na opção por distratos, que disparou a partir de 2014, atingindo o seu ápice em 2019 com 14,10%, o que significou aproximadamente 13,2 milhões de desempregados na média do ano. Percebe-se pelo Gráfico 5, o aumento nas taxas de desemprego provocado pelas crises econômicas.

Gráfico 5 Taxa de desemprego no Brasil de 2014 a 2021



Fonte: Dados do IBGE

Como demonstrado, as causas da crise de liquidez do Grupo Calçada são extrínsecas às suas atividades. Não obstante a excelência de sua atividade empresarial, o Grupo Calçada sofreu com as crises econômicas vivenciadas pelo país desde 2014 e arrefecidas somente em 2020. Nesse período, houve redução da demanda, aumento da inadimplência, devolução de unidades vendidas e queda do preço de mercado dos imóveis.

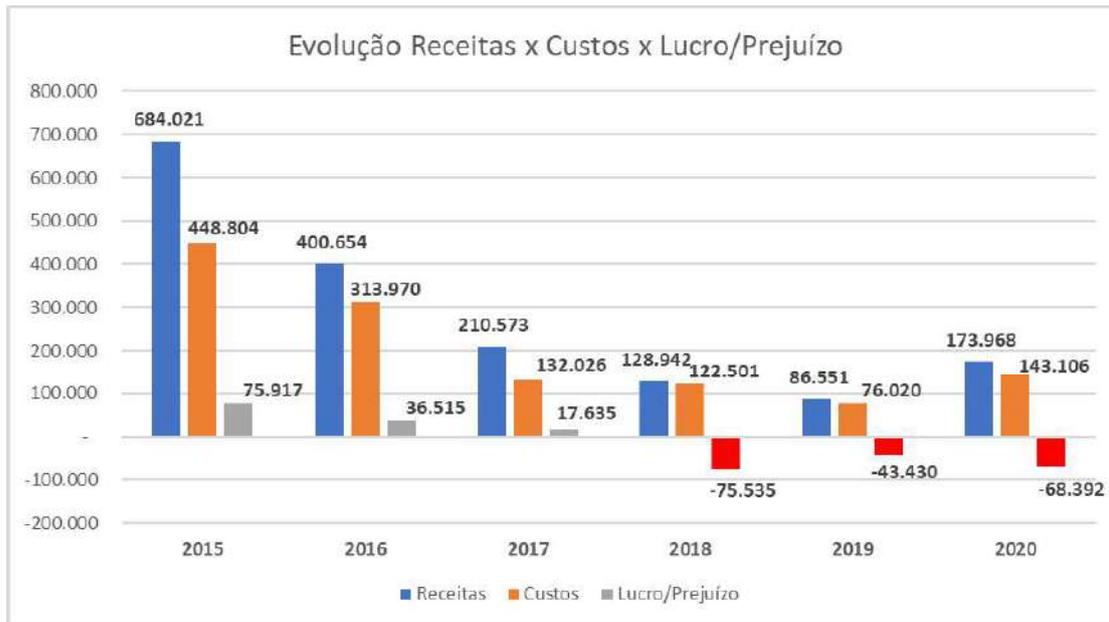
2.3 Números do Grupo Calçada

Dentro do contexto de crise econômica detalhado acima, os números do Grupo Calçada, que até então eram positivos, a partir de 2015 iniciaram uma vertiginosa queda, em vendas e em lucro, até que em 2018 o Grupo Calçada passou então a apresentar prejuízo em suas operações.

O Gráfico 6 demonstra as mutações dos números do Grupo Calçada e a expressiva e

rápida queda de seus resultados.

Gráfico 6 Evolução Receitas x Custos x Lucro/Prejuízo



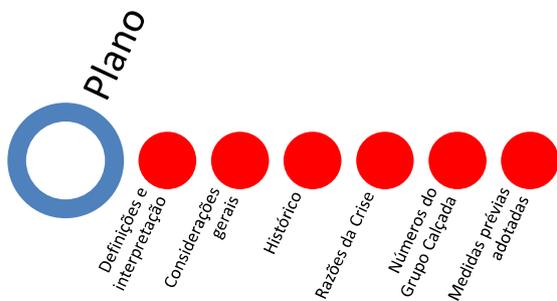
Fonte: Dados auditados dos anos de 2015 a 2020.

Entre 2015 e 2019, o Gráfico 6 demonstra uma redução no faturamento de 87%. Apesar da redução do custo em 83%, nos anos de 2018, 2019 e 2020 o Grupo Calçada acumulou prejuízos de R\$ 187 milhões.

2.4 Medidas prévias adotadas

Atenta ao cenário de crise, a administração do Grupo Calçada implementou medidas para viabilizar e superar da situação do desequilíbrio econômico-financeiro, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora. Por exemplo, a realização de ativos e redução de custos, entre outras ações visando melhorar o fluxo de caixa.

Em 2020, o Grupo Calçada transacionou a integralidade das participações nas sociedades:



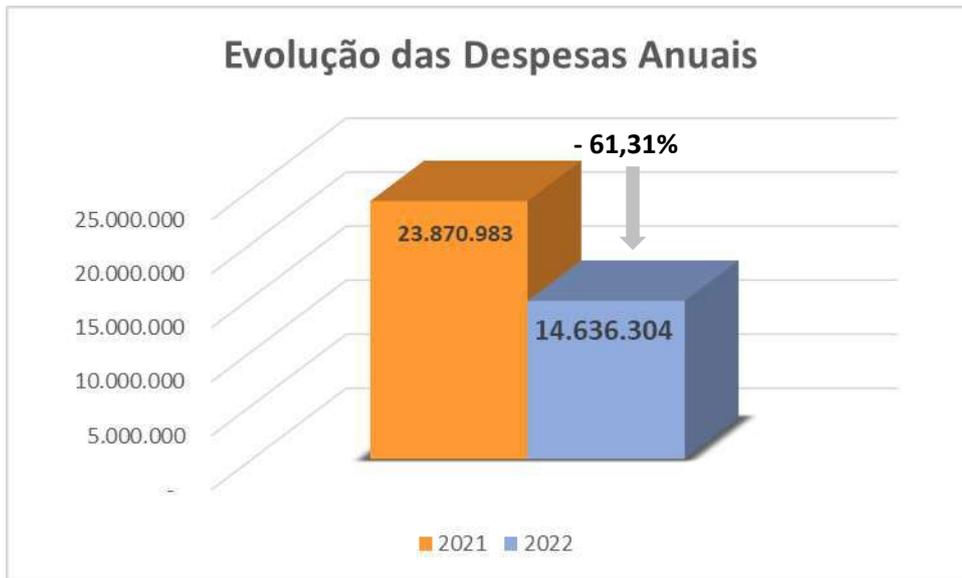
SPE Bananal, SPE Jardim Botânico, SPE Sorocaba e SPE Apogee e SPE Pedro Correia Empreendimento Imobiliário Ltda.

Ainda em 2020, o Grupo Calçada também realizou renegociação com o Banco Bradesco, que resultou em uma expressiva redução do saldo devedor, bem como com a Caixa Econômica Federal, em 2021, que aliviou a necessidade de caixa.

A administração tem se empenhado em reduzir seus custos. Entre 2020 e 2021, o Grupo Calçada reduziu seus custos operacionais em 27% (vinte e sete por cento). A Calçada fez ainda um acordo com seus funcionários, intermediado pelo Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil, para redução transitória de salários, com redução de jornada de trabalho.

Em 2021, a soma das despesas operacionais totalizou R\$23.870.983,00 (vinte e três milhões e oitocentos e setenta mil e novecentos e oitenta três reais), conforme a Demonstração de Resultado do Exercício. Ao final do exercício social de 2022, a administração estima que tais despesas devem somar R\$14.636.304,00 (quatorze milhões seiscentos e trinta e seis mil e trezentos e quatro reais). O Gráfico 7 evidencia a redução de 61,31% dos custos e despesas incorridas pelo Grupo Econômico.

Gráfico 7 Redução dos custos e despesas

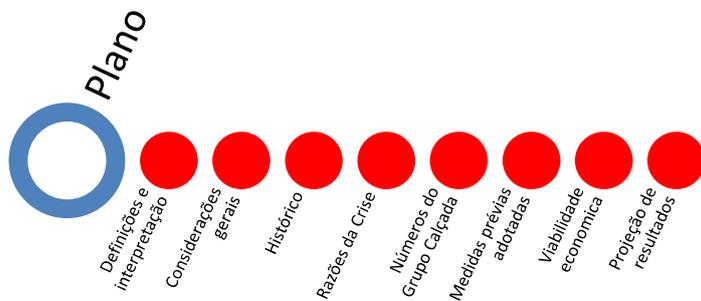


Fonte: Demonstração do Resultado do Exercício 2021 e Fluxo de Caixa Projetado.

As ações implementadas pela administração para superação da crise devem ser complementadas com os meios de recuperação judicial. Em conjunto, viabilizariam a retomada de um sustentável crescimento empresarial do Grupo Calçada.

3. Viabilidade econômica do Grupo Calçada e meios de recuperação judicial

As medidas de recuperação que visam equilibrar passivos, mediante a reestruturação de sua dívida com os credores, permitirá a retomada do crescimento da atividade empresarial do Grupo Calçada que está fundada (a) no desenvolvimento de novas obras; (b) no exercício do direito de preferência para todas oportunidades de administração de obras da Gafisa no Estado do Rio de Janeiro; (c) na alienação de unidades cuja construção está finalizada e de terrenos; (d) na venda de ações constantes de seu portfólio de investimentos; e (e) na constante redução de custos operacionais e financeiros. As medidas serão detalhadas a seguir.



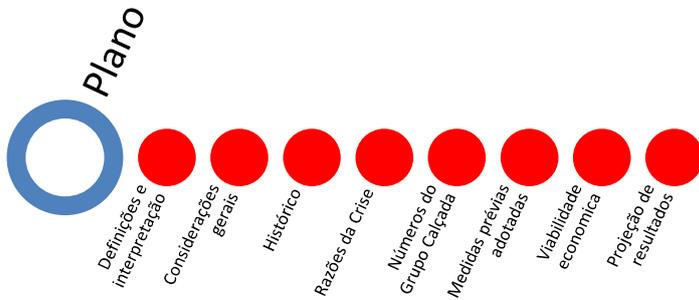
a) Desenvolvimento de obras:

a.1) Terreno Flamengo (Rua Paulo VI) - Localizado na rua Paulo VI, uma rua importante do bairro do Flamengo, eixo de ligação entre as principais vias da região, e a apenas 200 metros do metrô, o empreendimento será composto por uma torre com 118 apartamentos tipo estúdios (de 39m² até 79m²), 11 apartamentos por andar, e conta com lazer e serviços nas áreas comuns. O VGV deste empreendimento será de R\$58 milhões em valores atuais. O Grupo Calçada receberá a taxa de administração pela realização do empreendimento.

a.2) Terreno Lote 19 Recreio dos Bandeirantes (Rua Luiz Carlos Sarolli - Pontal Oceânico) - Localizado dentro do Pontal Oceânico, um condomínio com total infraestrutura e referência no Recreio dos Bandeirantes, onde foram investidos aproximadamente R\$120 milhões, com acesso para avenida das Américas, e a apenas 1km do túnel da grotinha funda e a poucos minutos da Barra da Tijuca, o empreendimento será composto por 04 torres com 240 apartamentos, sendo unidades de 2 e 3 quartos; coberturas e apartamentos gardens. Cada torre terá 5 andares tipo + dependência. Contará com lazer completo para todas as idades, além de serviços nas áreas comuns. O VGV deste empreendimento será de R\$113 milhões em valores atuais. O Grupo Calçada receberá a taxa de administração pela realização do empreendimento.

a.3) Terreno Sítio Moema – O imóvel está localizado no Recreio dos Bandeirantes, junto a região do Pontal Oceânico, rodeado pela mata atlântica e a 3,5 km da praia da Macumba. Apresenta área de 447.368,47 m², a ser desmembrada. O Grupo Calçada está desenvolvendo projeto de urbanização para comercialização de aproximadamente 150 lotes residenciais em condomínio fechado, com área de aproximadamente 200m², com infraestrutura de lazer.

a.4) Terreno Santa Cruz – O imóvel está localizado em Santa Cruz a 600m da Av. Brasil e 950m da Rodovia Rio Santos, tem área de 10.324,13m², e está em fase



desmembramento. O Grupo Calçada está desenvolvendo projeto de urbanização para comercialização de aproximadamente 100 lotes residenciais em condomínio fechado, com área de aproximadamente 140m², com infraestrutura de laser.

- b) Exercício do direito de preferência para as oportunidades de administração de obras (prestação de serviços de construção) junto à Gafisa S/A, em decorrência das cláusulas de direito de preferência provenientes da negociação de venda de participação, gerando uma receita nova para compor o fluxo de caixa.
- c) Alienação de unidades Residenciais e Comerciais remanescentes em estoque e terrenos. O valor de mercado estimado do estoque atual é de, aproximadamente, R\$ 22 milhões.
- d) Venda de 4.979.411 ações ordinárias da Gafisa S/A, constantes de seu portfólio de investimentos, recebidas como parte do pagamento pela venda das SPEs.
- e) Redução dos custos fixos e operacionais da Companhia ao mínimo necessário, readequando suas operações às condições adversas do mercado.

3.1 Projeção de resultados e geração de recursos para pagamento do plano

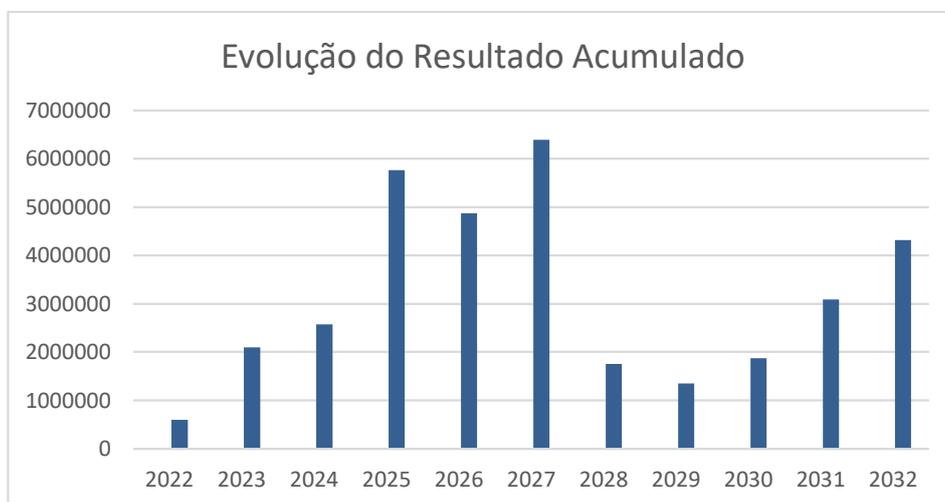
Com o implemento das medidas de recuperação, o Grupo Calçada será capaz de gerar os recursos necessários ao pagamento dos credores e de suas obrigações.

Os recursos oriundos da venda do estoque, das ações da Gafisa, dos projetos no Terreno Flamengo (Rua Paulo VI), no Terreno Recreio dos Bandeirantes (Lote 19) e de outros não especificados anteriormente, totalizarão receita de, aproximadamente, R\$ 84 milhões de reais para o Grupo Calçada nos anos de 2022 a 2026, conforme Anexo II.

As despesas e custos operacionais atingem o patamar de R\$ 64 milhões, nos próximos 5 (cinco) anos.

O Gráfico 8 evidencia o resultado operacional positivo após o pagamento dos credores, o que possibilita a manutenção da atividade econômica.

Gráfico 8 Resultado Operacional Acumulado



Fonte: Anexo II Laudo de Viabilidade Econômica

No Gráfico acima, observa-se o aumento dos resultados projetados para os anos de 2025, 2026 e 2027, pois nesses anos o Grupo Calçada prevê a realização de ativos relevantes, como as unidades de imóveis em estoque.

As receitas acumuladas oriundas somente dos projetos somam R\$ 21 milhões, para o período de 2023 a 2027, como demonstrado no Gráfico 9.

Gráfico 9 Receita Acumulada com projetos



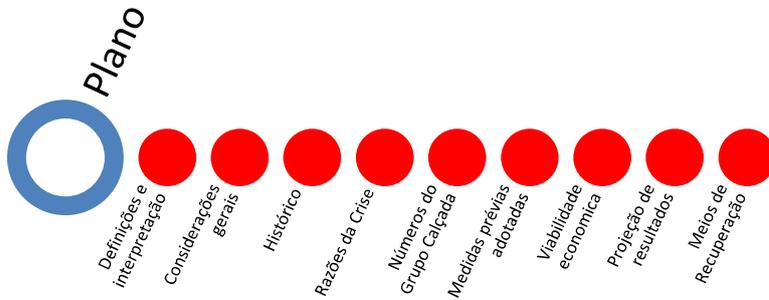
Fonte: Anexo II – Laudo de Viabilidade Econômica

O Fluxo de Caixa Projetado para o período de 2022 a 2032 está discriminado no Anexo II.

4 Meios de recuperação judicial

Para alcançar os resultados projetados no Gráfico 8, o Grupo Calçada pretende apresentar aos credores os seguintes meios de recuperação previstos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, dentre outros que sejam necessários:

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (LRF, art. 50, I). A reestruturação das obrigações com os credores trabalhistas e com os credores quirografários serão dimensionadas para permitir o ingresso de novos projetos. Os resultados futuros da atividade operacional serão destinados aos credores.
- Dação em pagamento ou novação de dívidas (LRF, art. 50, IX). Aos credores quirografários, instituições financeiras, em decorrência do elevado montante dos créditos, oferece-se dação em pagamento de ativos do Grupo Calçada.
- Venda parcial de ativos (LRF, art. 50, XI). A alienação parcial de bens e direitos que integram seu ativo circulante ou não circulante, por exemplo, estoque, créditos em



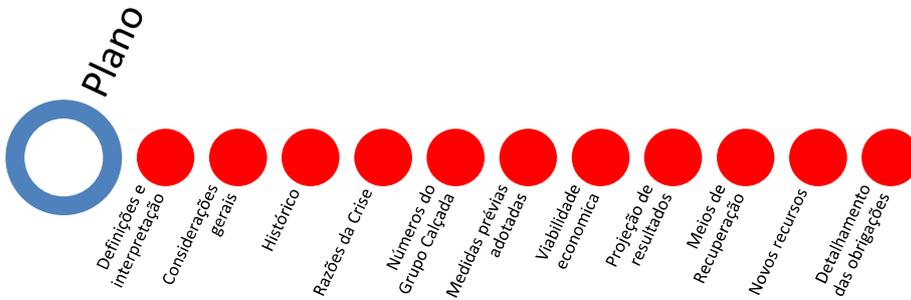
face de clientes e outros.

- d) Renegociação das obrigações trabalhistas ou do passivo trabalhistas que podem constar a redução de salários e mudanças na jornada de trabalho dos empregados.
- e) Reestruturação societária (LRF, art. 50, II). Com o objetivo de otimizar os recursos do Grupo Calçada e tendo em conta a necessidade de integração dos elementos que compõem o patrimônio das Recuperandas, que poderá resultar no aumento de sua eficiência econômica pela diminuição de custos operacionais e financeiros, sem o comprometimento do bom andamento dos seus negócios sociais, o Grupo Calçada poderá, a seu exclusivo critério, ser objeto de incorporação entre sociedades do Grupo e, ainda, criar subsidiária integral para facilitar a atividade empresária exercida pelo Grupo Calçada.
- f) Demais Meios de Recuperação. Sem prejuízo das medidas elencadas o Grupo Calçada poderá, ainda, utilizar todos os demais meios de recuperação previstos no art. 50 da Lei de Falências.

Acrescenta-se a prospecção de novos recursos junto a investidores e financiadores, aos meios de recuperação acima listados. Em caso de necessidade de reforço do fluxo de caixa, o Grupo Calçada poderá recorrer a contratos de financiamento nos termos do art. 69-A e seguintes da LRF.

4.1 Captação de Recursos

A concessão de novos financiamentos pelos credores do Grupo Calçada deverá observar as condições dos subitens a seguir.



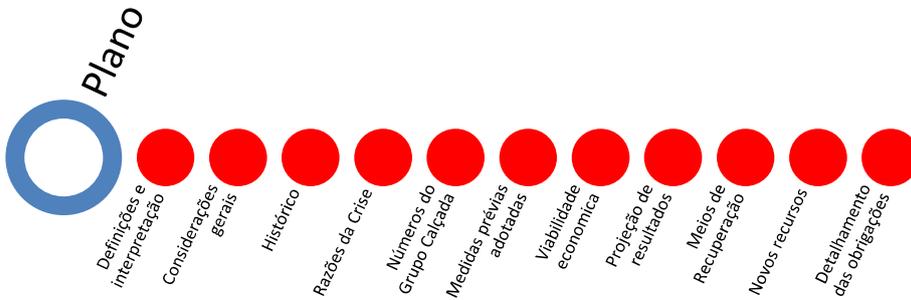
- Opção 1

O credor que optar por conceder novo financiamento no valor equivalente à 30% do valor do seu crédito submetido à recuperação judicial deve obedecer às seguintes condições:

- a) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em trinta dias contados da data do desembolso do financiamento.
- b) Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário).
- c) Como garantia do novo financiamento é ofertado o aval do sócio majoritário das Recuperandas.

Os credores que concederem novos financiamentos, conforme previsto na opção 1, terão seus créditos inscritos na recuperação judicial pagos de forma acelerada nas condições seguintes:

- a) Haverá um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor do crédito inscrito na recuperação judicial.
- b) Haverá um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contado da data do desembolso do financiamento, durante o qual haverá apenas pagamentos mensais referentes a atualização monetária incidente sobre o valor principal.
- c) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em trinta dias após o fim do período carência.
- d) Os novos valores serão remunerados a taxa de 55% (cinquenta e cinco por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário) ao mês.



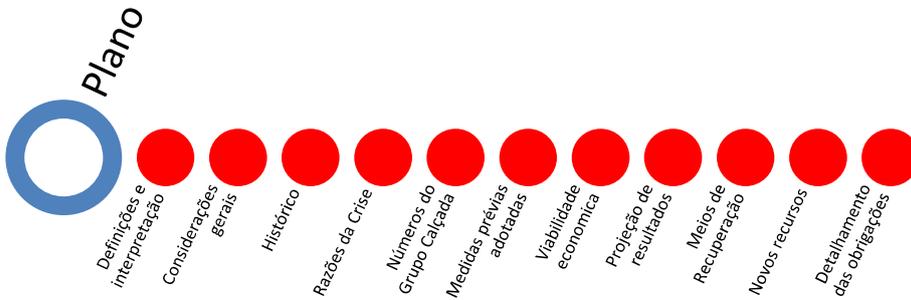
- Opção 2

O credor que optar por conceder novo financiamento no valor equivalente à 60% do valor do seu crédito submetido à recuperação judicial deve obedecer às seguintes condições:

- a) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em trinta dias contados da data do desembolso do financiamento.
- b) Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário).
- c) Como garantia do novo financiamento é ofertado o aval do sócio majoritário das Recuperandas.

Os credores que concederem novos financiamentos conforme previsto na opção 2, terão seus créditos inscritos na recuperação judicial pagos de forma acelerada nas condições seguintes:

- a) Haverá um deságio de 20% (vinte por cento) sobre o valor do crédito inscrito na recuperação judicial.
- b) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em 24 (vinte e quatro) meses contado da data do desembolso do financiamento.
- c) Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário) ao mês.



- Opção 3

O credor que optar por conceder novo financiamento no valor equivalente à 100% do valor do seu crédito submetido à recuperação judicial deve obedecer às seguintes condições:

- a) O financiamento terá valor equivalente a 100% (cem por cento) do valor do crédito do credor inscrito na recuperação judicial.
- b) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em 12 meses contado da data do desembolso do financiamento.
- c) Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário).
- d) Como garantia do novo financiamento é ofertado o aval do sócio majoritário das Recuperandas.

Os credores que concederem novos financiamentos conforme previsto na opção 3, terão seus créditos inscritos na recuperação judicial pagos de forma acelerada nas condições seguintes:

- a) Não haverá deságio sobre o valor do crédito inscrito na recuperação judicial.
- b) O pagamento do valor principal será realizado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e obedecerá ao sistema price de amortização. O primeiro pagamento será efetuado em 24 (vinte e quatro) meses contados da data do desembolso do financiamento.
- c) Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário) ao mês.

Tabela 3 : Quadro Resumo - opção de novos recursos

RECURSO NOVO - CAPITAL DE GIRO			
TIPO	OPÇÃO - 1	OPÇÃO - 2	OPÇÃO - 3
Percentual do saldo da RJ	30%	60%	100%
Prazo de Amortização	24 meses	24 meses	24 meses
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal	Mensal	Mensal
Forma	Linear	Linear	Linear
Taxa Pós-Fixada	100% CDI	100% CDI	100% CDI
Garantia	Aval	Aval	Aval
Sistema de Amortização	"Price"	"Price"	"Price"

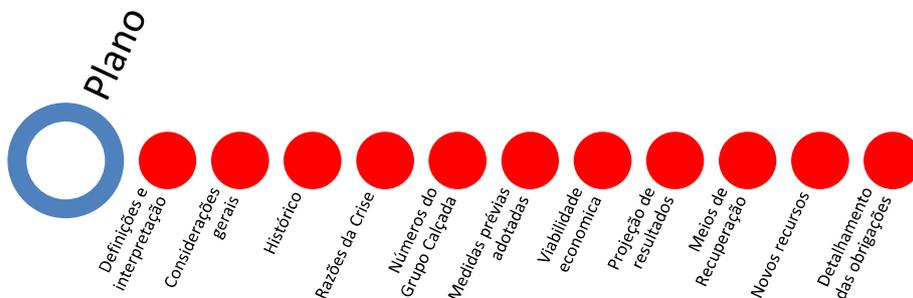
CRÉDITO DA RJ			
TIPO	OPÇÃO - 1	OPÇÃO - 2	OPÇÃO - 3
Deságio sobre o principal	40%	20%	0%
Atualização do saldo da RJ	Até 55% CDI	Até 100% CDI	Até 100% CDI
Carência	24 Meses	24 meses	24 meses
Prazo de amortização	24 Meses	24 Meses	24 Meses
Sistema de amortização	"Price"	"Price"	"Price"
Periodicidade da atualização	Mensal	Mensal	Mensal

4.2 Detalhamento das obrigações do Grupo Calçada

Em cumprimento ao art. 51, inciso III, da LRF, o Grupo Calçada apresentou a relação nominal de credores sujeitos ou não ao processo recuperacional em 25 de janeiro de 2022, à época da distribuição da petição inicial. Em 11 março de 2022, uma segunda lista de credores foi apresentada pelo Grupo Calçada. O montante de cada classe e o total de credores estão descritos na Tabela 4.

Tabela 4. Lista de Credores, art. 51 III

Credores	Valor do Crédito	Nº Credores
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 2.950.908,77	37



Classe III - Credores Quirografários	R\$ 148.373.268,41	696
Classe IV - Credores Microempresa e EPP	R\$ 101.198,30	1
Total	R\$ 151.425.375,48	734

Como descrito na Tabela 4, não houve formação da classe II, credores titulares de créditos com garantia real. Os créditos das demais classes, relacionados em 11 de março de 2022, somam o valor de R\$151.425.374,48 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil trezentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).

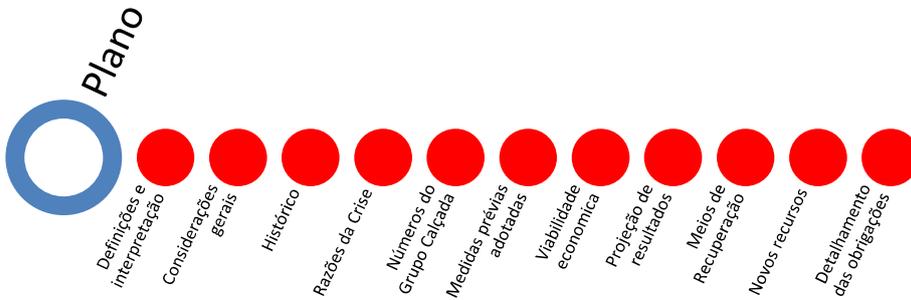
Além destes, há outros credores que se submetem aos efeitos do processo recuperacional, cujos valores ainda são ilíquidos, razão pela qual não foram relacionados. A Tabela 5 lista o número de credores ainda não habilitados pela iliquidez de seus títulos e uma estimativa do montante que soma R\$ 57.558.212,72 (cinquenta e sete milhões quinhentos e cinquenta e oito mil duzentos e doze reais e setenta e dois centavos).

Tabela 5 Estimativa de créditos ilíquidos

Classe	Valor do Crédito	Nº Credores
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 5.925.435,25	47
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 51.632.777,47	442
Total	R\$ 57.558.212,72	489

Até a presente data (2 de abril de 2022), não há expectativas de futuras habilitações de créditos nas classes II e IV. Os valores descritos na Tabela 5 são estimativas, baseada em expectativas futuras. Logo, de carácter incerto, podendo ocorrer diferenças significativas entre os resultados previstos e os efetivos. Por este motivo, o Grupo Calçada não assume qualquer responsabilidade relativamente a eventuais variações das projeções.

O fluxo de caixa projetado apresentado no anexo II vislumbra a necessidade de recursos



para pagamento dos todos os credores, ainda que não listados ou, ainda que não submetido aos efeitos da recuperação judicial, por exemplo, o passivo tributário.

Os créditos tributários, atualmente, objeto de transação, totalizam R\$ 7.251.426,18 (sete milhões e duzentos e cinquenta e um mil e quatrocentos e vinte e seis reais e dezoito centavos). A Tabela 6 discrimina os montantes por sujeito tributário ativo.

Tabela 6. Tributos sob transação

Sujeito tributário ativo	Crédito
Município do Rio de Janeiro	R\$ 486.761,72
União Federal	R\$ 6.764.664,46
TOTAL	R\$ 7.251.426,18

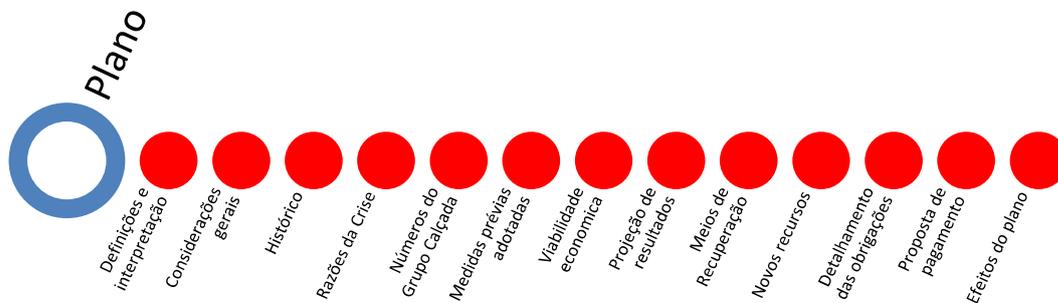
Além dos créditos tributários, ainda há outras obrigações que não se submetem ao processo recuperacional, por exemplo, os honorários do administrador judicial. Estas duas obrigações mencionadas e as demais estão contempladas no fluxo de caixa em anexo e nos resultados projetados na cláusula 3.1.

4.3 Liquidação dos Créditos

O Grupo Calçada propõe aos credores submetidos a recuperação judicial, já relacionados na recuperação judicial ou ainda não, bem como aos credores não submetidos a LRF que desejem aderir ao plano, as seguintes condições de pagamento:

4.3.1 Classe I - Credores trabalhistas

Os credores titulares de créditos oriundos da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho serão pagos da seguinte forma:



4.3.1.1. Pagamento até R\$ 10.000,00. Pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ou do valor integral do crédito, até esse montante, para cada credor, no prazo de 30 dias a contar da data da concessão da recuperação judicial.

4.3.1.2. Valor Remanescente. O saldo remanescente será pago em parcela única no prazo de até 12 (doze) meses da data da concessão da recuperação judicial. Neste caso, será aplicado um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o saldo remanescente.

4.3.1.3. Atualização do Valor Remanescente. O saldo remanescente será atualizado monetariamente pela Taxa de Referência (TR) e acrescida de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, os quais começarão a incidir desde a data da concessão da recuperação judicial, até o efetivo pagamento.

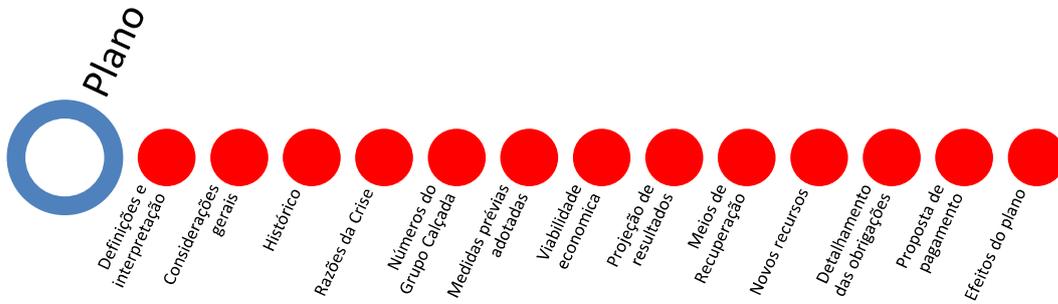
4.3.1.4. Forma de Pagamento. O pagamento aos credores trabalhistas se dará através de depósito a ser realizado em conta indicada pelos credores desta classe.

4.3.1.5. Habilitações de Créditos Trabalhistas. A hipótese de inclusão de credor trabalhista, cujo crédito tenha se tornado líquido após a homologação do plano de recuperação judicial, este será pago nas mesmas condições acima destacadas, contados da data do trânsito em julgado da sentença proferida nos autos do incidente de habilitação de crédito.

Havendo a constituição/liquidação de créditos trabalhistas após o encerramento desta recuperação judicial, cujo fato gerador seja anterior à data do pedido, o prazo de pagamento será de até 24 (vinte e quatro) meses contados do trânsito em julgado da sentença de habilitação de crédito.

4.3.2 Classe III - Credores quirografários

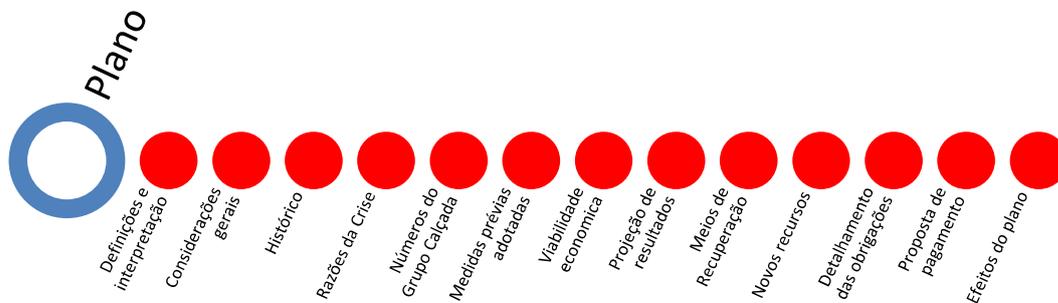
O Grupo Calçada propõe três opções de pagamento aos credores listados na classe III:



4.3.2.1. Opção A – Créditos inferiores a R\$ 70.000. Nela, os credores listados na classe III cujo montante seja inferior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo Calçada (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial. O pagamento ocorrerá em 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 12 (doze) meses contados da concessão da recuperação judicial.

4.3.2.1.1 Opção A – Créditos entre R\$ 70.000,01 e R\$ 100.000. Os credores listados na classe III de montante superior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), limitado até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), receberão 50% (cinquenta por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo Calçada (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial. O pagamento será implementado em 72 (setenta e duas) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da concessão da recuperação judicial.

4.3.2.1.2 Opção A – Créditos entre R\$ 100.000 e R\$ 200.000. Os credores listados na classe III de montante superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitado até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), receberão 35% (trinta e cinco por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo Calçada (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial. O pagamento implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 36 (trinta e seis) meses contados da concessão da recuperação judicial.



4.3.2.1.3 Opção A – Créditos superiores a R\$ 200.000. Os credores listados na classe III de montante superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), receberão 25% (vinte e cinco por cento) do crédito arrolados no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo Grupo Calçada (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial. O pagamento será implementado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 60 (sessenta) meses contados da concessão da recuperação judicial.

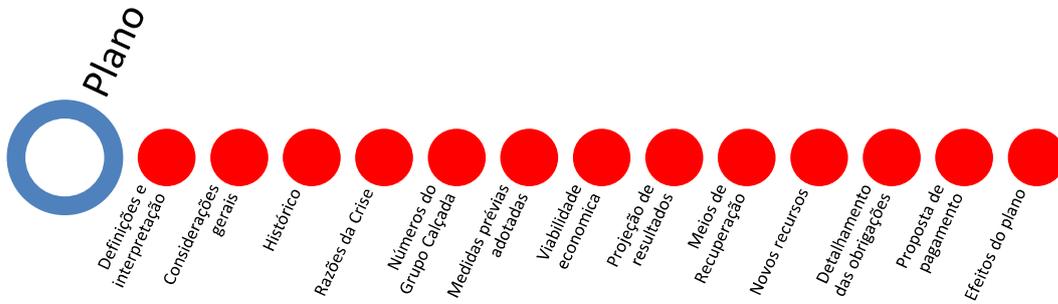
4.3.2.1.4 Opção A – Notificação. Os credores que elegerem a opção A deverão apresentar notificação, no prazo de 10 (dez) dias da concessão da recuperação judicial ao Grupo Calçada, conforme cláusula 6.4.

4.3.2.2. Opção B - Os credores receberão o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do crédito inscrito na relação de credores atualizado pela Taxa de Referência (TR). O pagamento ocorrerá em 96 (noventa e seis) prestações mensais e consecutivas após o período de carência de 60 (sessenta) meses contados da concessão da recuperação judicial.

4.3.2.3. Opção C – Pagamento Acelerado. Os credores da classe III poderão acelerar o pagamento para receber seus créditos em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência de 12 meses, corrigido pela Taxa Referencial (TR) desde a concessão da recuperação judicial, com deságio extra de 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre o saldo do crédito após a incidência dos deságios previstos nas cláusulas 4.3.2.1, 4.3.2.2.1. a 4.3.2.2.4.

4.3.2.3.1 Opção C – Notificação. Os credores que elegerem a opção C deverão apresentar notificação, no prazo de 10 (dez) dias da concessão da recuperação judicial ao Grupo Calçada, conforme cláusula 6.4.

4.3.2.3.2. Opção C – Limitador. A efetividade da opção C está limitada a R\$ 5.000.000,00



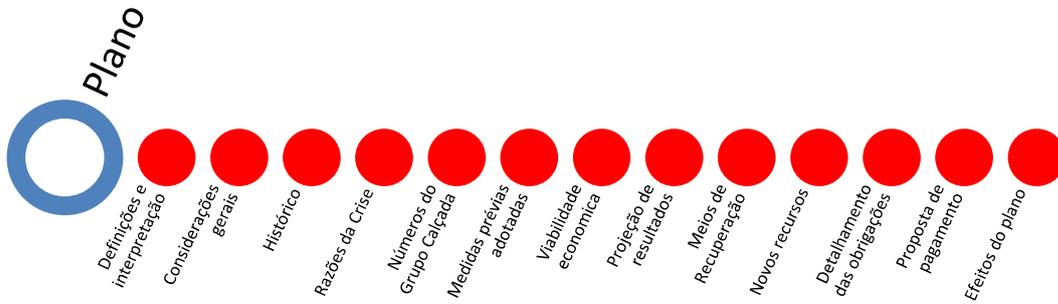
(cinco milhões de reais). Dessa forma, será dada prioridade cronológica àqueles que aderirem a esta opção até o limite aqui estabelecido.

4.3.2.4. Controle das opções. Os credores que não optarem pela opção A ou C no prazo da cláusula 4.3.2.1.4 e 4.3.2.3.1 serão inscritos na opção B. Em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados do fim do prazo estabelecido neste Plano para a eleição das opções de pagamento, as Recuperandas informarão ao Administrador Judicial os dados e forma de pagamento dos credores que tiverem enviado a notificação, a fim de que o Administrador Judicial apresente relatório, nos autos da Recuperação Judicial e no seu sítio eletrônico, informando a opção de pagamento de cada credor da Classe III.

4.3.2.5 Subclasse de credores quirografários com garantia de ativos

O Ministério Público e o Administrador Judicial já se manifestaram favoráveis a sessão de mediação entre as Recuperandas e os credores que possuem garantia de ativo, visando uma solução consensual a respeito dos respectivos recebíveis originários de suas respectivas garantias, bem como a respeito da sua liberação e essencialidade para as Recuperandas. Considerando, ainda, que tais credores tiveram parte dos seus créditos listados na Classe III desta Recuperação Judicial, aqueles credores que aderirem ou já tenham aderido à mediação, cuja composição firmada será homologada pelo mesmo juízo, terão os seus respectivos contratos ajustados conforme as condições estabelecidas naquela oportunidade (i.e.: de acordo com as condições acordadas e homologadas na mediação) e serão pagos da forma ali acordada.

- a) Caso haja eventual sentença em impugnação de crédito por parte desses credores, os termos pactuados na mediação permanecerão integralmente validos e eficazes;
- b) Em até 24 (vinte e quatro horas) contadas da sessão de mediação que homologar o termo de ajuste, o credor aderente à Mediação desistirá de



eventual impugnação de crédito; renunciando, desde logo, à possibilidade de interposição de recurso contra qualquer outra decisão que contrarie os termos pactuados na mediação;

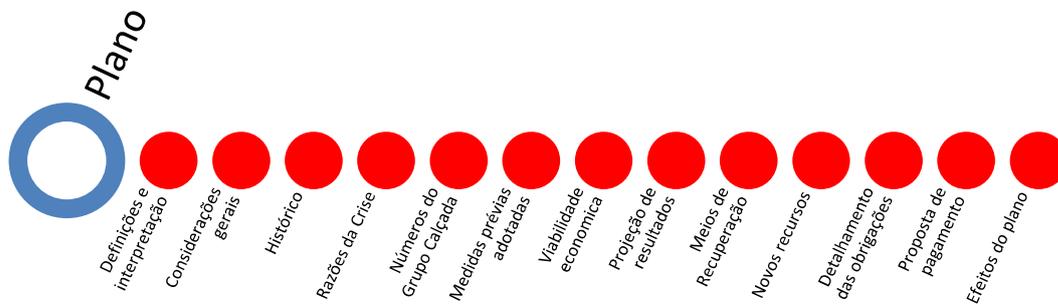
- c) O credor que não aderir à mediação terá seu crédito pago nas condições gerais de pagamento dos créditos quirografários (cláusula 4.3.2).

4.3.3 Classe IV - Credores Microempresa e EPP

O Grupo Calçada propõe aos credores listados na classe IV, titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, as mesmas condições de pagamento descritas na cláusula 4.3.1.

4.4 Criação de subsidiária integral

O Grupo Calçada, como é notório, atua no setor imobiliária e, nesse sentido, participa de diversas concorrências, sobretudo particulares, para a realização de obras. Desde o início da recuperação judicial, e considerando o passivo do Grupo, as sociedades que o integram, em especial a Calçada, tem sofrido com a resistência de parceiros na sua contratação, tão somente pelo fato de serem, atualmente, empresas em recuperação judicial. Diante disso, o Grupo Calçada propõe, como forma de recuperação judicial, a criação de uma subsidiária integral, que será constituída, preferencialmente, sob a forma de sociedade limitada unipessoal, com 100% das cotas detidas pela Calçada Empreendimento Imobiliários S/A. A subsidiária integral compartilhará com a Calçada a estrutura técnica e administrativa, diminuindo, assim, a resistência na contratação, especialmente com entes particulares. Essa sociedade será constituída em até 10 dias da homologação deste Plano e as cotas serão integralizadas com ativos da Calçada. Além disso, poderá haver transferência de empregados e cessão de contratos, com a possibilidade de serem celebrados contratos *intercompanies* de toda natureza, incluindo o de compartilhamento de custos (*cost share agreement*), mútuos, locação e afacs.



4.5 Incorporação de sociedades do Grupo

Com o objetivo de otimizar os recursos do Grupo Calçada e tendo em conta a necessidade de integração dos elementos que compõem o patrimônio das Recuperandas, que poderá resultar na melhor organização das atividades do Grupo Calçada, no aumento de sua eficiência econômica, diminuição de custos operacionais e financeiros, simplificação da estrutura societária, sem o comprometimento do bom andamento dos seus negócios sociais, o Grupo Calçada poderá ser objeto de consolidação societária, através de incorporação de outras sociedades recuperandas do Grupo, em especial a SPE Santa Cruz 4 Ltda. pela Calçada Empreendimentos S/A

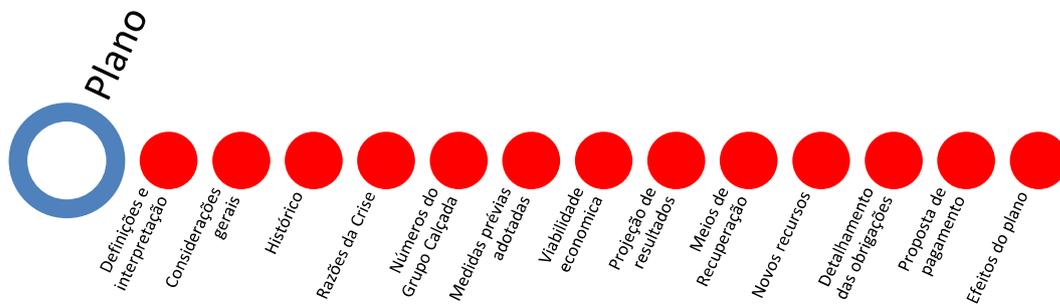
4.5.1 Evento de aceleração de pagamento

O Grupo Calçada possui ativo de difícil recuperabilidade, consubstanciado em eventual crédito da Calçada¹ contra *Ciro Muller Vilella*, estimado em R\$ 2.360.473,53 (dois milhões trezentos e sessenta mil quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta e três centavos) (Canal Cortado).

As Recuperandas realizarão estudo de viabilidade para adotar as medidas cabíveis a fim de reaver o crédito acima descrito, dentre outros créditos de difícil recuperabilidade, e apresentarão o resultado nos autos da Recuperação Judicial em até 120 (cento e vinte) dias, contados da concessão da recuperação judicial (Relatório de Recuperação de Créditos).

Caso as perspectivas de recuperação destes créditos sejam classificadas como possíveis, as Recuperandas intentarão as medidas cabíveis em até 120 (cento e vinte) dias, contados da apresentação do Relatório de Recuperação de Créditos.

¹ Por intermédio de sua subsidiária integral SPE Pontual 6 Empreendimento Imobiliário Ltda.



Em caso de êxito nas demandas intentadas, as Recuperandas se comprometem a direcionar 80% (oitenta por cento) dos valores recuperados ao pagamento dos credores (Crédito Recuperado), como forma de atenuar os descontos aplicados neste Plano, na seguinte proporção:

- a) 50% (cinquenta por cento) do Crédito Recuperado será destinado à classe I, que serão rateados de forma igualitária aos credores da classe;
- b) 25% (vinte e cinco por cento) do Crédito Recuperado será destinado à classe III, que serão rateados de forma igualitária aos credores da classe; e
- c) 25% (vinte e cinco por cento) do Crédito Recuperado será destinado à classe IV, que serão rateados de forma igualitária aos credores da classe.

Caso os créditos da classe I e IV já estejam quitados quando da perfectibilização do Crédito Recuperado, os valores serão direcionados em para a classe III.

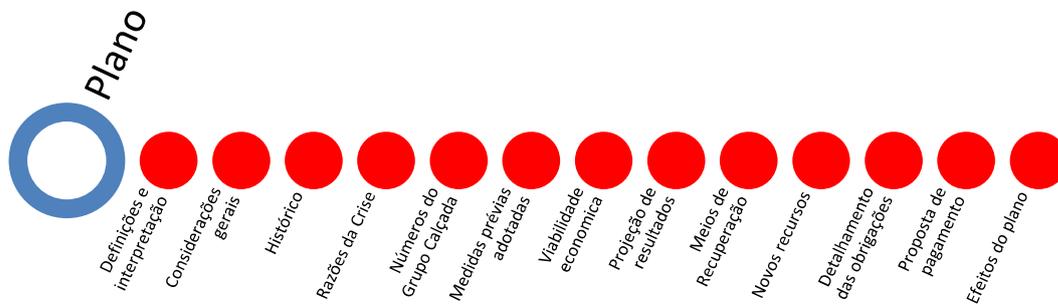
5 Efeitos inerentes à aprovação do plano

As disposições deste Plano vinculam as Recuperandas e os credores, como também os respectivos cessionários e sucessores, a partir da publicação de sua decisão homologatória.

5.1 Novação de dívida

A inexistência de recurso com efeito suspensivo (ou ação judicial com mesmo efeito) interposto em face da concessão da recuperação judicial implicará novação dos créditos anteriores ao período e obriga o Grupo Calçada e todos os credores sujeitos à LRF.

Por força da referida novação, serão extintas todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e quaisquer



modalidades de garantias prestadas pelas Recuperandas e/ou por terceiros referentes aos créditos sujeitos à recuperação judicial, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano. Conseqüentemente, com a homologação do plano, serão extintas todas as medidas judiciais em curso contra as Recuperandas e/ou seus garantidores no que diz respeito aos créditos sujeitos à recuperação judicial.

5.1.1 Suspensão da publicidade dos protestos

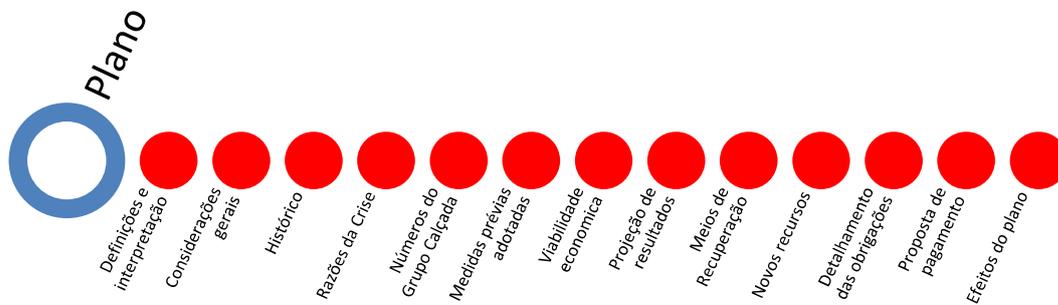
Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a recuperação judicial, todos os credores concordam com a suspensão da publicidade dos protestos efetuados, enquanto perdurar o processo de recuperação judicial.

A decretação por sentença do encerramento da recuperação judicial consolida a novação dos créditos conforme cláusula 5.1 e permite o cancelamento do protesto com a baixa junto ao distribuidor competente.

Serão civilmente responsáveis pelos prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os credores (as empresas e seus dirigentes) que desrespeitarem os termos desta cláusula.

5.1.2 Alteração do Plano

Em caso de necessidade de alteração dos meios de pagamentos propostos aos credores por descumprimento do plano ou em sua iminência, o Grupo Calçada deverá requerer ao Juízo da Recuperação, em 15 (quinze) dias, a convocação de uma Assembleia de Credores, que deverá ser realizada dentro de um prazo de 30 dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, para deliberar a respeito de (i) eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento, ou (ii) convalidação da Recuperação Judicial na falência das Recuperandas. Não haverá a decretação da falência das Recuperandas antes da realização da referida Assembleia de Credores.



5.2 Créditos ilíquidos

Os créditos ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial ou arbitral que os tornem líquidos, transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, inclusive fruto de mediação, que sejam reconhecidos pelo Juízo da Recuperação Judicial, deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual devam ser habilitados.

São respeitadas as condições de pagamento prevista no plano e os prazos são contados a partir do trânsito em julgado da decisão de Habilitação ou Impugnação de Crédito, ou no caso do trânsito em julgado da decisão de liquidação do processo individual, na hipótese de já ter sido encerrada a recuperação judicial à época da liquidação do crédito no processo individual.

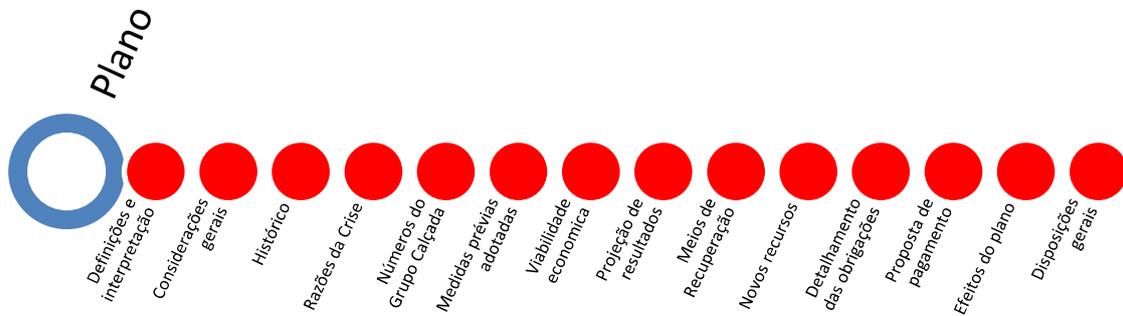
5.3 Créditos Retardatários

Serão recebidas como retardatárias as habilitações de crédito que não observarem o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar suas habilitações ou divergências quantos aos créditos relacionados.

Os créditos retardatários, desde que sejam reconhecidos pelo Juízo da Recuperação Judicial, deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual devam ser habilitados.

São respeitadas as condições de pagamento prevista no plano e os prazos são contados a partir do trânsito em julgado da decisão de Habilitação ou Impugnação de Crédito, ou no caso do trânsito em julgado da decisão de liquidação do processo individual, na hipótese de já ter sido encerrada a recuperação judicial à época da liquidação do crédito no processo individual.

5.4 Modificação dos créditos



Caso, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, seja determinada a alteração da importância ou a modificação da classe, o crédito reclassificado deverá ser pago nos termos e condições previstos neste plano para a classe aplicável.

6 Disposições gerais do plano de recuperação judicial

Às cláusulas previstas neste plano serão aplicadas as seguintes disposições:

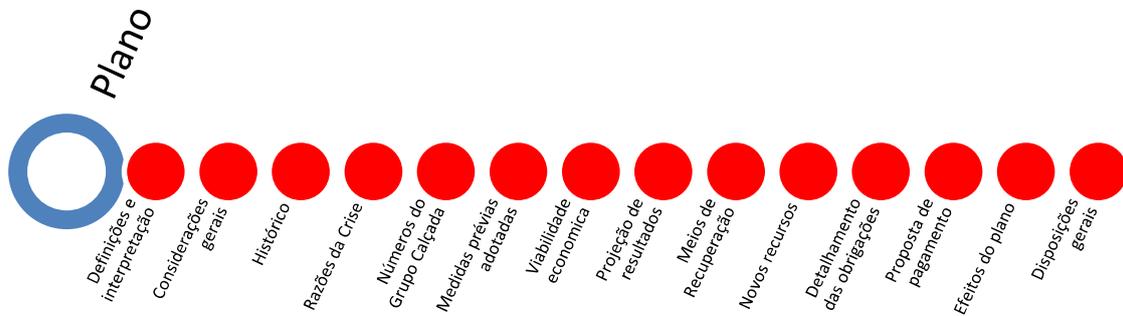
6.1 Meios de pagamento

Os valores devidos aos credores nos termos deste Plano serão pagos diretamente nas contas bancárias dos credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária, por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Depósito Bancário. O comprovante do valor creditado a cada credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

6.2 Informações das contas bancárias

Para a realização dos pagamentos, os credores devem informar seus dados cadastrais atualizados e informações de conta bancária para esse fim, mediante comunicação por escrito e com aviso de recebimento (AR) endereçada às Recuperandas, com os dados completos para pagamento:

- a) Cópia do contrato social;
- b) Procuração do representante do crédito;
- c) Nome e número do banco;
- d) Número da agência e conta corrente;
- e) Nome completo ou nome empresarial; e



f) C.P.F. ou C.N.P.J.

A conta bancária para o pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o credor altere sua conta durante o prazo de cumprimento do Plano, deverá enviar nova carta com aviso de recebimento (AR) a sede das Recuperandas, indicando os novos dados.

Caso o credor não envie a carta com os dados para a transferência, os valores devidos a este determinado credor permanecerão depositados na conta corrente do Grupo Calçada, até que este cumpra com tal procedimento, sendo que o pagamento ocorrerá na data da parcela seguinte ao envio das informações, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

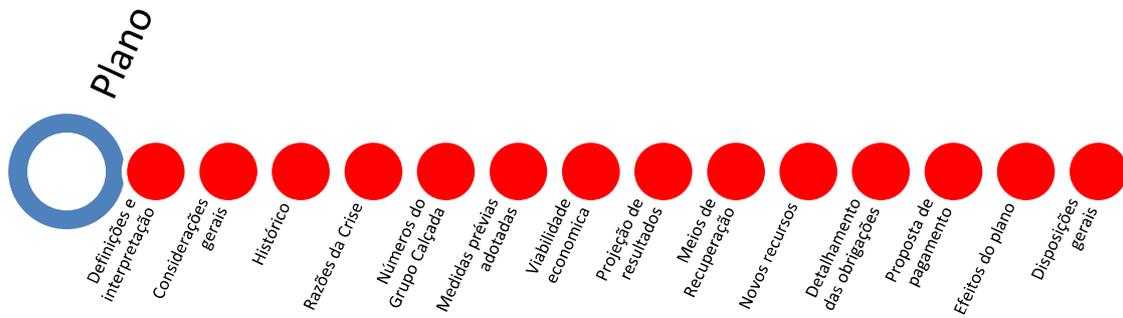
Os pagamentos não realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

6.3 Data de pagamento

Será considerada como obrigação sujeita a presente proposta de pagamento do PRJ aquela arroladas no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelas Recuperandas (art. 51, incisos III da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial.

Os créditos de qualquer natureza que estejam sub-judice serão pagos após a liquidação das sentenças transitadas em julgado, na forma deste PRJ.

Os valores devidos aos credores poderão ser pagos por meio de transferência direta de



recursos à conta bancária de sua titularidade efetuados no último dia de cada mês.

Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento deverá ser realizado no próximo dia útil subsequente.

6.4 Comunicação

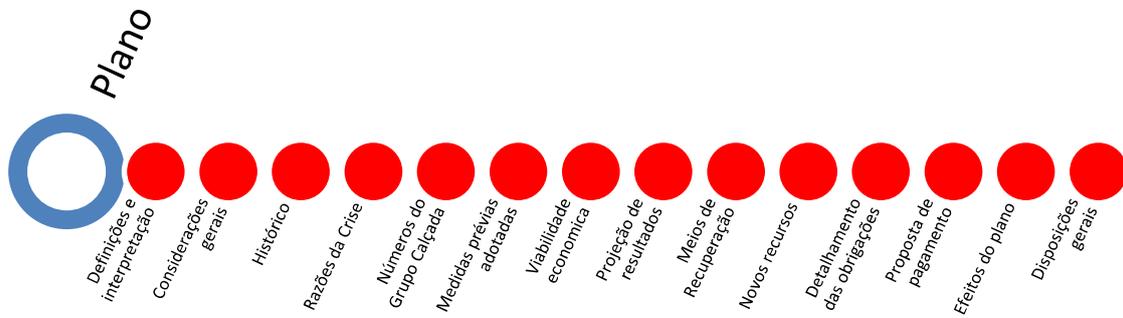
Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por e-mail com comprovante de entrega, observando-se os dados de contato a seguir: e-mail: calcada.rj@calcada.com.br

6.5 Disponibilidade das previsões do plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, a validade e eficácia das demais disposições não serão afetadas, devendo as Recuperandas propor novas disposições para substituírem aquelas declaradas inválidas, nulas ou ineficazes, de forma a manter o propósito do estabelecido neste Plano.

6.6 Cessão de créditos

Os credores concursais poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra as Recuperandas, desde que observadas as seguintes condições: (i) que o crédito cedido, independentemente da cessão ocorrer por lei ou por contrato, estará sempre sujeito aos



efeitos do Plano, especialmente em relação às condições de pagamento, comprometendo-se o credor cedente a informar ao cessionário a condição do crédito, sob pena de ineficácia em relação às Recuperandas e (ii) a cessão somente terá eficácia, uma vez notificada às Recuperandas, a fim de direcionar os pagamentos previstos neste Plano ao devido detentor do crédito.

6.7 Lei aplicável

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

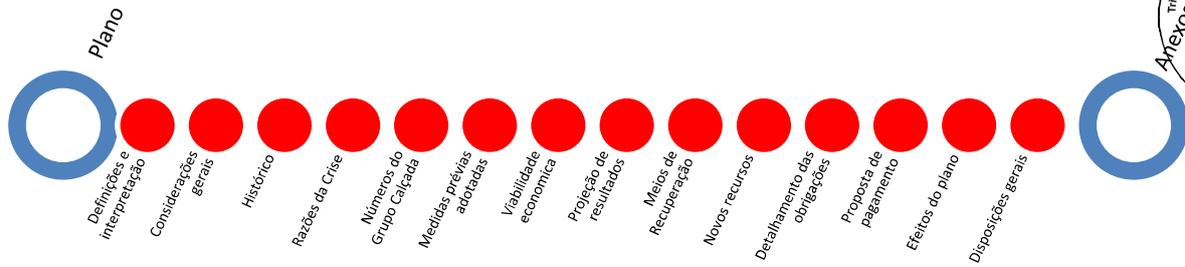
6.8 Contratos existentes e conflitos

Caso haja conflito entre o plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer credor antes do pedido de recuperação judicial, o plano prevalecerá.

6.9 Eleição de foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; e (ii) pelos juízos estabelecidos nos contratos originais, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre as Recuperandas e os respectivos credores, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

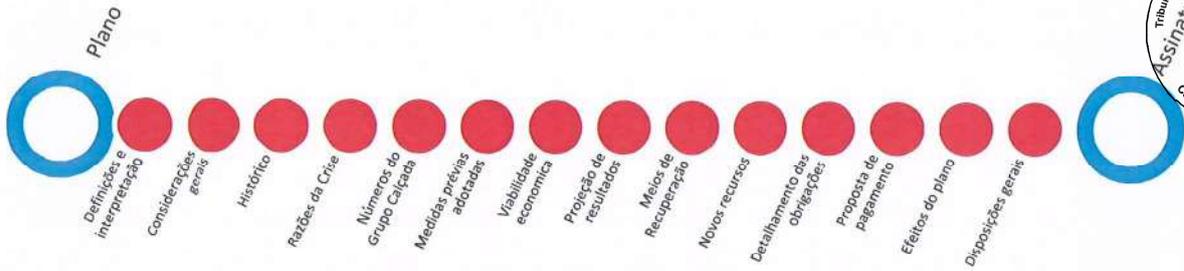
Rio de Janeiro, 2 de abril de 2022



Relação dos Anexos

Anexo I – Laudo de avaliação de ativos

Anexo II – Laudo de viabilidade econômico-financeira



Folha de assinatura

- CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - em recuperação judicial
 EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - em recuperação judicial
 HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA - em recuperação judicial
 SAMBACUS EMPREENDIMENTOS LTDA - em recuperação judicial
 SPE ABERLARDO BUENO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE AMÉRICAS 9000 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A - em recuperação judicial
 SPE ANA NERY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE ARAGUAIA 826 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE AROAZES – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE BARRA BONITA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE BOM PASTOR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A - em recuperação judicial
 SPE CANDIDO BENICIO 446 – EMP. IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE FERREIRA DE ANDRADE EMP. IMOBILIARIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE GEORGE SAVALA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE GLEBA 8 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA - em recuperação judicial
 SPE GLEBA 17 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE GRAND MIDAS – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE GUANUMBI – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE PAU FERRO 1158 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE ARAGUAIA 994 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE QUALIDADE VI – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE RESERVA I – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE RESIDENCIAL BAND – EMP. IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE SILVIA POZZANA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - em recuperação judicial
 SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA - em recuperação judicial
 SPE SANTA CRUZ 4 LTDA - em recuperação judicial