



---

Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A – em recuperação judicial

Grupo econômico

**2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial – consolidação substancial**

Junho de 2023.

<b>SOCIEDADES EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>	<b>CNPJ. Nº</b>
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 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	08.932.425/0001-40

Judicial

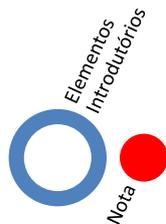
SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	14.209.539/0001-60
SPE SANTA CRUZ 4 LTDA. – Em Recuperação Judicial	10.905.624/0001-01
SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial	13.630.148/0001-51
SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA 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, 14 de junho de 2023.



---

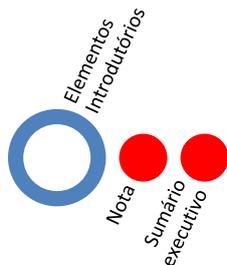
## **NOTA**

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.

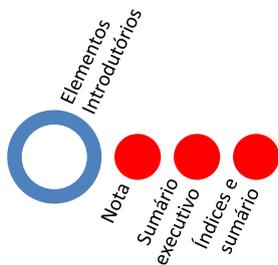
Em anexo, demonstra-se a viabilidade econômica do projeto ao cotejar as receitas e despesas por 10 (dez) anos, assim como junta-se a avaliação dos bens e ativos em cumprimento ao art. 54 da Lei nº 11.101/ 2005, e demais documentos complementares a este Plano.

## 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.....	20
Gráfico 3 Evolução dos preços dos imóveis (residenciais) de 2009 a 2021 .....	21
Gráfico 4 VGV de lançamento de 2011 a 2021 .....	22
Gráfico 5 Taxa de desemprego no Brasil de 2014 a 2021.....	23
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

<b>1. Definições e Regras de Interpretação .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Considerações Gerais .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Histórico da empresa .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Razões da crise.....</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Números do Grupo Calçada .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4 Medidas prévias adotadas .....</b>	<b>25</b>
<b>3. Viabilidade econômica do Grupo Calçada e meios de recuperação judicial .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Projeção de resultados e geração de recursos para pagamento do plano .....</b>	<b>28</b>
<b>4 Meios de recuperação judicial.....</b>	<b>30</b>
<b>4.1 Captação de Recursos .....</b>	<b>31</b>
• <b>Opção 1 .....</b>	<b>32</b>
• <b>Opção 2 .....</b>	<b>33</b>
• <b>Opção 3 .....</b>	<b>34</b>
<b>4.2 Detalhamento das obrigações do Grupo Calçada .....</b>	<b>35</b>
<b>4.3 Liquidação dos Créditos.....</b>	<b>37</b>
<b>4.3.1 Classe I - Credores trabalhistas .....</b>	<b>38</b>
<b>4.3.2 Classe III - Credores quirografários .....</b>	<b>39</b>
<b>4.3.3 Classe IV - Credores Microempresa e EPP .....</b>	<b>47</b>
<b>4.4 Criação de subsidiária integral .....</b>	<b>47</b>
<b>4.5 Incorporação de sociedades do Grupo .....</b>	<b>48</b>
<b>4.5.1 Evento de aceleração de pagamento .....</b>	<b>49</b>
<b>5 Efeitos inerentes à aprovação do plano .....</b>	<b>50</b>
<b>5.1 Novação de dívida .....</b>	<b>51</b>
<b>5.1.1 Suspensão da publicidade dos protestos.....</b>	<b>51</b>
<b>5.1.2 Alteração do Plano .....</b>	<b>52</b>
<b>5.2 Créditos ilíquidos .....</b>	<b>52</b>
<b>5.3 Créditos Retardatários .....</b>	<b>53</b>
<b>5.4 Modificação dos créditos.....</b>	<b>53</b>
<b>6 Disposições gerais do plano de recuperação judicial.....</b>	<b>53</b>



---

<b>6.1 Meios de pagamento .....</b>	<b>53</b>
<b>6.2 Informações das contas bancárias.....</b>	<b>54</b>
<b>6.3 Data de pagamento .....</b>	<b>55</b>
<b>6.4 Comunicação.....</b>	<b>56</b>
<b>6.5 Disponibilidade das previsões do plano.....</b>	<b>56</b>
<b>6.6 Cessão de créditos .....</b>	<b>56</b>
<b>6.7 Lei aplicável.....</b>	<b>57</b>
<b>6.8 Contratos existentes e conflitos .....</b>	<b>57</b>
<b>6.9 Eleição de foro.....</b>	<b>57</b>
<b>Anexo I – Laudo de avaliação de ativos .....</b>	<b>58</b>
<b>Anexo II – Laudo de viabilidade econômico-financeira .....</b>	<b>58</b>
<b>Anexo III - Modelo de Termo de Adesão (Cláusula 4.3.1.6).....</b>	<b>58</b>
<b>Anexo IV - Modelo de Petição de Desistência (Cláusula 4.3.1.6) .....</b>	<b>58</b>
<b>Anexo V - Termo de Anuência (Cláusula 4.3.2.5.6) .....</b>	<b>58</b>

---

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 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 coobrigação, 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-roгатórios” são os credores que se sub-rogamem 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”.

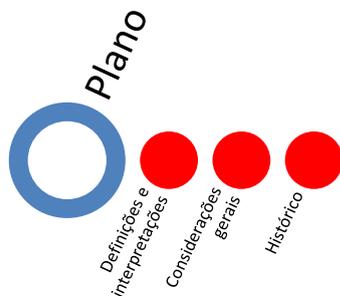
- d) As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.
- e) As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes 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 em 01/02/2022, com intimação pelo portal eletrônico em 11 de fevereiro de 2022, sendo nomeado o Administrador judicial Rücker e Longo Advogados, representado pelo advogado Sr. Augusto Rücker.

Cumprindo as determinações da LRF, o Grupo Calçada apresentou seu Plano de Recuperação Judicial às fls. 7.265/7.321 e o 1º Aditivo às fls. 13.198/13.255. Agora, vem apresentar o 2º Aditivo, fruto da cooperação de diversos credores, para submissão à Assembleia Geral de Credores.



Importante registrar que a empresa SPE George Savalla - Empreendimento Imobiliário Ltda. foi excluída do polo ativo da Recuperação Judicial por meio de acórdão proferido pela 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos autos do Agravo de Instrumento nº 0023823-32.2022.8.19.0000, interposto pela Caixa Econômica Federal, no entanto, tal questão ainda se encontra *sub judice*, uma vez que pendem de julgamento embargos de declaração com efeitos infringentes opostos pelas Recuperandas com o objetivo de reformar o referido acórdão.

## 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

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

Tabela 2. Premiações da SECONCI/RJ

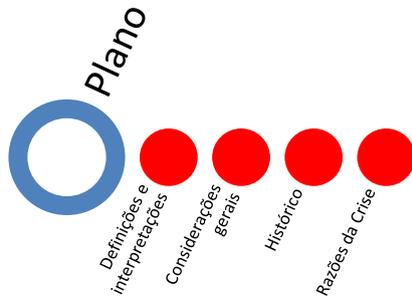
<b>Prêmios - SECONCI / RJ</b>	
1 -	Promoção da saúde no Canteiro de Obras 2003.
2 -	Prêmio Cruz Verde de Segurança 2004.
3 -	Vitae Rio Excelência em segurança 2006 - <b>Categoria Bronze</b> .
4 -	Vitae Rio Excelência em Segurança 2007 - <b>Categoria Bronze</b> .
5 -	Vitae Rio Excelência em Segurança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

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.

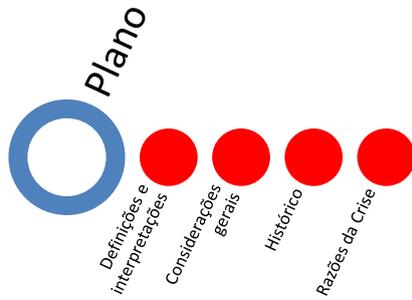
Desde o início de suas atividades, em 1986, o Grupo Calçada ultrapassou diversas crises econômico-financeiras no Brasil e no mundo. De acordo com o Comitê de Datação de Ciclos Econômicos (CODACE), o Brasil passou por nada menos que dez recessões desde a década de 1980.

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.

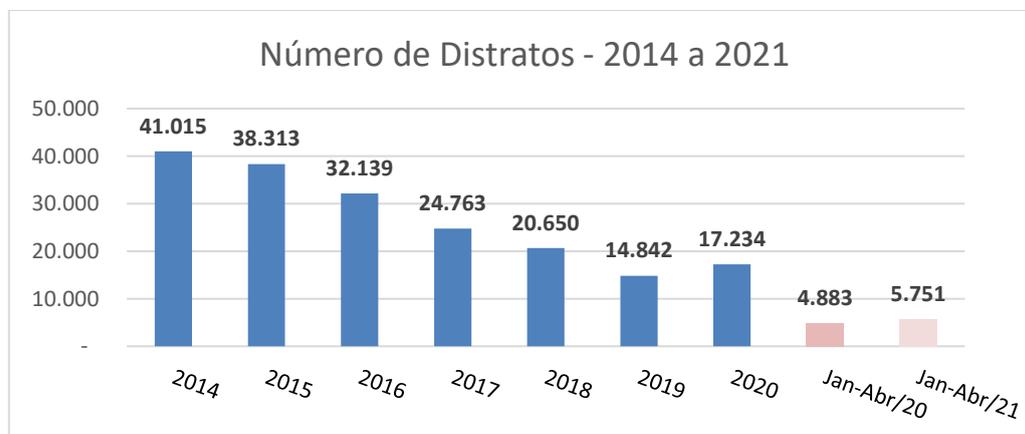
Devido aos novos estoques e a desvalorização dos imóveis, a venda não ocorria pelo mesmo valor inicialmente contratado, chegando na grande maioria das vezes a sequer ser suficiente para quitar o saldo devedor do comprador. A Lei surgiu somente após 90% dos casos em face do Grupo Calçada já terem sido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

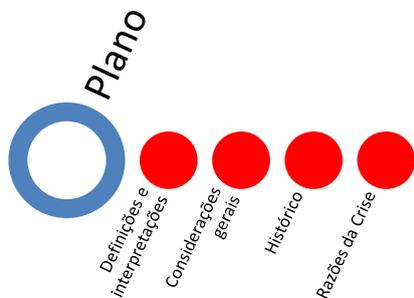
No caso do Grupo Calçada, entre 2015 e 2021, já foram devolvidos aos seus clientes mais de R\$ 37 milhões em distratos de instrumentos de promessa de compra e venda de imóveis.

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)



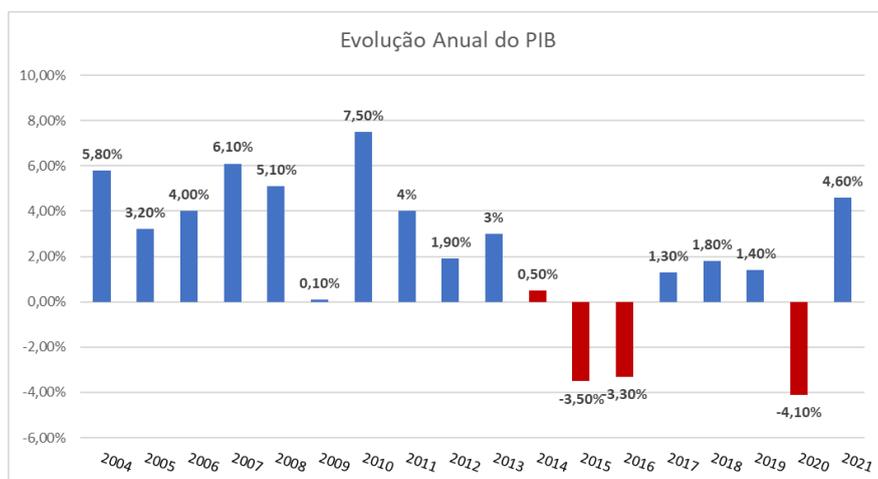
Para ilustrar o ocorrido na economia do país neste período, o Gráfico 2 demonstra a oscilação do Produto Interno Bruto de 2004 a 2021. Até 2013, observa-se um período de crescimento, com expressivos resultados positivos.

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.

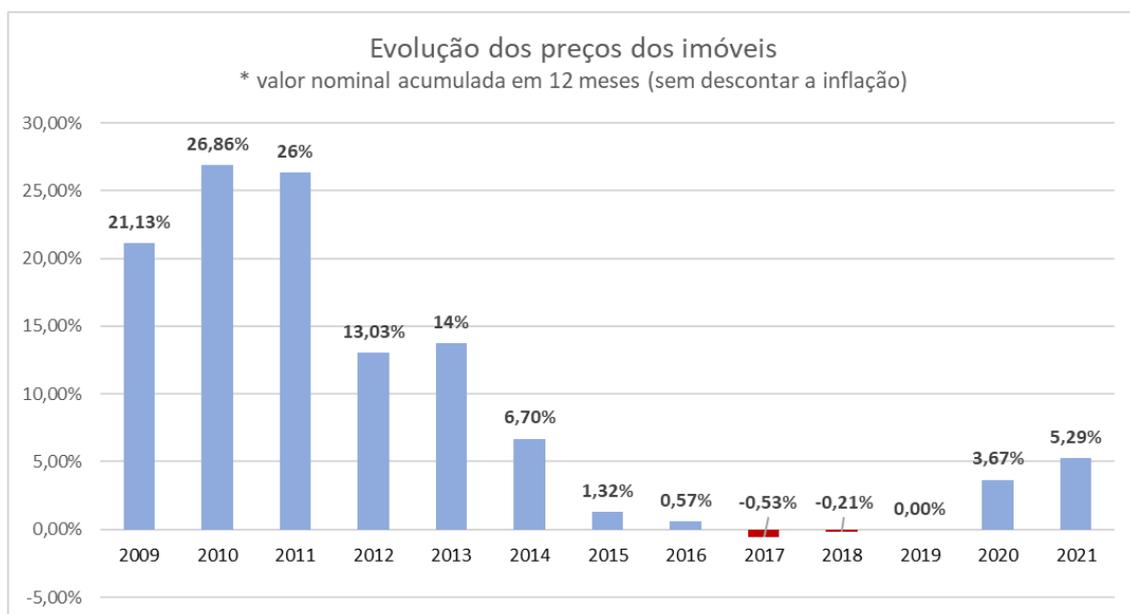
Gráfico 2 Evolução anual do PIB do Brasil, de 2004 a 2021



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

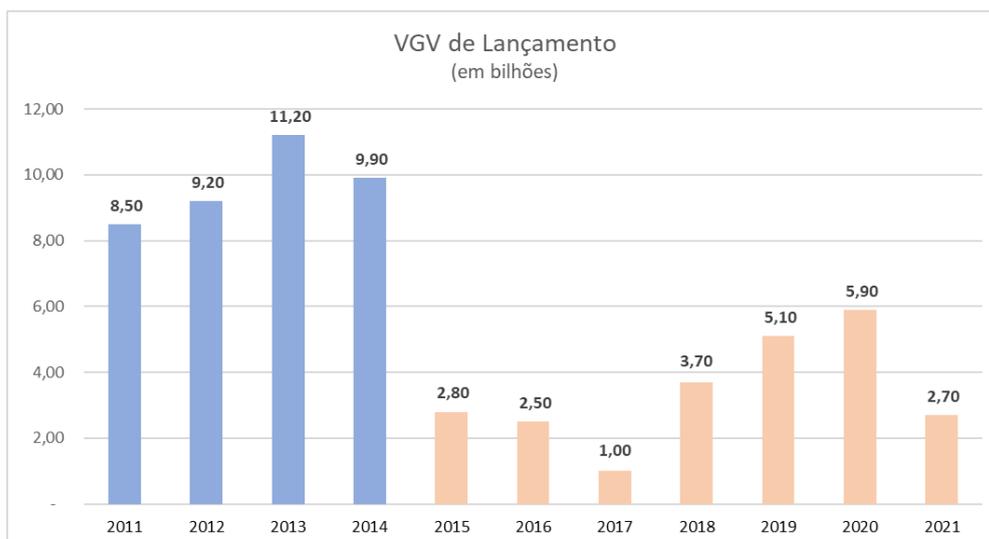
foi diferente, a pandemia desencadeou imediatos reflexos negativos no setor provocando diminuição do ritmo ou até mesmo a paralização de obras.

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

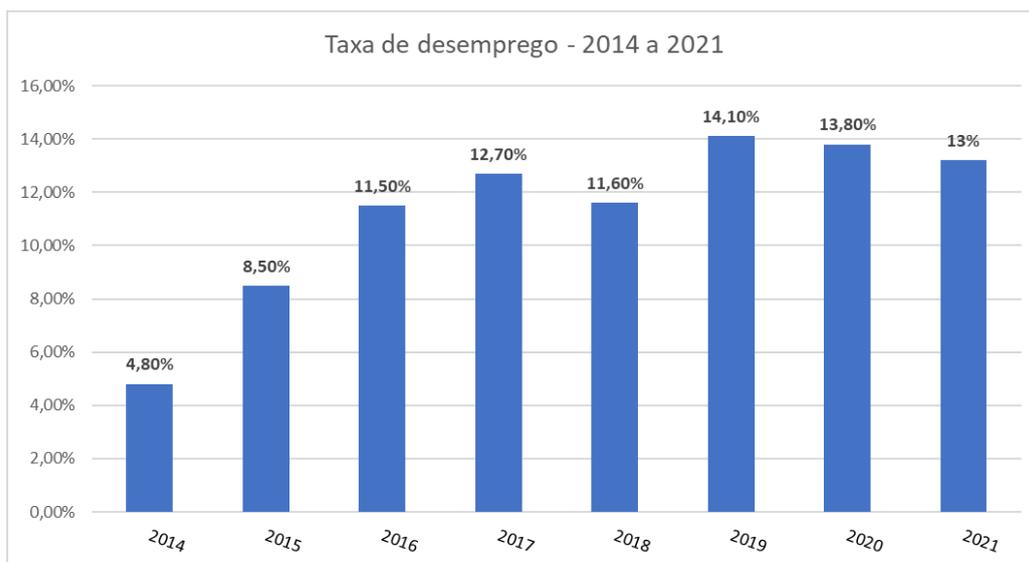


Fonte: Dados ADEMI-RJ e Brain Consultoria.

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

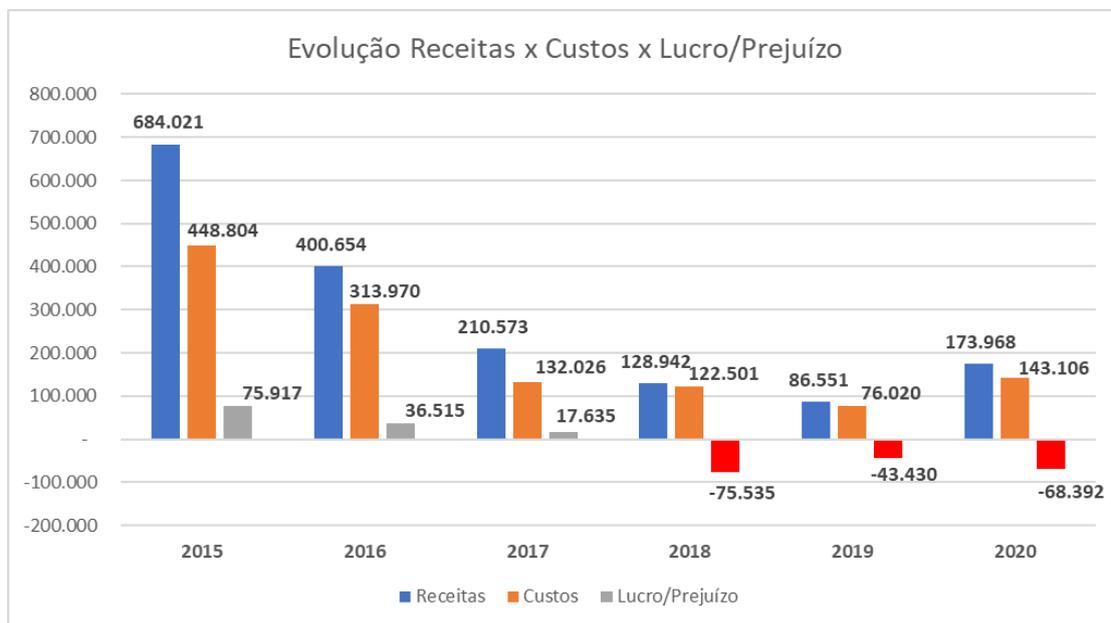
Como demonstrado, as causas da crise de liquidez do Grupo Calçada são extrínsecas às suas atividades. Não obstante a excelência de sua atividade empresarial, o Grupo Calçada sofreu com as crises econômicas vivenciadas pelo país desde 2014 e arrefecidas somente em 2020. Nesse período, houve redução da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

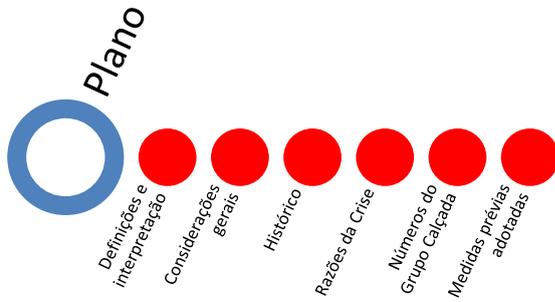
O Gráfico 6 demonstra as mutações dos números do Grupo Calçada e a expressiva e rápida queda de seus resultados.

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.

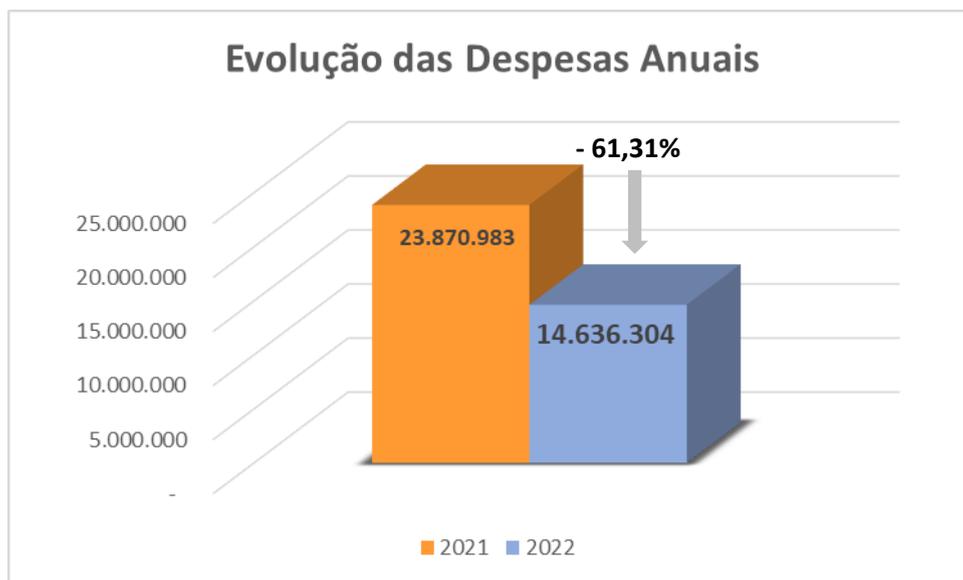
Em 2020, o Grupo Calçada transacionou a integralidade das participações nas sociedades: SPE Bananal, SPE Jardim Botânico, SPE Sorocaba e SPE Apogee e SPE Pedro Correia Empreendimento Imobiliário Ltda.

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

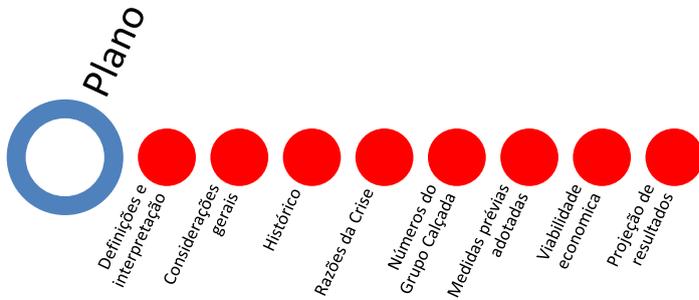


Fonte: Demonstração do Resultado do Exercício 2021 e Fluxo de Caixa Projetado.

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.



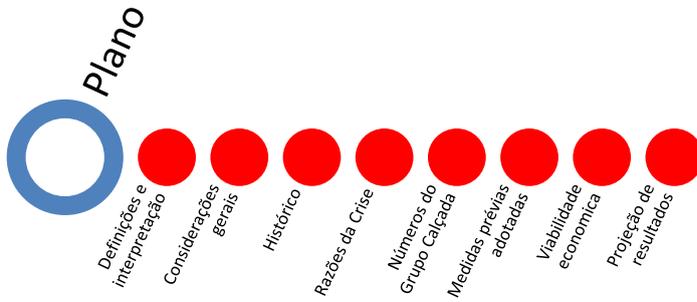
a) Desenvolvimento de obras:

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 39m<sup>2</sup> até 79m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, 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 200m<sup>2</sup>, 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 10.324,13m<sup>2</sup>, 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 140m<sup>2</sup>, 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

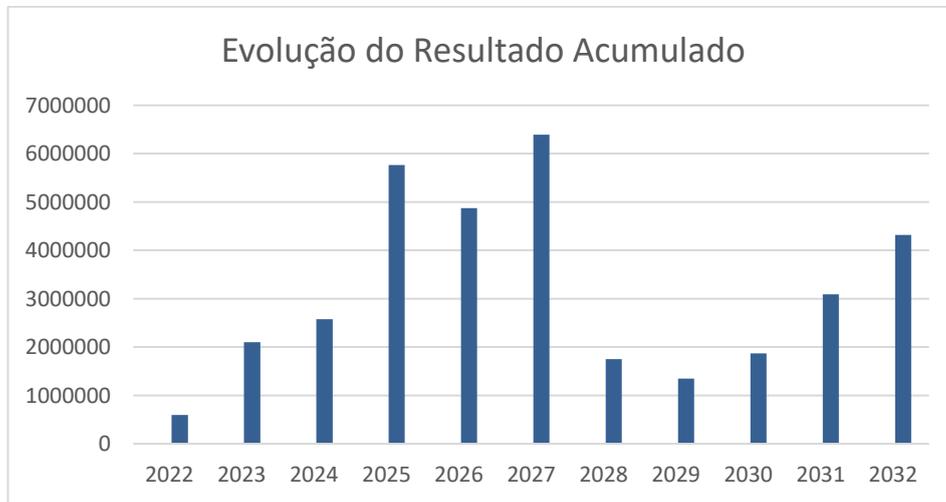
Com o implemento das medidas de recuperação, o Grupo Calçada será capaz de gerar os recursos necessários ao pagamento dos credores e de suas obrigações.

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



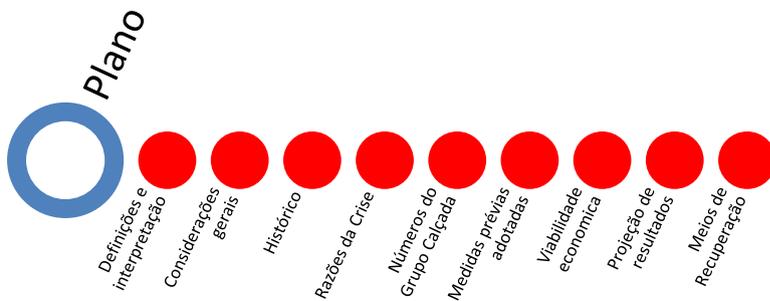
Fonte: Anexo II – Laudo de Viabilidade Econômica

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



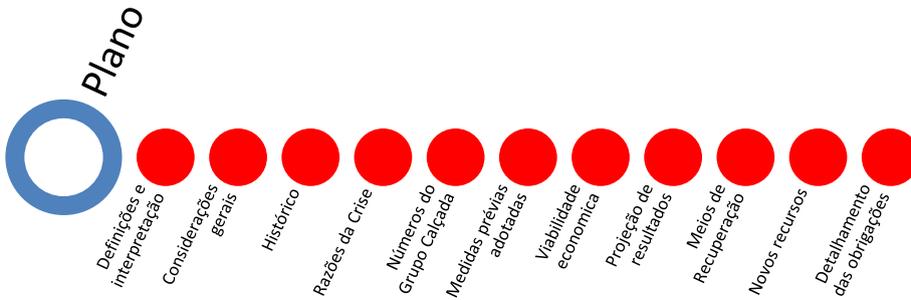
face de clientes e outros.

- 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.



---

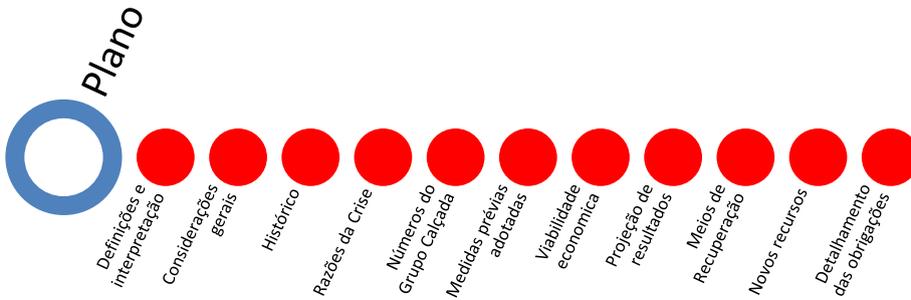
- Opção 1

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:

- 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.
- Os novos valores serão remunerados a taxa de 100% (cem por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário).
- 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:

- Haverá um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor do crédito inscrito na recuperação judicial.
- 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.
- 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.
- Os novos valores serão remunerados a taxa de 55% (cinquenta e cinco por cento) do CDI (Certificado de Depósito Bancário) ao mês.



---

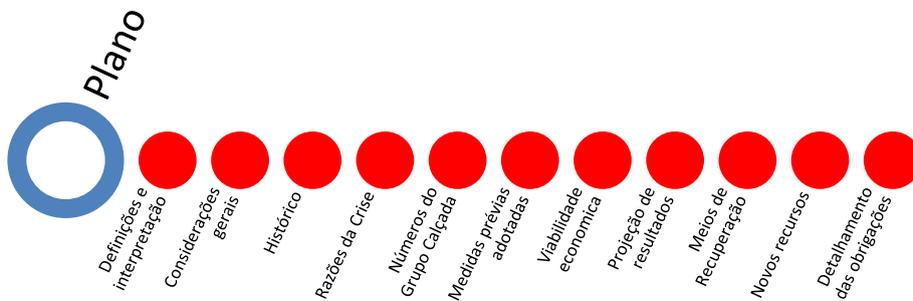
- Opção 2

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"

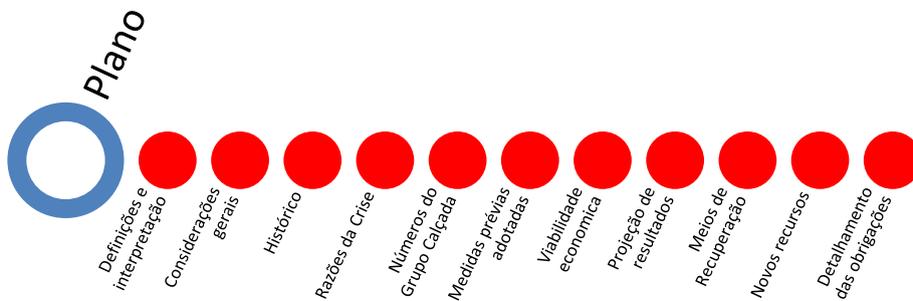
CRÉDITO DA RJ			
TIPO	OPÇÃO - 1	OPÇÃO - 2	OPÇÃO - 3
Deságio sobre o principal	40%	20%	0%
Atualização do saldo da RJ	Até 55% CDI	Até 100% CDI	Até 100% CDI
Carência	24 Meses	24 meses	24 meses
Prazo de amortização	24 Meses	24 Meses	24 Meses
Sistema de amortização	"Price"	"Price"	"Price"
Periodicidade da 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
<b>Total</b>	<b>R\$ 151.425.375,48</b>	<b>734</b>

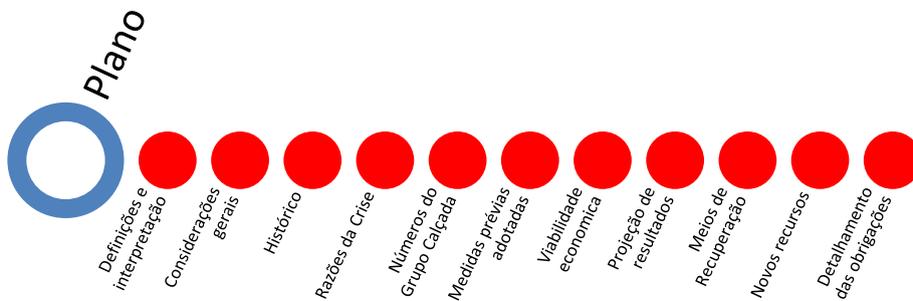
Como descrito na Tabela 4, não houve formação da classe II, credores titulares de créditos com garantia real. Os créditos das demais classes, relacionados em 11 de março de 2022, somam o valor de R\$151.425.374,48 (cento e cinquenta e um milhões quatrocentos e vinte e cinco mil trezentos e setenta e 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
<b>Total</b>	<b>R\$ 57.558.212,72</b>	<b>489</b>

Até a presente data, 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.

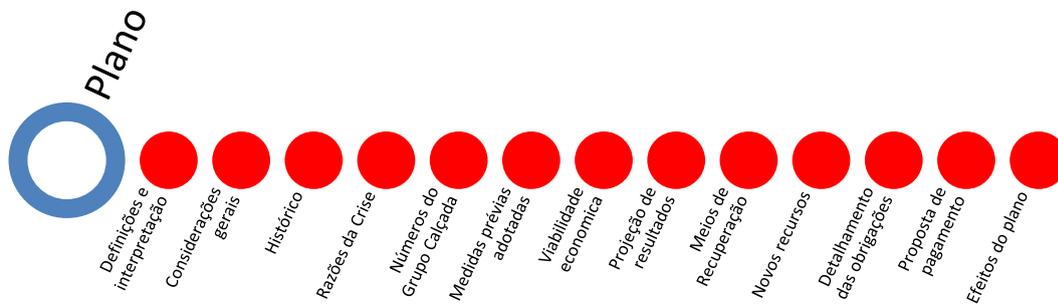
Tabela 6. Tributos sob transação

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

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.

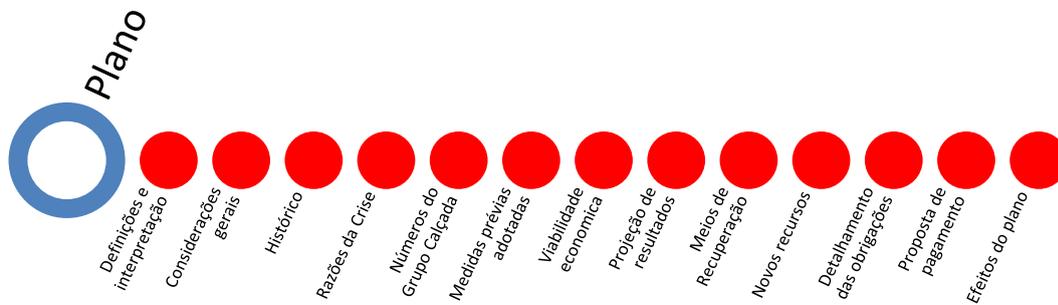
**4.3.1.2. Valor Remanescente.** O saldo remanescente será pago em parcela única no prazo de até 12 (doze) meses da data da concessão da recuperação judicial. Neste caso, será aplicado um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o saldo remanescente.

**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.



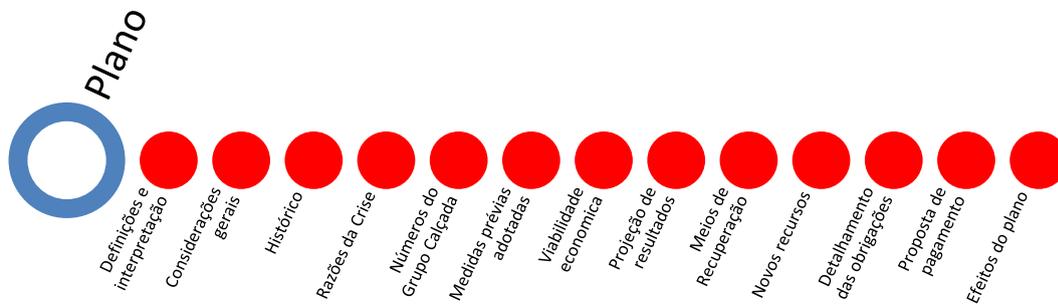
**4.3.1.6. Créditos trabalhistas com origem em honorários.** Os credores da Classe I que se enquadrarem nesta cláusula poderão optar por receber o pagamento do seu crédito atualizado até a data do pedido de Recuperação Judicial (25/01/2022), em até 06 (seis) meses da data da publicação da decisão homologação do Plano. Para que possam estar elegíveis a esta condição, o(s) credor(es) deverá(ão), **concomitantemente**, no prazo de até 10 (dez) dias contados da Assembleia que aprovar o Plano: (i) aderir integralmente aos termos do Plano, em particular à esta cláusula (Modelo de Termo de Adesão I – Anexo III); (ii) desistir (sem qualquer ônus superveniente às Recuperadas) de eventual discussão sobre honorários (Modelo de Petição II – Anexo IV).

O credor que atender aos requisitos estipulados nesta cláusula poderá se valer, ainda, de eventual valor depositado em seu favor no juízo de origem. Caso haja levantamento destes valores, o débito arrolado nesta Recuperação Judicial será prontamente compensado, considerando-se quitado. Nesta esteira, caso o valor do depósito judicial vinculado ao juízo de origem seja superior ao valor do crédito concursal do credor elegível a esta cláusula, o saldo remanescente será prontamente levantado pelas Recuperandas, em respeito ao art. 9º, II da Lei 11.101/2005.

O credor elegível a esta opção que não a exercer no prazo estipulado, receberá o pagamento do seu crédito na forma das clausula 4.3.1.1 a 4.3.1.5.

#### **4.3.2 Classe III - Credores quirografários**

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

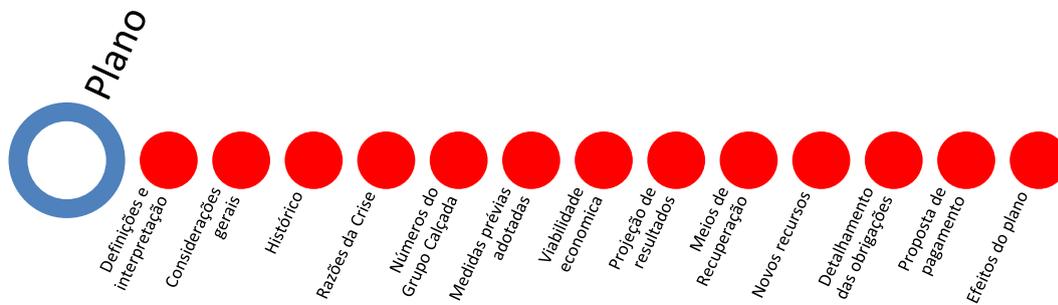


**4.3.2.1.1 Opção A – Créditos inferiores a R\$ 70.000,00.** Nela, os credores listados na classe III cujo montante seja inferior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, atualizado pela Taxa de Referência (TR), desde a concessão da recuperação 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.

**4.3.2.1.2 Opção A – Créditos entre R\$ 70.000,01 e R\$ 100.000,00.** Os credores listados na classe III de montante superior a R\$ 70.000,01 (setenta mil reais e um centavo), limitado até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), receberão 50% (cinquenta 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), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, atualizado pela Taxa de Referência (TR), desde a concessão da recuperação 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.

**4.3.2.1.3 Opção A – Créditos entre R\$ 100.000,01 e R\$ 200.000,00.** Os credores listados na classe III de montante superior a R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo), limitado até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), receberão 35% (trinta 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), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, atualizado pela Taxa de Referência (TR), desde a concessão da recuperação 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.

**4.3.2.1.4 Opção A – Créditos superiores a R\$ 200.000,01.** Os credores listados na classe III



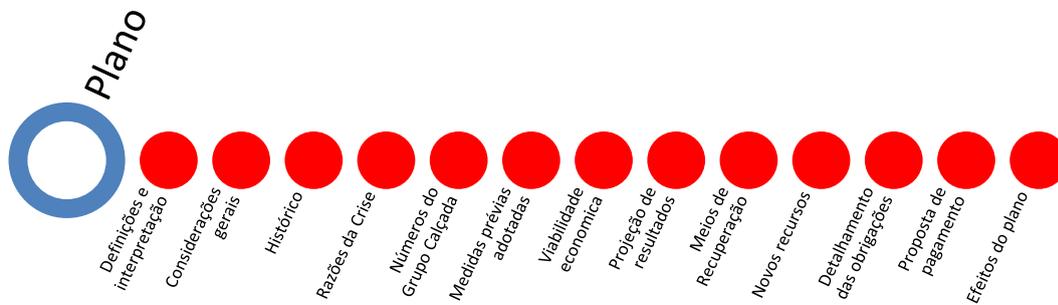
de montante superior a R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo), receberão 25% (vinte e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7º, § 2º da LRF), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, atualizado pela Taxa de Referência (TR), desde a concessão da recuperação 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.

**4.3.2.1.5 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 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), acrescidos dos créditos admitidos ou alterados por decisão judicial, atualizado pela Taxa de Referência (TR), desde a concessão da recuperação judicial. 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, atualizado 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.

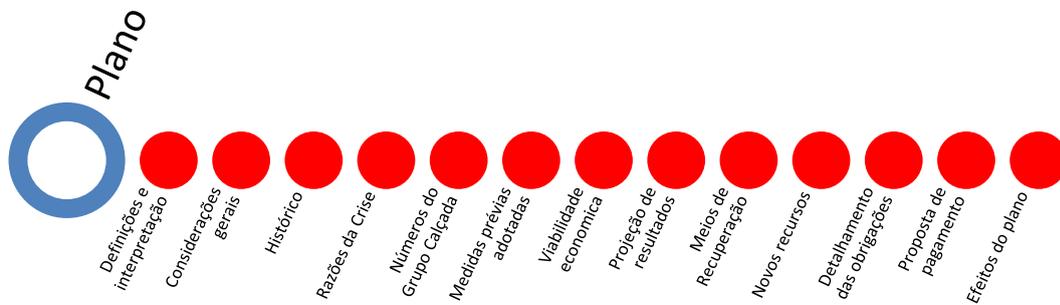
**4.3.2.4. Controle das opções.** Os credores que não optarem pela opção A ou C no prazo da cláusula 4.3.2.1.4 e 4.3.2.3.1 serão inscritos na opção B. Em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados do fim do prazo estabelecido neste Plano para a eleição das opções de pagamento, as Recuperandas informarão 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.

#### **Cláusula 4.3.2.5 Opção D - Credores Parceiros Quirografários Cíveis**

Os Credores detentores de Créditos provenientes de contrato de promessa de compra e venda celebrado com as Recuperandas poderão optar por receber seus créditos de forma mais benéfica, conforme abaixo:

**4.3.2.5.1. Opção D – Créditos inferiores a R\$ 70.000,00.** Os Credores Parceiros Quirografários Cíveis listados na classe III por montante inferior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), receberão 80% (oitenta 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), acrescido do valor alterado conforme Termo de Anuência, se for o caso, conforme melhor explicado abaixo. O pagamento será implementado em 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas após o período de 18 (dezoito) meses de carência contados da concessão da recuperação judicial.

**4.3.2.5.2. Opção D – Créditos entre R\$ 70.000,01 e R\$ 100.000,00.** Os Credores Parceiros

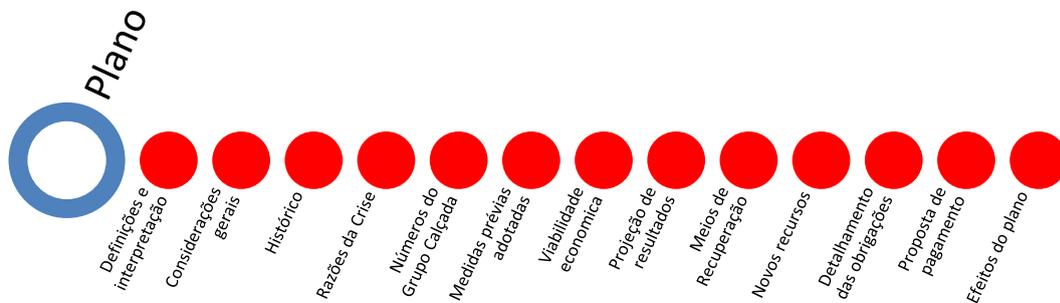


Quirografários Cíveis listados na classe III por montante superior a R\$ 70.000,01 (setenta mil reais e um centavo), limitado até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), receberão 75% (setenta e cinco por cento) do crédito arrolado no quadro-geral de credores (art. 18 da LRF) ou, na sua falta, na relação de credores apresentada pelo administrador judicial (art. 7o, § 2º da LRF), acrescido do valor alterado conforme Termo de Anuência, se for o caso, conforme melhor explicado abaixo. O pagamento será implementado em 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas após o período de 18 (dezoito) meses de carência contados da concessão da recuperação judicial.

**4.3.2.5.3. Opção D – Créditos entre R\$ 100.000,01 e R\$ 200.000,00.** Os Credores Parceiros Quirografários Cíveis listados na classe III por montante superior a R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo), limitado até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), receberão 65% (sessenta 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), acrescido do valor alterado conforme Termo de Anuência, se for o caso, conforme melhor explicado abaixo. O pagamento será implementado em 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas após o período de 18 (dezoito) meses de carência contados da concessão da recuperação judicial.

**4.3.2.5.4. Opção D – Créditos superiores a R\$ 200.000,01.** Os Credores Parceiros Quirografários Cíveis listados na classe III por montante superior a R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo), receberão 60% (sessenta 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), acrescido do valor alterado conforme Termo de Anuência, se for o caso, conforme melhor explicado abaixo. O pagamento será implementado em 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas após o período de 18 (dezoito) meses de carência contados da concessão da recuperação judicial.

Em contrapartida à adesão da Opção D, tais credores devem se comprometer a desistir das



ações em curso ajuizadas em face das Recuperandas, a fim de consolidarem um valor líquido e certo em seu favor na Relação de Credores, mediante a adesão ao Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis, melhor detalhado a seguir.

Ressalta-se que, com a desistência das ações cíveis acima mencionadas, os Credores Parceiros Quirografários Cíveis poderão levantar valores de eventual depósito judicial que existam nos processos. Eventual quantia levantada será abatida do valor total do crédito listado.

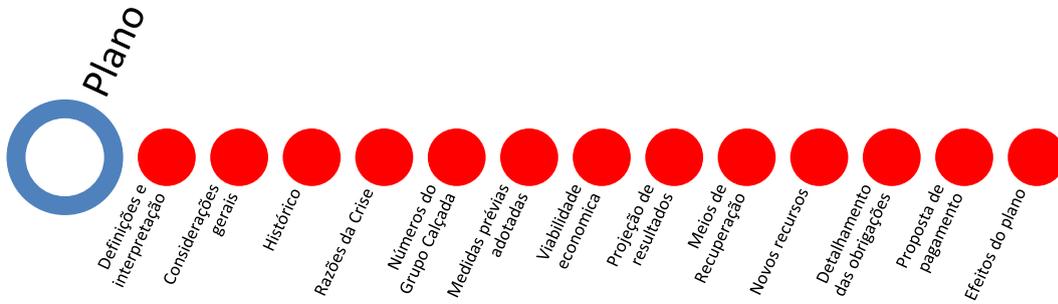
#### **Cláusula 4.3.2.5.6 Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis**

O Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis a ser implementado terá como base os princípios da economia processual e da celeridade processual, possuindo como objetivo a redução de conflitos, uma vez que o Grupo Calçada está em fase de reestruturação e pretende iniciar novos empreendimentos.

Em vista disso, a adesão para esta opção será limitada ao valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais). Isto significa que poderão aderir a esta opção o total de credores com créditos novados que somem R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), em razão da limitação do fluxo de caixa das Recuperandas, conforme tabela demonstrativa abaixo:

<b>Exercício</b>	<b>6 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>12 meses</b>	<b>6 meses</b>
<b>Limite de pgto. por ano</b>	2,50%	5,00%	10,00%	15,00%	25,00%	42,50%

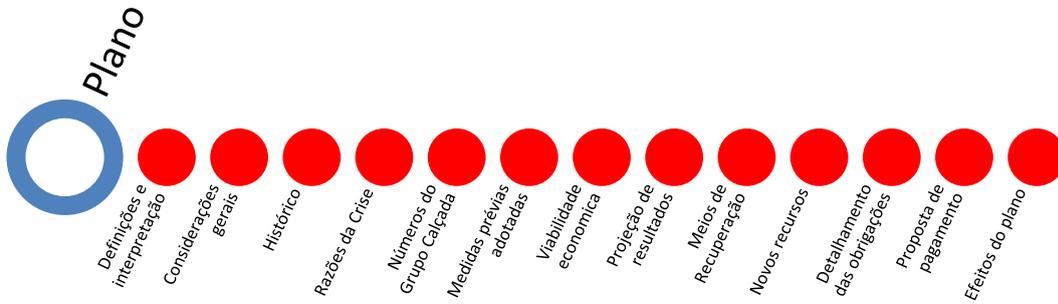
Desta forma, será dada prioridade cronológica àqueles que aderirem a esta opção até o limite ora estabelecido, no prazo de 10 (dez) dias corridos após a realização da Assembleia Geral de Credores que deliberar acerca da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.



Nesse sentido, o credor interessado deverá preencher o Termo de Anuência constante do Anexo V, confirmando o interesse em se tornar Credor Parceiro Quirografário, com a possibilidade de indicar eventual valor que entenda ser devido pelas Recuperandas com base nos parâmetros estabelecidos em sentença proferida no processo cível em curso, o que será analisado e poderá ser aceito ou não pela respectiva Recuperanda. Caso aceito o valor indicado no Termo de Anuência, a Recuperanda também assinará o instrumento. Em contrapartida, o Credor Parceiro se comprometerá a desistir da ação em curso, independentemente do estágio em que se encontre, inclusive abrindo mão de perseguir judicialmente a cobrança do crédito.

Confira-se o passo a passo para aderir à condição de Credor Parceiro Quirografário:

- i. o Credor enviará e-mail para o endereço eletrônico: [calcada.rj@calcada.com.br](mailto:calcada.rj@calcada.com.br), contendo o Termo de Anuência anexo devidamente preenchido e assinado;
- ii. a Recuperanda responderá o e-mail anuindo com o valor apostado no Termo de Anuência e, conseqüentemente, enviará o instrumento devidamente assinado;
- iii. o Credor deverá protocolar Petição com o Termo de Anuência nos autos do(s) processo(s) de origem que move contra a Recuperanda assinado por ambas as Partes, bem como o aceite da Recuperanda fornecido por e-mail, requerendo o sobrestamento do feito até o recebimento integral de seu crédito. A Recuperanda anuirá com a suspensão do(s) processo(s) cujo(s) crédito(s) tenha(m) sido aprovados dentro do Programa para Credores Parceiros Quirografários.
- iv. Após o recebimento integral do crédito, conforme disposto no Plano, o Credor, ou a



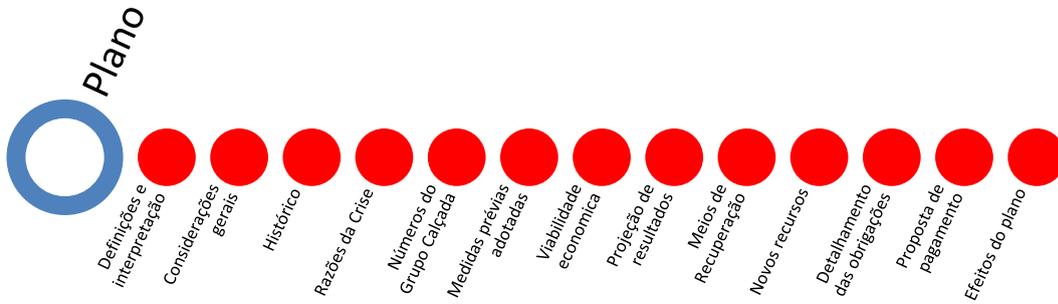
própria Recuperanda, deverá requerer a extinção do(s) respectivo(s) processo(s) individual(is).

O Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis é uma tentativa de resolução célere e econômica dos litígios intentados contra as Recuperandas, contudo, não deve ser entendido como uma obrigação da Recuperanda caso um acordo não seja atingido. Dito isso, a Recuperanda não está obrigada a aceitar propostas de acordo que não sejam condizentes com a jurisprudência atual acerca dos parâmetros para liquidação do crédito a ser habilitado, de modo que não haja qualquer violação a dispositivos legais e, sobretudo, ao princípio da isonomia entre os credores (*par conditio creditorum*).

#### 4.3.2.6 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 válidos 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).

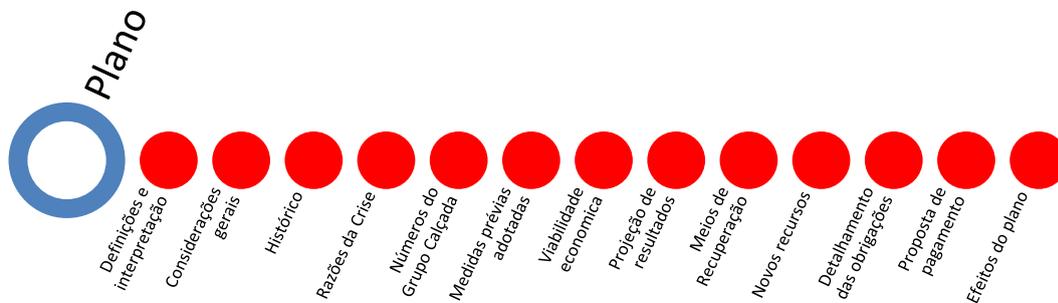
#### **4.3.3 Classe IV - Credores Microempresa e EPP**

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,

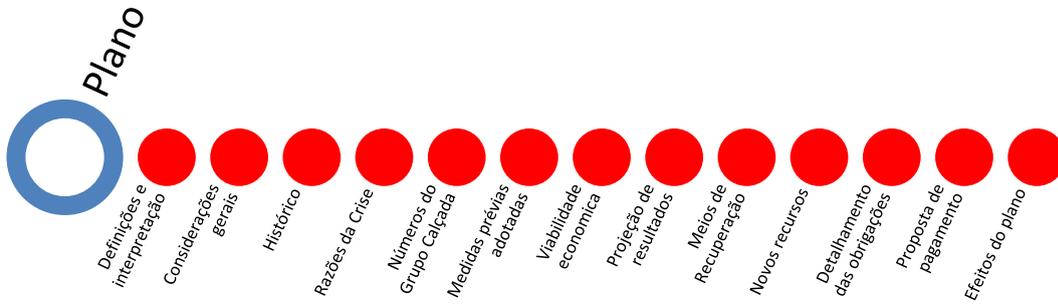


diminuindo, assim, a resistência na contratação, especialmente com entes particulares. Essa sociedade será constituída em até 10 dias da homologação deste Plano e as cotas serão integralizadas com ativos da Calçada. Além disso, poderá haver transferência de empregados e cessão de contratos, com a possibilidade 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

Como já destacado na inicial, a reorganização societária e operacional do Grupo Calçada teve início antes mesmo do ajuizamento deste pedido de Recuperação Judicial; dentre outras medidas, houve (i) a transferência do endereço de quase todas as SPEs Recuperandas para a sede da Calçada na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 200, Bloco 03, Sala 401, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22.775-056 (à exceção da sociedade Excellence Empreendimentos Imobiliários Ltda.); (ii) encerramento de filiais inativas; e (iii) a concentração da administração de todas as sociedades em Luiz Carlos Rio Tinto de Matos.

Assim, com o objetivo de continuar esse processo 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 recuperandas e demais sociedades, em especial a SPE Santa Cruz 4 Ltda. e SPE George Savalla - Empreendimento Imobiliário Ltda. pela Calçada Empreendimentos S/A



(Incorporadora), de acordo com o seguinte procedimento:

- a) A SPE George Savalla e a SPE Santa Cruz 4 celebram, individualmente, com a Calçada o instrumento de “Exposição das Bases da Operação de Incorporação”;
- b) As empresas realizarão reunião de sócios – no caso da SPE George Savalla – ou deliberação de titular – no caso da SPE Santa Cruz 4 – para aprovar a incorporação da respectiva empresa pela Calçada; e
- c) A Calçada aprova a incorporação da SPE George Savalla e da SPE Santa Cruz.

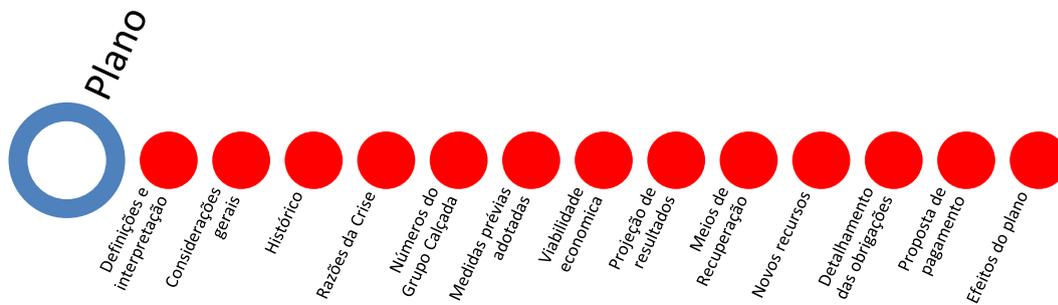
O procedimento de incorporação supracitado será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias da decisão que homologar o presente Plano de Recuperação Judicial, prorrogável por mais 60 (sessenta) dias, caso seja necessário, de forma justificada.

#### 4.5.1 Evento de aceleração de pagamento

O Grupo Calçada possui ativo de difícil recuperabilidade, consubstanciado em eventual crédito da Calçada<sup>1</sup> 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 os créditos acima descritos, dentre outros créditos de difícil recuperabilidade, e apresentarão o resultado nos autos da Recuperação Judicial em até 120 (cento e vinte)

<sup>1</sup> Por intermédio de sua subsidiária integral SPE Pontual 6 Empreendimento Imobiliário Ltda.



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.

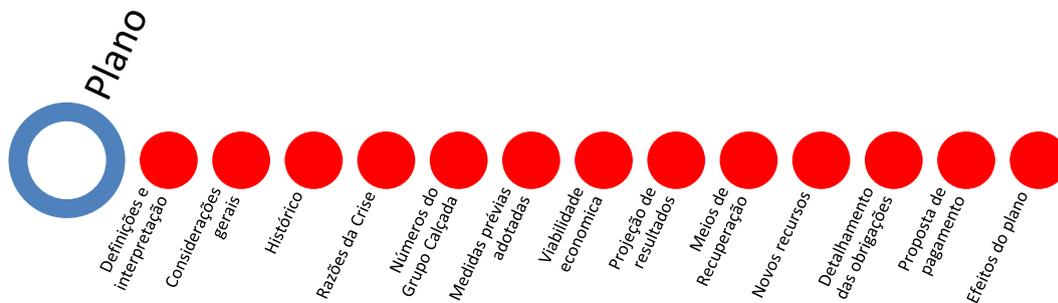
Em caso de êxito nas demandas intentadas, as Recuperandas se comprometem a direcionar 80% (oitenta por cento) dos valores recuperados ao pagamento dos credores (Crédito Recuperado), como forma de atenuar os descontos aplicados neste Plano, na seguinte proporção:

- 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 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.

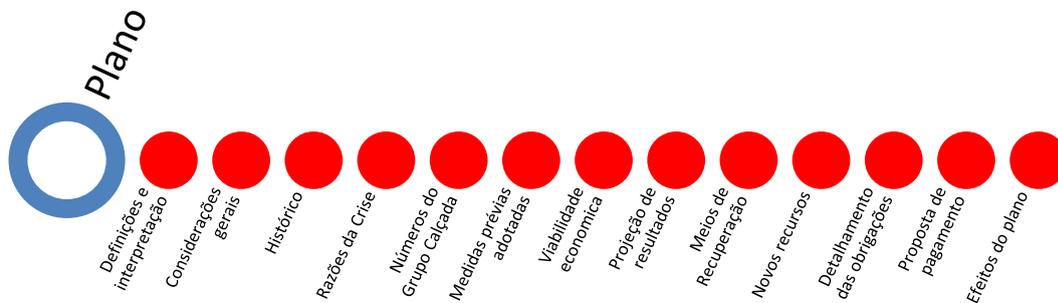
Por força da referida novação, serão extintas todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e quaisquer modalidades de garantias prestadas pelas Recuperandas e/ou por terceiros referentes aos créditos sujeitos à recuperação judicial, sendo substituídas 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.



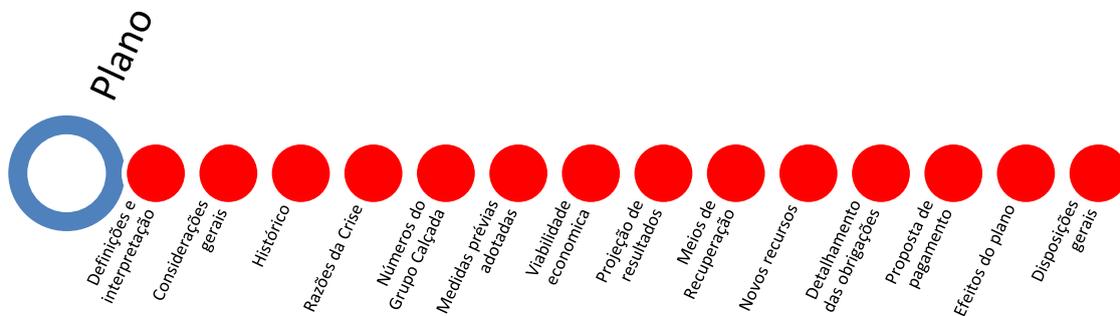
### 5.1.2 Alteração do Plano

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

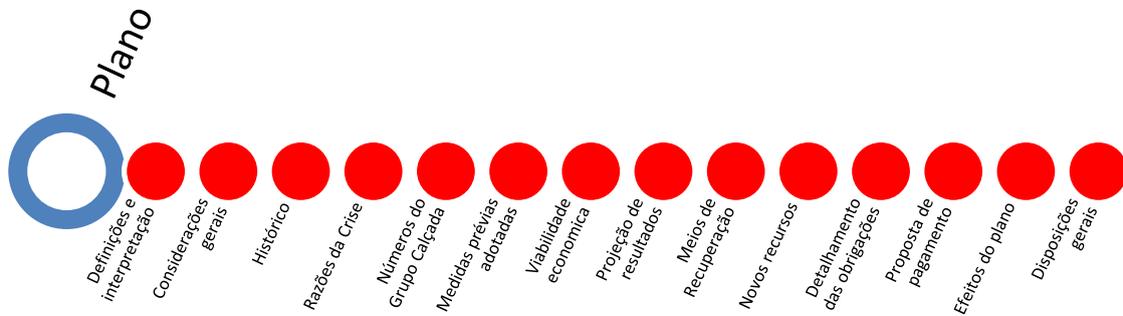
Caso, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as partes, seja determinada a alteração da importância ou a modificação da classe, o crédito reclassificado deverá ser pago nos termos e condições previstos neste plano para a classe aplicável.

## 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.

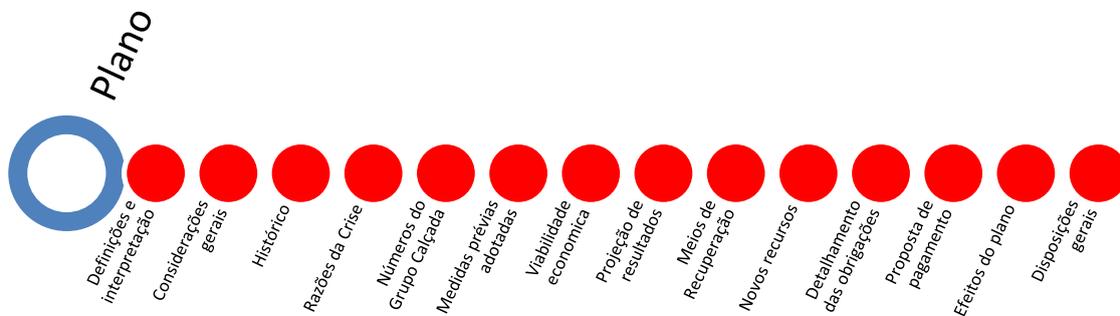
## 6.2 Informações das contas bancárias

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:

- Cópia do contrato social;
- Procuração do representante do crédito;
- Nome e número do banco;
- Número da agência e conta corrente;
- Nome completo ou nome empresarial; e
- 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.

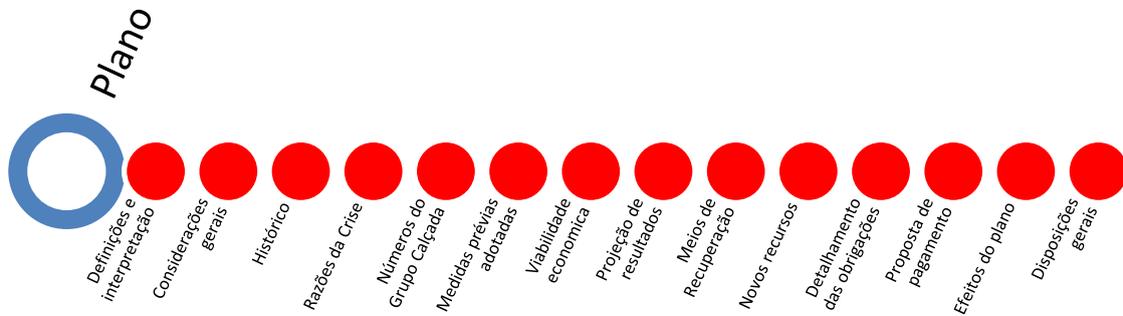
### 6.3 Data de pagamento

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**

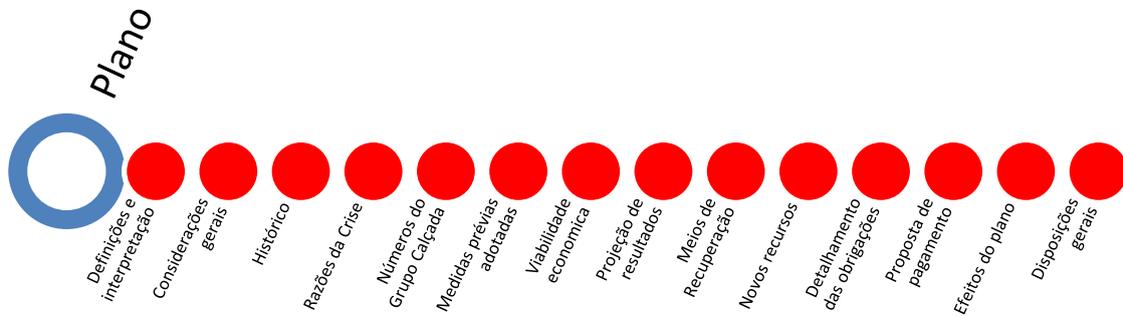
Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento e efetivamente entregues; 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](mailto: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

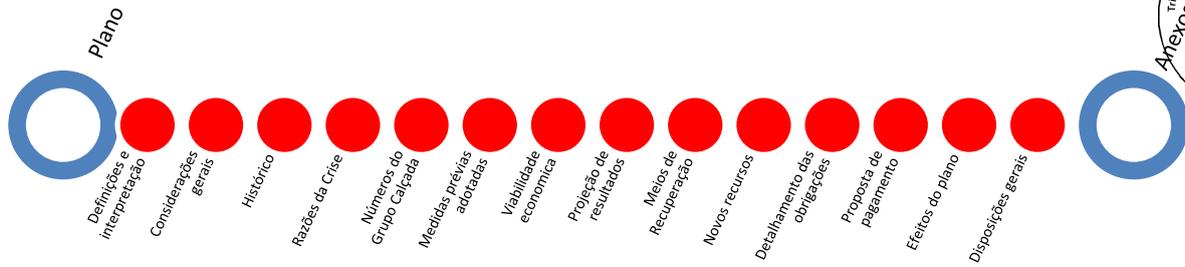
Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base a LRF.

## 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.



## Relação dos Anexos

Anexo I – Laudo de avaliação de ativos

Anexo II – Laudo de viabilidade econômico-financeira

Anexo III – Modelo de Termo de Adesão (Cláusula 4.3.1.6)

Anexo IV – Modelo de Petição de Desistência (Cláusula 4.3.1.6)

Anexo V – Termo de Anuência (Cláusula 4.3.2.5.6)

- assinaturas na próxima página -

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 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

## ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1142 / 2021

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
AVENIDA RIO BRANCO, 181 - SALA 2302 - CENTRO - RIO DE JANEIRO / RJ - CEP. 20040-007 - TEL. 0xx 21 2220-2168

OS:  
PJ-14905-0821-AV-RJ

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE****CALÇADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****INTERESSADO****CALÇADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

**Avenida Canal, s/nº - Lote 7 - Quadra 5 - PAL 19.170**

CEP

**22750-460**

BAIRRO

**RECREIO DOS BANDEIRANTES**

CIDADE

**RIO DE JANEIRO**

UF

**RJ****ÁREAS**

<b>TERRENO</b>	<b>10.542,05 m<sup>2</sup></b>
----------------	--------------------------------

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 28.400.000,00****(Vinte e Oito Milhões Quatrocentos Mil Reais)**

VALOR DE LIQUIDEZ

**R\$ 19.880.000,00****(Dezenove Milhões Oitocentos e Oitenta Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

19/08/2021

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

**Avenida Canal, S/N° - Lote 7 - Quadra 5 - Pal 19.170**

BAIRRO

**Recreio Dos Bandeirantes**

CIDADE

**Rio De Janeiro**

CEP

**22750-460**

UF

**RJ**

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

*“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

*(NBR 14653-1, item 3.44)*

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde encontra-se o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando ainda edificações residenciais de padrão médio e médio bom.

O bairro do Recreio dos Bandeirantes é desenvolvido, sendo procurado e valorizado p/ fins habitacionais coletivos e individuais. Situa-se a cerca de 45 km do Centro da cidade. O comércio local intenso, fica na Avenida das Américas, sendo esta, uma das principais vias do bairro e onde encontramos lojas variadas, shoppings, postos de gasolina, hipermercados, etc. Por este logradouro também passam diversas linhas de onibus e a linha do BRT, que fazem a ligação com demais bairros da zona oeste, zona sul, zona norte e centro da cidade.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada e também com acesso opcional em rua de terra em boas condições de rolagem, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO</b>	<b>Bairro</b>	<b>Antigo</b>
	<b>Ocupação Principal</b>	<b>Residencial</b>
	<b>Padrão Predominante</b>	<b>Médio</b>
	<b>Tráfego Local</b>	<b>Reduzido</b>

## 04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação Asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
		Transporte coletivo		X
	Comércio			X
	Rede bancária			X
	Escola			X
	Saúde			X
	Segurança	X		
	Lazer			X

## 05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZUM 2
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,6
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Básico = 1,00

## 06. TERRENO

### DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de terreno com topografia plana e formato irregular, com frente para 02 logradouros, Avenida Canal x Rua Servidão de Passagem 1. A testada frontal para Av. do Canal, não possui pavimentação e não possui infra-estrutura, enquanto que, a testada frontal para a Rua Servidão de Passagem 1, atual Rua Luiz Carlos Saroli, possui pavimentação e infra-estrutura. O terreno avaliando, atualmente, está cercado por tapumes na frente da Rua Servidão de Passagem 1, enquanto que, a frente do terreno para a Avenida Canal, não possui cerca. Reparamos in loco, que o terreno possui vasta vegetação.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Plano	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
DIMENSÕES	FRENTE	50,00 m
	LATERAL DIREITA	213,92 m
	LATERAL ESQUERDA	218,20 m
	FUNDOS	50,17 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	10.542,05 m <sup>2</sup>

### COMENTÁRIOS

As dimensões acima mencionadas, foram extraídas da Matrícula nº 69.023, do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro e da Planta de Situação do Projeto apresentado, sendo a área do terreno, extraída somente da Planta de Situação.

## 07. OUTRAS INFORMAÇÕES

### COMENTÁRIOS

O perímetro do terreno foi extraído da Matrícula nº 69.023, do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, que diverge, da Planta de Situação do Projeto apresentado.

## 08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

### 08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	10.542,05 m <sup>2</sup>	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 2.693,58 /m <sup>2</sup>	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 28.395.891,94	

Valor de Mercado:

**R\$ 28.400.000,00** (Vinte e Oito Milhões Quatrocentos Mil Reais)

### 08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 28.400.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 19.880.000,00

Valor de Liquidez:

**R\$ 19.880.000,00** (Dezenove Milhões Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

## 09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
69.023	9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro / RJ.		
Outra documentação			
Planta de Situação	Não possui carimbo de aprovação		
Comercialização			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
Localização			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
Coordenadas Geográficas			
23°01'24.88"S e 43°30'38.92"O			
Outros comentários			
- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
- A região onde localiza-se o avaliando, atualmente é conhecida como "Pontal Oceânico", que vêm se modernizando através de vários empreendimentos que foram e estão sendo lançados no entorno e pela boa aceitação imobiliária que a região possui. Os Logradouros principais estão passando por repaginação e novas ruas estão se formando. O entorno da região é cercado por uma densa mata verde, de predominância mista, porém ocupada por moradores de classe média / média alta;			
- O local possui fácil acesso pela Av. das Américas (principal via do bairro);			
- Como fator valorizante temos a proximidade da Praia do Recreio, Recreio Shopping e a mobilidade com o BRT.			

## 10. ANEXOS

- I. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
- II. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- III. SITUAÇÃO PARADIGMA
- IV. ELEMENTOS AMOSTRAIS - PESQUISA

## 11. ENCERRAMENTO

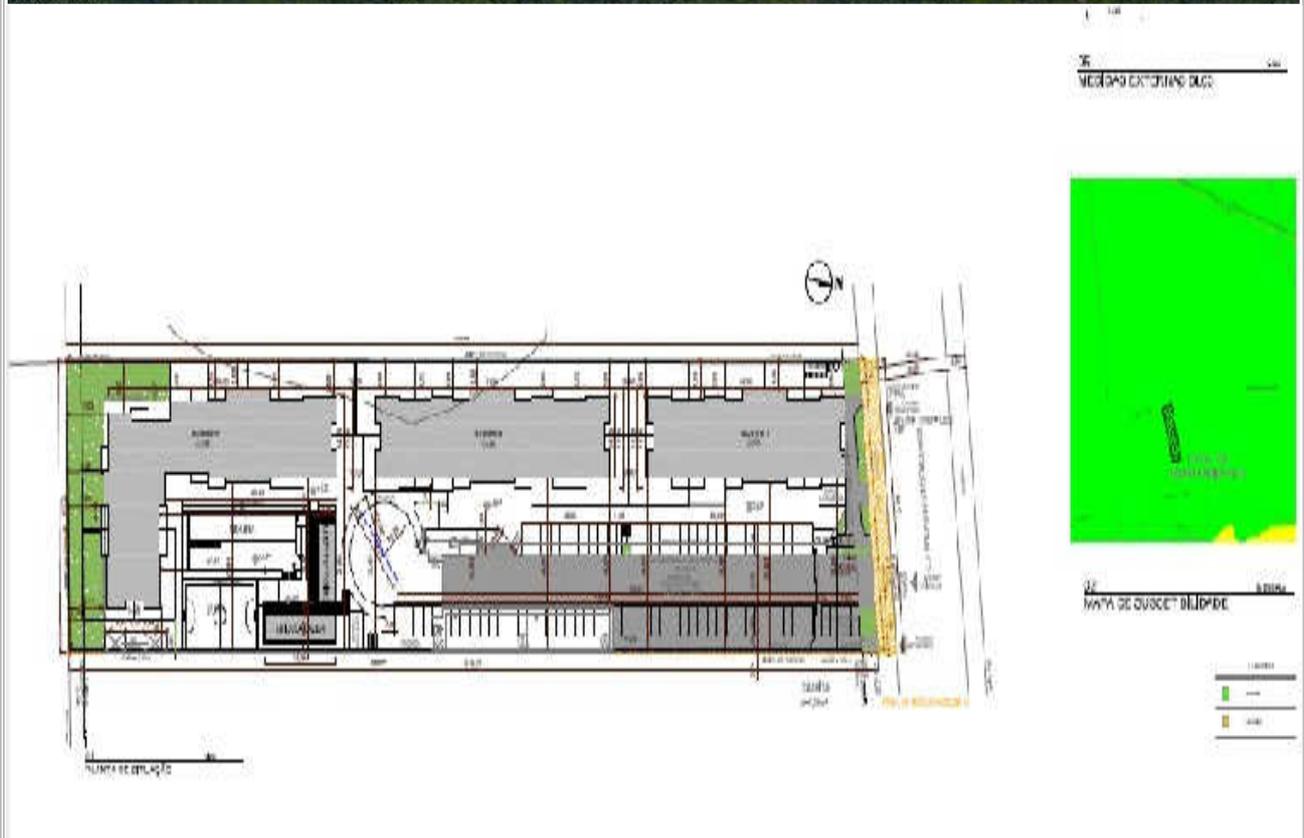
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Rio de Janeiro, 25 de Agosto de 2021



Engº Nome do Engenheiro  
Crea - RJ 2011135556

### ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



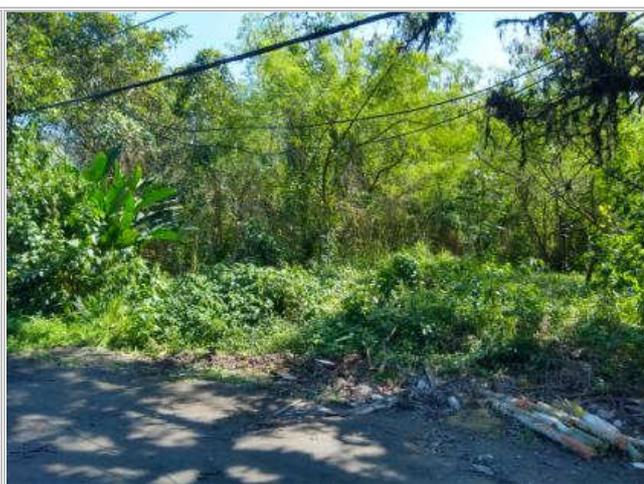
VISTA DO LOGRADOURO (AV. CANAL)



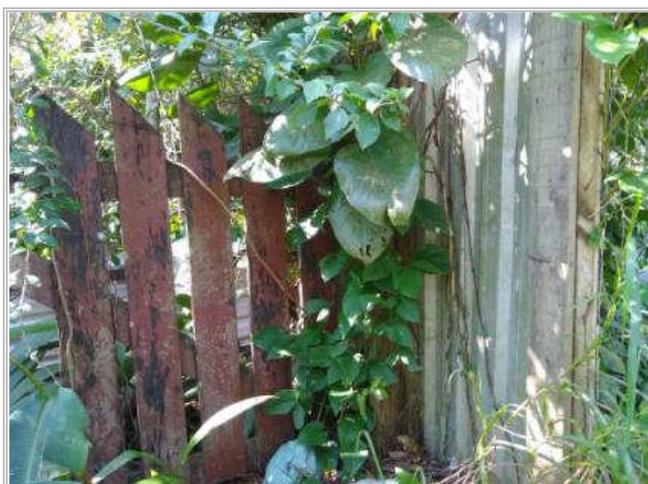
VISTA DO LOGRADOURO LADO OPOSTO (AV. CANAL)



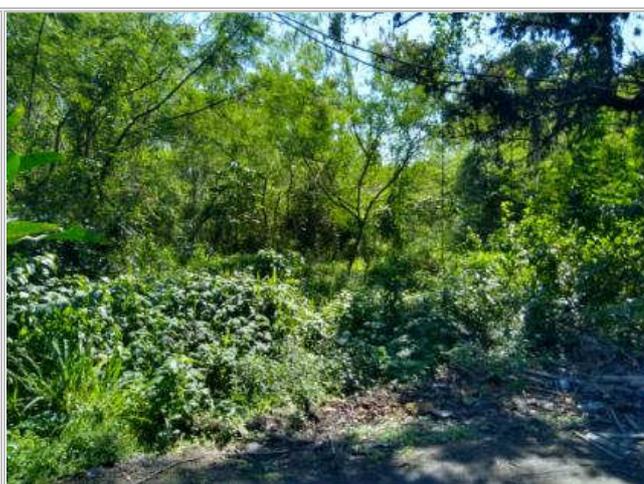
VISTA DA TESTADA PARA AV. CANAL



VISTA DO TERRENO COM VEGETAÇÃO



VISTA DA DIVISA DO AVALIANDO COM O TERRENO VIZINHO



VISTA DO TERRENO COM VEGETAÇÃO

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**VISTA DA IDENT. DO LOGRADOURO**



**VISTA DO LOGRADOURO (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)**



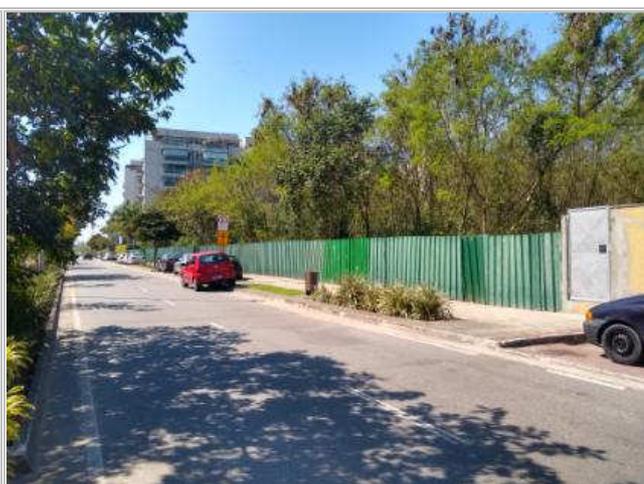
**VISTA DO LOGRADOURO (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)**



**VISTA DO LOGRADOURO (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)**



**VISTA DA FRENTE DO TERRENO (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)**



**VISTA DA FRENTE DO TERRENO (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)**

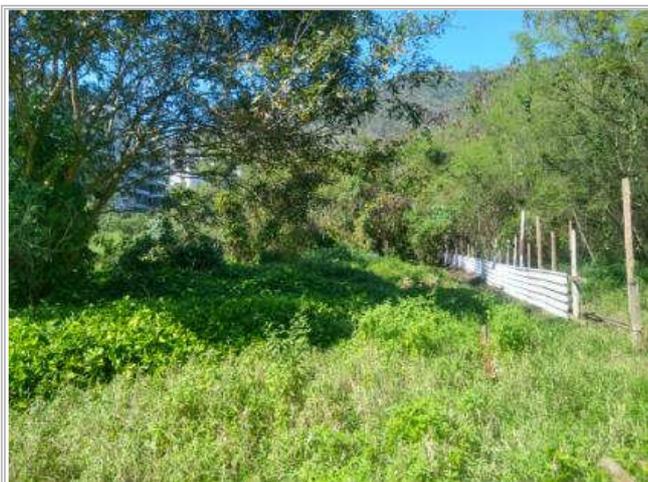
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



FRENTE DO TERRENO COM TAPUMES (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)



FRENTE DO TERRENO COM TAPUMES (RUA LUIZ CARLOS SAROLI)



VISTA DA DIVISA LATERAL DO AVALIANDO COM O TERRENO VIZINHO



VISTA DA DIVISA LATERAL DO AVALIANDO COM O TERRENO VIZINHO



VISTA DA DIVISA LATERAL DO AVALIANDO COM O TERRENO VIZINHO



VISTA DO TERRENO COM VEGETAÇÃO

<b>1</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>1</b>
	<b>CONTATO</b> ERNANI IMÓVEIS - 21 - 99984-1158				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 20.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 155,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 129,03 m
	<b>CLASSE</b> Residencial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00		<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b> 105,00		
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 80.000.000,00			

<b>2</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>2</b>
	<b>CONTATO</b> ANA CORRETORA - 21 - 99981-9581				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 24.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 87,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 275,86 m
	<b>CLASSE</b> Residencial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 105,00		
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 105.000.000,00			

<b>3</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>3</b>
	<b>CONTATO</b> FRANCISCO IMÓVEIS - 21 - 97263-8292				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 10.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 160,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 62,50 m
	<b>CLASSE</b> Residencial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00		<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b> 105,00		
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO INFERIOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 40.000.000,00			

<b>4</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>4</b>
	<b>CONTATO</b> FRANCISCO IMÓVEIS - 21 - 97263-8292				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 12.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 160,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 75,00 m
	<b>CLASSE</b> Residencial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00		<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b> 105,00		
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO INFERIOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 48.000.000,00			

<b>5</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>5</b>
	<b>CONTATO</b> RJ BARBOSA IMÓVEIS - 21- 96934 - 7808				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 8.800,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 80,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 110,00 m
	<b>CLASSE</b> Residencial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 120,00		<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b> 105,00		
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 40.500.000,00			



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Avenida Canal, S/Nº - Lote 7 - Quadra 5 - Pal 19.170		
BAIRRO	Recreio Dos Bandeirantes	MUNICÍPIO	Rio De Janeiro UF RJ
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA DE TERRENO	10.542,05 m <sup>2</sup>	TOPOGRAFIA	Plano
FRENTE	50,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
PROF. EQUIVALENTE	210,84 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
		MELHORAMENTOS	100,00

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m <sup>2</sup>	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 80.000.000,00	0,90	R\$ 72.000.000,00	20.000,00	155,00	R\$ 3.600,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,08	0,95	0,80	R\$ 2.540,58
2	R\$ 105.000.000,00	0,90	R\$ 94.500.000,00	24.000,00	87,00	R\$ 3.937,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	0,95	0,80	R\$ 3.324,93
3	R\$ 40.000.000,00	0,90	R\$ 36.000.000,00	10.000,00	160,00	R\$ 3.600,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,99	0,95	0,80	R\$ 2.314,40
4	R\$ 48.000.000,00	0,90	R\$ 43.200.000,00	12.000,00	160,00	R\$ 3.600,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,03	0,95	0,80	R\$ 2.422,33
5	R\$ 40.500.000,00	0,90	R\$ 36.450.000,00	8.800,00	80,00	R\$ 4.142,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,96	0,95	0,80	R\$ 2.865,69

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES			
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
GRAU III	GRAU II	GRAU I	
< = 30%	< = 40%	< = 50%	
Intervalo de confiabilidade		26,28%	
Grau de Precisão		III	
Grau de Fundamentação		II	

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 2.693,58
Limite superior		R\$ 3.501,66
Limite inferior		R\$ 1.885,51
Média Sameda		R\$ 2.693,58
Desvio Padrão		R\$ 408,96
Coefficiente de variação		15,18%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	11,61%	R\$ 3.006,44
Inferior	-11,61%	R\$ 2.380,73
<b>Valor Total do Imóvel</b>		<b>R\$ 28.395.891,94</b>

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	2.693,58	x	10.542,05 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,00	=	R\$	28.395.891,94
<b>Total</b>	=	R\$									<b>28.395.891,94</b>

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoria	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige .....

**TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA**      **26,28%**

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU III**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**DATA DA VISITA:** 19/08/2021

<b>1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>			
1.1	Identificação do imóvel: <b>CALÇADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b>		
1.2	Endereço: <b>Avenida Canal, s/n° - Lote 7 - Quadra 5 - PAL 19.17 0</b>		
	Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>	UF:	<b>RJ</b>
1.3	Uso Atual do Imóvel: <b>Residencial</b>	Uso Pretendido:	<b>Residencial</b>
1.4	Coordenadas Geográficas: <b>23°01'24.88"S e 43°30'38.92"O</b>		
1.5	Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): <b>Anexo I</b>		

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO</b>			
<b>2.1.</b> O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).			
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas			
<b>Citar as fontes consultadas:</b>			
Órgão Ambiental Estadual:	<b>INEA/RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:			
Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.			
<b>2.2.</b> Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.			
<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim	Que tipo?	Quando?
<b>2.3.</b> Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).			
<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
<input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas			
<b>Citar as fontes consultadas:</b>			
Órgão Ambiental Estadual:	<b>INEA/RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:			

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Observações e/ou justificativas:

3.2. No **entorno\*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

**Resposta: Não**

Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não Existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mineradora. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não.

Observações e/ou justificativas:

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Observações e/ou justificativas:

4.2. Informações ou observações complementares:

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

**5.1** O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

**5.2** O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

**5.3.** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

**6.2** No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não  Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**6.3** No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Engº Ismael Antonio dos Santos  
Crea nº 2011135556

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

**Engebanc Engenharia e Serviços Ltda**

Nome da Empresa representada

**69.026.144/0001-13**

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.





REF à: LAUDO DE AVALIAÇÃO - LOTE 2 do PAL 45.766 - AV. Brasil 55.460 - SANTA CRUZ

**PROPRIETÁRIO DO TERRENO AVALIADO:**

O imóvel é de propriedade da SPE Santa Cruz 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da SPE Santa Cruz 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., da SPE Santa Cruz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da SPE Santa Cruz 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Certidão do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

**PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA DA CALÇADA:**

SPE Santa Cruz 1 - 0%

SPE Santa Cruz 2 - 0%

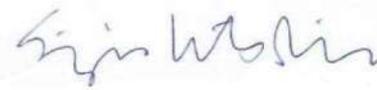
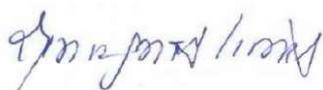
SPE Santa Cruz 3 - 0%

**SPE Santa Cruz 4 - 100%**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel <b>LOTE 2 DO PAL 45.766 – AV. BRASIL, 55.460 – SANTA CRUZ</b>			
Cidade <b>RIO DE JANEIRO</b>	UF <b>RJ</b>		
Objetivo da Avaliação <b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA</b>			
Finalidade da Avaliação <b>COMPRA E VENDA</b>			
Solicitante e/ou Interessado <b>CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b>			
Proprietários <b>SPE SANTA CRUZ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTROS</b>			
Tipo de Imóvel <b>GLEBA</b>	Área do imóvel (m <sup>2</sup> ) <b>116.358,10</b>		
Metodologia <b>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</b>		Especificação (fundamentação/precisão) <b>FUNDAMENTAÇÃO: II    PRECISÃO: I</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>VER ITEM 5</b>			
Valor de Avaliação <b>R\$ 24.700.000,00</b>		Valor mínimo do intervalo de valores admissíveis <b>R\$ 24.700.000,00</b>	
Valor máximo do intervalo de valores admissíveis <b>R\$ 31.800.000,00</b>		Perspectiva de Liquidez do Imóvel <b>BAIXA</b>	
Nome dos Responsáveis Técnicos <b>Guilherme de Oliveira Campos Rossana dos Santos Lavinias Sergio Antão Paiva</b>		Empresa <b>CGM Ltda.</b>	Formação do RT/RL <b>Engenheiro civil Engenheiro civil Arquiteta</b>
		CREA/CAU do RT/RL <b>49.720-D/RJ 30.722-D/RJ A 7.908-1</b>	



Assinaturas dos Responsáveis Técnicos

**Rio de Janeiro**      **19**    de      **março**      de      **2021**

1. **IMÓVEL**

Trata-se de uma gleba designada como Lote 2 do PAL 45.766, situada à Avenida Brasil, nº 55.460, em Santa Cruz, Município do Rio de Janeiro – RJ.

2. **OBJETIVO E FINALIDADE**

Determinar o valor de mercado para a venda da gleba.

3. **INTERESSADO**

O presente trabalho foi solicitado à **CGM Consultoria e Projetos** em 13 FEV 2021 pela **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

4. **PROPRIETÁRIO**

O imóvel é de propriedade da **SPE Santa Cruz 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, da **SPE Santa Cruz 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, da **SPE Santa Cruz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e da **SPE Santa Cruz 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, conforme Certidão do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

5. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

- 5.1 Consultando-se a guia do IPTU relativa ao ano de 2021, observa-se a existência de débitos inscritos na dívida ativa, relativos ao imóvel, para os exercícios de 2016 e 2017, cujo montante não é de nosso conhecimento. Este laudo não levará em conta tais débitos, mas caberá aos interessados considerá-los numa eventual transação de compra e venda.
- 5.2 A gleba avalianda é lindeira a dois postos de combustíveis: um ocupando o Lote 1 do PAL 45.766 (bandeira **BR**) e outro situado junto a sua divisa lateral direita (bandeira **Ipiranga**). Também não serão considerados neste laudo passivos ambientais no terreno, decorrentes de eventual contaminação do subsolo por derrame de combustíveis oriundos dos mencionados postos.
- 5.3 Uma parte do terreno (cerca de 3.700 m<sup>2</sup>), com testada para a Avenida Brasil, foi ocupada até 2019 (considerando imagens orbitais históricas do *GoogleMaps*) por um ponto de atendimento da locadora de veículos **Localiza**. Este laudo não levará em consideração as benfeitorias aí existentes e suporá que essa parcela continua integrando a propriedade avalianda. Qualquer direito de terceiros sobre essa parte da gleba não é de nosso conhecimento e não será levado em conta nesta avaliação.
- 5.3.1 O mesmo vale para uma pequena porção de terreno (cerca de 1.400 m<sup>2</sup>), limitada pela divisa de fundos do posto de gasolina em operação, o muro do **Atacadão** e o logradouro que cruza a gleba, que se encontra ocupada com uma pequena edificação.
- 5.4 Assim, neste laudo partimos do pressuposto de que o Lote 2 do PAL 45.766 encontra-se livre e desembrado de quaisquer ônus que possam influenciar a convicção de valor, sejam eles de ordem dominial, tributária, ambiental ou oriundos de quaisquer restrições de uso impostas pelo poder público, além daquelas descritas no **item 7**.

5.5 Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e na documentação constituída por:

- Certidão nº 159.915 do **4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**;
- Arquivo em formato *jpg* contendo o Projeto Aprovado pela **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro** para o loteamento, designado como PAL nº 45.766, datado de 19 JUN 2002;
- Guia do IPTU do imóvel, referente ao ano de 2021;
- Relatório de Informações Urbanísticas sobre o terreno, obtido no site da **Secretaria Municipal de Urbanismo**;
- Decreto Municipal nº 322, de 03 MAR 1976, que aprovou o Regulamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro;
- Lei Complementar nº 111, de 01 FEV 2011, que aprovou o Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro;
- Lei Complementar nº 116, de 25 ABR 2012, que criou a Área Especial de Interesse Urbanístico da Avenida Brasil.

5.6 O imóvel foi vistoriado em 02 MAR 2021 pelo signatário desse laudo, Engº Guilherme de Oliveira Campos.

5.7 As informações fornecidas por terceiros e utilizadas para a elaboração do modelo estatístico-matemático aqui adotado foram aceitas de boa fé e consideradas confiáveis e idôneas.

## **6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

6.1 O imóvel objeto do presente trabalho está inserido na AP5 – Área de Planejamento 5 e na XIX Região Administrativa (Santa Cruz) e tem o seu uso e ocupação definidos pelo Decreto nº 322 de 03 MAR 76, sendo pertencente à Zona Residencial 6 – ZR-6.

6.1.1 A gleba situa-se na periferia do bairro de Santa Cruz, em região plana e de uso tradicionalmente rural, porém que vem sendo gradativamente ocupada por loteamentos e empreendimentos residenciais, como os recentemente implantados ao longo da Avenida Padre Guilherme Decaminada, dentro do programa habitacional *Minha Casa Minha Vida*.

6.1.2 Trata-se, portanto, de uma área de expansão urbana, com predominância do uso residencial. Os terrenos com testadas para a Avenida Brasil (integrante da BR-101) também abrigam o uso comercial, por tratar-se de uma das principais vias arteriais primárias do Município do Rio de Janeiro.

6.1.3 A Avenida Brasil é dotada de todos os melhoramentos públicos necessários a uma área predominantemente comercial e residencial, tais como energia elétrica, iluminação pública, telefone, gás canalizado, redes de água potável, águas pluviais e de esgotos, guias e sarjetas.

6.1.4 A avenida possui duas pistas com revestimento asfáltico (cada uma delas com três faixas de rolamento), separadas por largo canteiro central. Nas imediações do terreno avaliando ela interliga-se com a Rodovia Rio-Santos (BR-101) por meio de uma interseção rodoviária em dois níveis.

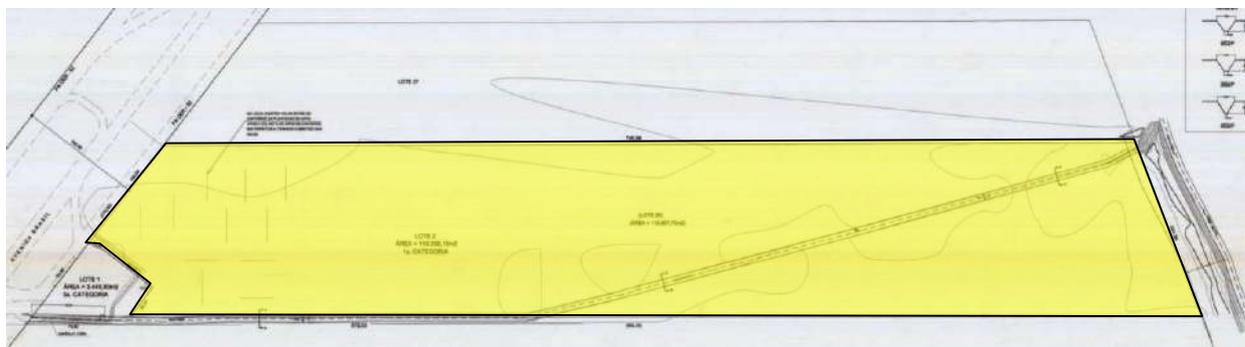
6.2 Atravessando diagonalmente o terreno existe um logradouro público pavimentado em asfalto, de cerca de 7,00 m de largura, com sinalização horizontal para duas faixas (mão e contramão), dotado de guias e sarjetas e iluminação pública, que interliga a Avenida Brasil à Estrada do

Guandu, servindo de acesso a lotes rurais e residenciais, bem como às instalações da **Cidade das Crianças Leonel Brizola** e ao local onde são realizadas provas práticas de direção do **DETRAN**.

- 6.3 A região é bem atendida pelo transporte coletivo rodoviário municipal e intermunicipal que circula pela Avenida Brasil, compreendendo uma grande variedade de linhas.
- 6.4 Conta também com dois supermercados de grande porte – **Atacadão** e **Assaí** – sendo que o primeiro deles faz divisa com o terreno avaliando.
- 6.4.1 Porém, como é típico em áreas de expansão urbana, há muitos vazios a serem ocupados, que revelam que a região ainda está em pleno processo de consolidação.

## **7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 7.1 A gleba avalianda é plana, coberta por vegetação rasteira e apresentava-se seca por ocasião da vistoria (ver fotos no **Anexo II**). Era originalmente de uso rural, havendo referência no PAL 45.766 e na certidão do **RGI** a plantações de aipim. Deixou, entretanto, de integrar o cadastro do **INCRA** em 11 OUT 2018, ocasião em que passou a ser considerada urbana. Em suas cercanias há ainda diversos lotes que conservam o uso agrícola.
- 7.2 Segundo o PAL 45.766 e a certidão do **RGI**, a gleba possui 100,00 m de frente para a Avenida Brasil, 151,30 m de fundos para a faixa não edificante do Canal do Itá, 740,98 m de divisa lateral direita e 966,90 m de divisa lateral esquerda, em quatro segmentos de 13,90 m, 50,00 m, 30,47 m e 872,53 m (ver **Figura 1**). Sua área total, de acordo com o PAL é de 116.358,10 m<sup>2</sup>.



**Figura 1 – PAL 45.766, com a demarcação do Lote 2 (gleba avalianda)**

- 7.2.1 A certidão do **RGI** também faz menção à existência de uma faixa não edificante de 6,00 m de largura, relativa a uma vala de seção transversal trapezoidal, cortando diagonalmente a área dos fundos do terreno, destinada ao escoamento de águas pluviais.
- 7.2.2 Conforme se observa na **Figura 2**, existe atualmente atravessando a gleba um logradouro público asfaltado, com guias e sarjetas e iluminação pública, que faz a ligação entre a Avenida Brasil e a Estrada do Guandu, na altura da **Cidade dos Meninos**. A estrada possui cerca de 7,00 m de largura, com duas faixas (mão e contramão) e segue mais ou menos a mesma diretriz da vala citada no **RGI**. O greide desse logradouro encontra-se ligeiramente acima do nível do terreno.



**Figura 2 – Imagem orbital da gleba avalianda (*Google Earth*)**

7.3 Do ponto de vista da legislação urbanística, destacamos os seguintes aspectos para o aproveitamento da gleba:

- Pertence à Zona Residencial 6 do Decreto Municipal nº 322/76, sendo considerados adequados os usos residenciais unifamiliar e multifamiliar;
- A Avenida Brasil, em Santa Cruz, é considerada CB-1, o que permite também os usos comerciais e mistos diversificados;
- O índice de aproveitamento do terreno (IAT) é de 2,0, de acordo com a Lei Complementar nº 111/2011 (Plano Diretor);
- De acordo com o inciso II do artigo 8º da LC 116/2012, na Avenida Brasil poderão ser incorporadas no cálculo da Área Total Edificável (ATE) as áreas destinadas a logradouros e recuos, desde que doadas à Prefeitura.

7.4 Como já referido, encontram-se no terreno instalações utilizadas até 2019 pela empresa **Localiza**, de aluguel de veículos. Não será atribuído valor a essas benfeitorias, por seu caráter específico e a sua inevitável demolição, considerando os destinos prováveis da gleba.

7.4.1 Consultando-se as imagens orbitais históricas do *Google Earth*, observa-se que até o final de 2014 existia uma edificação na área situada entre as instalações da **Localiza** e o logradouro que atravessa o terreno, com frente para a Avenida Brasil. Tal edificação foi demolida e, atualmente, existem poucos vestígios de sua existência, sendo o muro de fundos a mais relevante.

## **8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

8.1 Embora as estatísticas da **FIPE-ZAP** sejam baseadas em ofertas de classificados e representem simples médias, sem levar em consideração as naturais diferenças locais e físicas dos imóveis nas amostras coletadas mês a mês, elas têm o mérito de serem um dos poucos indicadores do mercado imobiliário brasileiro colocados à disposição do público.

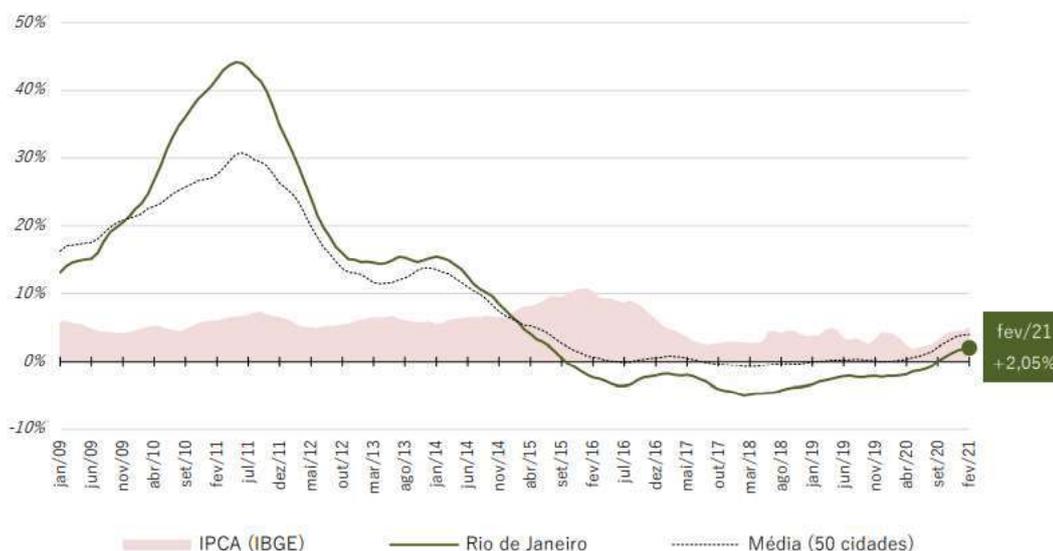
8.2 De acordo com a pesquisa do mês de FEV 2021 (ver **Gráfico 1**), a variação acumulada em 12 meses dos preços unitários das ofertas para venda de imóveis residenciais no Rio de Janeiro vem

apresentando desde SET 2020 um valor positivo, ao contrário do que vinha ocorrendo nos meses anteriores desde SET 2015.

- 8.3 De fato, em FEV 2021 a pesquisa acusou um aumento de 2,05% na variação acumulada nos 12 últimos meses, insuficiente para compensar a inflação medida pelo IPCA, mas dando sinais de alguma recuperação do mercado imobiliário da Cidade, após os graves efeitos da recessão de 2015/16.
- 8.4 Pode-se dizer que o impacto da pandemia em 2020/21 foi de certa forma compensado pela diminuição dos juros para os financiamentos habitacionais, pois não foi observado na pesquisa da **FIPE-ZAP** uma desvalorização dos imóveis residenciais, como resultado das medidas sanitárias de isolamento social.

**■ Variação acumulada em 12 meses**

Série histórica do comportamento de preço médio de venda de imóveis residenciais (%)



**Gráfico 1 – Evolução dos preços médios de ofertas para venda de imóveis residenciais no Rio de Janeiro  
 Variação acumulada em 12 meses, segundo a pesquisa FIPE-ZAP**

- 8.5 Observamos a existência de diversos empreendimentos habitacionais do programa *Minha Casa Minha Vida*, recentemente construídos na Avenida Padre Guilherme Decaminada, via que corta a Avenida Brasil a pequena distância da gleba avalianda.
- 8.5.1 Assim, o terreno apresenta inequívoco potencial para o uso residencial multifamiliar destinado às faixas de renda média e baixa, acrescido do uso comercial na faixa frontal à Avenida Brasil.
- 8.6 Contudo, os programas habitacionais do Governo Federal destinados às faixas mais baixas de renda sofreram modificações e ainda é incerto se readquirirão a mesma expressão que tiveram até passado recente.
- 8.7 Sopesando todos esses aspectos, consideramos que as condições de liquidez da gleba para o seu uso mais provável (empreendimento residencial, com aproveitamento comercial junto à Avenida Brasil), podem ser consideradas baixas, seja para aproveitamento imediato, seja para integrar banco de terras para futura utilização.

## 9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

### 9.1 Metodologia

9.1.1 Foi utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado**, utilizando-se inferência estatística com regressão linear.

### 9.2 Pesquisa de mercado e tratamento dos dados

9.2.1 Como amostra, foram utilizados efetivamente 33 dados de mercado, de um total de 36 pesquisados no mercado, constituídos por ofertas de terrenos na Zona Oeste do Rio de Janeiro, coletadas neste mês (MAR 2021) e constantes do **Anexo III** do presente Laudo de Avaliação.

9.2.2 O tratamento de dados empregado foi o de regressão linear múltipla, de forma a criar um modelo explicativo das variações de valores totais de vendas de terrenos na região.

9.2.3 As variáveis independentes efetivamente utilizadas foram as seguintes:

a) **V0 2018 ( $x_1$ )** – variável explicativa, *proxy* de localização, quantitativa, contínua e crescente, correspondente ao índice fiscal da **PCRJ** para terrenos, expresso em UFIR/RJ de 2017; a amplitude da amostra é de 583,293 UFIR a 2.466,936 UFIR;

b) **Via ( $x_2$ )** – variável explicativa qualitativa, discreta e crescente, expressa por códigos alocados, correspondente à classificação hierárquica da via para a qual o terreno apresenta sua testada principal, com os seguintes critérios (amplitude da amostra: de 1 a 3):

- Via arterial – 3;
- Via coletora – 2;
- Via local – 1;

c) **ATE ( $x_3$ )** – variável explicativa, quantitativa, crescente, correspondente ao potencial construtivo legal do terreno, resultado do produto de sua área pelo índice de aproveitamento do terreno (IAT), conforme determinado pela legislação urbanística, com amplitude da amostra de 30.360,00 m<sup>2</sup> a 555.087,78 m<sup>2</sup>;

d) **Topografia ( $x_4$ )** – variável explicativa, qualitativa, dicotômica, discreta e crescente que indica a topografia do terreno, conforme o seguinte critério:

- Terreno plano – 1;
- Terreno não plano – 0.

9.2.4 A variável dependente **y** é o valor total expresso em reais. A amplitude dos preços observados na amostra varia de R\$ 2.000.000,00 a R\$ 42.000.000,00.

9.2.5 No cálculo do modelo estatístico inferencial para a variação de valores totais, em função das variáveis independentes anteriormente descritas, foram efetivamente utilizados 33 dados de mercado, com o emprego do Sistema de Regressão Múltipla *SisDEA Windows*. Os resultados estão apresentados a seguir e no **Anexo IV**:

- a) coeficiente de determinação ( $R^2$ ) de 0,81 (0,78 de  $R^2$  ajustado);
- b) Rejeição da hipótese nula do modelo, ou seja, de não existência de regressão, ao nível de significância de 1%;
- c) Confiabilidade alta dos regressores (hipótese nula de não existência de regressão rejeitada a níveis de significância inferiores a 4%);
- d) Distribuição dos resíduos sugerindo a normalidade na população, conforme se observa no gráfico de distribuição de frequência do **Anexo IV**;
- e) Correlações parciais entre as variáveis explicativas iguais ou inferiores a 0,75, em módulo, sugerindo a inexistência de colinearidades fortes entre elas, que pudessem merecer atenção especial;
- f) Resíduos em forma de nuvem aleatória, sugestiva de homocedasticidade na população, conforme o gráfico de resíduos da variável dependente do **Anexo IV**;
- g) Não existem pontos influenciantes (ver Gráfico da Distância de Cook no **Anexo IV**) e **outliers**, na aceção da NBR 14653-2/2011;
- h) Sentidos de variação do valor total de venda, com cada uma das variáveis, compatíveis com os esperados:
  - Valorização com a localização expressa pelo índice fiscal da PCRJ;
  - Valorização para os terrenos situados em vias de maior hierarquia;
  - Valorização com o aumento do potencial construtivo do terreno;
  - Valorização para a condição de terreno plano.

9.2.6 Diante desses resultados favoráveis, adotamos a seguinte função estimativa para expressar as variações de valores de oferta para venda de terrenos na Zona Oeste do Rio de Janeiro:

$$\begin{aligned} \text{Valor total} &= e^{+15,14155062} \\ &-726,1948401 / V0 \text{ 98} \\ &+0,06232762143 * \text{Via}^2 \\ &+2,517561978E-006 * \text{ATE} \\ &+1,289891428 * \text{Topografia} \end{aligned}$$

9.2.7 Foram ainda testadas outras variáveis independentes, como o número de frentes, o uso do solo predominante e a distância à estação de trem mais próxima, mas elas se revelaram pouco relevantes nos testes das hipóteses nulas dos respectivos regressores.

9.2.8 Assim, no caso da gleba avalianda, foram adotados os seguintes valores para as variáveis do modelo:

- V0 2018: 1.848,058 UFIR;
- Via: 3 (Av. Brasil = via arterial);

- ATE:  $2 \times 116.358,10 \text{ m}^2 = 232.716,20 \text{ m}^2$   
(não será descontada a área do logradouro que atravessa a gleba, em função do que dispõe o inciso II do artigo 8º da LC 116/2012);
- Topografia: 1 (plana).

### 9.3 Resultados

9.3.1 Com os valores de entrada no modelo, obtivemos os seguintes resultados para o intervalo de confiança a 80% do valor de oferta para venda da gleba avalianda, bem como para o campo de arbítrio ( $\pm 15\%$ ) em torno da estimativa pontual:

- Limite inferior do intervalo de confiança a 80%: R\$ 23.388.068,61
- Limite inferior do campo de arbítrio: R\$ 24.711.985,36
- Estimativa pontual: R\$ 29.072.923,95
- Limite superior do campo de arbítrio: R\$ 33.433.862,54
- Limite superior do intervalo de confiança a 80%: R\$ 36.139.577,03

9.3.2 Como o modelo se refere a valores de oferta, utilizamos um fator de elasticidade da informação de 0,85, dentro do campo de arbítrio normativo e levando em consideração a baixa liquidez hoje existente no mercado, para dar conta das inevitáveis reduções de valores de oferta, em função das negociações entre compradores e vendedores. Estima-se, portanto, o seguinte valor de compra e venda para a gleba avalianda:

$$0,85 \times \text{R\$ } 29.072.923,95 = \text{R\$ } 24.711.985,36$$

9.3.3 O intervalo de valores admissíveis para a gleba, seguindo-se os critérios do subitem A.10.1.2 da NBR 14.653-2 corresponde a:

- Limite inferior do intervalo de valores admissíveis = R\$ 24.711.985,36
- Limite superior do intervalo de valores admissíveis = R\$ 31.778.638,44

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

9.4 **Grau de fundamentação** – Foi atingido o **Grau II** de fundamentação para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o máximo que é possível atingir com a utilização do campo de arbítrio.

9.5 **Grau de precisão** – Foi atingido o **Grau I** de precisão para a estimativa do valor de oferta da gleba avalianda.

11. **CONCLUSÃO**

O valor de mercado para venda do Lote 2 do PAL 45.766, situado na Avenida Brasil, 55.460, no bairro de Santa Cruz, Município do Rio de Janeiro, levando em consideração a vistoria do terreno e a pesquisa de mercado realizada na região, é o exposto a seguir, com arredondamento para dezenas de milhares de reais:

Valor de avaliação: **R\$ 24.700.000,00 (vinte e quatro milhões e setecentos mil reais)**

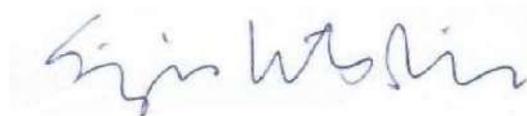
Limite inferior do intervalo de valores admissíveis: **R\$ 24.700.000,00**

Limite superior do intervalo de valores admissíveis: **R\$ 31.800.000,00**

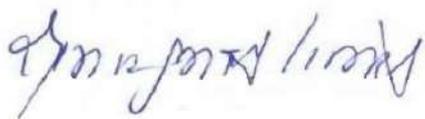
Rio de Janeiro/RJ, 19 de março de 2021



**Guilherme de Oliveira Campos**  
Engenheiro civil – CREA/RJ nº49.720-D  
CGM Consultoria e Projetos Ltda.  
Responsável Técnico e Legal



**Sergio Antão Paiva**  
Engenheiro Civil – CREA/RJ nº 30.722-D  
CGM Consultoria e Projetos LTDA  
Responsável Técnico e Legal

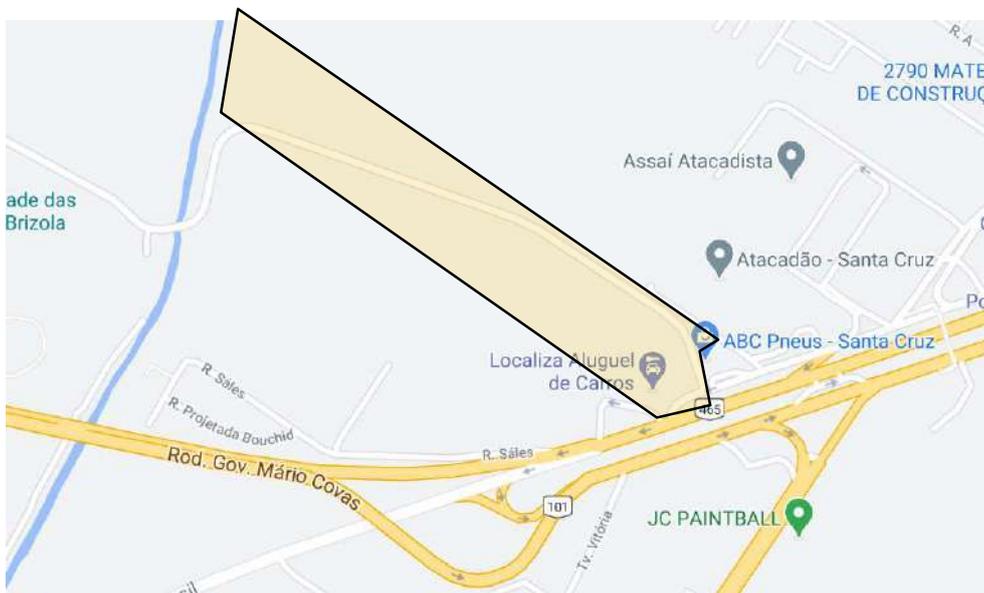


**Rossana dos Santos Lavinias**  
Arquiteta – CAU A 7.908-1  
CGM Consultoria e Projetos Ltda.  
Responsável Técnico

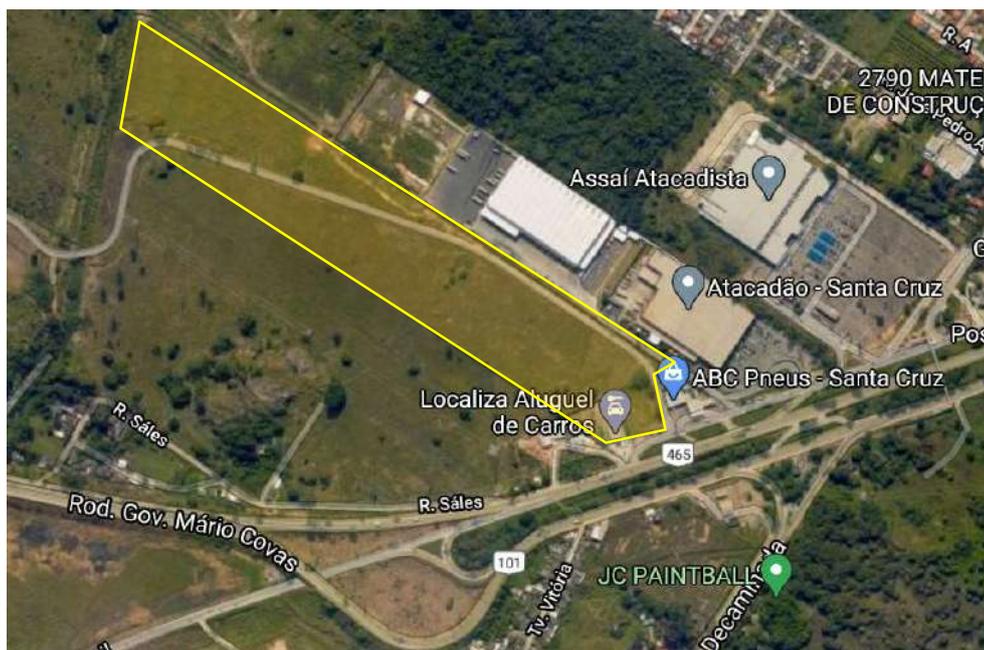
**ANEXOS**

- **Anexo I: LOCALIZAÇÃO DA GLEBA**
- **Anexo II: FOTOGRAFIAS**
- **Anexo III: DADOS AMOSTRAIS**
- **Anexo IV: MODELO DE REGRESSÃO**

**ANEXO I**  
**LOCALIZAÇÃO DA GLEBA**



**Localização da gleba (Fonte: GoogleMaps)**



**Imagem orbital da gleba (Fonte: GoogleMaps)**

**ANEXO II**  
**FOTOGRAFIAS**



**FOTO 1- Frente do terreno para a Avenida Brasil, com as antigas instalações da Localiza**



**FOTO 2 – Vista do interior da gleba, tomada do logradouro que a atravessa, no trecho em que este acompanha a divisa lateral esquerda do terreno. Ao fundo vê-se o muro das antigas instalações da Localiza e, à esquerda, o muro (mais baixo) da parte do terreno que abrigou uma construção hoje demolida.**



**FOTO 3 – Vista do interior da gleba, tomada do logradouro que a atravessa transversalmente**



**FOTO 4 – Vista do logradouro que atravessa a gleba transversalmente**



**FOTO 5 – Vista da gleba, com o muro da Localiza ao fundo**

**ANEXO III**  
**DADOS AMOSTRAIS**

**DADOS DE MERCADO – GLEBAS EM OFERTA NA ZONA OESTE DO RIO DE JANEIRO**

#	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	V0 98	Via	Área total	IAT	ATE	Nº frentes	Topo-grafia	V Unit	Valor total
1*	AVENIDA BRASIL, 53119		SANTA CRUZ	BARAO IMOVEIS	(21) 98570-3152	1848,058	3	23.710,00	2,00	47.420,00	2	1	130,00	3.082.300,00
2	AVENIDA BRASIL, KM 46,5	PROX AO MCDONALDS E LAFARGE	SANTA CRUZ	FLAVIA TAVORA	(21) 99638-3005	1848,058	3	84.365,00	2,00	168.730,00	1	1	497,84	42.000.000,00
3	AVENIDA DOM JOAO VI EM FRENTE AO N 37573	LOTE 1 PAL 25149	GUARATIBA	RPISANI	(21) 3598-6019	2466,936	3	33.496,00	1,50	50.244,00	1	0	119,42	4.000.000,00
4	AVENIDA DOM JOAO VI PROX AO 6629	EM FRENTE AO BRT MAGARÇA	GUARATIBA	RODRIX	(21) 97077-4206	2466,936	3	93.000,00	1,50	139.500,00	1	0	48,39	4.500.000,00
5	AVENIDA GASPAR DE LEMOS		GUARATIBA	MORAR BEM	(21) 99400-6282	891,028	1	87.000,00	1,50	130.500,00	1	1	109,20	9.500.000,00
6	AVENIDA JOAO XXIII	EM FRENTE AO Nº 4251	SANTA CRUZ	RC GIRAO	(21) 98854-4588	693,022	2	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	100,00	10.000.000,00
7	AVENIDA PADRE GUILHERME DECAMINADA, 2301	AO LADO DO EXTRA	SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 3387-9700	924,029	2	129.950,00	2,00	259.900,00	3	1	100,04	13.000.000,00
8	AVENIDA PADRE GUILHERME DECAMINADA, 2420	AV. BRASIL	SANTA CRUZ	TRADICY TAUNAY	(21) 2212-4252	924,029	3	76.400,00	2,00	152.800,00	2	1	170,16	13.000.000,00
9	ESTRADA CABUÇU DE BAIXO	EM FRENTE AO Nº 767	SANTA CRUZ	E GIOVANELLI	(21) 99765-4413	742,523	1	59.000,00	1,50	88.500,00	1	1	64,41	3.800.000,00
10	ESTRADA CANAL DO GUANDU		SANTA CRUZ	ROULIEN IMOVEIS	(21) 97033-8394	693,022	1	94.774,38	2,00	189.548,76	2	1	105,51	10.000.000,00
11*	ESTRADA CANAL DO GUANDU, AO LADO DO Nº 70		SANTA CRUZ	ALEX COUTINHO	(21) 96417-9902	693,022	1	86.543,00	2,00	173.086,00	2	1	34,66	3.000.000,00
12	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
13	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
14	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
15	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
16	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
17	ESTRADA CANAL DO GUANDU, S/N		SANTA CRUZ	BRASIL BROKERS	(21) 98721-5596	693,022	1	100.000,00	2,00	200.000,00	1	1	95,00	9.500.000,00
18	ESTRADA DA ILHA, 2873		GUARATIBA	MARCOS P GADELHA	(21) 99341-0176	1188,037	2	167.500,00	1,50	251.250,00	1	1	170,15	28.500.000,00
19	ESTRADA DA LAMA PRETA, ESQ ESTRADA DO GAMBA		SANTA CRUZ	REMAX	(21) 97997-1004	635,27	1	200.000,00	2,00	400.000,00	2	1	75,00	15.000.000,00
20	ESTRADA DA LAMA PRETA, SN	PAL 25567 Lt 15 a 25	SANTA CRUZ	SERGIO CASTRO	(21) 98985-1470	635,27	1	209.000,00	2,00	418.000,00	1	1	71,77	15.000.000,00
21	ESTRADA DA URUCÂNIA 1356	EM FRENTE A EST. TANCREDO NEVES	PACIENCIA	JAPS	(21) 96584-8921	834,851	3	28.313,00	2,00	56.626,00	1	0	123,62	3.500.000,00

#	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	V0 98	Via	Área total	IAT	ATE	Nº frentes	Topo-grafia	V Unit	Valor total
22	ESTRADA DO CATRUZ		PEDRA DE GUARATIBA	GRUPO PRIORI	(21) 99887-7995	750,773	2	36.000,00	1,50	54.000,00	1	1	163,89	5.900.000,00
23	ESTRADA DO MAGARÇA	LADO DO Nº 176 (EMPR. CALIFORNIA I)	CAMPO GRANDE	FERNANDO BRANDAO	(21) 99946-3606	1501,547	3	33.000,00	2,50	82.500,00	1	1	600,00	19.800.000,00
24	ESTRADA DO MAGARÇA, ESQ RUA FRAGOSO	LOTE 8 PAL 25149, FRENTE AO Nº 8161	GUARATIBA	CAVALCANTE	(21) 99835-5114	841,526	2	43.262,00	1,50	64.893,00	2	1	277,38	12.000.000,00
25	ESTRADA DO MARMELEIRO, ESQ RUA ARAGUAIA		GUARATIBA	NICOLE	-	693,022	1	34.000,00	1,50	51.000,00	2	1	114,71	3.900.000,00
26	ESTRADA DO MORRO CAVADO		GUARATIBA	AMERICO LOPES	(21) 2220-6305	792,025	1	40.000,00	1,50	60.000,00	1	0	62,50	2.500.000,00
27*	ESTRADA DOS PALMARES 3000	PAL 25567 It 8	SANTA CRUZ	JOSE AUGUSTO BEZERRA	(21) 96475-2177	773,874	1	23.025,00	2,00	46.050,00	2	1	60,80	1.400.000,00
28	ESTRADA DOS PALMARES, 301		SANTA CRUZ	ZUKERMAN LEILOES	(11) 2184-0909	773,874	1	265.932,00	2,00	531.864,00	1	1	64,48	17.146.800,00
29	ESTRADA PAIVA MUNIZ, 3944	ANTIGA EST DAS TACHAS	GUARATIBA	R7 IMOVEIS	(31) 98793-2166	891,028	1	38.000,00	1,50	57.000,00	1	0	52,63	2.000.000,00
30	ESTRADA RETA DO RIO GRANDE, 1300		SANTA CRUZ	RMRS ALMEIDA	(21) 3082-0009	693,022	1	102.000,00	2,00	204.000,00	2	1	47,06	4.800.000,00
31	ESTRADA RETA DO RIO GRANDE, S/N	PROX ESCOLA MUNICIPAL	SANTA CRUZ	SERGIO CASTRO	(21) 2272-4400	693,022	1	98.401,00	2,00	196.802,00	2	1	55,89	5.500.000,00
32	RUA AGUANIL		SANTA CRUZ	ROGERIO ROSMAN	(21) 98155-6071	583,293	2	35.000,00	2,00	70.000,00	2	1	257,14	9.000.000,00
33	RUA ALOÉS	QD 7 LT 19 LT 20 PAL 21840	GUARATIBA	TRADICY TAUNAY	(21) 99520-7562	643,52	1	20.240,00	1,50	30.360,00	1	1	296,44	6.000.000,00
34	RUA CAMPO LIMPO, S/N		SANTA CRUZ	ELIZA PAZ	(21) 98088-3176	583,293	1	277.543,89	2,00	555.087,78	3	1	50,44	14.000.000,00
35	RUA DO FRAGOSO		GUARATIBA	PATRICIA	(21) 99996-5956	643,52	1	25.000,00	1,50	37.500,00	1	1	180,00	4.500.000,00
36	RUA MOACIR BARBOSA, 50		CAMPO GRANDE	RIO IMOB	(21) 3315-8500	965,28	1	112.000,00	2,00	224.000,00	1	0	44,64	5.000.000,00

Nota: (\*) Dado não considerado.

**ANEXO IV**  
**MODELO DE REGRESSÃO**

## Modelo do SisDEA

Autor: Sérgio Antão Paiva  
Modelo: 2021 03 18 Zona Oeste Terrenos  
Data de criação: 18/03/2021

### Equações

#### Equação de Regressão:

Ln (Valor total) =  
+15,14155062  
-726,1948401 / V0 98  
+0,06232762143 \* Via<sup>2</sup>  
+2,517561978E-006 \* ATE  
+1,289891428 \* Topografia

#### Função Estimativa:

Valor total = e^(  
+15,14155062  
-726,1948401 / V0 98  
+0,06232762143 \* Via<sup>2</sup>  
+2,517561978E-006 \* ATE  
+1,289891428 \* Topografia)

Dados do modelo:	36
Dados utilizados:	33
Variáveis do modelo:	12
Variáveis utilizadas:	5

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,900584445	0,855782277
Coef. de determinação	0,811052342	0,732363306
Desvio padrão	0,31568929	4416121,24

Normalidade: [ 66, 90, 100]

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
V0 98	0,00	0,00	0,00	-726,19	-2,71	1,15	1/x
Via	3,00	1,00	9,00	0,06	2,22	3,45	x <sup>2</sup>
ATE	179.533,50	30.360,00	555.087,78	0,00	5,61	0,01	x
Topografia	0,82	0,00	1,00	1,29	7,68	0,01	x
Valor total	15,92	14,51	17,55	15,14	39,21	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	11,9780218	4	2,9945054	30,0473
Não explicada	2,79047238	28	0,0996597	
Total	14,7684941	32		

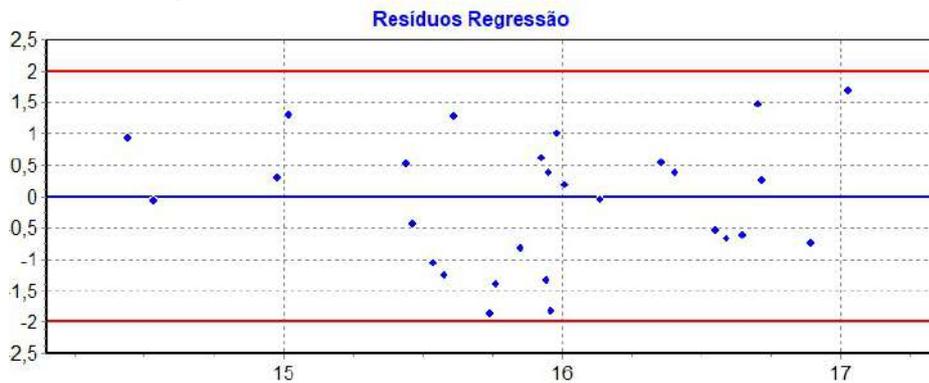
**Correlações isoladas**

I. Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
VO 98	1/x	x1	0	-0,75	0,26	0,49	-0,09
Via	x <sup>2</sup>	x2	-0,75	0	-0,30	-0,31	0,18
ATE	x	x3	0,26	-0,30	0	0,29	0,53
Topografia	x	x4	0,49	-0,31	0,29	0	0,62
Valor total	ln(y)	y	-0,09	0,18	0,53	0,62	0

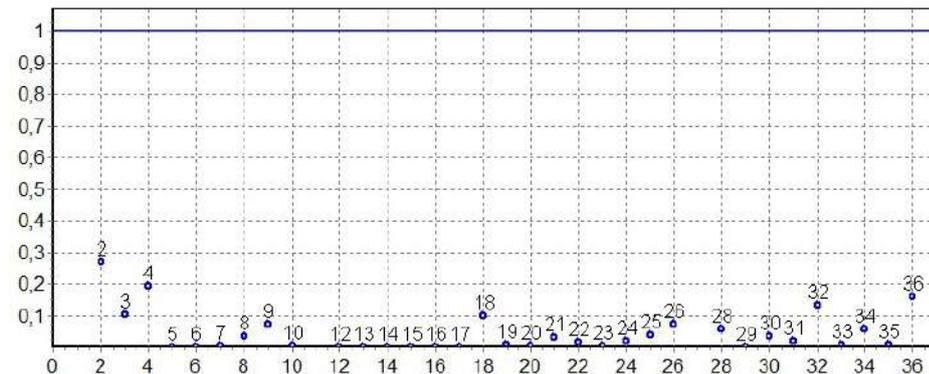
**Correlações com influência**

I. Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
VO 98	1/x	x1	0	0,41	0,31	0,58	0,46
Via	x <sup>2</sup>	x2	0,41	0	0,40	0,25	0,39
ATE	x	x3	0,31	0,40	0	0,51	0,73
Topografia	x	x4	0,58	0,25	0,51	0	<b>0,82</b>
Valor total	ln(y)	y	0,46	0,39	0,73	0,82	0

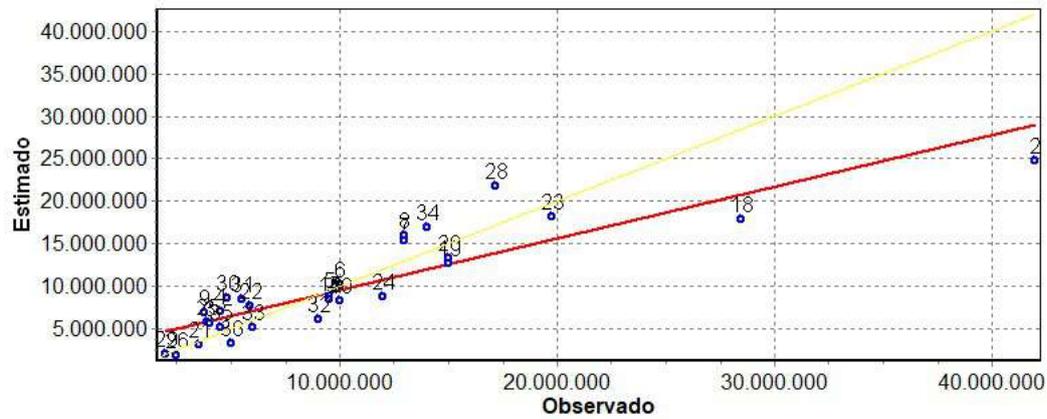
**Resíduos da regressão**



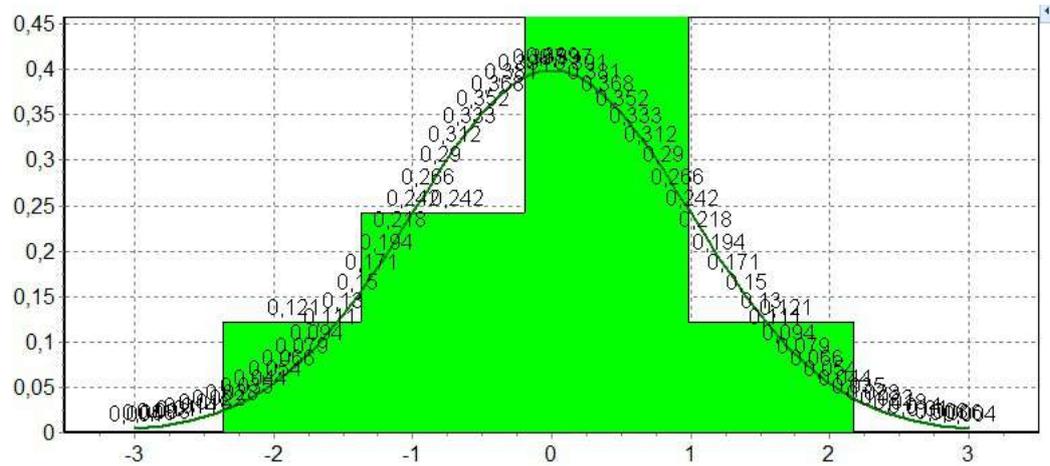
**Distância de Cook**



**Valores observados x valores estimados**



**Normalidade dos resíduos**



**Modelo:**

2021 03 18 Zona Oeste Terrenos C

**Data de Referência:**

quinta-feira, 18 de março de 2021

**Informações Complementares:** Glebas na Zona Oeste

**Dados para a projeção de valores:**

- VO 98 = 1.848,058
- Via = 3
- ATE = 232.716,20
- Topografia = 1
  
- Endereço = Av Brasil ~55.410
- Complemento = Lt 2 PAL 45.766
- Bairro = Santa Cruz
- Informante = Avaliando
- Telefone do informante =

**Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup> ATE)
  - Mínimo = 100,50
  - Médio = 124,93
  - Máximo = 155,29
  
- Valor Total (R\$)
  - Mínimo (19,55%) = 23.388.068,61
  - Médio = 29.072.923,95
  - Máximo (24,31%) = 36.139.577,03
  
- Intervalo Predição (R\$)
  - Mínimo (37,38%) = 18.204.533,72
  - Máximo (59,70%) = 46.429.912,46
  - Mínimo (IP) = 78,23
  - Máximo (IP) = 199,51
  
- Campo de Arbítrio (R\$)
  - RL Mínimo = 24.711.985,36
  - RL Máximo = 33.433.862,54



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0951 / 2021

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:  
PJ-08552-0521-AV-RJ

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE**

**Calçada S.A.**

**INTERESSADO**

**Calçada S.A.**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL****ENDEREÇO**

**Rua Wilfred Penha Borges, 910 - lote 2 - quadra 7**

**CEP**

**22790-871**

**BAIRRO**

**Recreio dos Bandeirantes**

**CIDADE**

**Rio de Janeiro**

**UF**

**RJ**

**ÁREAS**

<b>TERRENO</b>	<b>11.418,00 m<sup>2</sup></b>
----------------	--------------------------------

**VALOR DE AVALIAÇÃO****VALOR DE MERCADO**

**R\$ 33.080.000,00**  
**(Trinta e Três Milhões Oitenta Mil Reais)**

**VALOR DE LIQUIDEZ**

**R\$ 23.160.000,00**  
**(Vinte e Três Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

25/05/2021

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Wilfred Penha Borges, 910 - Lote 2 - Quadra 7

BAIRRO

Recreio Dos Bandeirantes

CIDADE

Rio De Janeiro

CEP

22790-871

UF

RJ

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

*“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

*(NBR 14653-1, item 3.44)*

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação residencial, predominando ainda edificações residenciais de padrão médio e médio bom.

O bairro do Recreio dos Bandeirantes tem bom desenvolvimento, sendo procurado e valorizado p/ fins habitacionais coletivos. Situa-se a cerca de 45 km do Centro da cidade. O comércio local mais intenso situa-se na Av das Américas, principal via do bairro e onde encontramos lojas variadas, shoppings, postos de gasolina, hipermercados, etc. Por este logradouro também passam diversas linhas de onibus e a linha de BRT que fazem a ligação com demais bairros da zona oeste ou zona sul, norte e centro da cidade.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada e também com acesso opcional em rua de terra em boas condições de rolagem, dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Reduzido

#### 04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação Asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
		Transporte coletivo		<b>X</b>
Comércio				<b>X</b>
Rede bancária				<b>X</b>
Escola				<b>X</b>
Saúde				<b>X</b>
Segurança		<b>X</b>		
Lazer				<b>X</b>

#### 05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	<b>Zona Especial 5 - ZE5</b>
TAXA DE OCUPAÇÃO	<b>Sob consulta</b>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	<b>Sob consulta</b>

#### 06. TERRENO

##### DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de terreno com topografia plana sem benfeitorias cercado com arame farpado e onde existem 02 edificações simples que conforme informação do Sr. Diogo (representante do proponente que acompanhou a vistoria) são para uso do caseiro e serão demolidas. O terreno precisa de aterro pois está abaixo do nível do logradouro o que pode contribuir para acúmulo de água. O terreno possui vegetação de pequeno, médio e grande porte. A testada oficial é para Av do Canal, que não possui pavimentação e não possui infra-estrutura. A testada lateral esquerda é para Rua Wilfred Penha Borges sendo pavimentada e com infra-estrutura. Apesar de na guia de IPTU constar a numeração 910 e uma construção com 717 m<sup>2</sup>, no local não há a construção e somente as 02 edificações simples citadas e o terreno não possui identificação numérica, placa ou marcos de identificação. Foi identificado pelo apontamento do responsável pela construtora Sr. Diogo, pela localização do laudo anterior elaborado pela Engebanc e que baseou-se na Planta do PAL apresentada e no mapa do google.

FORMATO	<b>Irregular</b>	
TOPOGRAFIA	<b>Plano</b>	
SITUAÇÃO	<b>Esquina</b>	
DIMENSÕES	FRENTE	<b>79,00 m</b>
	LATERAL DIREITA	<b>155,10 m</b>
	LATERAL ESQUERDA	<b>143,50 m</b>
	FUNDOS	<b>74,00 m</b>
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	<b>11.418,00 m<sup>2</sup></b>

##### COMENTÁRIOS

#### 07. OUTRAS INFORMAÇÕES

##### COMENTÁRIOS

## 08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

### 08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área de Terreno	11.418,00 m <sup>2</sup>	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 2.897,42 /m <sup>2</sup>	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 33.082.733,18	

Valor de Mercado:

**R\$ 33.080.000,00** (Trinta e Três Milhões Oitenta Mil Reais)

### 08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 33.080.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 23.156.000,00

Valor de Liquidez:

**R\$ 23.160.000,00** (Vinte e Três Milhões Cento e Sessenta Mil Reais)

## 09. COMENTÁRIOS

<b>Nº da Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		
168.650	9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro		
<b>Outra documentação</b>			
IPTU	0.356.899-5		
<b>Comercialização</b>			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Localização</b>			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Coordenadas Geográficas</b>			
23°01'27,13"S / 43°30' 51,36"O			
<b>Outros comentários</b>			
<p>- A região onde situa-se o terreno avaliando é denominada como Pontal Oceânico, no conceito de bairro planejado, possuindo acesso pela Av das Américas, em frente ao BRT Notredame, com portal de entrada, mas ainda sem guarita e cancela, tem também acesso pela Estrada do Pontal e pelo logradouro do avaliando Rua Wilfred Penha Borges. Existem 05 condomínios grandes de padrão médio a médio bom de construtoras conceituadas no mercado como Calper (Cond. Frames), Cyrela (Cond. Ocean), Even (Luar do Pontal) e Calçada S.A. (Maui). Conforme informações nos condomínios do local os mesmos oferecem aos moradores, mediante taxa no condomínio, serviço de ônibus até o Jardim Oceânico. Existem também galerias de lojas em 02 empreendimentos. A ocupação no local está em crescimento, tendo amplas ofertas mas com boa aceitação no mercado.</p> <p>- A matrícula menciona a averbação de construção de prédio nº 910 ( sem habite-se ) e a guia de IPTU menciona essa construção com 717 m2 e terreno com 11.418m2, porém no local não há placa com identificação de numeração e trata-se só do terreno e 02 edificações simples (casas do caseiro) que foi informado pelo representante da construtora Sr. Diogo que serão demolidas. A presente avaliação é somente do terreno, desconsiderando as edificações simples;</p> <p>- O perímetro do terreno foi extraído da matrícula mencionada no quadro acima. A área do terreno foi extraída da guia de IPTU mencionada no quadro acima. Os dados referentes a localização, foram obtidos pelo apontamento da pessoa que acompanhou a vistoria, o representante da construtora, sr. Diogo e pela dados informados laudo anterior nº 0011/2018, elaborado pela Engebanc e que baseou-se na documentação fornecida pela empresa do PAL.</p> <p>- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.</p> <p>- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.</p>			

## 10. ANEXOS

- I. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO
- II. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- III. SITUAÇÃO PARADIGMA
- IV. ELEMENTOS AMOSTRAIS - PESQUISA

## 11. ENCERRAMENTO

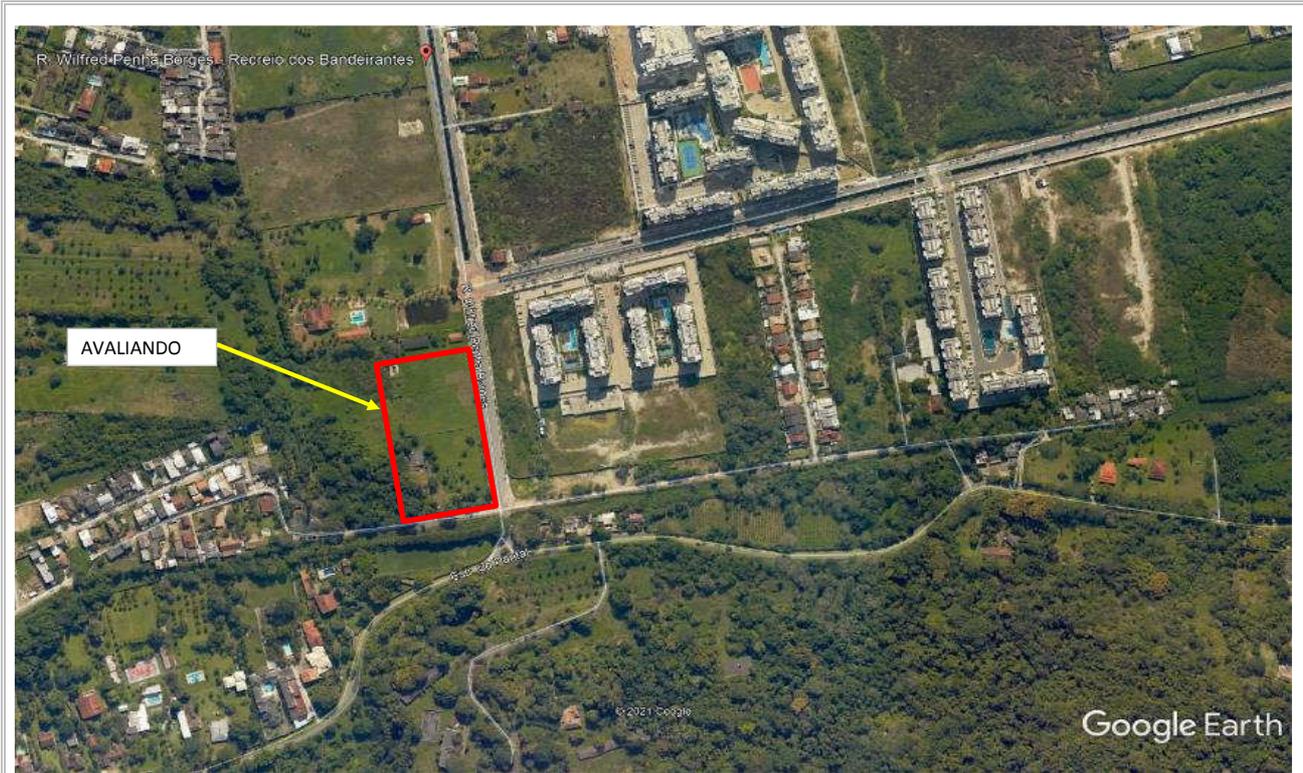
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

RIO DE JANEIRO, 31 DE MAIO DE 2021



ARQ.ª JAQUELINE BELLO DE ANDRADE PEIXOTO  
CAU A93885-8

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**LOGRADOURO AV CANAL**



**CANAL ( COBERTO POR VEGETAÇÃO )**



**ACESSO PELA AV DO CANAL ( SEM IDENTIFICAÇÃO )**



**TERRENO**



**EDIFICAÇÃO SIMPLES ( CASA DO CASEIRO )**



**TERRENO**

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



PLACA DO LOGRADOURO DA LATERAL



LOGRADOURO RUA WILFRED PENHA BORGES



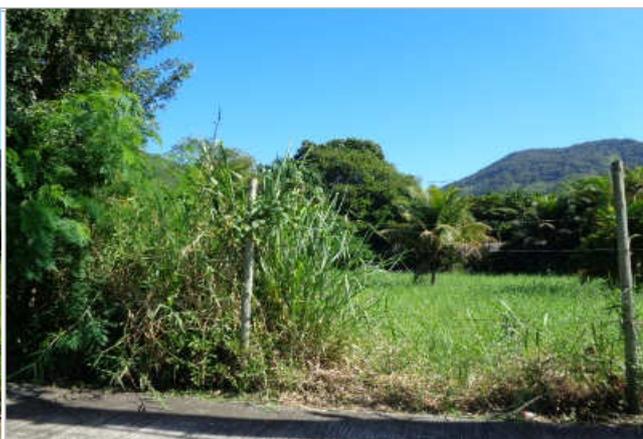
TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO

<b>1</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>1</b>
	<b>CONTATO</b> ERNANI IMÓVEIS - 21 - 99984-1158				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b>	20.000,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	155,00 m	<b>PROFUNDIDADE</b> 129,03 m
	<b>CLASSE</b>	Residencial	<b>TIPO</b>	Terreno	<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b>	150,00	<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b>	105,00	
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	<b>VALOR</b>	<b>R\$ 80.000.000,00</b>		

<b>2</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>2</b>
	<b>CONTATO</b> ANA CORRETORA - 21 - 99981-9581				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b>	24.000,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	87,00 m	<b>PROFUNDIDADE</b> 275,86 m
	<b>CLASSE</b>	Residencial	<b>TIPO</b>	Terreno	<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b>	150,00	<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b>	105,00	
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	<b>VALOR</b>	<b>R\$ 105.000.000,00</b>		

<b>3</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>3</b>
	<b>CONTATO</b> FRANCISCO IMÓVEIS - 21 - 97263-8292				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	160,00 m	<b>PROFUNDIDADE</b> 62,50 m
	<b>CLASSE</b>	Residencial	<b>TIPO</b>	Terreno	<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b>	150,00	<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b>	105,00	
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO INFERIOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	<b>VALOR</b>	<b>R\$ 40.000.000,00</b>		

<b>4</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>4</b>
	<b>CONTATO</b> FRANCISCO IMÓVEIS - 21 - 97263-8292				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b>	12.000,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	160,00 m	<b>PROFUNDIDADE</b> 75,00 m
	<b>CLASSE</b>	Residencial	<b>TIPO</b>	Terreno	<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b>	150,00	<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b>	105,00	
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO INFERIOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	<b>VALOR</b>	<b>R\$ 48.000.000,00</b>		

<b>5</b>	<b>INFORMANTE</b>				<b>5</b>
	<b>CONTATO</b> RJ BARBOSA IMÓVEIS - 21- 96934 - 7808				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> AV DAS AMÉRICAS				
	<b>BAIRRO</b> RECREIO DOS BANDEIRANTES		<b>MUNICIPIO</b> RIO DE JANEIRO		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b>	8.800,00 m <sup>2</sup>	<b>FRENTE</b>	80,00 m	<b>PROFUNDIDADE</b> 110,00 m
	<b>CLASSE</b>	Residencial	<b>TIPO</b>	Terreno	<b>TOPOGRAFIA</b> Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b>	150,00	<b>SITUAÇÃO</b> Esquina
			<b>MELHORAMENTOS</b>	105,00	
	<b>COMENTÁRIOS</b> TERRENO PLANO E SEM BENFEITORIAS E NÃO ALAGADIÇO. LOCALIZAÇÃO MELHOR				
	<b>VALOR DE VENDA</b>				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	<b>VALOR</b>	<b>R\$ 40.500.000,00</b>		

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Rua Wilfred Penha Borges, 910 - Lote 2 - Quadra 7		
BAIRRO	Recreio Dos Bandeirantes	MUNICIPIO	Rio De Janeiro UF RJ
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA DE TERRENO	11.418,00 m <sup>2</sup>	TOPOGRAFIA	Plano
FRENTE	79,00 m	SITUAÇÃO	Esquina
PROF. EQUIVALENTE	144,53 m	INDICE LOCAL	100,00
		MELHORAMENTOS	100,00

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m <sup>2</sup>	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 80.000.000,00	0,90	R\$ 72.000.000,00	20.000,00	155,00	R\$ 3.600,00	0,84	1,06	1,00	1,00	1,05	0,95	0,67	R\$ 2.146,19
2	R\$ 105.000.000,00	0,90	R\$ 94.500.000,00	24.000,00	87,00	R\$ 3.937,50	1,20	1,09	1,00	1,05	1,05	0,95	0,67	R\$ 3.612,47
3	R\$ 40.000.000,00	0,90	R\$ 36.000.000,00	10.000,00	160,00	R\$ 3.600,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,97	0,95	0,67	R\$ 2.675,53
4	R\$ 48.000.000,00	0,90	R\$ 43.200.000,00	12.000,00	160,00	R\$ 3.600,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,01	0,95	0,67	R\$ 2.800,30
5	R\$ 40.500.000,00	0,90	R\$ 36.450.000,00	8.800,00	80,00	R\$ 4.142,05	1,20	1,10	1,00	1,00	0,94	0,95	0,67	R\$ 3.252,61

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES			
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
	GRAU III	GRAU II	GRAU I
	< = 30%	< = 40%	< = 50%
Intervalo de confiabilidade			34,80%
Grau de Precisão			II
Grau de Fundamentação			II

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 2.897,42
Limite superior		R\$ 3.766,65
Limite inferior		R\$ 2.028,19
Média Sameda		R\$ 2.897,42
Desvio Padrão		R\$ 561,35
Coefficiente de variação		19,37%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	14,82%	R\$ 3.326,86
Inferior	-14,82%	R\$ 2.467,98
<b>Valor Total do Imóvel</b>		<b>R\$ 33.082.733,18</b>

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Terreno	R\$	2.897,42	x	11.418,00 m <sup>2</sup>	x	1,00	x	1,00	=	R\$	33.082.733,18
<b>Total</b>	=	R\$									<b>33.082.733,18</b>

**FATORES**

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoria	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige .....

**TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA**      **34,80%**

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**

**GRAU II**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**DATA DA VISITA:** 25/05/2021

<b>1.</b>	<b>DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>		
1.1	Identificação do imóvel: <b>Calçada S.A.</b>		
1.2	Endereço: <b>Rua Wilfred Penha Borges, 910 - lote 2 - quadra 7</b>		
	Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>	UF:	<b>RJ</b>
1.3	Uso Atual do Imóvel: <b>RESIDENCIAL</b>	Uso Pretendido:	<b>RESIDENCIAL</b>
1.4	Coordenadas Geográficas: <b>23°01'27,13"S / 43°30' 51,36"O</b>		
1.5	Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): <b>Anexo I</b>		

<b>2.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO</b>		
<b>2.1.</b> O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).			
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas			
<b>Citar as fontes consultadas:</b>			
Órgão Ambiental Estadual:	<b>INEA-RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:			
Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.			
<b>2.2.</b> Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.			
<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim	Que tipo?	Quando?
<b>2.3.</b> Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).			
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim                      Qual endereço do imóvel na vizinhança?			
<input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas			
<b>Citar as fontes consultadas:</b>			
Órgão Ambiental Estadual:	<b>INEA-RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:			

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

3.2. No **entorno\*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

**Resposta: Não**

Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não Existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Observações e/ou justificativas:

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

4.2. Informações ou observações complementares:

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

**5.1** O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

**5.2** O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

**5.3.** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

**6.2** No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não  Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**6.3** No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

ARQ.<sup>a</sup> JAQUELINE BELLO DE ANDRADE PEIXOTO  
CAU A93885-8

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

**Engebanc Engenharia e Serviços Ltda**

Nome da Empresa representada

**69.026.144/0001-13**

CNPJ da empresa representada

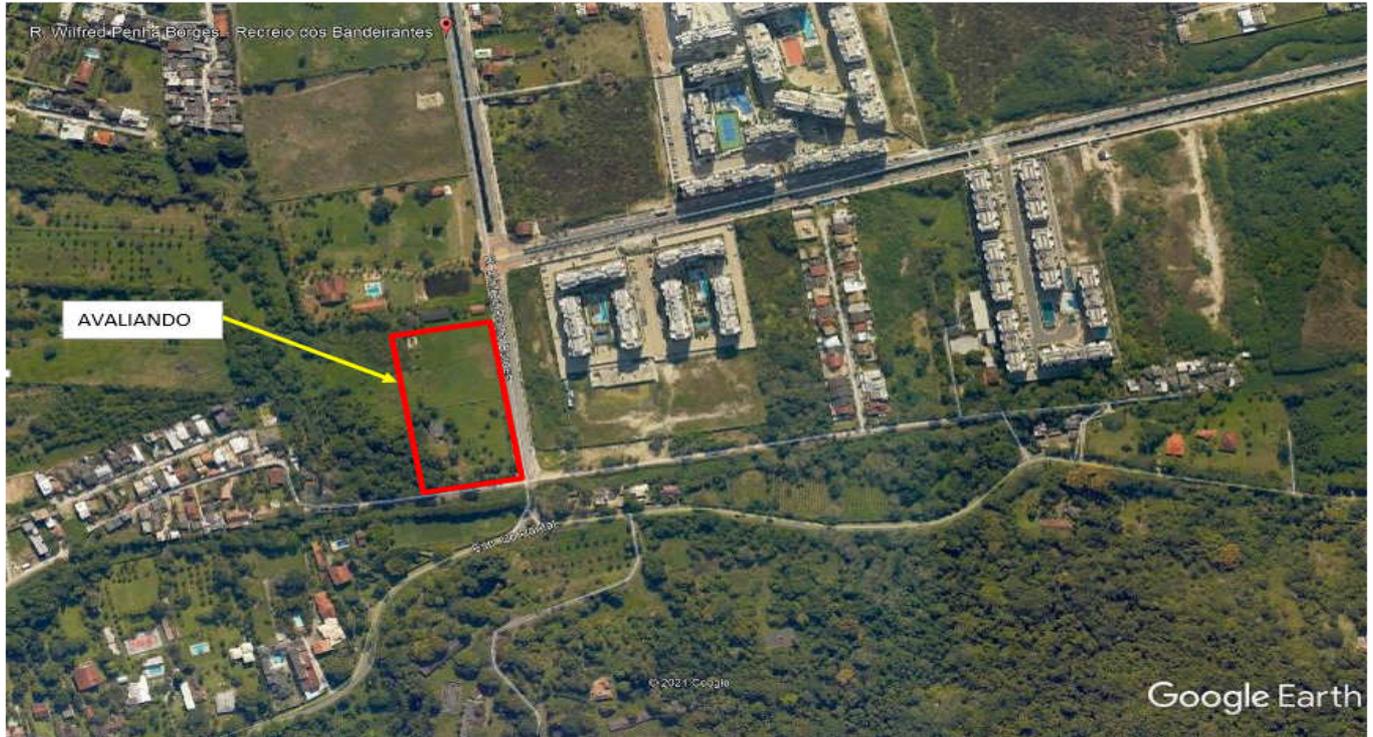
Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Rio de Janeiro, 29 de Março de 2022.

À  
Calçada  
At. Bruno Oliveira,

Ref.: AVALIAÇÃO - ESTOQUE.

Conforme sua solicitação, efetuamos uma vistoria nos imóveis abaixo indicados, na intenção de proceder avaliação de mercado para os mesmos:

SPE	Bloco	Unidade	Valor:
Vision Office	Único	801	173.205
Vision Office	Único	815	97.425
Amadeus Mozart	Único	405	213.400
Leonardo da Vinci	Único	904	612.222
Leonardo da Vinci	Único	905	612.222
Chopin	BL 2	404	624.898
O2 Evolution 5 Corporativo	Corporativo	205	1.488.659
O2 Evolution 5 Corporativo	Corporativo	301	1.688.479
O2 Forest	BI 06 -Forest	131	389.649
MAP Band Loja	Lj	1032	3.395.000
MAP Band Office	Único	215	215.630
MAP Band Office	Único	219	101.850
MAP Band Office	Único	224	115.817
MAP Band Office	Único	225	108.833
MAP Band Office	Único	312	122.705
MAP Band Office	Único	316	394.305
MAP Band Office	Único	317	296.512
MAP Band Office	Único	327	310.657
La Vista	Único	1605	601.770
Viva Penha	BI 01 - Paradiso	301	414.414
Viva Penha	BI 05 - Allegro	805	360.758
Nova Penha	BI 01 - Esplendido	402	354.690
Freguesia Freedom	BI 02 - CAMBUÍ	702	906.950
Freguesia Freedom	BL 05 - IPÊ	704	906.950
Vértice	Ala A	302	106.215
Vértice	Ala A	312	107.961
Vértice	Ala A	314	107.961
Vértice	Ala A	517	107.865
Vértice	Ala B	308	109.998
Vértice	Ala B	406	114.897
Concetto Bianco	CASA	15	1.990.430
Concetto Bianco	CASA - ROMA	27	1.746.000
Park Premium	Ala A - Central Park	311	516.360
Park Premium	Ala B - Griffith Park	305	547.560
Park Premium	BI 02 - HYDE	309	574.341
Midas	Único	915	226.980
Grand Midas	Único	105	241.850
Grand Midas	Único	1501	249.192
Grand Midas	Único	1614	247.349
Aquarela Carioca	BI 02 - PORTINARI	604	598.489
Vogue Square Life Experience	Único	230	407.400
Stádio	BL 2	1408	392.730
			<b>22.900.577</b>



Salientamos que a presente avaliação tem como base valores para imóveis similares, praticados atualmente pelo mercado. Levamos em consideração as metragens e a localização dos imóveis, bem como a expectativa futura de comercialização dos mesmos.

Sendo o que se nos oferece para o momento, subscrevemo-nos

atenciosamente,



*Márcio da Silva Cardoso*

Sawala Consultoria Imobiliária Ltda.

CRECI/RJ J-5188

*Márcio da Silva Cardoso*

CRECI/RJ 35.413

**ANEXO II – LAUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRA**

# LICKS Associados

## Laudo de Viabilidade Econômica

REESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA E SOCIETÁRIA DO GRUPO CALÇADA

O presente estudo é uma sistematização preliminar da viabilidade da proposta de reestruturação financeira e societária do Grupo Calçada apresentada aos credores no processo de recuperação judicial nº 0016281-57.2022.8.19.0001 que tramita na 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

As projeções dos resultados estão fundamentadas no histórico das mutações patrimoniais quantitativas e qualitativas escrituradas pelo Grupo Calçada, bem como nas expectativas dos administradores.

As premissas de evolução do mercado e da atividade empresária foram baseadas no melhor entendimento da administração do Grupo Calçada. São de natureza incerta e podem sofrer variação ao longo do tempo, apesar de estarem compatíveis com o histórico empresarial e com o mercado.

Dado o carácter das expectativas futuras, não assumimos responsabilidade relativamente às projeções como consequência de fatos e circunstâncias que se produzam após a finalização do trabalho.

## Grupo Calçada

CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – Em Recuperação Judicial

SPE ABELARDO 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 ARAGUAIA 994 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 BISPO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE BOM PASTOR - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – Em Recuperação Judicial

SPE CANDIDO BENICIO 446 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

EXCELLENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE GEORGE SAVALLA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE GLEBA 8 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE GLEBA 17 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE GRAND MIDAS - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

HOTEL VOGUE BARRA DA TIJUCA LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE PAU FERRO 1158 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE PENINSULA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE RESIDENCIAL BAND - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SAMBUCUS EMPREENDIMENTOS LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE QUALIDADE VI - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE SANTA CRUZ 4 LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE SILVIA POZZANA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. – Em Recuperação Judicial

SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. – Em Recuperação Judicial

## Fundamentos e metodologia

- Enquadramento
- Principais aspectos
- Objetivos gerais
- Objetivos específicos

## Viabilidade Econômica

- Custos operacionais e obrigações não contempladas na recuperação judicial
- Novos projetos
- Estoque
- Valores mobiliários
- Clientes

## Conclusão

- Resultado livre para os credores
- Obrigações submetidas ao processo

Tendo por objetivo aferir a viabilidade econômica do plano, a Licks Associados desenvolverá o trabalho considerando a estrutura sistematizada em tela.

Na fase inicial, o contexto operacional e as razões da crise econômico-financeira são evidenciadas para compreensão do cenário atual do Grupo Calçada.

Ao longo do trabalho serão apresentadas as expectativas de receitas e despesas operacionais, além da análise das obrigações contempladas ou não na recuperação judicial.

Por fim, o trabalho demonstrará o resultado livre para os credores e a capacidade de soerguimento da atividade empresarial.

## Enquadramento

- O Grupo Calçada consultam-nos sobre a viabilidade economico-financeira da proposta apresentada aos credores de reestruturação de suas obrigações que permita a preservação da empresa e o interesse dos credores, concomitantemente.
- A crise experimentada pelo Grupo Calçada advem de fatores externos contrários à gestão, mas inerentes ao mercado imobiliário que também afetaram as demais concorrentes.
- Em janeiro de 2022, o Grupo Calçada apresentou pedido de recuperação judicial que tramita sob nº 0016281-57.2022.8.19.0001 na 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a finalidade de adequar a sua situação financeira ao cenário econômico atual, possibilitando a reorganização societária e a preservação da atividade econômica desenvolvida.
- Por força do art. 53 da Lei nº 11.101 de 2005, as Recuperandas (Grupo Calçada) devem apresentar o plano de recuperação judicial em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial e deverá conter a demonstração de sua viabilidade econômica, ora solicitada.

## Principais aspectos

### 1. Situação atual

- 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.
- A escassez de liquidez teve origem na crise nacional de 2008 intensificada em 2013 quando ocorreu a queda do VGV. A excessiva devolução de unidades pelos adquirentes e a pandemia do Covid-19 também contribuíram para o desequilíbrio entre receitas e despesas.

### 2. Medidas implementadas e propostas aos credores

- Desde 2019 o Grupo Calçada vem implementando medidas de redução de custos e realização de ativos para minimizar os efeitos da escassez de liquidez, como a redução de custos operacionais, reestruturação de dívidas e reorganização societária. Os meios de recuperação propostos aos credores da recuperação judicial complementam as ações para a superação da crise.

### 3. Plano de Recuperação (Estimativa de Resultados)

- O Grupo Calçada fundamenta o plano de recuperação: (i) no desenvolvimento de novas obras; (ii) no exercício do direito de preferência para as 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 redução de custos operacionais e financeiros.
- Com as medidas acima, o fluxo de caixa permitirá a continuidade da atividade empresarial e o pagamento aos credores como proposto:
  - Classe I e IV: Pagamento linear de R\$ 10.000,00, ou até o valor do crédito. Saldo remanescente atualizado pela Taxa Referência (TR) e acrescido de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, pago em até 12 meses após deságio de 50%.
  - Classe III: Conforme opções abaixo:

Proposta	Deságio	Nº de meses de carência	Nº de parcelas mensais e consecutivas
<b>Opção A</b>			
Até R\$ 70.000,00	25%	12	60
De R\$ 70.000,01 até R\$ 100.000,00	50%	24	72
De R\$ 100.000,01 até R\$ 200.000,00	65%	36	120
Acima de R\$ 200.000,01	75%	60	120
<b>Opção B</b>	80%	60	96
<b>Opção C - pagamento acelerado</b>	da faixa + 55%	12	12

## Objetivos gerais e específicos

Considerando que o estudo deve examinar a viabilidade da proposta apresentada aos credores do Grupo Calçada, a metodologia aplicada está restrita a verificar a fundamentação das projeções, elegendo-se objetivos gerais e específicos.

### Objetivos gerais

- Aferir a existência de fluxo de caixa livre para pagamento dos credores.
- Identificar se os recursos livres para os credores atendem as condições e prazos descritos no plano.
- Avaliar se os recursos livres suportam o pagamento dos credores sem afetar a necessidade de capital de giro da sociedade

### Objetivos específicos

- Estudo dos custos operacionais e de sua redução.
- Exame das unidades disponíveis em estoque.
- Análise dos novos projetos.
- Verificação do contas a receber.
- Identificação dos valores mobiliários.

## Custos operacionais

O Grupo Calçada vem implementando medidas para redução dos custos operacionais desde o início da crise econômica instalada no setor imobiliário e, principalmente, a partir de 2020 com o surgimento da pandemia do Covid-19.

A política de redução de custos teve por base a renegociação de preços com fornecedores, a supressão de gastos com despesas não essenciais à manutenção da atividade operacional e a melhor gestão da mão de obra

Em razão das medidas adotadas, o Grupo Calçada reduziu seus custos totais em 27% (vinte e sete por cento) no ano de 2021, em comparação ao ano de 2020. O Gráfico 1 demonstra a diminuição dos custos em, aproximadamente, R\$ 10 milhões de reais.

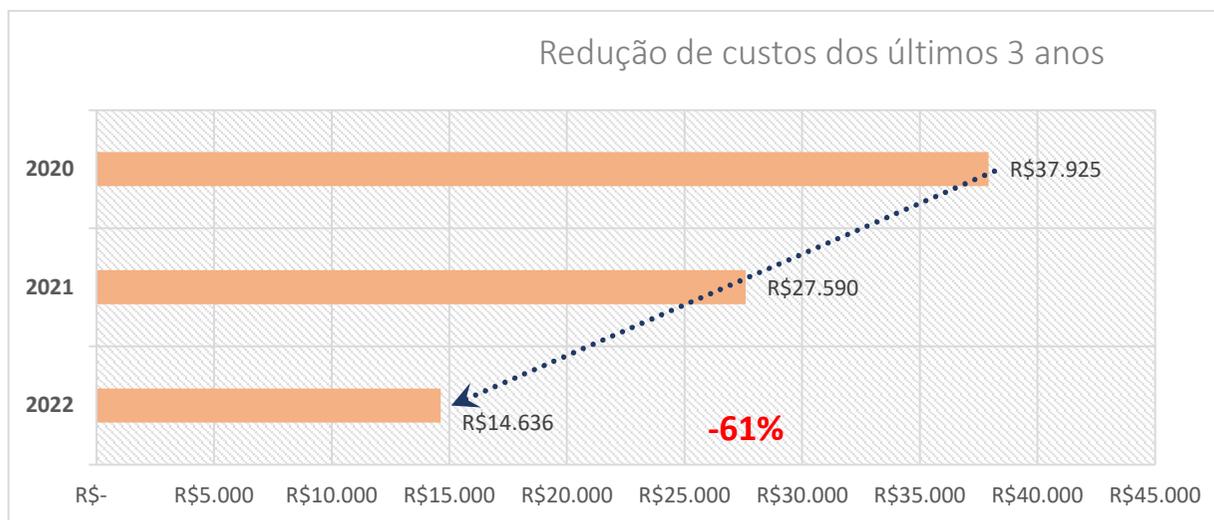
Para 2022, o Grupo Calçada prevê o desembolso de R\$ 14 milhões de reais em custos operacionais, projetando uma redução de mais 20%.

Gráfico 1 Custos totais



Em análise aos balancetes analíticos, verifica-se que entre os anos de 2020, 2021 e 2022 (projeção) o Grupo alcançará 61% (sessenta e um por cento) em redução de custos operacionais. O Gráfico 2 evidencia a redução de R\$ 23 milhões de reais.

Gráfico 2 Redução de custos operacionais



A expectativa da administração do Grupo Calçada é permanecer com a redução para os próximos anos. Para 2023, o Grupo espera atingir a meta de R\$ 10 milhões em custos operacionais.

## Obrigações não contempladas na recuperação judicial

Até março de 2022, o Grupo Calçada possui uma contingência trabalhista de aproximadamente R\$ 5 milhões, referente aos processos judicializados ainda íliquidos. O referido valor considera as ações em fase de conhecimento, recurso e execução pelo risco no cenário provável.

Além da contingência trabalhista, os processos judicializados na esfera cível somam, em total aproximado, R\$52 milhões. O referido valor também considera as ações em fase de conhecimento, recurso e execução pelo risco no cenário provável.

O total estimado das obrigações não contempladas na recuperação judicial em razão da iliquidez do seu crédito é de R\$57 milhões.

O Grupo Calçada projetou o pagamento dos referidos valores a partir de 2024, quando já estarão líquidos e habilitados, portanto a presente análise também considera a viabilidades desses pagamentos.

## Novos Projetos

A viabilidade econômica e financeira do Grupo Calçada está pautada não só na redução dos custos operacionais, mas na perspectiva de realização de novos projetos. Para tanto, o Grupo adquiriu dois terrenos, um localizado à Rua Paulo VI no Flamengo, Rio de Janeiro (Projeto Paulo VI), e o outro localizado no Recreio dos Bandeirantes, Rua Luiz Carlos Sarolli, lote 19, quadra 6 (Projeto Lote 19).

A dimensão dos projetos pode ser verificada nos itens abaixo:

- ✓ **Projeto Paulo VI** — o empreendimento contempla a construção de uma torre com 118 unidades imobiliárias tipo estúdio (de 39 m<sup>2</sup> até 79m<sup>2</sup>), 11 apartamento por andar, com área de lazer e serviços. A previsão de lançamento é para o ano de 2023 com início das obras em fevereiro de 2024. O VGV do projeto está estimado em 58 milhões. A remuneração do Grupo Calçada tem como base a taxa de administração de 15% sobre o custo da obra. O terreno encontra-se registrado no Registro Geral de Imóveis. Assim, o Grupo Calçada espera auferir R\$3 milhões em receitas líquida pela realização do projeto ao longo dos anos de 2024, 2025, 2026 e 2027.

- ✓ **Projeto Lote 19** — o empreendimento contempla a construção de uma torre com 135 unidades imobiliárias residenciais, sendo 60 imóveis de dois quartos e 75 imóveis de 3 quartos. A previsão de lançamento é para 2022 com início das obras em outubro de 2023. O VGV do projeto está estimado em 113 milhões. A remuneração do Grupo Calçada tem como base a taxa de administração de 13% sobre o custo da obra. O terreno encontra-se registrado no Registro Geral de Imóveis. Assim, o Grupo Calçada espera auferir R\$ 7 milhões em receitas pela realização do projeto ao longo dos anos de 2023 a 2026.

Além dos terrenos adquiridos, o Grupo Calçada detém o direito de preferência para as oportunidades de administração de obras (prestação de serviços de construção) junto à Gafisa S/A, conforme contrato pactuado entre as partes.

# Viabilidade Econômica

Os recursos advindos dos projetos totalizam, em média, R\$ 21 milhões de reais. O Gráfico 3 demonstra a evolução de receitas oriundas dos projetos que serão realizados nos anos de 2023 a 2027.

Gráfico 3 Receitas com projetos



Além dos projetos discriminados acima, o Grupo Calçada prevê a retomada das atividades a partir de 2024, com o incremento de negócios que já estão sendo prospectados pela administração da companhia.

Os novos projetos são uma importante fonte de recurso além daquelas já existentes como: as unidades em estoque disponíveis para venda, o contas a receber e os valores mobiliários.

## Estoque

O Grupo Calçada possui em seu ativo circulante unidades imobiliárias para venda. Parte dessas unidades estão indisponíveis para venda imediata, pois são resultante de distratos ocorridos ao longo dos anos, logo, objeto de demanda judicial ou de procedimento de retomada de posse. Contudo, a administração prevê, com base no histórico de sua atividade, que nos próximos 4 anos as unidades estarão disponíveis para venda em sua integralidade.

Atualmente, o Grupo Calçada possui 42 unidades em estoque com o valor de venda avaliado em R\$22 milhões, conforme avaliação apresentada na petição inicial.

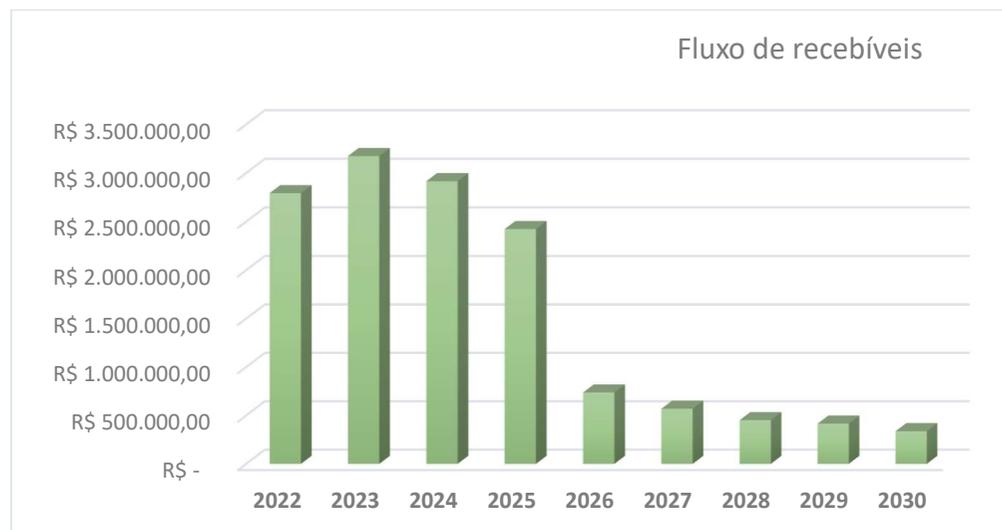
Quando da disponibilidade total das unidades para venda, o Grupo Calçada prevê o estoque avaliado em R\$ 35 milhões. A projeção anual com a venda das unidades em estoque está demonstrada na Tabela 1.

Ano	Receita com a venda de unid. Em estoque	
2022	R\$	9.547.081
2023	R\$	8.446.247
2024	R\$	9.833.922
2025	R\$	5.529.341
2026	R\$	1.800.000
<b>Total</b>	R\$	35.156.591

## Contas a receber

As unidades imobiliárias já vendidas mediante financiamento geram um fluxo de receita anual de R\$ 3 milhões de reais, em média. O Gráfico 4 demonstra a evolução dos recebíveis para os próximo 9 (nove) anos.

Gráfico 4 Evolução do contas a receber de 2022 a 2030



A queda das receitas com clientes registrada a partir de 2026 tende a ser compensadas com novos projetos que estão em andamento e serão lançados a partir de 2026, quando resultará em financiamento de novas unidades, mantendo o fluxo anual de receitas previstas no patamar histórico.

## Viabilidade Econômica

### Valores mobiliários

Em 2020, o Grupo Calçada vendeu para a Gafisa S/A sua participação nas SPEs Apogee, Botanique e Sorocava, e 60% da sua participação na SPE Life, em razão disso recebeu 9.938.079 ações ordinárias da Gafisa S/A.

Os valores mobiliários estão escriturados no ativo e são convertíveis em espécie sempre que ocorre a necessidade de adimplir com as obrigações operacionais evitando a paralização das atividades empresariais.

Até fevereiro de 2022, 4.958.668 ações foram vendidas e os recursos utilizados para honrar os pagamentos essenciais à atividade. O saldo atual em quantidade de ações ordinárias é 4.979.411.

Contudo, as ações da Gafisa S/A estão em queda, atingindo o valor de R\$ 1,73 por ação, em março de 2022, enquanto em março de 2021 podia ser vendida a R\$ 4,68. A Figura 1 evidencia a queda do valor das ações dentro de 1 ano.



Fonte: Infomoney.com.br

Considerando o valor atual da ação, o ativo disponível totaliza R\$ 8.614.381,03 (oito milhões seiscentos e quatorze mil trezentos e oitenta e um reais e três centavos).

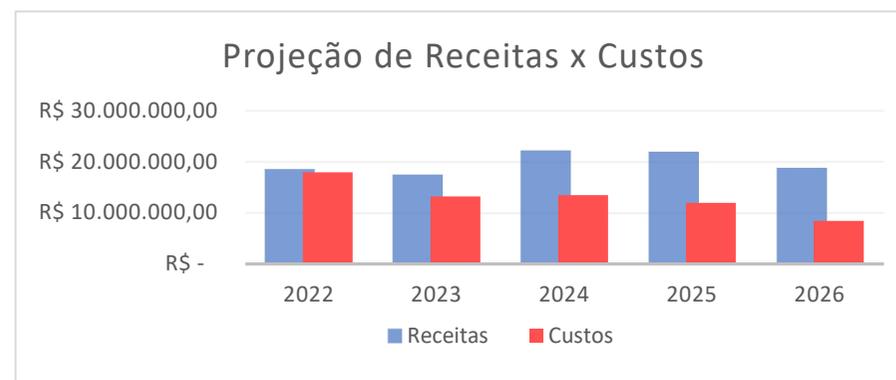
A administração do Grupo Calçada vem adotando uma conduta conservadora para a conversão do ativo, aguardando o momento mais vantajoso para a sua realização.

Assim, em análise às principais receitas evidenciadas nos itens acima e outras não especificadas, verifica-se que para os próximos 5 anos (2022 a 2026) a entrada de recurso totalizará, aproximadamente, R\$ 84 milhões de reais, conforme Fluxo de Caixa Projetado em anexo.

## Resultado livre para os credores

O cotejo entre as receitas e os custos operacionais projetados para os próximos 5 (cinco) anos demonstra o resultado livre para os credores de R\$ 6 milhões anuais, em média.

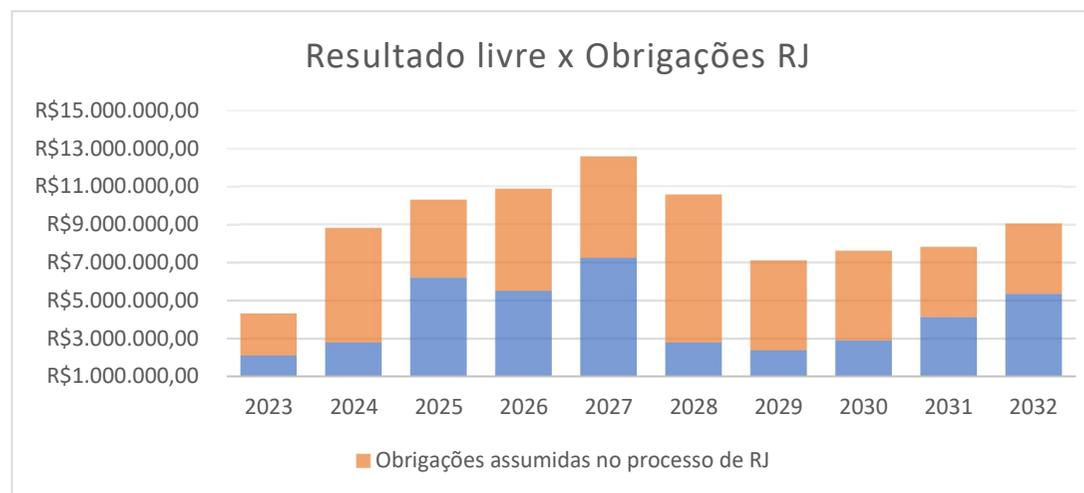
Gráfico 6 Projeção de Receitas e Custos (2022 a 2026)



As obrigações assumidas no processo de recuperação judicial por meio da proposta de pagamento oferecidas aos credores estabelece o pagamento anual médio de R\$ 5 milhões de reais, a partir de 2024. A proposta é conservadora, uma vez que as projeções de receitas tem um grau de incerteza.

Dessa forma, o compromisso estabelecido com os credores poderá ser atingido em conjunto com o desenvolvimento da atividade econômica para o soerguimento da crise econômico-financeira do Grupo Calçada.

Gráfico 7 Cumprimento das Obrigações RJ



## Conclusão

As análises expostas evidenciam que há fundamentos para as projeções de receitas e custos operacionais, bem como de recursos livres para cumprir com as obrigações descritas no plano de recuperação judicial, sem que comprometa a atividade empresária nem cause prejuízo aos credores não submetidos aos efeitos da recuperação judicial.

Por outro lado, verificou-se a relevância dos meios de recuperação apresentados aos credores para deliberação. A efetiva aplicação deles é essencial para a superação das dificuldades de iliquidez do Grupo Calçada.

O agravamento da crise poderá comprometer a continuidade das operações do Grupo Calçada, o que acarretaria danos aos credores. Em especial, as receitas de novos projetos deixariam de ser

realizadas, bem como os ativos seriam alienados por venda forçada.

O estoque de imóveis, leilado, preferencialmente, em bloco, art. 140 da LRF, sofreria deságios expressivos, como também os recebíveis de clientes.

Não obstante, a aprovação dos meios de recuperação pelos credores, permitirá ao Grupo Calçada atingir índices de liquidez e de estrutura de capital compatíveis com mercado, contribuindo para a retomada do crescimento empresarial e preservando o interesse dos credores.

**LICKS CONTADORES ASSOCIADOS**

Rio de Janeiro 30 de março de 2022

## Anexo – Fluxo de Caixa Projetado

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo do ano anterior	R\$ 3.242.521	R\$ 593.418	R\$ 2.098.569	R\$ 2.779.333	R\$ 6.175.481	R\$ 5.489.521
<b>RECEITAS</b>						
Venda de unidades em Estoque	R\$ 9.547.081	R\$ 8.446.247	R\$ 9.833.922	R\$ 5.529.341	R\$ 1.800.000	R\$ -
Contas a Receber	R\$ 2.793.096	R\$ 3.175.379	R\$ 2.916.074	R\$ 2.423.546	R\$ 737.227	R\$ 569.542
Valores mobiliários	R\$ -	R\$ 1.912.200				
Taxa de Adm -Obra Cyano	R\$ 2.950.054	R\$ -				
Terreno Morrinhos	R\$ -	R\$ 750.000	R\$ 750.000	R\$ 750.000	R\$ 750.000	R\$ -
Sítio Moema	R\$ -		R\$ 1.249.749	R\$ 2.499.498	R\$ 2.499.498	R\$ -
Terreno Santa Cruz 4	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.409.500	R\$ 2.819.000	R\$ 2.819.000
Contrato Monserrat	R\$ -	R\$ 2.350.000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Projetos em andamento e novos	R\$ -	R\$ 292.184	R\$ 3.507.608	R\$ 4.890.155	R\$ 2.541.192	R\$ 10.103.761
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 18.532.752</b>	<b>R\$ 17.519.428</b>	<b>R\$ 22.268.123</b>	<b>R\$ 22.193.573</b>	<b>R\$ 19.234.598</b>	<b>R\$ 20.894.024</b>
<b>CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS</b>						
Despesas operacionais	-R\$ 7.180.784	-R\$ 6.089.000	-R\$ 7.224.000	-R\$ 7.224.000	-R\$ 7.946.400	-R\$ 7.946.400
Outras Despesas (impostos, comissão e etc.)	-R\$ 7.455.550	-R\$ 4.318.989	-R\$ 4.627.525	-R\$ 4.155.526	-R\$ 443.053	-R\$ 384.547
Despesas RJ	-R\$ 2.633.000	-R\$ 1.798.667	-R\$ 616.000	-R\$ 210.000	R\$ -	R\$ -
Honorários do AJ	-R\$ 670.000	-R\$ 1.006.000	-R\$ 1.006.000	-R\$ 336.667	R\$ -	R\$ -
<b>Resultado Anual</b>	<b>R\$ 593.418</b>	<b>R\$ 4.306.773</b>	<b>R\$ 8.794.598</b>	<b>R\$ 10.267.380</b>	<b>R\$ 10.845.145</b>	<b>R\$ 12.563.076</b>
<b>Pagamento dos Credores</b>						
Classe I, III E IV	R\$ -	R\$ 2.208.203	R\$ 6.015.265	R\$ 4.091.899	R\$ 5.355.624	R\$ 5.355.624
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>R\$ 593.417,65</b>	<b>R\$ 2.098.569,18</b>	<b>R\$ 2.779.333,21</b>	<b>R\$ 6.175.480,87</b>	<b>R\$ 5.489.521,11</b>	<b>R\$ 7.207.452,70</b>

## Anexo – Fluxo de Caixa Projetado

<b>FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>	<b>2028</b>		<b>2029</b>		<b>2030</b>		<b>2031</b>		<b>2032</b>	
Saldo do ano anterior	R\$	7.207.453	R\$	2.773.585	R\$	2.370.214	R\$	2.890.430	R\$	4.114.750
<b>RECEITAS</b>										
Venda de unidades em Estoque	R\$	-								
Contas a Receber	R\$	451.803	R\$	415.963	R\$	337.619	R\$	-	R\$	-
Valores mobiliários	R\$	-								
Taxa de Adm -Obra Cyano	R\$	-								
Terreno Morrinhos	R\$	-								
Sítio Moema	R\$	-								
Terreno Santa Cruz 4	R\$	-								
Contrato Monserrat	R\$	-								
Projetos em andamento e novos	R\$	12.000.000	R\$	13.000.000	R\$	14.000.000	R\$	14.000.000	R\$	14.000.000
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$</b>	<b>19.659.255</b>	<b>R\$</b>	<b>16.189.548</b>	<b>R\$</b>	<b>16.707.833</b>	<b>R\$</b>	<b>16.890.430</b>	<b>R\$</b>	<b>18.114.750</b>
<b>CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS</b>										
Despesas operacionais	-R\$	9.119.131	-R\$	9.117.826	-R\$	9.115.895	-R\$	9.101.040	-R\$	9.101.040
Outras Despesas (impostos, comissão e etc.)	-R\$	8.741.040								
Despesas RJ	-R\$	378.091	-R\$	376.786	-R\$	374.855	-R\$	360.000	-R\$	360.000
Honorários do AJ	R\$	-								
<b>Resultado Anual</b>	<b>R\$</b>	<b>10.540.125</b>	<b>R\$</b>	<b>7.071.722</b>	<b>R\$</b>	<b>7.591.938</b>	<b>R\$</b>	<b>7.789.390</b>	<b>R\$</b>	<b>9.013.710</b>
<b>Pagamento dos Credores</b>										
Classe I, III E IV	R\$	7.766.540	R\$	4.701.508	R\$	4.701.508	R\$	3.674.641	R\$	3.674.641
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>R\$</b>	<b>2.773.585,09</b>	<b>R\$</b>	<b>2.370.214,42</b>	<b>R\$</b>	<b>2.890.430,27</b>	<b>R\$</b>	<b>4.114.749,69</b>	<b>R\$</b>	<b>5.339.069,10</b>

# ANEXO III

## **TERMO DE ADESÃO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Pelo presente Termo de Adesão, em observância ao disposto nos artigos 39, § 4º, inciso I c/c 45-A e 56-A, todos da Lei nº 11.101/2005, e inseridos pela Lei nº 14.112/2020, o(a) credor(a) \_\_\_\_\_, inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº \_\_\_\_\_, com sede/endereço à \_\_\_\_\_, arrolado pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_ na Classe I – Trabalhista da Relação de Credores da Recuperanda \_\_\_\_\_, manifesta a sua **ADESÃO** às cláusulas do 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial do processo nº 0016281-57.2022.8.19.0001, que tramita perante a 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, em especial à Cláusula 4.3.1.6 (“Crédito trabalhistas com origem em honorários”), ora transcrita:

**“4.3.1.6. Crédito trabalhistas com origem em honorários.** Os credores da Classe I que se enquadrarem nesta cláusula poderão optar por receber o pagamento do seu crédito atualizado até a data do pedido de Recuperação Judicial (25/01/2022), em até 06 (seis) meses da data da publicação da decisão homologação do Plano. Para que possam estar elegíveis a esta condição, o(s) credor(es) deverá(ão), **concomitantemente**, no prazo de até 10 (dez) dias contados da Assembleia que aprovar o Plano: (i) aderir integralmente aos termos do Plano, em particular à esta cláusula (Modelo de Termo de Adesão I – Anexo III); (ii) desistir (sem qualquer ônus superveniente às Recuperadas) de eventual discussão sobre honorários (Modelo de Petição II – Anexo IV).

O credor que atender aos requisitos estipulados nesta cláusula poderá se valer, ainda, de eventual valor depositado em seu favor no juízo de origem. Caso haja levantamento destes valores, o débito arrolado nesta Recuperação Judicial será prontamente compensado, considerando-se quitado. Nesta esteira, caso o valor do depósito judicial vinculado ao juízo de origem seja superior ao valor do crédito concursal do credor elegível a esta cláusula, o saldo remanescente será prontamente levantado pelas Recuperandas, em respeito ao art. 9º, II da Lei 11.101/2005.

O credor elegível a esta opção que não a exercer no prazo estipulado, receberá o pagamento do seu crédito na forma das clausula 4.3.1.1 a 4.3.1.5.”

Este Termo de Adesão permanece válido e vinculatório, mesmo na hipótese de ser apresentado Aditivo ou uma nova versão do Plano de Recuperação Judicial, ainda que sejam alteradas as demais disposições do Plano, **desde que tais alterações não sejam**

**prejudiciais a este(a) credor(a).**

Ficam, assim, as partes obrigadas e vinculadas às disposições do presente instrumento particular de adesão ao Plano de Recuperação Judicial da Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A - em Recuperação Judicial e Outras.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Credor:

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

# ANEXO IV

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA \_ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA \_\_\_\_\_ DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO/RJ**

**Processo nº \_\_\_\_\_**

[Advogado], patrono de [Autor], que figura como Autor nos autos do processo em epígrafe, ajuizado em face de [Recuperanda], vem, informar que, em razão da Recuperação Judicial da Ré (processo nº 0016281-57.2022.8.19.0001), se encontra listado na Classe I - Trabalhista da Relação de Credores pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_.

Assim, o ora Peticionante esclarece que terá seu crédito quitado na forma da Cláusula 4.3.1.6 do 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial e, conseqüentemente, renuncia a qualquer eventual discussão acerca de honorários neste feito.

Tão logo o pagamento do crédito supracitado seja efetuado, o ora Peticionante concederá a mais ampla e irrevogável quitação acerca de qualquer valor devido a título de honorários sucumbenciais relacionado à presente demanda.

N. Termos,

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**ADVOGADO**

**OAB**

# ANEXO V

## **TERMO DE ANUÊNCIA DOS CREDORES PARCEIROS QUIROGRAFÁRIOS CÍVEIS**

O(s) Credor(es) abaixo qualificado(s), representado(s) por seu(s) advogado(s), quando assim se fizer(em) representar, e a(s) Recuperanda(s), representada(s) na forma do Contrato Social/Estatuto Social, vêm, conjuntamente, conforme disposto na Cláusula 4.3.2.5.6, do 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo Calçada (“PRJ”), protocolado nos autos da Recuperação Judicial nº 0016281-57.2022.8.19.0001, em trâmite perante o MM. Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, assinar o presente Termo de Anuência.

Neste passo, o(s) Credor(es) e a(s) Recuperanda(s) buscam prevenir ou terminar litígio mediante concessões mútuas, promovendo a quitação do crédito ora apurado no presente Termo de Anuência, na forma da Cláusula 4.3.2.5. ‘Opção D’ do 2º Aditivo ao PRJ, em atenção ao disposto no art. 59 da Lei 11.101/05.

Desta maneira, o(s) Credor(es) deve(m) se comprometer a desistir das ações em curso ajuizadas em face da(s) Recuperanda(s), a fim de consolidarem um valor líquido e certo em seu favor na Relação de Credores do Grupo Calçada, mediante a adesão ao Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis, nos seguintes termos:

1. O(s) Credor(es) propuseram ação de \_\_\_\_\_  
contra a Recuperanda \_\_\_\_\_, autuada sob o nº \_\_\_\_\_, em  
curso perante o MM. Juízo \_\_\_\_\_.

2. Com o objetivo de pôr fim ao litígio, as Partes, mediante concessões recíprocas, nos termos do art. 840 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), fixam como devido ao(s) Credor(es) a quantia de R\$ \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_), aí já incluídos o valor principal, juros, correção monetária e toda e qualquer verba até a data do pedido de Recuperação Judicial do Grupo Calçada, que correspondem ao montante que as Partes entendem devido, renunciando, para todos os fins e de

modo expresso, a qualquer cobrança, pretensão ou reclamação adicional que tenha ou possa ter, seja a que título for, referente ao seu crédito perante o Grupo Calçada e eventuais coobrigados.

3. O(s) Autor(es) se obriga(m), com a celebração deste Termo de Anuência, a protocolar petição nos autos do processo de origem, indicado no item 1 acima, bem como nas demais instâncias onde tramitam eventuais recursos, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da assinatura deste Instrumento por ambas as Partes, requerendo o sobrestamento do feito até o recebimento integral de seu crédito. A(s) Recuperanda(s) anuirá(ão) com a suspensão do(s) processo(s) cujo(s) crédito(s) tenha(m) sido aprovados por e-mail dentro do Programa para Credores Parceiros Quirografários Cíveis. Eventuais custas de baixa e arquivamento do processo de origem serão pagas pelo(s) Autor(es).

4. As Partes declaram estar cientes de que o crédito será pago na forma do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Calçada, conforme previsão da Cláusula 4.3.2.5, 'Opção D' ("Credores Parceiros Quirografários Cíveis").

5. Após o recebimento integral crédito pelo(s) Credor(es), conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial, o(s) Credor(es), ou a(s) própria(s) Recuperanda(s), deverá(ão) requerer a extinção do(s) respectivo(s) processo(s) individual(is).

6. As Partes têm justo e pactuado, nos moldes do art. 840 e seguintes do Código Civil, este Termo de Anuência, de maneira irrevogável e irretroatável para todos os fins e efeitos, obrigando-se ao fiel cumprimento das condições ora estabelecidas, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, na melhor forma de direito.

7. As Partes declaram e garantem que a assinatura deste Instrumento foi devidamente autorizada e aprovada por todos os atos civis e societários necessários sob a égide da legislação aplicável, constituindo-se em obrigação válida, legal e vinculante, bem como (i) não há conflito ou violação a qualquer dispositivo aos seus atos constitutivos, estatutários ou quaisquer outros contratos que tenham sido firmados pelas Partes; (ii) os valores recebidos são justos e adequados; (iii) não há qualquer informação inverídica e não foi omitido qualquer fato que

contamine este Instrumento, cuja celebração é voluntária e foi avaliada, sendo o caso, por advogados das Partes.

8. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro/RJ, com a expressa renúncia a qualquer outro, para dirimir eventual controvérsia acerca deste Instrumento.

Este termo segue assinado em 2 (duas) vias, de igual forma e teor, para que surtam seus efeitos legais.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Credor:

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Recuperanda(s)

Nome: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_