

## **Plano de Recuperação Judicial do Grupo RCFA**

RCFA ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

**Rio de Janeiro, 23 de março de 2017.**

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### DO GRUPO RCFA

**RCFA ENGENHARIA LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.421.406/0001-62, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 3.443, bloco 1, Salas 302/304, no empreendimento denominado Américas Corporate, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.631-003, (“RCFA”);

**DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.346.404/0001-43, com sede contratual à Avenida das Américas, n.º 700, bl. 02, sala 236/242 – parte, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22.640-100, (“Dominus 10”);

**DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.781.006/0001-58, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 236/244, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (“Dominus 11”);

**DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.836.872/0001-61, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 234/244, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (“Dominus 14”) ;

**DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 20.946.175/0001-01, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 234/242, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (“Dominus 15”);

**LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.185.066/0001-45, com sede estatutária à Rodovia BR-040, s/n, KM 476, Portaria 02, Centro, Sete Lagoas-MG, CEP: 35.701-970 (“La Sete”);

**LAGOA**

**SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.736.732/0001-06, com sede estatutária à Avenida Getúlio Vargas, n.º 2062, Vila Joana Darc, Lagoa Santa-MG, CEP: 33.400-000 (“Lagoa Santa”); **TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.167.132/0001-54, com sede estatutária à Rua Arturo Toscanini, n.º 61, Santo Antonio, Belo Horizonte-MG, CEP: 30.330-200 (“Toscanini”); e **SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.068.603/0001-30, com sede estatutária à Av Engenheiro Roberto Zuccolo, n.º 555, 1º Andar, Sala 1001 - parte, Jardim Humaita, São Paulo, CEP: 05.307-190 (“SPE MG 01”), em conjunto com **RCFA, Dominus 10, Dominus 11, Dominus 14, Dominus 15, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini e SPE MG 01: “Companhias” ou “Recuperandas”**) apresentam, nos autos do seu processo de recuperação judicial, autuado sob nº 0422581-77.2016.8.19.0001, em curso perante o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, o seguinte Plano de Recuperação Judicial, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da LRJ.

## **1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

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

“ABRAINCA”: é a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

“Administrador Judicial”: é a N&R Advogados, representado pelo Dr. Wagner Nascimento, nomeada pelo Juízo da Recuperação Judicial, ou quem venha a substituí-lo.

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

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

“Ata de Assembleia de Credores”: é a ata que será lavrada em cada Assembleia de Credores.

“Código Civil”: é a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código Tributário Nacional”: é a Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

“Colliers International”: é Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de

consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m<sup>2</sup> comercializados e mais de 1,6 bilhão de m<sup>2</sup> avaliados.

“Créditos”: são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra as Recuperandas, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral.

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, na forma do art. 1225 do Código Civil.

“Créditos Concursais”: são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra a Recuperanda, ou que a mesma possa 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, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, sujeitos à Recuperação Judicial e que, em razão disso, podem ser reestruturados por este Plano, nos termos da LRJ.

“Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: são os Créditos detidos por Credores Concursais constituídos sob a forma de microempresas e empresas de pequeno porte, conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, conforme previstos nos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, d, da LRJ.

“Créditos do Grupo RCFA”: são os Créditos Concursais detidos contra as 09 (nove) Recuperandas do Grupo RCFA.

“Créditos Extraconcursais”: são os Créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º, e 67 da LRJ, bem como os Créditos que apenas venham a existir após a Data do Pedido ou cujo fato gerador seja posterior à Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações posteriores à Data do Pedido.

“Créditos Quirografários”: são os Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, conforme previsto nos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI da LRJ.

“Créditos Trabalhistas”: são os créditos e direitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos dos artigos 41, inciso I, e 83, inciso I, da LRJ.

“Credores”: são as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não

sujeitos aos efeitos do Plano, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

“Credores com Garantia Real”: são os Credores Concursais titulares de Créditos com Garantia Real.

“Credores Concursais”: são os credores titulares de Créditos Concursais.

“Credores Extraconcursais”: São os Credores titulares de Créditos Extraconcursais.

“Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte”: são os Credores Concursais titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

“Credores Quirografários”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários.

“Credores Trabalhistas”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

“Data de Homologação Judicial do Plano”: é a data em que ocorrer a publicação na imprensa oficial da decisão de Homologação Judicial do Plano proferida pelo Juízo da Recuperação.

“Data do Pedido”: é o dia 09/12/2016, data em que foi ajuizada a Recuperação Judicial do Grupo RCFA.

“Dia Corrido”: para fins deste Plano, Dia Corrido será qualquer dia, de modo que os prazos contados em Dias Corridos não sejam suspensos ou interrompidos, à exceção do dia do vencimento.

“Dia Útil”: para fins deste Plano, 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/RJ ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro.

“Fundo” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”: é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) a ser constituído, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, na forma da cláusula 5 deste Plano. Esse tipo de fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. O FII é constituído sob a forma de um condomínio fechado, sendo dividido em quotas, que representam parcelas ideais do seu patrimônio.

“Grupo RCFA” e “Recuperandas”: é o grupo composto pela **RCFA Engenharia Ltda. – em Recuperação Judicial**, e as demais 08 (oito) empresas que ajuizaram pedido conjunto de Recuperação Judicial.

“Helbor” ou “Helbor Empreendimentos S.A.”: é uma das principais parceiras do Grupo RCFA e incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 28 cidades localizadas em 10 estados (além do Distrito Federal).

“INCC”: é o Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

“Instrução CVM 472”: é a Instrução nº 472 da CVM, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimentos imobiliários.

“Juízo da Recuperação”: é o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro ou, eventualmente, outro órgão jurisdicional que venha a ser declarado competente para o processamento da Recuperação Judicial.

“Laudos”: são o Laudo Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, apresentados nos termos e para os fins do artigo 53, III, da LRJ, que integram os Anexos 1 e 2 deste Plano, respectivamente.

“LRJ”: é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

“Lista de Credores”: é a relação consolidada de credores da Recuperanda elaborada pelo Administrador Judicial e aditada de tempos em tempos pelo trânsito em julgado de decisões judiciais ou arbitrais que reconhecerem

novos Créditos Concurrais ou alterarem a legitimidade, classificação ou o valor de Créditos Concurrais já reconhecidos.

“Opportunity”: trata-se do grupo de empresas financeiras constituído pelo Banco Opportunity de Investimentos S.A., Opportunity Gestora de Recursos Ltda., Opportunity Asset Administradora de Recursos de Terceiros Ltda., Opportunity Gestão de Investimentos e Recursos Ltda., Opportunity Private Equity Gestora de Recursos Ltda., Opportunity Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Opportunity HDF Participações S.A. e pelos diversos fundos de investimentos geridos por essas empresas.

“Plano”: é este Plano de Recuperação Judicial, conforme aditado, modificado ou alterado.

“Recuperação Judicial”: é o processo de recuperação judicial ajuizado pela Recuperanda em 09/12/2016, autuado sob o nº 0422581-77.2016.8.19.0001 e distribuído para o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

“Regulamento do Fundo”: é o regulamento que regerá o Fundo de Investimento Imobiliário, a ser elaborado em atendimentos aos termos e condições da Instrução CVM 472.

**1.2. Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e Anexos deste Plano, assim como as referências a cláusulas ou itens deste

Plano referem-se também às respectivas sub-cláusulas e subitens deste Plano.

- 1.3. Títulos.** Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.
- 1.4. Termos.** Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “mas não se limitando a”.
- 1.5. Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.
- 1.6. Disposições Legais.** As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.
- 1.7. Prazos.** 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. INTRODUÇÃO**

### **2.1. Histórico**

1. As Recuperandas iniciaram suas atividades em 1995 atuando em todas as fases da incorporação e construção imobiliária: (i) compra do terreno, (ii) concepção do produto imobiliário, (iii) execução das obras, e (iv) comercialização das unidades. Desde então, as Recuperandas destacam-se no mercado imobiliário graças aos seus maciços investimentos em qualidade e inovação e no mercado de construção, conduzindo obras para terceiros, além da qualidade de seu serviço e pela pontualidade na entrega de obras. As Recuperandas foram idealizadas por seus quatro sócios, ex-diretores de uma grande incorporadora, e que para fazer a diferença no setor, mostraram-se permanentemente capazes de suprir as demandas por novos empreendimentos e atender ao consumidor de forma personalizada.

2. Ao longo desses mais 20 anos de atuação no mercado imobiliário, as Recuperandas participaram ativamente de alguns movimentos cíclicos no mercado imobiliário brasileiro. As Recuperandas participaram de aproximadamente 51 empreendimentos nas seguintes modalidades: (33) Incorporação e Construção, (14) Construção, (01) Gerenciamento, (02) Incorporação e Gerenciamento e (01) Retrofit ou Reforma (vide gráfico nº 3).

3. Em seus primeiros anos, as Recuperandas realizaram incorporações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, destacando-se a construção dos edifícios Bogari e Corina Maria, na zona sul da cidade. Em Belo Horizonte, construiu os edifícios

Ianelli e Pancetti, que até hoje são referência para o mercado de apart-hotéis da cidade

4. Apenas 3 (três) anos após sua fundação, em 1998, o Grupo RCFA lançou o empreendimento denominado “*Alphaville Lagoa dos Ingleses*”, tendo o Grupo RCFA elaborado tanto as obras de urbanização como a gestão imobiliária do empreendimento.

5. O **grande sucesso de vendas** dos 1.545 lotes e a participação do Grupo RCFA em todas as etapas da cadeia de incorporação promoveram um ciclo virtuoso, fazendo com que o Grupo RCFA alcançasse um novo porte de empresa, capacitando-o a atuar nas áreas de gerenciamento de obras, construção, gestão imobiliária e financeira de incorporações.

6. A credibilidade alcançada pelas Recuperandas no mercado imobiliário proporcionou a criação de inúmeras parcerias com as mais proeminentes incorporadoras do país, tais como, Helbor, Cyrella, PDG, CR2, Fibra Realty, Rodobens, Carvalho Hosken, dentre outras, para o desenvolvimento de projetos imobiliários nos Estados do Rio de Janeiro e de Minas Gerais.

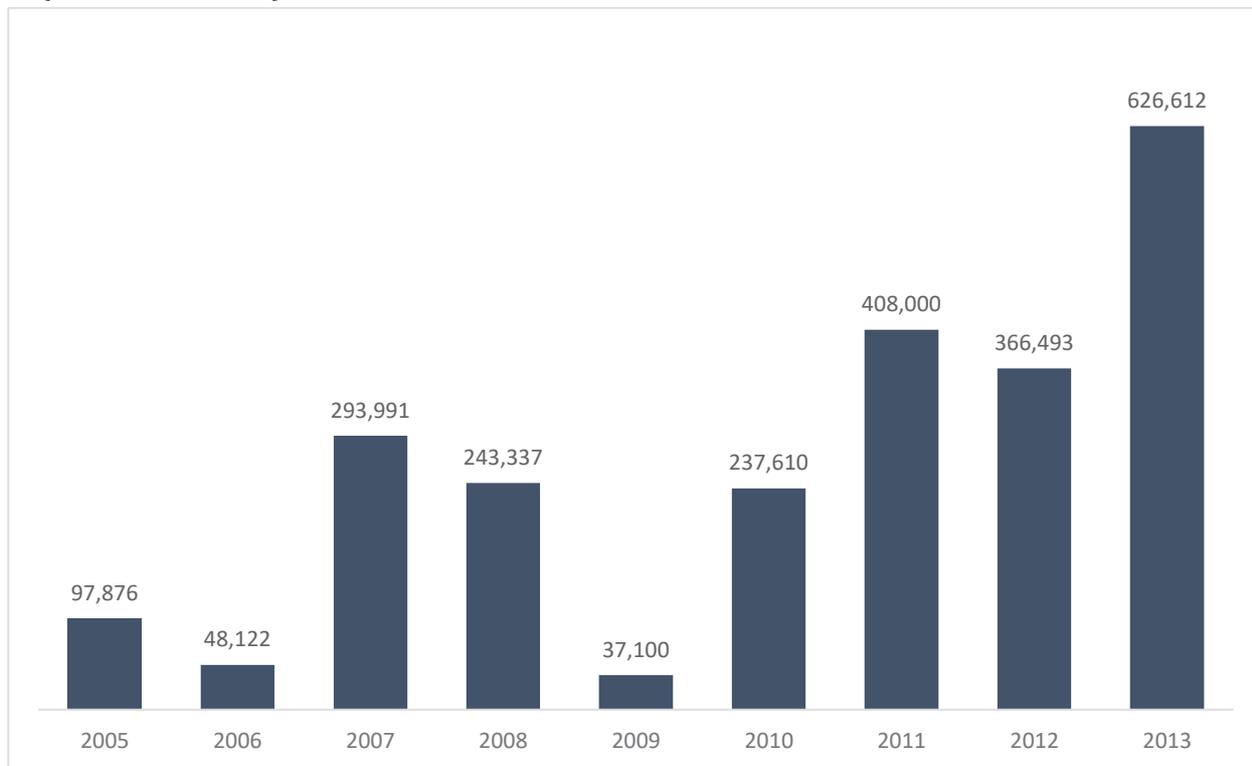
7. Com esses parceiros, mesmo ao longo da crise financeira global desencadeada nos Estados Unidos em 2008, o Grupo RCFA realizou diversos lançamentos de sucesso, destacando-se o “Novo Horizonte Jardins” e “Lumiere I” em Minas Gerais e “Verano Stay I e II”, “Link Office Mall & Stay” (ganhador do prêmio ADEMI Imobiliário 2014), “Neolink “ e “Rio Business Center” no Rio de Janeiro, dentre outros.

**Gráfico 1: Volume de Obras Construídas pelo Grupo RCFA - 2005 a 2015  
 (m<sup>2</sup> construídos)**



8. Influenciada e impulsionada pelo sucesso de suas parcerias em incorporações imobiliárias, as Recuperandas decidem dar importante passo e, a partir de 2012, realizaram algumas incorporações imobiliárias de grande porte em vóo solo, tais como o Hotel Pestana Rio Barra, o Residencial Seasons, Hotel Spa Lagoa Santa, Hotel Spa Veredas e o Hotel Spa Toscanini, o que fez com que o Grupo RCFA alcançasse a marca de mais de 2 bilhões de VGV (Valor Geral de Venda) em lançamentos.

Gráfico 2: VGV (Valor Geral de Vendas) Lançado - 2005 a 2013  
 (milhares de R\$)



9. **Graças ao seu sucesso pujante** no mercado imobiliário, o Grupo RCFA conquistou uma série de premiações, atestando a excelência em seus serviços, tais como: (i) Prêmio Vitae Rio – Construção Segura, Empresa Viva em 2006 (Bronze), 2007 (Prata), 2008 (Prata), 2009 (Bronze), 2010 (Bronze), 2011 (Ouro), 2012 (Prata), 2013 (Ouro), 2014 (Ouro), 2015 (Ouro) e 2016 (Ouro) e (ii) O prêmio Ranking ITC Net -100 Maiores Empresas da Construção de 2008 a 2016.

10. Além do inegável sucesso alcançado pelas Recuperandas, ressalta-se também que o bem-estar de seus colaboradores sempre foi uma prioridade. As Recuperandas investem em diversos projetos sociais nos seus canteiros de obra, tais como:

Construindo com Saúde, Alfabetizar é Construir, Lazer no Trabalho, Programa de Capacitação Profissional, Programa Funcionário Destaque do Mês, Jovem Aprendiz e Parceiros Produtivos.

11. Nesses mais de 20 (vinte) anos de atividade empresarial, as Recuperandas empregaram mais de 2,900 colaboradores de forma direta, além dos mais de 12,000 empregos indiretos. Com efeito, ao longo desses 20 anos, as Recuperandas contribuíram para circulação de riquezas e geração de impostos em prol das regiões em que estão localizadas.

12. No que se refere ao impacto sócio-ambiental dos empreendimentos desenvolvidos pela Recuperanda. É importante destacar que, tanto na elaboração dos projetos, quanto na execução das obras, o **respeito ao meio ambiente** é um dos principais focos do Grupo RCFA.

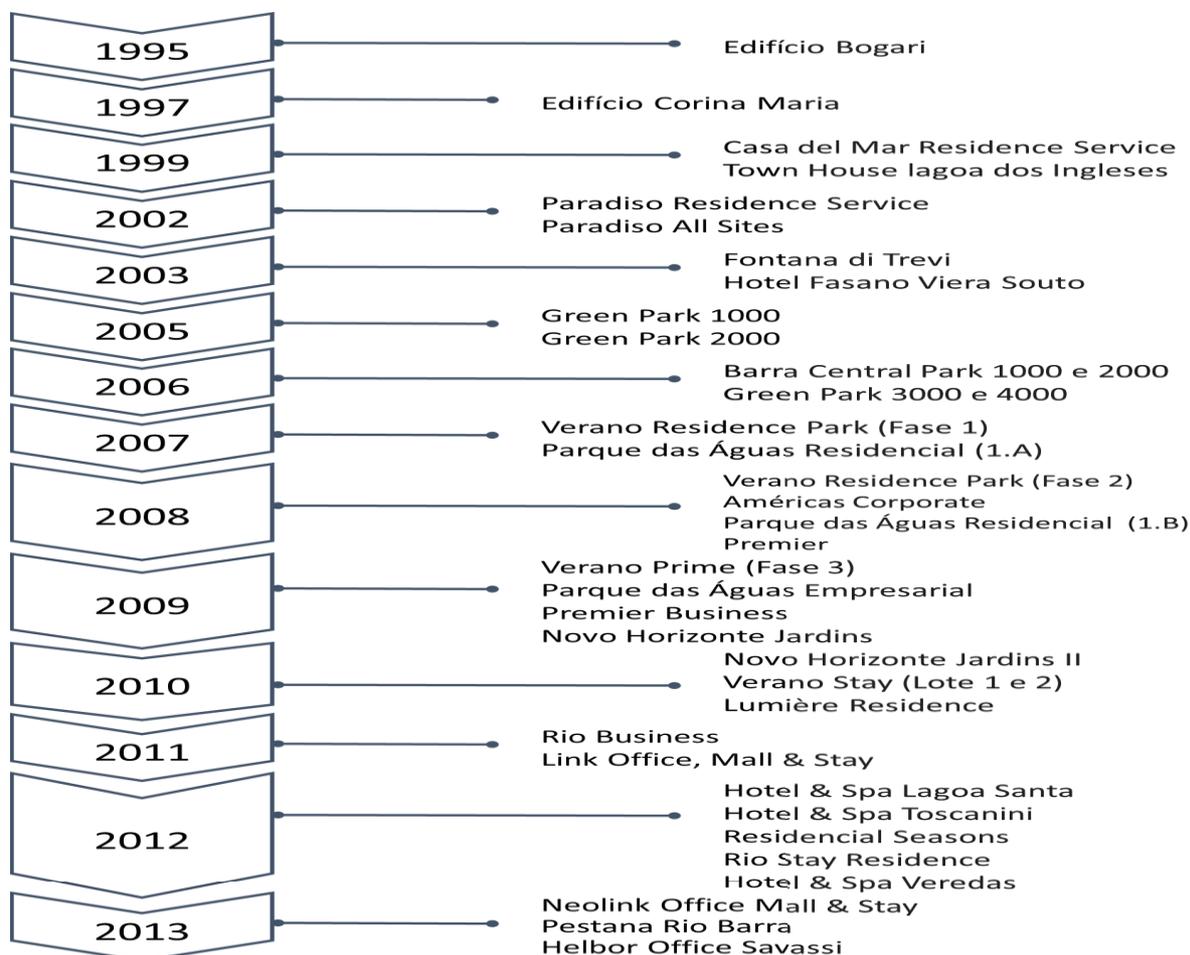
13. As Recuperandas buscam conciliar em seus empreendimentos soluções de integração entre o paisagismo e a natureza, utilizando equipamentos com alto desempenho e menor consumo de energia, além do uso de madeira certificadas e recicladas. Tudo isso com rigoroso atendimento às diretrizes legais, inclusive desenvolvendo empreendimentos com certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental*) e AQUA (Certificação Internacional da Construção Sustentável desenvolvido a partir da certificação francesa Démarche HQE).

14. Nesses mais de 20 (vinte) anos de atividade empresarial, as Recuperandas empregaram mais de 2,900 colaboradores de forma direta, além dos mais de 12,000 empregos indiretos. Com efeito, ao longo desses 20 anos, as Recuperandas

contribuíram para circulação de riquezas e geração de impostos em prol das regiões em que estão localizadas.

15. Como pode se verificar no gráfico abaixo, ao longo de sua história, o Grupo RCFA foi responsável por inúmeros lançamentos.

Gráfico 3: Lançamentos Imobiliários (Incorporações) RCFA –1995 a 2016



16. Desta forma, aliou-se uma larga experiência no setor imobiliário a uma equipe técnica altamente qualificada, que ao longo desses 20 anos executaram mais de 1.600.000m<sup>2</sup> de área construída, totalizando aproximadamente mais de 7.650 unidades residenciais e comerciais, além de ter entregue mais de 4.000.000m<sup>2</sup> de obras de urbanização, tendo obtido o “habite-se” de todos os empreendimentos lançados; tudo sob supervisão permanentemente dos sócios da empresa, o que confere aos empreendimentos total segurança e qualidade.

## 2.2. Estrutura societária

17. O capital social da **RCFA** é de R\$ 1.080.000,00 (hum milhão e oitenta mil reais), divididos em 1.080.000 (hum milhão e oitenta mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) Armando Pereira Gonçalves (com 120.000 quotas); (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 360.000 quotas); (c) Flávio Milone (com 240.000 quotas) e (d) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 360.000 quotas).

18. O capital social da **Dominus 10** é de R\$ 1.834.542,00 (hum milhão, oitocentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais), divididos em 1.834.542 (hum milhão, oitocentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente integralizado e distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 1.834.524 quotas); (b) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 18 quotas).

19. O capital social da **Dominus 11** é de R\$ 828.823,00 (oitocentos e vinte e oito oitocentos e vinte e três reais), divididos em 828.823 (oitocentos e vinte e oito mil, oitocentos e vinte e três) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 823.299 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.381 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.381 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.381 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.381 quotas).

20. O capital da **Dominus 14** é de R\$ 710.030,00 (setecentos e dez mil e trinta reais), dividido em 710.030 (setecentos e dez mil e trinta) quotas no valor de R\$ 1,00

(um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 705.274 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.189 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.189 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.189 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.189 quotas).

21. Já o capital da **Dominus 15** é de R\$ 1.184.138,00 (hum milhão, cento e oitenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais), dividido em 1.184.138 (hum milhão, cento e oitenta e quatro mil, cento e trinta e oito) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 1.179.402 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.184 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.184 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.184 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.184 quotas).

22. A **La Sete** possui capital social de R\$ 10.807.113,00 (dez milhões, oitocentos e sete mil, cento e treze reais), dividido em 10.807.113 (dez milhões, oitocentos e sete mil, cento e treze) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 10.785.499 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 21.614 quotas).

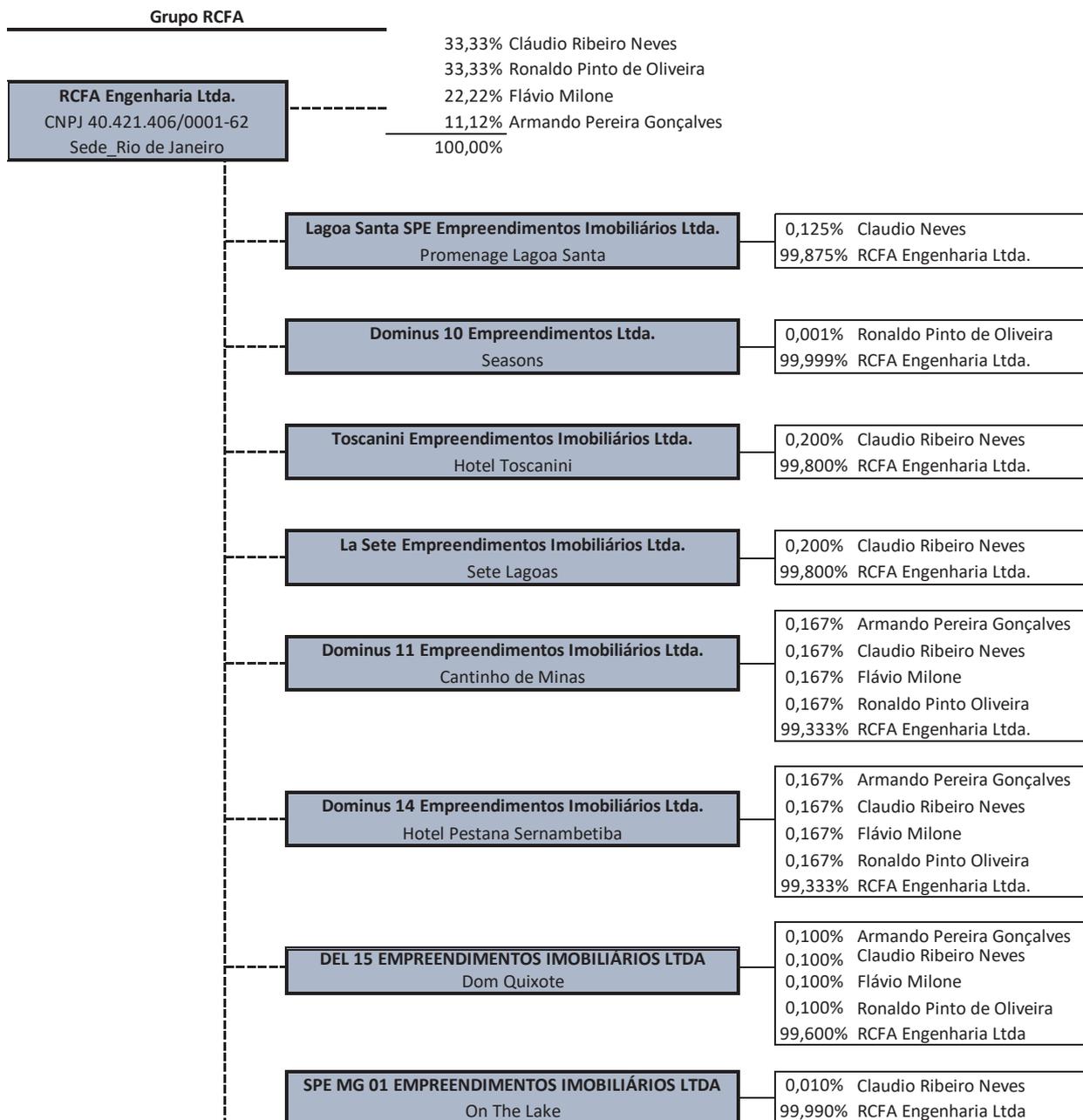
23. Quanto a **Lagoa Santa**, seu capital social é de R\$ 13.184.808,00 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil reais), dividido em 13.184.808 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 13.168.327 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 16.481 quotas).

24. A **Toscanini** possui capital social de R\$ 14.941.381,00 (quatorze milhões, novecentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais), dividido em 13.184.808 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 14.911.499 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 29.882 quotas).

25. Por fim, a **SPE MG** possui capital social de R\$ 6.126.530,0 (seis milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e trinta reais), dividido em 6.126.230 (seis milhões, cento e vinte e seis mil, duzentas e trinta) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 6.125.618 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 912 quotas).

# RCFA ENGENHARIA LTDA

Gráfico 4: Organograma Societário Grupo RCFA



## 2.3. Razões da Crise

### 2.3.1. Aspectos Macroeconômicos

26. Não obstante um histórico vitorioso em seu ramo de atuação, cabe destacar que as Recuperandas foram atingidas pela grave crise que afeta todos os setores da economia brasileira, implicando em um quadro econômico instável, acarretando, assim, em uma drástica redução na demanda que influenciou diretamente o **mercado imobiliário brasileiro**.

27. De todos os setores, o mercado imobiliário, sem sombra de dúvidas, foi o mais atingido pela crise econômica e as principais empresas deste segmento vem amargando reiterados prejuízos nos últimos anos.

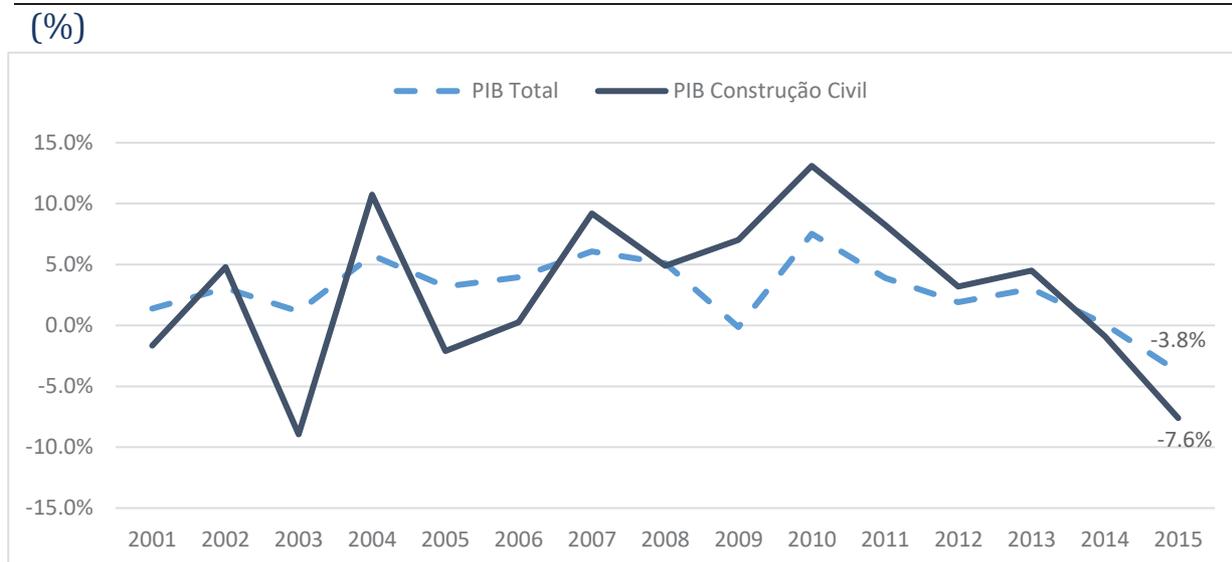
28. Segundo a mídia especializada<sup>1</sup>, a retração é maior nos imóveis cuja faixa de preço varia entre os R\$ 300 mil até os R\$ 700 mil, o chamado “*middle market*”, principal ramo de atuação das Recuperandas.

29. O gráfico abaixo demonstra a queda do PIB do setor da construção civil, quando comparado com o PIB Nacional:

---

<sup>1</sup> <http://www.valor.com.br/financas/3913554/mercado-imobiliario-espera-mais-do-mesmo-em-2015#> - acesso em 11/11/2016

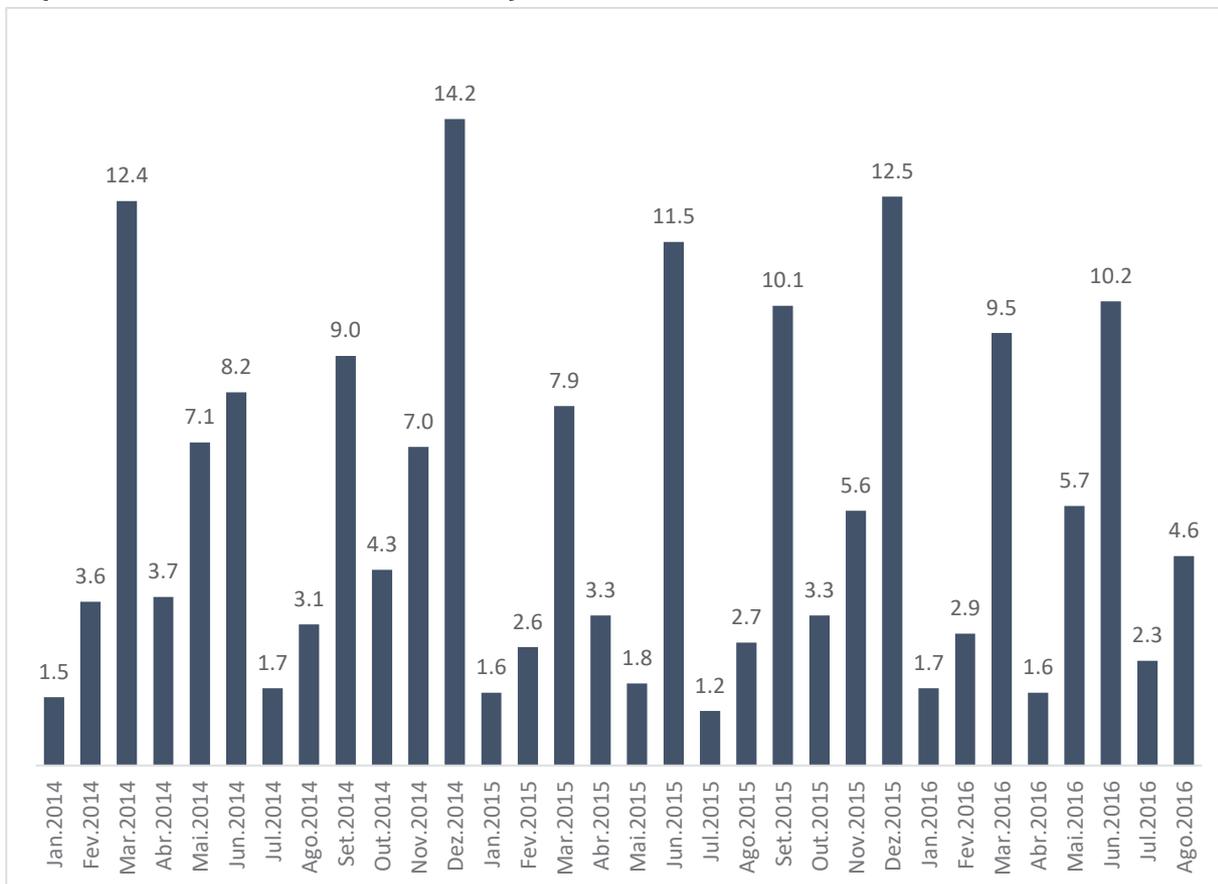
Gráfico 5: Variação Anual do PIB do Brasil e PIB da Construção Civil



30. A desaceleração das vendas das unidades, atrelada ao aumento exponencial do número de distratos, ocasionou um aumento brutal do estoque de imóveis ofertados. Por consequência, houve uma redução dos preços de venda, levando as empresas do setor a cancelarem seus planos de novos lançamentos e a priorizarem a venda dos seus estoques.

31. Ademais, o alto índice de inadimplência entre os compradores gerou dois efeitos nefastos: descompasso na expectativa de receita e gasto adicional das Recuperandas para reaver os imóveis (distratos, contratação de escritório de advocacia externo, custas judiciais, custas e emolumentos para realização de protestos de títulos, etc.).

**Gráfico 6: Unidades Imobiliárias Lançadas no Brasil - Jan 14 a Ago 16**  
 (milhares de unidades vendidas)



*Fonte: ABRAINC-FIPE, Nota: Foram considerados dados de 20 empresas associadas à Abrainc.*

32. Em que pese as Recuperandas terem passado por um período de crescimento entre os anos de 2008 e 2013, as mesmas foram gravemente afetadas pela crise iniciada no ano de 2014 e que se estende até a presente data.

33. Somente na cidade do Rio de Janeiro, o total de unidades lançadas em 2014 recuou 20%, enquanto o VGV lançado recuou 13% quando comparado ao ano anterior. Por sua vez, o total de “metros quadrados” lançados em 2014 teve um

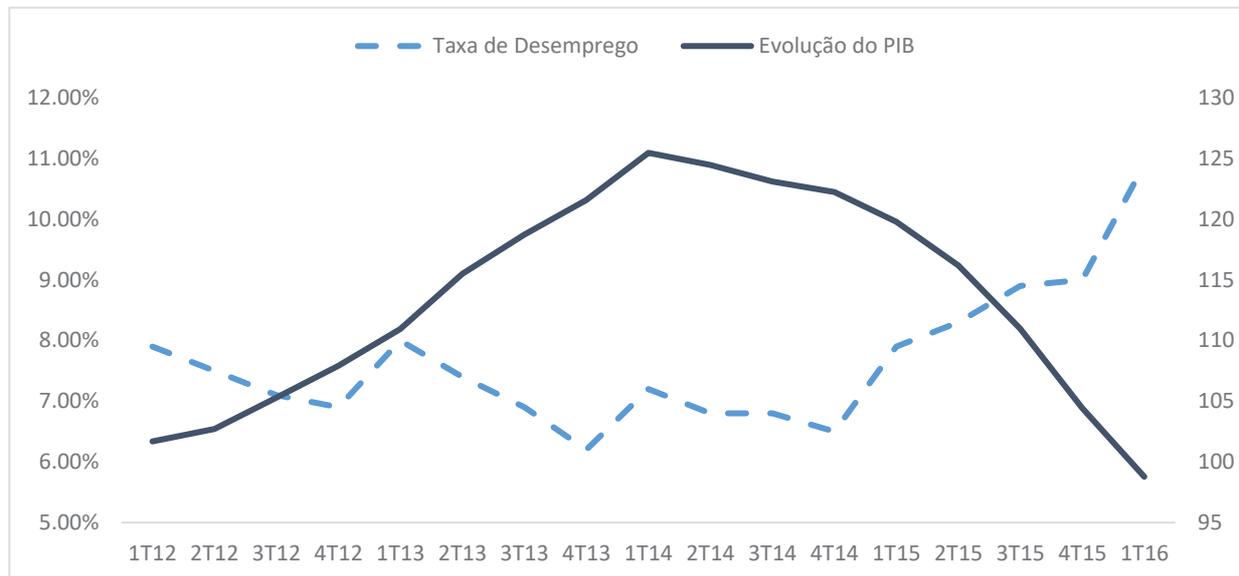
decréscimo de 19% comparado a 2013, como pode-se verificar do quadro comparativo abaixo:

**Tabela 1: Evolução do Mercado Imobiliário – 2013 e 2014**  
 (total de unidades por tipo)



34. Em 2015, a crise econômica reduziu a produtividade do setor da construção civil a um patamar inferior ao da década de 1990. Soma-se ainda a retração do Produto Interno Bruto e o aumento da taxa de desemprego, o que fez a venda de imóveis cair vertiginosamente e elevou a inadimplência dos consumidores e os distratos.

**Gráfico 7: Taxa de Anual Desemprego e Evolução do PIB  
 (% e Evolução Base 100)**



*Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua.*

35. Com a crise, veio a alta dos juros e, o financiamento bancário, essencial para a atividade fim das Recuperandas, tornou-se cada vez mais escasso, para as incorporadoras e para os compradores.

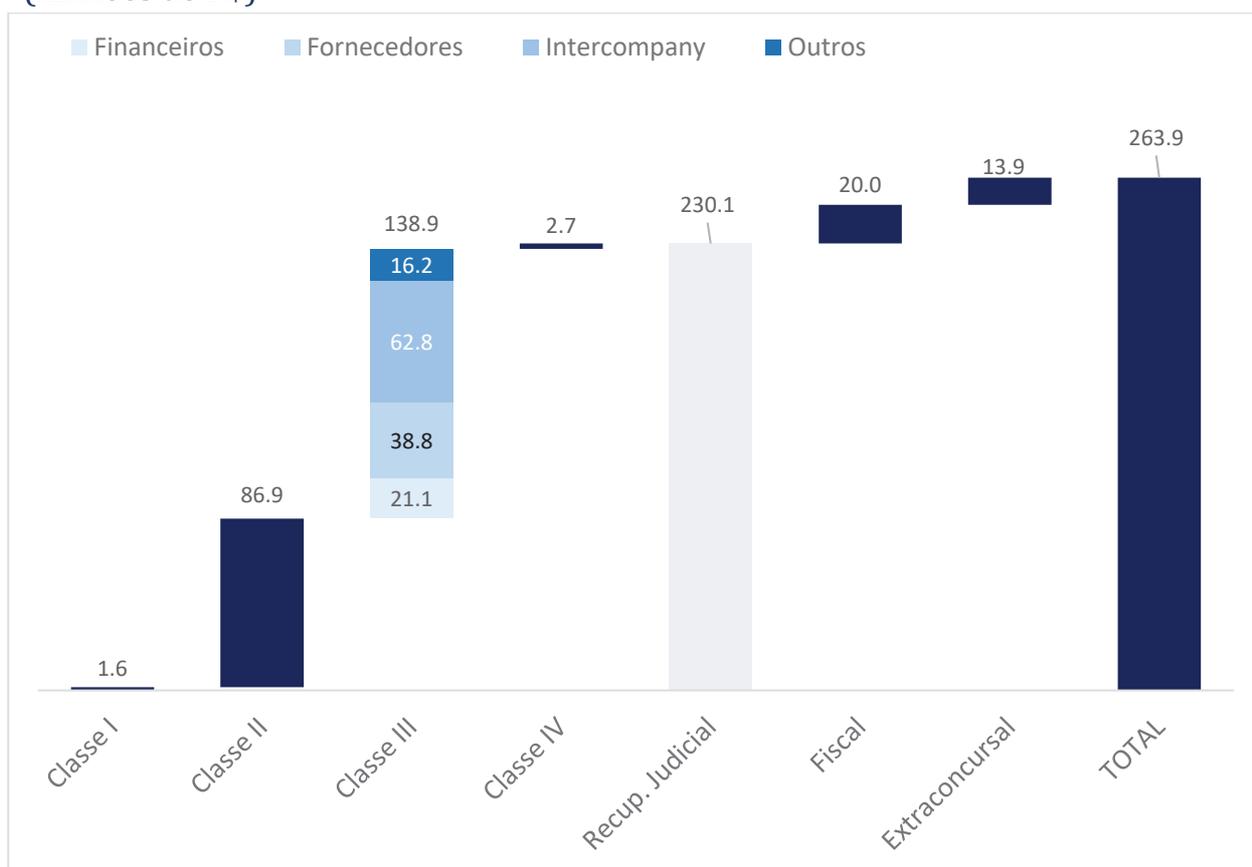
36. A dificuldade de acesso ao crédito impactou negativamente o fluxo de caixa das Recuperandas, pois precisaram despende vultosas quantias de dinheiro próprio para a conclusão das obras em curso. Ao mesmo tempo, as instituições financeiras também restringiram severamente a concessão de novas linhas de crédito às pessoas que tinham a intenção de adquirir o imóvel próprio. Esta equação foi perversa para as projeções das Recuperandas, que, a um só tempo, viram ceifadas a sua fonte de financiamento e de capital de giro.

# RCFA ENGENHARIA LTDA

37. Com efeito, este cenário de escassez de recursos tornou extremamente difícil às Recuperandas adimplir suas obrigações perante as instituições financeiras.

38. Para concluir seus empreendimentos, o Grupo RCFA, por meio da sua “empresa-mãe” RCFA, precisou recorrer a **vultosos e caros empréstimos** com instituições financeiras, para aporte nas obras. O gráfico abaixo mostra o endividamento total do Grupo RCFA.

**Gráfico 8: Endividamento Total do Grupo RCFA – Concursal e Extraconcursal (milhões de R\$)**



39. Com a crise, os seguintes fatores ocorreram: (i) a venda de unidades caiu drasticamente e (ii) a alta do desemprego e a crise econômico-financeira gerou o distrato de diversas unidades já vendidas, fazendo com que as Recuperandas tivessem que devolver parte do dinheiro pago pelos promitentes compradores. O problema é que este dinheiro já havia sido empregado na compra de materiais e serviços nas obras, o que impactou negativamente nas contas das Recuperandas, que foram obrigadas a tomar outros empréstimos para fazer frente a esta devolução.

40. Os distratos e a crescente inadimplência afetaram as contas das Recuperandas nas seguintes maneiras: (i) redução da carteira de recebíveis e conseqüentemente imprevisibilidade de fluxo de caixa; (ii) impontualidade nas obrigações financeiras associadas ao financiamento para o desenvolvimento de um dado empreendimento fazendo com que o saldo devedor fosse acrescido de valores exorbitantes de juros e encargos ; (iii) necessidade de novos financiamentos para fazer frente à saída de caixa; (iv) necessidade de assumir a quitação do financiamento da obra correspondente à unidade rescindida; (v) devolução de parte substancial do pagamento feito pelo comprador original; e (vi) incidência de despesas jurídicas nas cobranças da inadimplência e rescisão das unidades. Todo imóvel distratado retornava ao estoque da companhia com preço reduzido devido à baixa demanda, não gerando a liquidez necessária para que as Recuperandas honrassem seus compromissos financeiros.

### 2.3.2. Aspectos de Impacto Direto no Caixa da Companhia

41. **Queda de Preços:** O Grupo RCFA tem em sua Recuperação Judicial cinco empreendimentos imobiliários totalmente construídos e tem participação minoritária em quatro grandes empreendimentos que ficaram fora do pedido de Recuperação Judicial. Até agosto de 2016, o valor de vendas desses empreendimentos, considerando apenas a participação do Grupo, foi de R\$ 377,6 milhões<sup>2</sup>. Entretanto, esse valor foi inferior às suas projeções mais conservadoras, que totalizavam **R\$ 420,0 milhões** em vendas. A forte deterioração de preços levou a uma perda estimada de **R\$ 42,4 milhões** para a RCFA.

Gráfico 9: Valor de Vendas vs. Estimativa Conservadora de Valor de Vendas - Grupo RCFA  
 (milhões de R\$)

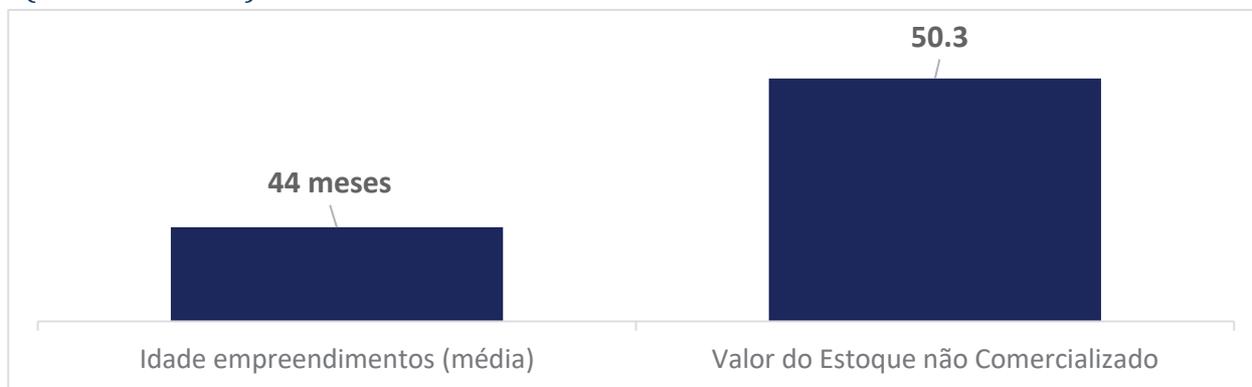


42. **Baixa Liquidez do Estoque:** Os atuais empreendimentos imobiliários do Grupo RCFA foram, em sua grande maioria, lançados entre os anos de **2012 e 2013**. Em agosto de 2016 a idade média dos projetos ainda em comercialização era de

<sup>2</sup> Considera os empreendimentos Dominus 10, Dominus 14, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini, Hesa 55, Hesa 67, Hesa 98 e Hesa 107

aproximadamente **44 meses**, ou seja, acima da expectativa de comercialização de **36 meses** quando da idealização dos empreendimentos. Ressalte-se, ainda, que tais empreendimentos possuem **15%** de unidades não comercializadas, com um valor de **R\$ 50,3 milhões**<sup>3</sup> em estoque, que em um cenário normal de mercado poderiam ter sido transformadas em caixa.

Gráfico 10: Estoque Imobilizado – Baixa Venda sobre Oferta<sup>4</sup>  
 (milhões de R\$)



43. **Congelamento de Novos Lançamentos:** De 2007 a 2013 o Grupo RCFA lançou em média um VGV de **R\$ 200 milhões** por ano. Entre **2014 e 2016**, dada a severa crise que afetou o mercado imobiliário, o Grupo RCFA não realizou nenhum novo lançamento. Considerando conservadoramente uma margem de rentabilidade em quatro anos de 10% referente a honorários de obra e com uma rentabilidade de 15% referente ao lucro de incorporação, e considerando ainda um VGV total de R\$ 600 milhões e a participação minoritária histórica da RCFA de 30%, o Grupo deixou de

<sup>3</sup> Considera os empreendimentos Dominus 10, Dominus 14, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini, Hesa 55, Hesa 67, Hesa 98 e Hesa 107.

<sup>4</sup> VSO significa Venda Sobre Oferta (Unidades Vendidas – Distratos / Unidades Disponíveis para Venda)

# RCFA ENGENHARIA LTDA

gerar **R\$ 57 milhões** de caixa por empreendimentos não realizados, **R\$ 30 milhões** referentes a receitas de construção e **R\$ 27 milhões** referentes a lucros imobiliários.

Gráfico 11: Estimativa de perda de Receitas Por Lançamentos não Efetuados em 2014 a 2016<sup>5</sup>

(milhões de R\$)



44. **Fluxo de Caixa do Hotel Pestana Rio Barra:** Em 2013, objetivando atender à demanda das **Olimpíadas Rio 2016**, o Grupo RCFA lançou o empreendimento Hotel Pestana Rio Barra, um hotel de alto padrão na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Dado a magnitude do empreendimento, seu sucesso dependia significativamente da disponibilidade e pontualidade dos recursos financiados pelo Banco do Brasil S/A.

<sup>5</sup> Considera uma rentabilidade da ordem de 10% sobre o Valor do VGV lançado, que é reconhecida proporcionalmente num período de quatro anos.

45. No entanto, houve uma grande impontualidade na liberação dos recursos pelo Banco do Brasil, que contribuiu para os seguintes pontos:

- i. Atraso no pagamento dos compromissos assumidos pelas Recuperandas causando descontinuidade nos serviços, seja por atraso na entrega de materiais, seja por falta de mão de obra, implicando em uma extensão forçada do prazo previsto de obra em 5 meses. A combinação desses fatores acarretou em um aumento no custo total de obra na ordem de aproximadamente de **R\$ 9,0 milhões**;
- ii. Exposição de caixa não prevista conforme cronograma inicial de obra. O Banco do Brasil chegou a ficar 4 meses consecutivos sem aportar qualquer recurso na obra, além da impontualidade em outros meses. Esses fatores implicaram em uma exposição não prevista de caixa da ordem de **R\$ 13,5 milhões**, que levou a RCFA a se socorrer no mercado, com altíssimos custos financeiros para honrar tais compromissos.

46. Complementarmente, do total de R\$ 75 milhões concedidos para financiar a construção, houve por parte do BB a exigência de antecipar a quitação de outra linha de crédito de longo prazo do próprio BB, concedida anteriormente para capital de giro da empresa, que totalizava **R\$ 42 milhões**. Essa exigência compeliu a RCFA a desembolsar, prematuramente do próprio caixa, o valor de **R\$ 42 milhões** para complementar a necessidade de aporte na obra do Hotel Pestana Rio Barra.

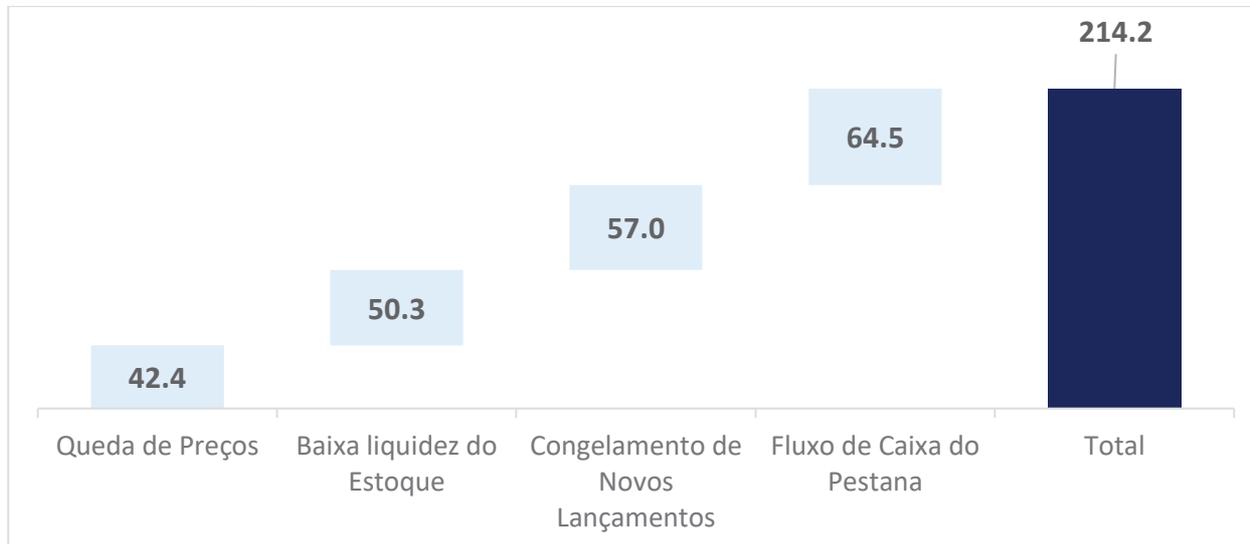
Gráfico 12: Desequilíbrio Financeiro - Hotel Pestana Rio Barra  
 (milhões de R\$)



47. Considerando os quatro fatores identificados: (i) queda dos preços dos imóveis, (ii) a baixa velocidade de vendas do estoque, (iii) o congelamento de novos lançamentos imobiliários e (iv) o desequilíbrio financeiro no financiamento do Hotel Pestana Rio Barra, a perda financeira para o Grupo RCFA foi de aproximadamente **R\$ 214,2 milhões** em um período de 4 anos.

# RCFA ENGENHARIA LTDA

Gráfico 13: Build-up das Perdas do Grupo RCFA desde 2013  
 (milhões de R\$)



48. Não obstante ao quadro acima descrito, **o Grupo RCFA não mediu esforços para entregar absolutamente todos os empreendimentos que lançara, respeitando o compromisso assumido com o comprador final, seu cliente. No entanto, para atingir este objetivo foi necessário obter financiamentos complementares a custos altíssimos, implicando em elevadas despesas financeiras não previstas inicialmente, elevando ainda mais o endividamento da companhia.**

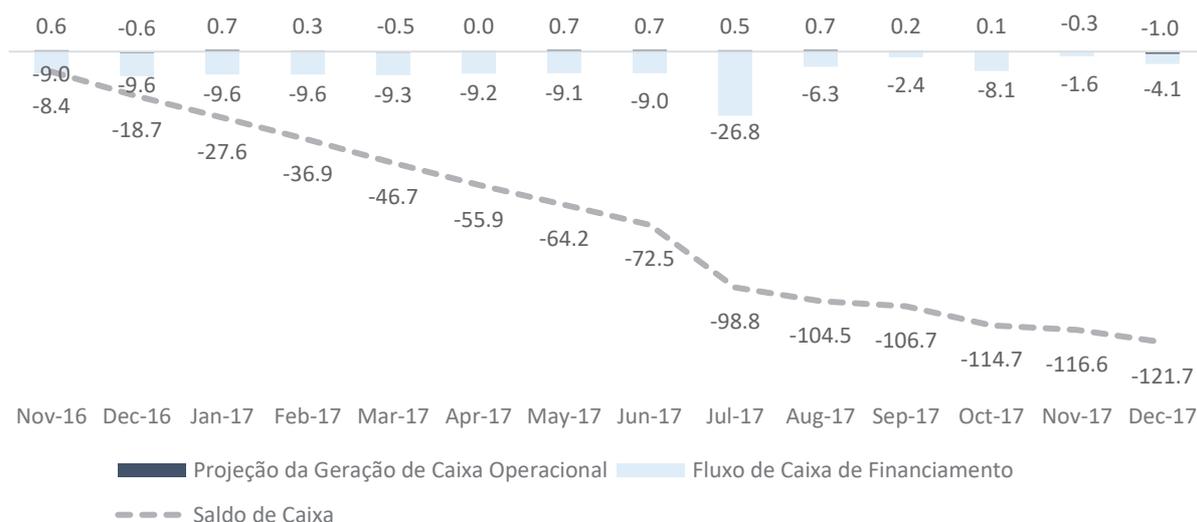
## 2.4. Medidas Prévias Adotadas

49. As Recuperandas vêm implementando medidas para readequar seus custos fixos às novas condições de mercado. Entretanto, as medidas empregadas, de maneira isolada ou em conjunto, não se mostraram suficientes. Assim, diante do cenário

# RCFA ENGENHARIA LTDA

adverso, não houve outra saída senão o ajuizamento da Recuperação Judicial em grupo, que permitirá (i) a readequação das atividades em linha com a realidade atual da empresa e do mercado; e, principalmente, (ii) a proposição de um plano de pagamento da dívida, compatível com a situação econômico-financeira das Recuperandas, viabilizando assim a continuidade de suas atividades e função social da empresa.

**Gráfico 14: Fluxo de Caixa Consolidado do Grupo RCFA sem Recuperação Judicial – Nov 16 a Dez 17**  
 (milhões de R\$)



## 2.5. Objetivo do Plano

50. O Plano tem como objetivo permitir que as Recuperandas superem a sua momentânea crise econômico-financeira, mantendo a fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

## 2.6. Viabilidade Econômica das Recuperandas

51. Em que pese as Recuperandas terem enfrentado dificuldade nesses 2 (dois) últimos anos, a projeção do mercado imobiliário para os próximos anos é otimista.

52. O Banco Central do Brasil prevê um cenário satisfatório para o ano, no qual o Produto Interno Bruto deverá crescer cerca de 1,3%<sup>6</sup>. Estima-se para o ano de 2017, uma **redução da taxa de juros**, ensejando o **aquecimento da economia** brasileira e facilitando o acesso ao crédito por parte do comprador final de imóveis, implicando na aceleração das vendas de estoque e consequente valorização dos imóveis.

53. O Grupo RCFA **buscará o seu soerguimento e a saída da crise atualmente enfrentada** através de duas principais frentes: (i) incorporação de seu *lanbank* e (ii) prestação de serviços de construção para incorporações próprias e para terceiros.

---

<sup>6</sup> <http://exame.abril.com.br/negocios/dino/mercado-imobiliario-perspectivas-para-2017-shtml/> - acesso em 10/11/2016 às 20:51

---

54. Por meio das suas **SPE's**, tendo em conta o *landbank*, o Grupo RCFA poderá lançar, a partir de 2017, empreendimentos com VGV (Valor Geral de Venda) estimado em R\$ 200 milhões.

55. Complementarmente, o Grupo RCFA está bem posicionado para atender a renascente demanda por obras por parte das grandes incorporadoras do país dado seu relacionamento de longo prazo e boa reputação. O profundo conhecimento técnico das Recuperandas as colocam em posição privilegiada para a celebração de novos contratos de construção que permitirão a saída de sua crise econômico-financeira.

### 3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

56. O Grupo RCFA empregará para a recuperação de sua crise econômico-financeira (art. 53, I da LRJ) as seguintes medidas: (i) profundos ajustes operacionais, (ii) constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") e a sua integralização com ativos do Grupo RCFA, (iii) dação em pagamento das quotas do FII e de outros ativos para pagamento de seus credores e demais obrigações financeiras.

---

#### **4. PLANO PROPOSTO DE PAGAMENTO - REESTRUTURAÇÃO DE PASSIVOS E LIQUIDAÇÃO DE DÍVIDAS – Tabela 7**

##### **4.1. Credores Trabalhistas – Classe I**

57. Os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por Credor Trabalhista, serão pagos em 30 (trinta) Dias Corridos da Data de Homologação Judicial do Plano, somando um desembolso total de R\$ 547.026,3.

58. O Saldo Remanescente dos Créditos Trabalhistas será pago integralmente, sem desconto, amortizado em 11 (onze) parcelas mensais e iguais, 60 dias após a Data de Homologação Judicial do Plano, somando um desembolso total de R\$ 1.075.636,87.

59. No período compreendido entre a Data da Homologação do Plano e o dia do pagamento, os Créditos serão capitalizados e sofrerão correção monetária da taxa TR, acrescidos de juros de 0,3% a.a.

# RCFA ENGENHARIA LTDA

Tabela 2: Forma de Pagamento para os Credores Trabalhistas

Valor a ser pago por Credor	Data do Pagamento	Desconto	Juros e Correção Monetária
Até 5 (cinco) salários mínimos	1 parcela única no valor total de R\$ 547.026,3 30 dias após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial	0%	TR + 0,3% a.a..
Acima de 5 (cinco) salários mínimos	11 parcelas iguais e juros e mensais no valor do saldo remanescente de R\$ 1.075.636,87 60 dias após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial	0%	TR + 0,3% a.a.

## 4.2. Credores com Garantia Real – Classe II

60. Os Credores com Garantia Real, cujos créditos somam R\$ 86,9 milhões, terão seus créditos totalmente quitados através da dação em pagamento dos seguintes ativos pertencentes ao Grupo RCFA.

Tabela 3: Lista de Ativos para Pagamentos dos Credores com Garantia Real  
 (milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Recebíveis Dominus 14	Cessão <i>pro soluto</i> de 80% dos Recebíveis do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra	28,3
Estoque Dominus 14	77 Partes Ideais em Estoque do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra	14,3
Terreno da Del 15	Terreno Retiro dos Artistas (RJ) - RGI 9º RJ 72.884	11,6
Estoque e Recebíveis La Sete	Unidades em Estoque e 100% dos Recebíveis do Empreendimento La Sete	0,6
<b>TOTAL</b>		<b>54,8</b>

61. O valor dos ativos considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, conforme Laudo de Avaliação de Ativos apresentado no Anexo 2 deste Plano, desenvolvido pela Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

62. A Colliers International é uma das mais renomadas empresas de avaliação e é a líder nacional em consultoria imobiliária. Conta com a *expertise* de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m<sup>2</sup> comercializados e mais de 1,6 bilhão de m<sup>2</sup> avaliados.

63. As Recuperandas oferecerão em pagamento aos credores da Classe II: (i) cessão *pro soluto*, na forma dos art. 286, 287 e 296 do Código Civil, de 80% (oitenta por cento) dos Recebíveis em Carteira do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra, imediatamente após a Homologação do Plano. Os 20% (vinte por cento) restantes serão fundamentais para o fortalecimento do capital de giro do Grupo RCFA, que permitirão que esta continue honrando suas despesas correntes, (ii) dação em pagamento as 77 partes ideais em estoque do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra, (iii) dação em pagamento o terreno Retiro dos Artistas e (iv) dação em pagamento do estoque e recebíveis no Empreendimento La Sete totalizando um valor de R\$ 54,8 milhões.

64. Uma vez recebidos os ativos, os Credores com Garantia Real dão automaticamente a quitação plena, irrevogável e irretratável às **Recuperandas** e suas coobrigadas, obrigando-se a liberar a hipoteca do imóvel inscrito na matrícula

---

nº 121.410 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, onde está construído o Hotel Pestana Rio Barra, e de todas as respectivas frações ideais que compõem tal empreendimento, em até 30 dias corridos, contados da data do recebimento dos ativos, sob pena de o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro ser oficiado pelo Juízo da Recuperação Judicial para proceder a baixa da referida garantia.

65. Para fins de pagamento, considera-se recebidos os ativos quando (i) houver a prenotação do título de transferência da propriedade ao Banco do Brasil na(s) matrícula(s) do(s) dos imóveis e (ii) quando houver a comunicação do devedor do crédito objeto de cessão, na forma do art. 290 do Código Civil.

#### **4.3. Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte – Classe III e Classe IV**

66. O valor total da dívida dos Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte é de R\$ 78,8 milhões, excluindo os passivos *Intercompany*. Deste valor, R\$ 76,1 milhões são pertencentes à Classe III e R\$ 2,7 milhões pertencentes à Classe IV.

67. Os Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte terão seu crédito totalmente quitado através da dação em pagamento de 90% das quotas de um Fundo de Investimento Imobiliário, que será constituído pelo Grupo RCFA e integralizado com diversos dos seus ativos, conforme a tabela 4 abaixo. Demais características do Fundo estão descritas na Cláusula 5.

68. Os credores das Classes III e Classe IV receberão quotas do Fundo como dação em pagamento, na proporção dos seus créditos, conforme discriminado no Anexo 3 do presente Plano.

Tabela 4: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 22,0% no Empreendimento Link	16,9
Quotas SPE Hesa 67	Participação de 26,7% no Empreendimento Neolink	11,4
Quotas SPE 09	Participação de 20% no Empreendimento SPE 09	8,6
Quotas SPE 03	Participação de 17,5% no Empreendimento SPE 03	1,0
Quotas Empreendimentos Green	Participações nos Empreendimentos Green 2000 e 3000	0,7
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
3 Imóveis Paradiso	3 Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso - RJ	0,6
Quotas SPEs com PDG	Participações nos Empreendimentos BH e Nova Lima	0,2
<b>TOTAL</b>		<b>40,0</b>

69. Os ativos Hesa 98, Hesa 67, SPE 09 e SPE 03 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 4, considera apenas o valor pertencente ao

Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

70. A Colliers International é a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m<sup>2</sup> comercializados e mais de 1,6 bilhão de m<sup>2</sup> avaliados.

71. O Grupo RCFA pretende integralizar, adicionalmente no Fundo, o valor econômico das quotas que detém na SPE Hesa 107. O valor econômico atribuído para essas quotas pelo Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International é de R\$ 15,8 milhões, líquidos de passivos existentes na SPE. Sobre essas quotas recai uma alienação fiduciária, em favor de dois Fundos geridos pelo Opportunity, no valor de R\$ 5,7 milhões. Sendo assim, o valor econômico residual de tais quotas é de R\$ 10,1 milhões. O Grupo RCFA precisará contar com a anuência do Opportunity para que essas quotas possam ser integralizadas no Fundo e o valor econômico residual de tais quotas possam ser desfrutados pelos credores das Classes III e Classe IV. Com a eventual anuência do credor Opportunity, o FII será integralizado com os ativos descritos na tabela abaixo.

Tabela 5: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário incluindo Hesa 107

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 22,0% no Empreendimento Link	16,9
Quotas SPE Hesa 67	Participação de 26,7% no Empreendimento Neolink	11,4
Quotas SPE Hesa 107	Participação de 0,7% no Empreendimento Rio Stay	10,1
Quotas SPE 09	Participação de 20% no Empreendimento SPE 09	8,6
Quotas SPE 03	Participação de 17,5% no Empreendimento SPE 03	1,0
Quotas Empreendimentos Green	Participações nos Empreendimentos Green 2000 e 3000	0,7
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
3 Imóveis Paradiso	3 Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso – RJ	0,6
Quotas SPEs com PDG	Participações nos Empreendimentos BH e Nova Lima	0,2
<b>TOTAL</b>		<b>50,1</b>

72. Os ativos Hesa 98, Hesa 67, Hesa 107, SPE 09 e SPE 03 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 5, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

73. O valor econômico total de ativos dados como dação em pagamento aos credores das Classes III e Classe IV soma R\$ 40 milhões no cenário base e R\$ 50,1

milhões caso o Opportunity dê a anuência para a integralização das quotas da Hesa 107 no Fundo.

74. As quotas do fundo serão dadas em dação de pagamento aos seus credores em no máximo 90 dias contados da integralização das quotas do Fundo em nome da RCFA, o que ocorrerá na forma do item 5 abaixo, ou no máximo em até 30 dias da data da Homologação Judicial do Plano, o que acontecer por último.

75. Uma vez cedidas as quotas do Fundo em nome dos Credores das Classes III e Classe IV, estes dão a quitação plena, irrevogável e irretratável as **Recuperandas** e suas coobrigadas

76. Caso o valor do Crédito de qualquer Credor Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte venha a ser por qualquer razão diminuído ou até mesmo zerado antes da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, os percentuais de distribuição das quotas para essas classes de credores serão recalculados para refletir a nova proporção de créditos.

77. No Anexo 3 está discriminado o percentual de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será dado em dação de pagamento a cada um dos Credores Classe III e Classe IV.

#### 4.4. Credores *Intercompany*

78. Os Credores *Intercompany* serão pagos em uma única parcela, em até 30 anos após a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Sobre o crédito *intercompany* não incidirá juros nem correção monetária. Alternativamente, os Credores *Intercompany* poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora.

Tabela 6: Forma de Pagamento para os Credores *Intercompany*

Descrição	Desconto	Juros e Correção Monetária
<b>Opção de Pagamento A</b> 1 parcela única, sem pagamento de juros (capitalização) 30 anos após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial	0%	ND
<b>Opção de Pagamento B</b> Os Credores <i>Intercompany</i> poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora	ND	ND

# RCFA ENGENHARIA LTDA

Tabela 7: Quadro Resumo do Plano de Pagamento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo RCFA

Classe do Credor	Descrição	Deságio	Juros e Correção Monetária	Valor do Passivo	Valor do Ativo
Classe I	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 parcela de até 5 salários mínimos</li> <li>11 parcelas mensais acima de 5 salários mínimos</li> </ul>	0%	TR + 0,3% a.a.	1,6 milhões	N/D
Classe II	Dação de Imóveis e Recebíveis	ND	ND	86,9 milhões	54,8 milhões
Classe III e IV <sup>7</sup>	Pagamento com 90% das quotas do FII	ND	ND	78,8 milhões	36,0 milhões <sup>8</sup>
<i>Intercompany</i>	<b>Opção A</b> Pagamento: Parcela única 30 anos após Homologação do Plano				
	<b>Opção B</b> Os Credores <i>Intercompany</i> poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora	0%	ND	62,8 milhões	N/D

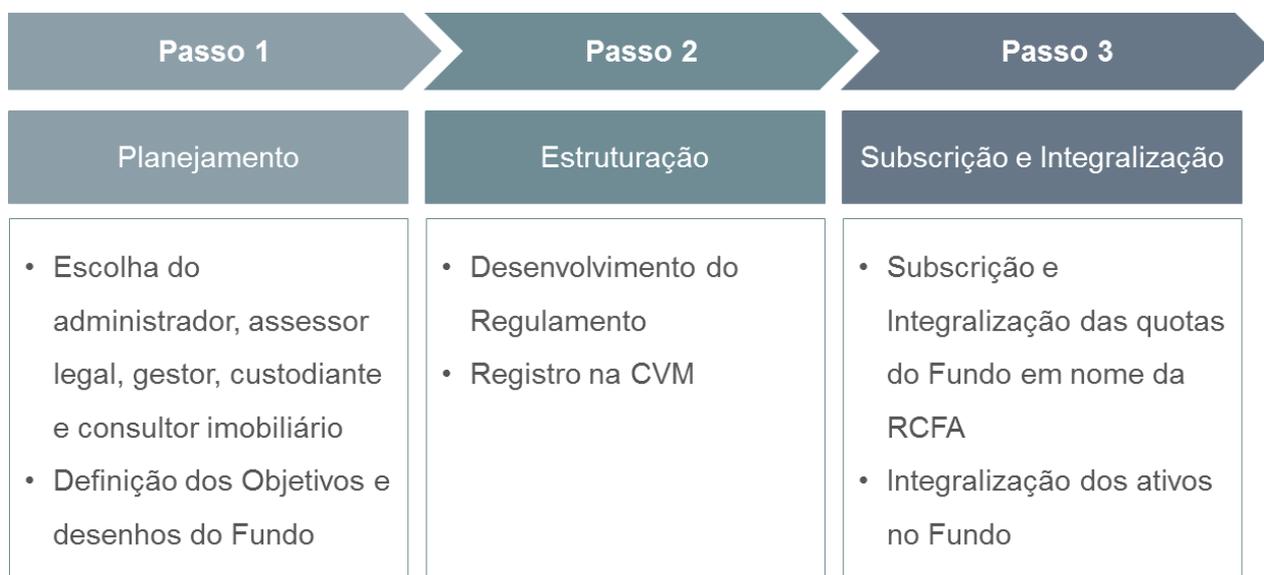
<sup>7</sup> Créditos Classe III e IV, excluído o valor dos créditos *Intercompany*.

<sup>8</sup> Não considera a integralização das quotas da Hesa 107. Considera 90% do valor econômico do FII.

**5. Constituição do Fundo de Investimentos Imobiliários e Integralização das Quotas (Instrução CVM 205 de 14 de janeiro de 1994)**

79. O processo de criação do um Fundo de Investimento Imobiliário para dação em pagamento de suas quotas para os credores passa por três principais etapas: (i) Planejamento, (ii) Estruturação e (iii) Subscrição e Integralização.

Gráfico 15: Principais Etapas para a Criação do Fundo de Investimento Imobiliário



**5.1.1. Etapa de Planejamento do Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV**

80. A **Etapa de Planejamento** envolve principalmente (i) a escolha e contratação de um assessor legal, gestor, administrador, custodiante e consultor imobiliário e (ii) a definição dos objetivos e desenhos do Fundo.

81. A duração prevista para a conclusão desta etapa é de 30 dias corridos após a apresentação do presente PRJ.

82. O gestor, administrador, custodiante, consultor imobiliário e assessor legal terão como responsabilidade a operacionalização do Fundo, representando os quotistas do fundo. Entre os principais serviços prestados pode-se mencionar: a manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, atividades de tesouraria de controle, escrituração de quotas, custódia de ativos, auditoria independente e gestão dos valores mobiliários da carteira.

83. A definição dos objetivos e desenhos definirá as principais características e objetivos do Fundo, como quantidade de classes de quotas, o número de emissões de quotas, a forma do fundo (escritural ou nominativa), dentre outros. As definições nesta fase servirão de matéria-prima para o desenvolvimento do Regulamento do Fundo.

### **5.1.2. Etapa de Estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV**

84. A **Etapa de Estruturação** envolve principalmente (i) o desenvolvimento do Regulamento e (ii) Registro na CVM. Os custos de Estruturação do Fundo serão arcados pelo Grupo RCFA e futuramente poderão ser reembolsados pelo Fundo.

85. A duração prevista para a conclusão desta etapa é de 90 dias após a conclusão da **Etapa de Planejamento**. A conclusão da **Etapa de Estruturação** está condicionada à aprovação do registro FII pela CVM. Portanto, se, dentro do prazo de 90 dias após a conclusão da **Etapa de Planejamento**, a CVM ainda não tiver concluído a análise do registro do FII, as Recuperandas peticionarão no Juízo da Recuperação Judicial reportando esta situação, ficando o prazo de 90 dias para conclusão da **Etapa de Estruturação** prorrogado automaticamente por igual período.

86. O Regulamento do Fundo informará qual será a forma de comercialização e de liquidação dos ativos nele constituídos. O Fundo será constituído sob forma de um condomínio fechado e terá um prazo de duração indeterminado, até a liquidação total dos ativos nele presentes. As outras características do Fundo estarão descritas em seu Regulamento que será apresentado em até 15 dias antes da data da realização da 1ª Assembléia de Credores.

87. Logo após a constituição do Fundo, seu Regulamento será incorporado como o Anexo 4 do presente Plano, com a descrição de todas as suas características.

88. Todo Fundo de Investimento Imobiliário deverá ser registrado junto a CVM (Comissão de Valores Imobiliários) que é o órgão responsável por fiscalizar e disciplinar o funcionamento do mercado de valores mobiliários e a atuação de seus protagonistas. Nesse ponto o administrador do Fundo será responsável pelo processo de registro do Fundo para obter a licença que permite o seu funcionamento.

### **5.1.3. Etapa de Subscrição e Integralização das quotas e Integralização de ativos do Fundo pela RCFA**

89. A **Etapa de Subscrição e Integralização** envolve principalmente (i) a subscrição e integralização das quotas do Fundo em nome da RCFA e (ii) integralização de ativos no Fundo.

90. A duração prevista para a conclusão desta etapa é de 90 dias após a finalização da **Etapa de Estruturação**.

91. O Grupo RCFA integralizará, quotas, unidades imobiliárias, carteira de recebíveis, dentre outros ativos de seu patrimônio neste Fundo, para assim dar as quotas pertencentes a tal Fundo como forma de pagamento aos seus credores.

Tabela 8: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 22,0% no Empreendimento Link	16,9
Quotas SPE Hesa 67	Participação de 26,7% no Empreendimento Neolink	11,4
Quotas SPE 09	Participação de 20% no Empreendimento SPE 09	8,6
Quotas SPE 03	Participação de 17,5% no Empreendimento SPE 03	1,0
Quotas Empreendimentos Green	Participações nos Empreendimentos Green 2000 e 3000	0,7
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
3 Imóveis Paradiso	3 Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso – RJ	0,6
Quotas SPEs com PDG	Participações nos Empreendimentos BH e Nova Lima	0,2
<b>TOTAL</b>		<b>40,0</b>

92. O valor dos ativos considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

93. Os ativos Hesa 98, Hesa 67, SPE 09 e SPE 03 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela acima, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

94. A Colliers International é a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m<sup>2</sup> comercializados e mais de 1,6 bilhão de m<sup>2</sup> avaliados.

95. O Grupo RCFA pretende integralizar, adicionalmente no Fundo, o valor econômico das quotas que detém na SPE Hesa 107. O valor econômico atribuído para essas quotas pelo Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International é de R\$ 15,8 milhões, líquidos de passivos existentes na SPE. Sobre essas quotas recai uma alienação fiduciária, em favor de dois Fundos geridos pelo Opportunity, no valor de R\$ 5,7 milhões. Sendo assim, o valor econômico residual de tais quotas é de R\$ 10,1 milhões. O Grupo RCFA precisará contar com a anuência do Opportunity para que essas quotas possam ser integralizadas no Fundo e o valor econômico residual de tais quotas possam ser desfrutados pelos credores das Classes III e Classe IV. Com a eventual anuência do credor Opportunity, o FII será integralizado com os ativos descritos na tabela abaixo.

Tabela 9: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário incluindo Hesa 107

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 22,0% no Empreendimento Link	16,9
Quotas SPE Hesa 67	Participação de 26,7% no Empreendimento Neolink	11,4
Quotas SPE Hesa 107	Participação de 0,7% no Empreendimento Rio Stay	10,1
Quotas SPE 09	Participação de 20% no Empreendimento SPE 09	8,6
Quotas SPE 03	Participação de 17,5% no Empreendimento SPE 03	1,0
Quotas Empreendimentos Green	Participações nos Empreendimentos Green 2000 e 3000	0,7
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
3 Imóveis Paradiso	3 Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso – RJ	0,6
Quotas SPEs com PDG	Participações nos Empreendimentos BH e Nova Lima	0,2
<b>TOTAL</b>		<b>50,1</b>

96. Os ativos Hesa 98, Hesa 67, Hesa 107, SPE 09 e SPE 03 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela acima, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

**5.1.4. Ativos que não serão Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV**

97. O Grupo RCFA não integralizará no Fundo de Investimento Imobiliário alguns de seus ativos que estão gravados com o instrumento da alienação fiduciária, as quotas da SPE Hesa 55, o Direito de Terrenista da Hesa 103 e as quotas que detém na SPE MG 01, ativos estes que serão usados para fazer frente às suas despesas recorrentes e às despesas do processo de Recuperação Judicial do Grupo.

Tabela 10: Lista de Ativos Que Não Serão Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário

(milhões de R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Descrição</b>	<b>Valor dos Ativos</b>
Terreno Del 11	Terreno Cantinho de Minas (RJ)	1,3 milhões
Direito de Terrenista Hesa 103	Direito de 12,7% sobre o Estoque da Hesa 103	0,1 milhões
Escritório do Grupo (Salas Américas)	4 Salas na Avenida das Américas (RJ)	0,1 milhões
Quotas SPE MG01	Participação de 100% no Terreno em Minas Gerais	6,5 milhões
Quotas Hesa 55	Participação de 20% no Empreendimento Hesa 55	3,7 milhões
<b>TOTAL</b>		<b>11,7 milhões</b>

98. Os ativos Terreno Del 11, Hesa 103, SPE MG01 e Hesa 55 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela acima, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas extraconcursais dos ativos.

99. Os ativos da RCFA estão gravados para garantir dívidas extraconcursais no valor total de R\$ 8,1 milhões, como pode ser verificado no Quadro de Credores.

## **5.2. Premissas Regulatórias e Societárias**

100. Para que o Fundo seja constituído todas as condições regulatórias e societárias deverão ser aplicadas.

101. As SPEs 98, 67, e 107 tem como sócia controladora a Helbor, sendo o Grupo RCFA seu sócio minoritário. Conforme Acordos de Acionistas e Contratos Sociais destas SPEs, a Helbor tem preferência para a aquisição da participação do Grupo RCFA em tais SPEs, desde que o valor ofertado por esta seja maior que o valor do Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International. Caso a Helbor decida exercer seu direito de preferência e adquirir a participação do Grupo RCFA em tais SPES, os recursos oriundos dessa aquisição, em favor do Grupo RCFA, serão distribuídos aos seus credores, conforme o percentual previsto no Anexo 3.

## **5.3. Condições Precedentes**

102. Em adição as condições regulatórias e societárias, as seguintes condições deverão ser respeitadas para que os Credores recebam as quotas do Fundo: (i) homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial; e (ii) o alcance das aprovações legais, regulatórias e societárias pertinentes.

#### **5.4. Mandato**

103. Na hipótese de omissão pelos Credores Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, o Administrador do Fundo ou a RCFA fica mandatado e autorizado, em caráter irrevogável e irretratável, a representar os beneficiários das quotas do Fundo na assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das quotas do Fundo, incluindo, mas sem se limitar ao boletim de subscrição e demais declarações e documentos aplicáveis. As Recuperandas esclarecem que a representação prevista desta cláusula ocorrerá sempre em caráter subsidiário, isto é, apenas na hipótese de o beneficiário das quotas do Fundo deixar de assinar os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das quotas do Fundo.

#### **5.5. Gestor, Administrador e Consultor Imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário**

104. O Grupo RCFA está finalizando a contratação de gestor e administrador de 1ª linha para avançar com a estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário.

105. Os custos de estruturação do Fundo serão assumidos pelo Grupo RCFA e poderão futuramente ser reembolsados pelo Fundo.

106. Na hipótese de omissão pelos Credores Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, o Grupo RCFA fica mandatado a atuar como Consultor Imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário, com o objetivo de promover o suporte necessário para a venda do estoque integralizado ao Fundo.

Gráfico 16: Estrutura sugerida para governança dos ativos dados em dação  
 (Fundo de Investimento Imobiliário)



## 5.6. Principais Benefícios de um Fundo de Investimento Imobiliário

107. **Transparência e Segurança:** A gestão dos ativos será feita por profissionais idôneos com boa reputação no mercado financeiro, com a missão de zelar pelos melhores interesses de seus quotistas. O fundo será regido por regras da CVM trazendo clareza e segurança para a estrutura. Os administradores do fundo são responsáveis pelo desenvolvimento de relatórios recorrentes de acompanhamento da gestão do portfólio de empreendimentos.

108. **Liquidez:** As quotas do fundo imobiliário estarão disponíveis para negociação, promovendo a liquidez de tais quotas, permitindo aos credores a antecipação da realização de seus créditos.

109. **Baixo Risco:** O portfólio do fundo é composto por diversos empreendimentos, todos já concluídos e entregues, minimizando o risco comercial de um único empreendimento e propiciando uma diversificação da receita do fundo.

110. **Blindagem dos Quotistas:** A estruturação do FII foi idealizada de forma a mitigar o risco de contaminação dos quotistas em relação às atividades das SPEs. Sendo assim, os quotistas se beneficiam dos recursos gerados pela comercialização dos ativos do FII, após o pagamento das dívidas inerentes a cada empreendimento imobiliário.

111. **Quitação Imediata do Crédito junto as Recuperandas:** A constituição do Fundo Imobiliário e subsequente dação das quotas implica no pagamento imediato dos Credores, ressaltando-os de longuíssimos prazos de pagamento, tão comuns a diversos processos de Recuperação Judicial, e do risco de *performance* do Grupo RCFA. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial, os credores passam a ser os proprietários dos ativos, contando com a melhor estrutura de governança para a liquidação desses bens.

## **6. REGRAS ADICIONAIS PARA LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA**

### **6.1. Forma de pagamento**

112. Os pagamentos a serem realizados em espécie, previstos nas cláusulas acima, serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do

respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

## **6.2. Contas Bancárias dos Credores Trabalhistas**

113. Os Credores Trabalhistas deverão, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Corridos da data prevista para o início dos pagamentos, informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação por escrito endereçada às Recuperandas, nos termos da cláusula **Comunicações** abaixo.

114. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Corridos da data prevista para o início dos pagamentos não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

115. Neste caso, os valores ficarão disponíveis no departamento financeiro do Grupo RCFA pelo prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados da data prevista para o pagamento. Os valores não resgatados pelos Credores no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos serão redirecionados às operações do Grupo RCFA, devendo o Credor solicitar novo agendamento para recebimento do crédito, que será pago em até 30 Dias Corridos do efetivo reagendamento junto ao departamento financeiro, sem a incidência de juros e correção monetária neste período.

### **6.3. Cessão de Créditos**

116. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, as cessões de Créditos somente terão eficácia perante as Recuperandas caso estas sejam devidamente notificadas e as referidas cessões sejam comunicadas ao Administrador Judicial, sob pena de ineficácia da cessão, apesar do pagamento efetuado ao credor originário ser considerado plenamente válido, não podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores da Recuperanda ou alegar descumprimento do Plano. Não haverá qualquer alteração na forma ou prazo para pagamento do Crédito detido pelos Credores Cessionários.

### **6.4. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos**

117. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos Créditos ou o valor alterado de Créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, iniciando-se os prazos e forma de pagamento previstos neste Plano a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos na Lista de Credores. Neste caso, as regras de pagamento de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado. Para fins desta Cláusula, o Credor deverá notificar o Grupo RCFA, na forma da cláusula **Comunicações** abaixo, para comunicar o trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo Crédito ou a alteração do Crédito já reconhecido.

## **7. EFEITOS DO PLANO**

### **7.1. Vinculação do Plano**

118. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e os Credores a partir da Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da LRJ, e os seus respectivos cessionários e sucessores.

### **7.2. Novação**

119. Este Plano implica a novação dos Créditos Concurrais, que serão pagos na forma estabelecida neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias, ainda que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

120. Para fins de esclarecimento e para todos os fins e efeitos deste Plano, a novação objeto desta cláusula, em relação aos Credores titulares de Créditos representados por garantias de aval ou fiança e concedidos por quaisquer das Recuperandas do Grupo RCFA, também se dará quanto à garantia de fiança e aval.

### **7.3. Reconstituição de Direitos**

121. Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LRJ, os Credores terão reconstituídos seus

direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º, e 74 da LRJ.

#### **7.4. Ratificação de Atos**

122. A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, todos os atos e todas as ações necessários para a integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito.

#### **7.5. Extinção de Ações**

123. Os Credores Concurtais, apenas no que concerne aos Créditos Concurtais, não mais poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal contra às Recuperandas; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra às Recuperandas; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer seus Créditos Concurtais ou praticar qualquer outro ato construtivo contra tais bens; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurtais; (v) reclamar

qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concurais por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso contra às Recuperandas relativas aos Créditos Concurais serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas, sendo certo que as partes litigantes envidarão os melhores esforços para mitigar os impactos gerados pelas verbas sucumbenciais e custos finais de execução.

## **7.6. Quitação**

124. Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e garantidores/coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações, compensações e qualquer outra espécie de acréscimo contratual ou legal porventura incidente sobre o valor devido.

125. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra às Recuperandas, controladoras e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, e Credores Cessionários a qualquer título.

126. Para fins de esclarecimento e para todos os fins e efeitos deste Plano, a quitação objeto desta cláusula, em relação aos Credores titulares de Créditos representados

por garantias de aval ou fiança e concedidos por quaisquer das Recuperandas do Grupo RCFA, também se dará quanto à garantia de fiança e aval.

## **7.7. Baixa das Inscrições em Órgãos de Proteção de Crédito**

127. A aprovação do Plano implicará a baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito, assim como das anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas em Créditos Concurrais, cabendo ao Grupo RCFA informar a quais órgãos de proteção ao crédito e a quais cartórios de protesto de títulos deverão ser enviados ofícios pelo Juízo da Recuperação determinando a baixa de tais anotações.

## **7.8. Continuidade da operação**

128. Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, o Grupo RCFA poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

## **7.9. Formalização de documentos e outras providências**

129. As Recuperandas obrigam-se a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados ao cumprimento e implementação deste Plano e obrigações correlatas.

#### **7.10. Descumprimento do Plano**

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

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

#### **7.11. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano**

132. Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitas pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da LRJ. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRJ, obrigam todos os credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores, ressalvado o disposto no artigo 50, parágrafo 1º da LRJ.

### **7.12. Encerramento da Recuperação Judicial**

133. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento do Grupo RCFA, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação Judicial do Plano sejam cumpridas, nos termos do artigo 63 da LRJ.

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **8.1. Contratos existentes e conflitos**

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

135. Os eventuais impostos que por ventura venham a incidir sobre as operações de pagamento previstas neste PRJ são de inteira e exclusiva responsabilidade dos credores beneficiários. Portanto, as Recuperandas terão adimplido com as obrigações previstas neste PRJ independentemente do pagamento destes impostos.

## **8.2. Anexos**

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

## **8.3. Notificações**

137. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para que sejam eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas somente quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *fac-símile*, *e-mail* ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone.

#### **8.4. Comunicações**

138. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelo Grupo RCFA, nos autos do processo de Recuperação Judicial ou diretamente ao Administrador Judicial ou aos Credores:

##### **Grupo RCFA**

A/C: Humberto Abreu de Padua Junior

E-mail: [humbertoabreu@dominus.com.br](mailto:humbertoabreu@dominus.com.br)

Com cópia para: Armando Pereira Gonçalves

[armando.apg@dominus.com.br](mailto:armando.apg@dominus.com.br)

##### **Bumachar Advogados Associados**

Endereço: Avenida Marechal Câmara, 271, Centro - Rio de Janeiro - RJ

A/C: Vitor Hugo Erlich Varella

E-mail: [vitor@bumachar.adv.br](mailto:vitor@bumachar.adv.br) e [bumachar@bumachar.adv.br](mailto:bumachar@bumachar.adv.br)

Quando aplicável, com cópia para: [rjrcfa@bumachar.adv.br](mailto:rjrcfa@bumachar.adv.br)

##### **Administrador Judicial N&R Advogados**

Endereço: Rua da Ajuda, nº 35, 17º andar, Centro/RJ

A/C: Wagner Nascimento

E-mail: [admjudrcfa@nraa.com.br](mailto:admjudrcfa@nraa.com.br)

### **8.5. Data do Pagamento**

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

### **8.6. Encargos Financeiros**

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

### **8.7. Divisibilidade das previsões do Plano**

141. Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que, no entendimento das Recuperandas, não alterem as premissas econômicas e financeiras da reestruturação da dívida.

## **8.8. Lei Aplicável**

142. 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.

## **8.9. Eleição de Foro**

143. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem em relação a este Plano, à execução das obrigações aqui assumidas e a qualquer litígio decorrente dos créditos sujeitos a este Plano serão julgados: (i) até a extinção da Recuperação Judicial, pelo Juízo da Recuperação; e (ii) após o encerramento da Recuperação Judicial, por sentença, por uma das Varas Empresariais Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

## RCFA ENGENHARIA LTDA.

### LISTA DE ANEXOS

**ANEXO 1 - LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

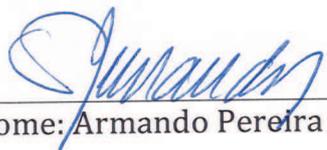
**ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS**

**ANEXO 3 - DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO PARA CREDORES CLASSE III E CLASSE IV**

**ANEXO 4 - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SERÁ APRESENTADO EM ATÉ 15 DIAS ANTES DA DATA DA REALIZAÇÃO DA 1ª ASSEMBLÉIA DE CREDORES)**

Rio de Janeiro/RJ, 23 de março de 2017.

### **RCFA ENGENHARIA LTDA. - em Recuperação Judicial**



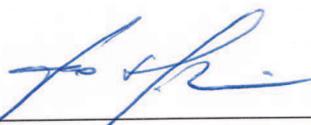
Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor



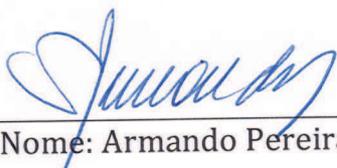
Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor



## RCFA ENGENHARIA LTDA.

### DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA - em Recuperação Judicial



Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor



Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

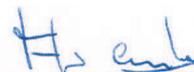
Cargo: Diretor

### DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - em Recuperação Judicial



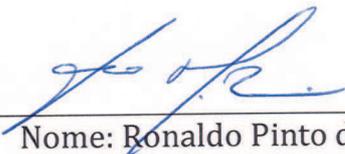
Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor



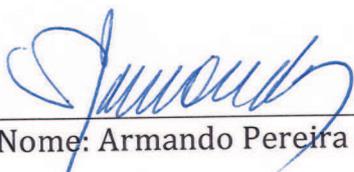
Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

## RCFA ENGENHARIA LTDA.

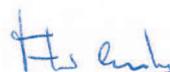
---

### DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – em Recuperação Judicial



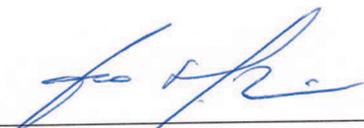
Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor



Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

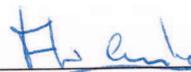
Cargo: Diretor

### DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- em Recuperação Judicial



Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

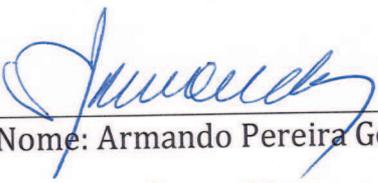


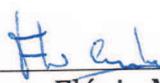
Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

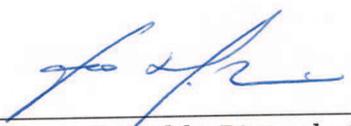
Cargo: Diretor

## RCFA ENGENHARIA LTDA.

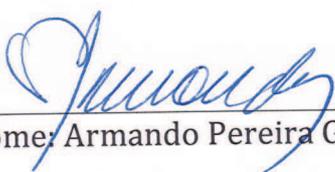
### LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS- em Recuperação Judicial

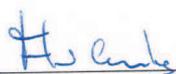
1   
Nome: Armando Pereira Gonçalves  
Cargo: Diretor

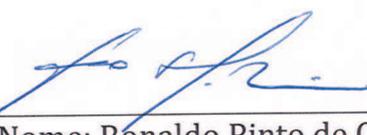
  
Nome: Flávio Milone  
Cargo: Diretor

  
Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira  
Cargo: Diretor

### LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- em Recuperação Judicial

  
Nome: Armando Pereira Gonçalves  
Cargo: Diretor

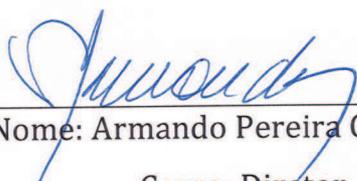
  
Nome: Flávio Milone  
Cargo: Diretor

  
Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira  
Cargo: Diretor

## RCFA ENGENHARIA LTDA.

---

### TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL



Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

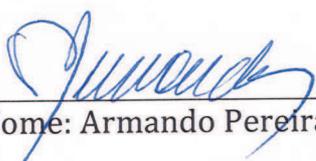
Cargo: Diretor



Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

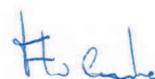
Cargo: Diretor

### SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - em Recuperação Judicial



Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor



Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor



Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor