



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Recuperação Judicial

Processo Digital nº 1098107-29.2018.8.26.0100

FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, e OUTROS, por seus advogados, conforme instrumento de mandato anexo, vêm, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, nos autos do processo da recuperação judicial em epígrafe, em atenção ao despacho de fls. 2856- 2858, expor e requerer o quanto segue:

I. DOS DOCUMENTOS INICIAIS SOLICITADOS PELA ADIMINISTRADORA JUDICIAL.

1. No dia 15/10/2018 foi encaminhada uma relação de documentos solicitados pela administradora judicial via motoboy destinados a serem entregues diretamente ao escritório desta, cumprindo- se o prazo impreterível estabelecido.
2. Ademais, quanto aos documentos mencionados no relatório inaugural cumpre expor que tão logo que as recuperandas tiveram ciências das conclusões da i. administradora judicial promoveram a entrega mediante protocolo físico e a consequente informação via e-mail, somado ao fato de que os documentos eventualmente avaliados ou indisponíveis, ou, ainda, inaplicáveis as espécies foram devidamente justificados a esta, com a ressalva de futuros e novos esclarecimentos, caso necessário.



Tel.: (11) 2227-9515
www.massicano.adv.br

Praça Silvio Romero, 55 - 4º andar - sala 47 - Tatuapé
CEP 03323-000 - São Paulo - SP - Registro OAB/SP: 13.182
BRS - 5612



II. DA COMPROVAÇÃO DOS PROTOCOLOS FÍSICOS

3. Foi determinada a expedição de ofícios aos d. juízes das 1ª e 2ª Varas Cíveis do Foro do Tatuapé a fim de comunica-los acerca do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, devendo as recuperandas no prazo de 5 (cinco) apresentarem os comprovantes dos protocolos físicos nos autos.
4. Ante o exposto, em cumprimento a determinação, requer a juntada dos comprovantes dos protocolos físicos efetuados junto a 1ª e 2ª Varas Cíveis do Foro do Tatuapé, referentes aos processos especificados.

III. DO PLANO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

5. Nesta mesma oportunidade, e em consonância ao quanto exposto no art. 53 da LFRE, e de maneira tempestiva, requer a juntada do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL a qual contempla a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; demonstração de sua viabilidade econômica; laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
6. Desta forma, requer ainda a Vossa Excelência que ordene a publicação de edital contendo o aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação, fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 da LFRE.

IV. ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS PELA i. ADMINISTRADORA JUCIAL AS FLS. 2824

7. Quanto aos esclarecimentos solicitado pela i. Administradora Judicial sobre o fato do passivo da empresa não representar a lista de credores desta, cumpre informar que, conforme nota explicativa anexa elaborada pelos atuais contadores, o saldo da presente conta contábil não representa a real situação da empresa.
8. Os saldo anteriores a 2018 foram apropriados de forma incorreta pela antiga contabilidade, uma dos fatores, inclusive, que contribuíram para a absoluta desorganização da constas da empresa, conforme narrado em sede de exordial.
9. Por tais razões o saldo apresentado na conta não expressa a realidade da empresa, até porque segundo o relatório de contas a receber por cliente das recuperandas representaria o montante diverso daquele apresentado.





10. Dessa forma, requer a juntada de explicações pormenorizadas e técnicas quanto as contas da empresa advindas da atual contabilidade, onde se requer a Vossa Excelência a concessão de prazo para a retificação competente nos lançamentos contábeis e posterior apresentação a i. Administradora Judicial.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 11 de dezembro de 2018

THIAGO MASSICANO

OAB/SP 249.821



Tel.: (11) 2227-9515
www.massicano.adv.br

Praça Silvio Romero, 55 - 4º andar - sala 47 - Tatuapé
CEP 03323-000 - São Paulo - SP - Registro OAB/SP: 13.182
BRS - 5612

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

- FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;
- TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

em curso perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos de nº 1098107-29.2018.8.26.0100.

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. EMPRESA E SÓCIOS REPRESENTANTES
2. DA TEMPESTIVIDADE
3. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

4. OBJETIVO DO PLANO

PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

5. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO
6. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA
7. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES E NECESSIDADE DE NOVOS FORNECIMENTOS

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

8. NOVAÇÃO
9. PAGAMENTO DOS CREDORES EXTRACONCURSAIS
10. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)
11. PAGAMENTOS DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)
12. O PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)
13. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

14. EFEITOS DO PLANO
15. MODIFICAÇÃO DO PLANO
16. DESCUMPRIMENTO DO PLANO

PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS

17. DISPOSIÇÕES GERAIS
18. CESSÕES
19. LEI E FORO
20. ENDEREÇOS E CONTATOS PARA ESCLARECIMENTOS

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. EMPRESAS E SÓCIOS REPRESENTANTES

FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF nº 10.269.051/0001-77 com sede na Praça Silvio Romero, nº 55, Complemento: Conj: 34, Bairro: Cidade Mãe do Céu, CEP: 03323-000- São Paulo/SP, por seu representante legal, **LUIZ HYPPOLITO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3.034.866-3- SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 105.904.558-34, residente e domiciliado à Rua Maestro Tom Jobim, nº 85, apartamento 131, Bairro: Jardim Anália Franco- São Paulo/SP-CEP: 03337-040, **F.C. B. CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 55.941.207/0001-52, situada Praça Silvio Romero, nº 55, Cidade Mae do Céu, Cj 34, CEP: 03323-000- São Paulo- SP, por sua representante legal, **MARIA DAS DORES BERNARDO HYPPOLITO**, portuguesa, maior, casada, portadora da cédula de identidade RG/RNE: W124646N e inscrita no CPF sob o nº 038.510.948-24, residente e domiciliada a Rua Maestro Tom Jobim nº 85, apartamento 131, Bairro Jardim Anália Franco – São Paulo/SP – CEP: 03337-04, **TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 27.096.732/0001- 83, situada Rua Cantagalo , nº 900, ,Bairro Vila Gomes Cardim – São Paulo- SP – CEP: 03319-000, por seu representante legal, **FABIO LUIS HYPPOLITO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 10557648-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 114.151.498-28, residente à Rua Emilio Mallet, nº 420, AP 133, Vila Gomes Cardim, CEP: 03320-000- São Paulo SP e **TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.842.478/0001-12, situada Praça Silvio Romero nº 55, conjunto 34, Bairro Cidade Mãe do Céu – São Paulo/SP – CEP: 03323-000, por seu representante legal, **FABIO LUIS HYPPOLITO**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 10557648-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 114.151.498-28, residente à Rua Emilio Mallet, nº 420, AP 133, Vila Gomes Cardim, CEP: 03320-000- São Paulo - SP, por seus advogados, vêm, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 95 e 96, VII e artigos 47 e seguintes da Lei nº 11.101/2005 (“LFRE”), apresentar o presente **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

- (i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 17 de setembro de 2018, um pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, e devem submeter um plano de recuperação judicial à aprovação da Assembleia de Credores e homologação judicial, nos termos do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial;
- (iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das

Recuperandas; **(b)** é viável sob o ponto de vista econômico; e **(c)** é acompanhado do respectivo laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscrito por empresa especializada;

- (iv) Considerando que, por força do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: **(a)** preservar e adequar as suas atividades empresariais; **(b)** manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de **(c)** renegociar o pagamento de seus credores;

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, sob os seguintes termos:

2. DA TEMPESTIVIDADE

Esta apresentação tem como objetivo instruir os Credores sobre o Plano de Recuperação Judicial do Grupo FCB e as formas e condições de pagamento para essa classe específica. Cabe ressaltar que todos os empreendimentos imobiliários envolvidos no processo de Recuperação Judicial do Grupo FCB encontram-se parcialmente finalizados.

3. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

3.1. Regras de Interpretação. Os termos definidos nesta Cláusula 1 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. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

3.2. Definições. Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

3.2.1. “Administradora Judicial”: Administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendida como a empresa Concórdia Serviços Administrativos Empresariais Ltda., representada pelo Sr. Fabrício Godoy de Sousa.

3.2.2. “AGC”: Significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.3. “Créditos”: são os Créditos Sujeitos e os Créditos Não Sujeitos Aderentes.

3.2.4. “Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.5. “Créditos com Garantia Real Remanescentes”: Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1(ii) do Plano.

3.2.6. “Créditos ME e EPP”: Créditos detidos pelos Credores ME e EPP.

3.2.7. “Créditos Quirografários”: são os Créditos Sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, e 83, VI, da Lei de Recuperação Judicial, conforme listados na Lista de Credores.

3.2.8. “Créditos Quirografários Remanescentes”: Tem o significado atribuído na Cláusula 10.1(ii) do Plano.

3.2.9. “Créditos Sujeitos”: são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial e listados na Lista de Credores.

3.2.10. “Créditos Trabalhistas”: são os Créditos Sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.

3.2.11. “Credores”: São os Credores Sujeitos e os Credores Não Sujeitos Aderentes.

3.2.12. “Credores com Garantia Real”: são os Credores Sujeitos detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.13. “Credores com Garantia Real Remanescentes”: são os detentores de Créditos com Garantia Real Remanescentes.

3.2.14. “Credores ME e EPP”: são os Credores Sujeitos detentores de Créditos ME e EPP, constituídos como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.15. “Credores Quirografários”: são os Credores Sujeitos detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.16. “Credores Quirografários Remanescentes”: são os detentores de Créditos Quirografários Remanescentes.

3.2.17. “Credores Trabalhistas”: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.18. “Credores Extraconcursais”: são os Credores detentores de Créditos extraconcursais, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.19. “Data do Pedido”: A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, dia 17 de setembro de 2018.

3.2.20. “Dia Útil”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

3.2.21. “Dívida Reestruturada”: Tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 8.1 do Plano.

3.2.22. “Edital”: Tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 6.2 do Plano.

3.2.23. “Encerramento da Recuperação Judicial”: Significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.

3.2.24. “Homologação do Plano”: Decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 45 ou 58, *caput* e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso, assim entendida como a data de sua publicação.

3.2.25. “Juízo da Recuperação”: Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.2.26. “Laudo da Viabilidade Econômica”: Tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 4.3 deste Plano.

3.2.27. “Lista de Credores”: A lista constante do **Anexo I**, conforme substituída pela lista a ser divulgada pela Administradora Judicial, nos termos do artigo 7, §2º da Lei de Recuperação Judicial, e alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

3.2.28. “Lei de Recuperação Judicial”: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

3.2.29. “Plano”: Este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores.

3.2.30. “Recuperação Judicial”: Significa o processo de recuperação judicial nº 1098107-29.2018.8.26.0100, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação.

3.2.31. “Recuperandas” ou “Grupo FCB”: FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA;- TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, todas em recuperação judicial, conforme qualificadas nos autos do Juízo da Recuperação.

3.2.32. “UPIs”: Uma ou mais unidades produtivas isoladas criadas especialmente para o fim de alienação, nos termos do art. 60 da Lei de Recuperação Judicial, organizadas a critério das Recuperandas.

3.2.33. “Passivo”: Compreenderá a conclusão da obra do condomínio Ed. Ferrara.

PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

4. OBJETIVO DO PLANO

4.1. Objetivo. Diante da existência de dificuldades das Recuperandas em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento das Recuperandas, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida, e de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperandas.

4.2. Razões da Recuperação Judicial. Como é de conhecimento público e notório, o setor imobiliário brasileiro está atravessando, há alguns anos, uma crise econômica de grande intensidade e, certamente, o Grupo FCB, atuante exclusivamente neste setor, sofre diretamente os impactos desta crise.

Ademais, também é cediço que o cenário econômico nacional começou a sofrer impactos da crise econômica internacional já no início do ano de 2013, agravada enormemente, pela gigantesca crise política que assola o país desde 2014.

Em virtude dos fatos acima e com a conseqüente redução do poder de compra dos consumidores, ocasionaram um elevado número de paralizações nas obras já contratadas com a suspensão e interrupção de pagamento, mesmo aquelas já em andamento, interrupção de fornecimento de materiais, etc.

Tais ocorrências afetaram direta e profundamente o equilíbrio financeiro do Grupo, decorrente da enorme e abrupta queda no faturamento, mediante, inclusive, a ausência de novos contratos e da suspensão e interrupção de pagamento dos contratos em andamento por parte de alguma de suas fornecedoras. Como consequência deste desequilíbrio financeiro o Grupo passou a não mais conseguir honrar diversos compromissos financeiros, já assumidos com seus fornecedores e colaboradores, o que acabou resultando na ocorrência de protestos por falta de pagamento e imediata suspensão de fornecimento de insumos e materiais, implicando, ainda, na conclusão das obras parcialmente iniciadas.

Diante da impossibilidade de venda e conclusão das obras, deu-se início a uma série de ações de execuções fiscais e cobranças condominiais das unidades não vendidas.

É possível concluir que fatores internos, por ser empresa familiar, também contribuíram para chegar onde estão, sobretudo considerando a inexistência uma gestão profissionalizada para dar seguimento nos negócios da empresa, estando intrinsecamente o comando em decisões sem embasamento técnico.

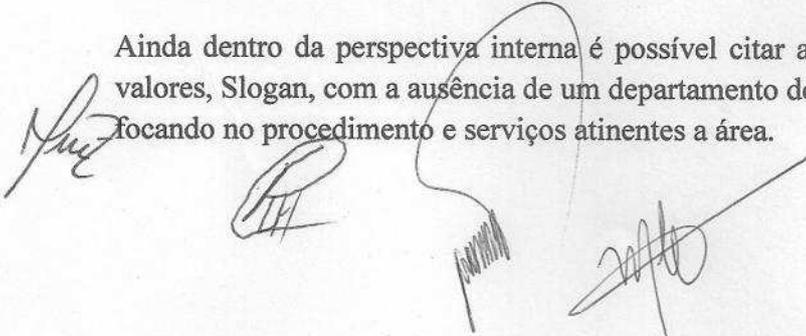
Não houve investimentos setorializados no campo das mídias digitais, com a otimização do website, estendendo as questões comerciais para outros campos como, por exemplo, marketing de conteúdo, somado as próprias redes sociais.

Quanto ao departamento pessoal, é importante que se diga, ab initio, que em todos estes anos de existência foram registrados apenas 2 acidentes de natureza leve, o que revela a preocupação do grupo com a integridade física e bem estar de seus funcionários, não obstante nos tempos atuais e considerando o patamar econômico que o Grupo adquiriu, não há mais condições de se manter o importante setor concentrado apenas e tão somente em âmbito familiar, o que por certo também contribuiu para o aumento das ações trabalhistas, aumentando consequentemente de maneira desenfreada o passivo do grupo FCB, corroborando para o atual cenário das empresas.

Os demais setores das empresas também passaram por problemas de gestão e estratégia, como o setor contábil, o qual por muitos anos passou por inúmeros escritórios, e com contabilidades diferentes para as empresas, quando, em verdade, considerando o regime de colaboração entre elas jamais poderiam ser desmembradas as contas das empresas.

Portanto, a desorganização contábil promovida por erros estratégicos, colaboraram para o descontrole das contas das empresas, refletindo em inúmeras ações de execução fiscal e descumprimentos de obrigações acessórias entres as empresas do grupo.

Ainda dentro da perspectiva interna é possível citar a falha em definições de missão, valores, Slogan, com a ausência de um departamento de sistema de qualidade, auditorias focando no procedimento e serviços atinentes a área.



Por ser empresa familiar não eram feitas reuniões ordinárias sobre análise crítica dos indicadores gerenciais, ação corretiva e preventiva relativa a satisfação dos clientes, atendimento, serviços, reclamações, processo, e demais não conformidades.

Além dos indicadores internos, as ocorrências externas também corroboraram, e muito, para agravar a crise econômico-financeira que se instalou em todas as empresas do ramo imobiliário.

É cediço que a situação política e econômica atual do país é instável, com a forte desaceleração da economia impactou na demanda dos bens imobiliários, interrompendo o ritmo acelerado de contratação e investimentos.

Também é público e notório que o segmento da construção civil foi um dos mais afetados com a perda de cerca de 60 mil postos de trabalho, conforme aponta o CAGED – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.

A instabilidade que se arrasta no Brasil desde 2013 e teve seu ápice nestes últimos anos levaram o setor da construção civil a demitir aproximadamente 109 mil empregados em um ano. Desse modo, todas as incongruências de mercado somado com os erros estratégicos internos implicaram na atual situação das empresas.

Não obstante, apesar das ocorrências acima o Grupo, através de seu Plano de Recuperação e das vertentes de salvamento econômico da empresa existentes nos mecanismos da lei de recuperação judicial, somado a previsão de retomada da economia para os próximos anos, segundo especialistas, certamente conseguirá reverter este cenário.

Dessa forma, poderá reorganizar suas atividades e voltar a crescer, ampliando sua rede de funcionários e clientes, propiciando a manutenção da fonte produtora, o emprego dos trabalhadores e o interesse de seus credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, tudo na forma do art. 47 da LFRE.

4.3. Viabilidade Econômica do Plano e Avaliação dos Ativos das Recuperandas.

Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscritos por empresas especializadas, encontram-se no Anexo 2.3.

4.4. Considerando que o Grupo FCB possui inúmeros credores, se faz necessário que o laudo econômico financeiro identifique a necessidade de vendas das unidades do empreendimento Ferrara, como pré-condição da viabilidade econômica financeira das empresas e do plano.

PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

5. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

5.1. Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, o presente Plano prevê:

- (i) **A conclusão do empreendimento Ed. Ferrara e a venda de suas unidades.**
- (ii) a possibilidade de reorganização societária das Recuperandas;
- (iii) a reestruturação do passivo das Recuperandas;
- (iv) a preservação de investimentos essenciais para a continuação das Recuperandas.

6. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

6.1. **Operações de Reorganização Societária.** As Recuperandas poderão, a seu critério e a qualquer momento, realizar quaisquer operações de reorganização societária entre as sociedades do Grupo FCB e/ou suas coligadas, afiliadas e subsidiárias, inclusive fusões, incorporações, incorporação de ações, cisões e transformações, exclusivamente dentro do Grupo FCB, ou promover a transferência de bens dentro do Grupo FCB, bem como para fundos de investimento previstos na legislação em vigor, desde que tais operações não resultem em:

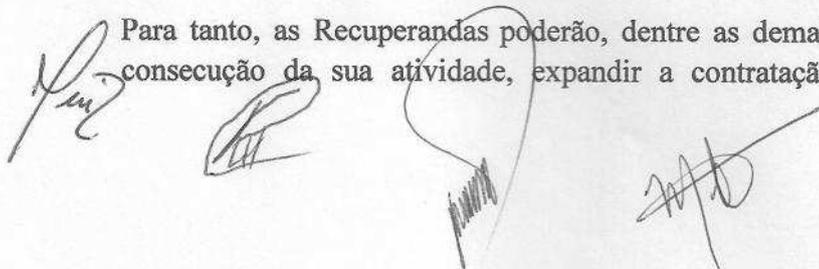
- (i) diminuição da totalidade dos bens de titularidade das Recuperandas, que afetem negativamente o cumprimento das obrigações das Recuperandas assumidas neste Plano; ou
- (ii) aumento do endividamento total das Recuperandas.

6.2. **Alienação do controle.** As Recuperandas estão autorizadas, independentemente da realização de nova AGC ou prévia aprovação dos credores, a alienar ou de qualquer outro modo, transferir seu controle acionário a qualquer momento, a partir da homologação do Plano, podendo praticar todo e qualquer ato necessário a tanto.

7. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES E NECESSIDADE DE NOVOS FORNECIMENTOS

7.1. **Expansão de Parcerias e Novos Fornecimentos.** Sujeito às limitações previstas em lei, as Recuperandas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, sujeito, todavia, aos limites estabelecidos neste Plano.

Para tanto, as Recuperandas poderão, dentre as demais atividades necessárias para a consecução da sua atividade, expandir a contratação de novas parcerias e novos



fornecimentos, sejam com novos parceiros ou fornecedores, sejam em novas condições comerciais com cada um dos parceiros e fornecedores atualmente existentes desde que:

- (i) sejam realizadas em bases comutativas; e
- (ii) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

7.2. Operações com Partes Relacionadas. As transações com Partes Relacionadas serão permitidas desde que:

- (i) sejam realizadas em bases comutativas; e
- (ii) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

8. NOVAÇÃO

8.1. Novação. Com a Homologação Judicial do Plano, os Créditos serão novados. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste Plano.

9. **PAGAMENTO DOS CREDORES EXTRACONCURSAIS**

Este plano de recuperação judicial considera os créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados nos tópicos a seguir .

Serão considerados, ainda, como credores extraconcursais: as remunerações devidas ao administrador judicial e seus auxiliares, e créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência; as quantias fornecidas à massa pelos credores; despesas com arrecadação, administração, realização do ativo e distribuição do seu produto, bem como custas do processo de falência; custas judiciais relativas às ações e execuções em que a massa falida tenha sido vencida; e obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência, e tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

10. **PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**

10.1. Os Credores Trabalhistas receberão o pagamento com deságio de 70% sobre os seus Créditos no prazo de 12 (doze) meses contados a partir de 24 (vinte e quatro) meses de carência da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação do respectivo crédito, caso seja feita posteriormente à homologação do Plano.

10.2. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 10 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Trabalhistas.

10.3. Os créditos oriundos da cláusula 10.1 que ultrapassarem o previsto no artigo 83 inciso I da LFRE serão pagos na classificação de credores quirografários na Classe III.

11. PAGAMENTOS DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

11.1. O pagamento dos Credores Quirografários será realizado da seguinte forma:

OPÇÃO A

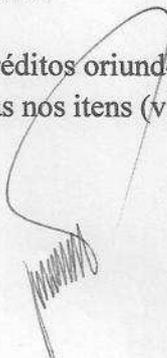
- (i) Pagamento inicial e final: no prazo de 36 (trinta e seis) meses de carência após a Homologação do Plano, com deságio de 80% (oitenta por cento) e 36 (trinta e seis) meses para a quitação.
- (ii) Correção: As parcelas contempladas no item (i) serão corrigidas somente pela TR.
- (iii) Ações judiciais: Os créditos oriundos de ações judiciais serão submetidos as regras contempladas nos itens (i) e (ii) acima referidos

OPÇÃO B

- (iv) Pagamento inicial e final: no prazo de 48 (quarenta e oito) meses de carência após a Homologação do Plano, com deságio de 60% (sessenta por cento) e 48 (quarenta e oito) meses para a quitação.
- (v) Correção: As parcelas contempladas no item (iv) serão corrigidas somente pela TR.
- (vi) Ações judiciais: Os créditos oriundos de ações judiciais serão submetidos as regras contempladas nos itens (iv) e (v) acima referidos

OPÇÃO C

- (vii) Pagamento inicial e final: no prazo de 60 (sessenta) meses de carência após a Homologação do Plano, com deságio de 50% (cinquenta por cento) e 60 (sessenta) meses para a quitação.
- (viii) Correção: As parcelas contempladas no item (vii) serão corrigidas pela TR acrescido de 0,5% a.a.
- (ix) Ações judiciais: Os créditos oriundos de ações judiciais serão submetidos as regras contempladas nos itens (vii) e (viii) acima referidos.



OPÇÃO D

- (x) Pagamento inicial e final: no prazo de 72 (setenta e dois) meses de carência após a Homologação do Plano, com deságio de 20% (vinte por cento) e 72 (setenta e dois) meses para a quitação.
- (xi) Correção: As parcelas contempladas no ítem (i) serão corrigidas pela TR acrescidos de 1% a.a.
- (xii) Ações judiciais: Os créditos oriundos de ações judiciais serão submetidos as regras contempladas nos itens (x) e (xi) acima referidos

11.1.1. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 11 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Quirografários.

12. O PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

12.1. pagamento dos Credores Quirografários será realizado da seguinte forma:

- (xiii) Os Credores ME e EPP: receberão o pagamento com deságio de 70% (setenta por cento) dos seus Créditos, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data da homologação, com carência de 12 meses da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação do respectivo crédito, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano.
- (xiv) Correção: As parcelas contempladas no ítem (xiii) serão corrigidas pela TR acrescidos de 1% a.a.
- (xv) Ações judiciais: Os créditos oriundos de ações judiciais serão submetidos as regras contempladas nos itens (xiii) e (xiv) acima referidos.

12.2. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 12 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP.

13. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

13.1. Forma de Pagamento. Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante:

- (i) depósito judicial junto ao Juízo da Recuperação; ou, preferencialmente
- (ii) transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de cada um dos Credores a ser informada individualmente pelo Credor ou mediante

apresentação de petição indicando tal conta nos autos da recuperação judicial.

13.2. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

13.3. Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 10 (dez) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

13.4. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias, nestes casos, os pagamentos serão realizados mediante depósito judicial.

13.5. Valores. Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

13.6. Alocação dos Valores. As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração do percentual recebido por cada Credor. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Homologação do Plano e que altere o percentual devido a determinado Credor, tal novo percentual apenas surtirá efeitos para fins deste Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração:

- (i) do fluxo de pagamentos; e
- (ii) do valor total a ser distribuído entre os Credores.

13.7. Compensação. As Recuperandas poderão pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável, por meio da compensação de:

- (i) Créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores;
- (ii) Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este Plano. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização

da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

13.8. Quitação. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, em juízo ou fora dele. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, e em igual caso, em juízo ou fora dele.

13.9. Créditos Intragrupo. Os créditos intragrupo somente poderão ser pagos após o pagamento integral de todos os outros Credores nos termos deste Plano, ficando autorizadas as operações de transferência ou consolidação de débitos para uma ou mais das empresas do Grupo FCB.

13.10. Parcelamento de Débitos Tributários. As Recuperandas poderão buscar obter, após a Homologação do Plano, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento da dívida tributária das Recuperandas.

PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

14. EFEITOS DO PLANO

14.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

14.2. Conflito com Disposições Contratuais. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

14.3. Extinção de Medidas Judiciais. Com a Homologação do Plano, todas as execuções judiciais em curso contra o Grupo FCB, seus controladores, sócios, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, serão extintas, e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas.

14.4. Garantias. A aprovação do Plano em AGC bem como o pagamento dos Credores na forma estabelecida no Plano implicará na liberação de todos os gravames, ônus, garantias reais sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, liberando também eventuais, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título.

14.5. Formalização de Documentos e Outras Providências. As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.

14.6. Protestos. A aprovação deste Plano acarretará *(i)* o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelo Grupo FCB que tenha dado origem a qualquer Crédito e *(ii)* a exclusão definitiva do registro do nome do Grupo FCB nos órgãos de proteção ao crédito.

14.7. Liberação. As Recuperandas poderão ser liberadas de qualquer das obrigações listadas acima mediante aprovação em AGC.

15. MODIFICAÇÃO DO PLANO

15.1. Modificação do Plano na AGC. Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que:

- (i)* tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim; e
- (ii)* sejam aprovadas pelas Recuperandas e aprovadas pelo quórum mínimo da Lei de Recuperação Judicial.

16. DESCUMPRIMENTO DO PLANO

16.1. Período de Cura. Com exceção às obrigações de pagamento ora assumidas pelas Recuperandas, cujo prazo de cura é de 10 (dez) dias independentemente de notificação, este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito as Recuperandas, nos termos deste Plano, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se:

- (a)* a mora relativa à obrigação de pagamento for sanada no prazo de 10 (dez) dias, independentemente de notificação;
- (b)* as moras ou inadimplementos indicados na notificação forem purgadas ou sanados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da referida notificação; ou
- (c)* as Recuperandas requererem a convocação de uma AGC no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da notificação, e uma emenda, adiantamento, alteração

ou modificação deste Plano, que saneie ou supra tal descumprimento, seja aprovada na forma estabelecida neste Plano.

PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

17.2. **Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada após o cumprimento de todas as obrigações do Plano que se vencerem em até 2 (dois) anos após a Homologação do Plano ou, à critério dos Credores, em prazo inferior.

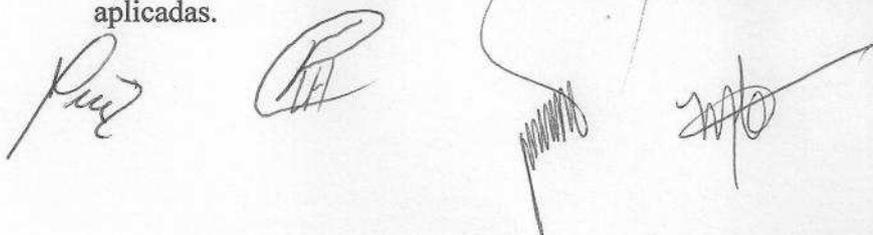
18. CESSÕES

18.1. **Cessão de Créditos.** Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que comunicadas às Recuperandas e ao Administrador Judicial antes do Encerramento da Recuperação Judicial, e somente às Recuperandas após o Encerramento da Recuperação Judicial.

18.2. **Cessão das Obrigações.** Com exceção das hipóteses expressamente previstas neste Plano, as Recuperandas não poderão ceder quaisquer obrigações oriundas deste Plano sem o prévio consentimento da maioria simples dos Créditos presentes em AGC.

19. LEI E FORO

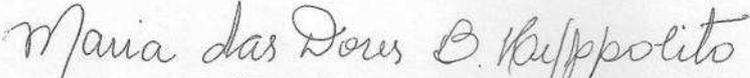
19.1. **Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.



19.2. **Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

São Paulo/SP, 10 de dezembro de 2018.


- FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL


- FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL


- TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL


- TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL