

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

**FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S/A,**

já qualificada nos autos da recuperação judicial – código nº 1132781-04.2016.8.26.0100, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado, oferecer o seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em observação ao que determina a Seção III do Capítulo III da Lei nº 11.101/2005:

1.

O Juízo deferiu o processamento da recuperação judicial às fls. 1004/1007, tendo, a recuperanda, sido intimada da concessão empresarial no dia 3 de dezembro de 2018 (segunda-feira), como atesta a certidão de fls. 1008/1009, de modo que o termo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial se dá nesta data, 1º de fevereiro de 2019.

2.

Apesar da recuperanda entender que falta pressuposto para o desenvolvimento válido e regular do pedido formulado pelo Banco Daycoval

S/A, como já demonstrado em petição protocolizada nesta mesma data, **em atenção** ao princípio da preservação da empresa, da função social e do estímulo à atividade econômica garantidos tanto pelo artigo 47 da Lei nº 11.101/2005, quanto pelo pacífico posicionamento do Superior Tribunal de Justiça (EDcl no AgRg no CC 139585/RJ, rel. Min. Moura Ribeiro, 2ª Seção; AgInt no REsp 1524342/PR, rel. Des. convocado Lázaro Guimarães, 4ª Turma; AREsp 309867/ES, rel. Min. Gurgel de Faria, 1ª Turma; REsp 1722607/SP, rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma); a recuperanda apresenta sua pretensão de soerguimento, que se constitui na proposta que segue.

3.

A recuperanda possui na data de hoje os passivos descritos no documento 01, sendo certo que os débitos com o Banco Daycoval S/A, com o Economus Instituto de Seguridade Social e Paulo Roberto de Oliveira Marques não são líquidos.

4.

Ademais, os passivos formalizados como Sociedades de Conta em Participação no documento 01 dependiam do resultado (lucro), da companhia, o que não se realizou.

5.

Por seu turno, a recuperanda ainda possui 14 apartamentos no Edifício Roof Gardens, de propriedade de Fakiani Estefam Bela Cintra Ltda, onde possui participação de 73,91% das quotas sociais, como informado às fls. 612/617.

6.

Como 10 dos 14 apartamentos foram comprometidos a

sócios em conta de participação pelos lucros (não realizados) do empreendimento imobiliário, a recuperanda, como sócia majoritária da SPE Fakiani Estefam Bela Cintra Ltda, promoverá o distrato destes instrumentos transitórios (fls. 932/1003) para vender os 14 apartamentos em estoque, o que deve lhe render R\$ 8.335.948,72, resultando em R\$ 3.460.853,68 depois de descontadas todas as despesas e impostos (doc 02), que será dividido com os sócios da conta em participação.

7.

Este lucro líquido de R\$ 1.730.426,84, acrescido da taxa de administração pela incorporação do Edifício Roof Gardens que a recuperanda tem direito, no valor de R\$ 334.237,95 e novos projetos que a mesma vem prospectando, como o da administração do empreendimento imobiliário que será levantado na rua Suzano 149, em São Paulo, que está em vias de ser finalizado, proporcionará capital suficiente para que a recuperanda possa se soerguer.

8.

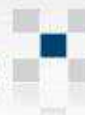
Para tanto, a recuperanda pretende lhe seja garantido um desconto de 50% de todo passivo existente, conforme planilha indicativa no documento 01.

Diante do exposto, requer a publicação de edital com aviso aos credores para se manifestarem acerca da proposta descrita no documento 01, para posterior aprovação do plano de recuperação, que será cumprido com a supervisão da administradora judicial.

Pede deferimento.

POLLET RICETTI SIUFI CANEDO PRADO

ADVOGADOS ASSOCIADOS





BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
EGRÉGIA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO DO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Autos sob n. 1132781-04.2016.8.26.0100**

**FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S.A.**, devidamente qualificada, nos autos de seu pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, por seus advogados que esta subscrevem, vem, *mui* respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em estrito cumprimento ao r. Despacho de fl. 1134 e conforme determina o art. 53, incisos II e III, da LFRE, requerer a juntada dos *(i)* indigitados documentos faltantes requeridos pela Ilma. Administradora Judicial, do *(ii)* laudo de demonstração de sua viabilidade econômica, *(iii)* laudo econômico-financeiro, bem como do *(iv)* laudo de avaliação de bens e ativos da Recuperanda, a fim de que surtam seus regulares efeitos.

Termos em que pede deferimento.

Campinas, 22 de abril de 2019.

**GUSTAVO BISMARCHI MOTTA**  
**OAB/SP 275.477**

**RICARDO PIRES**  
**OAB/SP 353.389**



BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados

# DOC. 01


## BALANÇOS 2018 / 2019


**FAKIANI-ESTEFAM INCORPORADORA S/A**  
**CNPJ 12.562.538/0001-79**  
**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

<u>ATIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.833.346,13</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>2.402.094,01</b>
Disponível	942,78	Exigível	2.402.094,01
Caixa	1.105,08	Fornecedores	4.089,79
Bancos Conta Movimento	-205,41	Obrigações Tributárias	16,48
Aplicacoes Financeiras	43,11	Emprestimos	2.312.800,43
		Adiantamento de Clientes	85.187,31
<b>Creditos</b>	<b>1.832.403,35</b>		
Adiantamento a Fornecedores	98.040,00	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.625.659,43</b>
Emprestimos	1.734.363,35	<b>Financiamentos e Emprestimos</b>	<b>1.705.659,43</b>
		Banco Daycóval S/A 9066251	901.668,17
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>94,40</b>	Banco Daycóval S/A 9057783	803.991,26
Impostos a Recuperar	94,40		
		<b>Capital em SCP</b>	<b>920.000,00</b>
<b>PERMANENTE</b>	<b>3.225.983,67</b>	Santa Lucia Administrações	460.000,00
<b>Investimentos</b>	<b>2.476.119,09</b>	Flavio Cesar Maccaferri	230.000,00
Outras Participações	2.476.119,09	Marcello do Nascimento	115.000,00
		Ricardo do Nascimento	115.000,00
<b>Imobilizado</b>	<b>749.864,58</b>		
Moveis e Utencilios	500.000,00	<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>31.670,76</b>
Veiculos	128.696,50	Capital Social	100.000,00
Imoveis	45.298,61	(-) Prejuizos Acumulados	-452.204,47
Consortio	75.869,47	Lucros Acumulados	392.444,75
		Resultado do Exercício	-8.569,52
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>5.059.424,20</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>5.059.424,20</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Receitas Operacional	0,00
(-) Deduções	0,00
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>0,00</b>
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	<b>-1.580,93</b>
(-) Tarifas Bancarias	-1.580,93
<b>(-) Despesas Gerais</b>	<b>-6.455,10</b>
(-) Serviços de 3os.	-6.455,10
<b>(-) Despesas Tributarias</b>	<b>-582,00</b>
(-) Taxas Prefeitura	-582,00
Outras Receitas	48,51
<b>Resulta Operacional</b>	<b>-8.569,52</b>

  
**Guilherme Francisco Fernandes Estefam**  
 CPF 299.733.738-04  
 Socio Administrador


  
**Luis H C M Gutierrez**  
 CRC 1SP130511/0-9  
 Contador


**FAKIANI-ESTEFAM INCORPORADORA S/A**  
**CNPJ 12.562.538/0001-79**  
**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 22 ABRIL DE 2019**

<u>ATIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.833.346,13</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>2.402.094,01</b>
Disponível	<b>942,78</b>	Exigível	<b>2.402.094,01</b>
Caixa	1.105,08	Fornecedores	4.089,79
Bancos Conta Movimento	-205,41	Obrigações Tributárias	16,48
Aplicacoes Financeiras	43,11	Emprestimos	2.312.800,43
		Adiantamento de Clientes	85.187,31
<b>Creditos</b>	<b>1.832.403,35</b>		
Adiantamento a Fornecedores	98.040,00	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.625.659,43</b>
Emprestimos	1.734.363,35	<b>Financiamentos e Emprestimos</b>	<b>1.705.659,43</b>
		Banco Daycoval S/A 9066251	901.668,17
		Banco Daycoval S/A 9057783	803.991,26
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>94,40</b>		
Impostos a Recuperar	94,40	<b>Capital em SCP</b>	<b>920.000,00</b>
		Santa Lucia Administrações	460.000,00
<b>PERMANENTE</b>	<b>3.225.983,67</b>	Flavio Cesar Maccaferri	230.000,00
<b>Investimentos</b>	<b>2.476.119,09</b>	Marcello do Nascimento	115.000,00
Outras Participações	2.476.119,09	Ricardo do Nascimento	115.000,00
<b>Imobilizado</b>	<b>749.864,58</b>		
Moveis e Utencilios	500.000,00	<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>31.670,76</b>
Veiculos	128.696,50	Capital Social	100.000,00
Imoveis	45.298,61	(-) Prejuizos Acumulados	-460.773,99
Consortio	75.869,47	Lucros Acumulados	392.444,75
		Resultado do Exercicio	0,00
<b>TOTAL ATIVO</b>	<b>5.059.424,20</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>5.059.424,20</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Receitas Operacional	0,00
(-) Deduções	0,00
<b>Receita Operacional Liquida</b>	<b>0,00</b>
(-) Custos	0,00
<b>Lucro Bruto</b>	<b>0,00</b>
(-) Despesas Financeiras	0,00
(-) Despesas Gerais	0,00
(-) Despesas Tributarias	0,00
Outras Receitas	0,00
<b>Resulta Operacional</b>	<b>0,00</b>

  
**Guilherme Francisco Fernandes Estefam**  
 CPF 299.733.738-04  
 Socio Administrador

  
**Luis H C M Gutierrez**  
 CRC 1SP130511/O-9  
 Contador





BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados

# DOC. 02


## FLUXO DE CAIXA 2019 / 2020 / 2021


**FAKIANI-ESTEFAM INCORPORADORA S/A**

**CNPJ 12.562.538/0001-79**

**FLUXO DE CAIXA 2019**

			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
(+) Resultado Fakiani Estefam Inc Bele Cintra Ltda (Roof Gardens)								91.020	104.863	122.514	69.736	99.672	86.697	103.998
(+) Taxa Adm Fakiani Estefam Inc Bele Cintra Ltda (Roof Gardens)														
(+) Taxa Adm Suzano 149 Empeend Imob SPE (Suzano 149)								25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
<b>TOTAL RECEITAS PREVISTAS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.020</b>	<b>129.863</b>	<b>147.514</b>	<b>94.736</b>	<b>124.672</b>	<b>111.697</b>	<b>128.998</b>
(-) Impostos (19,48%)				0	0	0	0	0	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870
(-) Honorarios Contabeis							-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980
(-) Assistencia Juridica RJ									-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263
(-) Despesas Administrativas														
<b>TOTAL DESPESAS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-980</b>	<b>-980</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>
	<b>DIVIDA</b>	<b>PAGTO 50%</b>												
Alexandre Lin	193.270	96.635												
Fakiani Estefam Incorporação BC	672.306	336.153												
Bela Cintra Incorporações SPE	1.447.223	723.612												
Flavio Cesar Macaferri	85.187	42.594												
Banco Daycoval CCB 54029	932.630	466.315												
Banco Daycoval CCB 54030	984.889	492.445												
Roberto Cesar Terrasan	3.250	1.625							-1.625					
MFR Fukabori	3.231	1.616								-1.616				
Secovi	2.328	1.164												
Universal Contabil	11.688	5.844								-5.844				
Economus Inst Seguridade Social	250.000	125.000												
<b>TOTAL DIVIDAS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.789</b>	<b>-7.460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saldo do mês			0	0	0	0	-980	115.040	118.962	131.942	86.624	116.560	103.585	120.886
Saldo Anterior			942	942	942	942	942	-38	115.002	233.964	365.906	452.529	569.089	672.673
<b>Saldo Final</b>			<b>942</b>	<b>942</b>	<b>942</b>	<b>942</b>	<b>-38</b>	<b>115.002</b>	<b>233.964</b>	<b>365.906</b>	<b>452.529</b>	<b>569.089</b>	<b>672.673</b>	<b>793.559</b>

  
**Guilherme Francisco Fernandes Estefam**  
 CPF 299.733.738-04  
 Socio Administrador

  
**Luis H C M Gutierrez**  
 CRC 1SP130511/O-9  
 Contador


**FAKIANI-ESTEFAM INCORPORADORA S/A**

**CNPJ 12.562.538/0001-79**

**FLUXO DE CAIXA 2020**

			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
(+) Resultado Fakiani Estefam Inc Bele Cintra Ltda (Roof Gardens)			102.112	85.138	83.581	95.521	117.757	119.228	81.347	77.886	95.190	55.390	55.390	83.386
(+) Taxa Adm Fakiani Estefam Inc Bele Cintra Ltda (Roof Gardens)														334.237
(+) Taxa Adm Suzano 149 Empeend Imob SPE (Suzano 149)			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	80.000
<b>TOTAL RECEITAS PREVISTAS</b>			<b>127.112</b>	<b>110.138</b>	<b>108.581</b>	<b>120.521</b>	<b>142.757</b>	<b>144.228</b>	<b>106.347</b>	<b>102.886</b>	<b>120.190</b>	<b>80.390</b>	<b>80.390</b>	<b>497.623</b>
(-) Impostos (19,48%)			-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870
(-) Honorarios Contabeis			-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980
(-) Assistencia Juridica RJ														
(-) Despesas Administrativas			-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263
<b>TOTAL DESPESAS</b>			<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>
	<b>DIVIDA</b>	<b>PAGTO 50%</b>												
Alexandre Lin	193.270	96.635												
Fakiani Estefam Incorporação BC	672.306	336.153												
Bela Cintra Incorporações SPE	1.447.223	723.612												
Flavio Cesar Macaferri	85.187	42.594												
Banco Daycoval CCB 54029	932.630	466.315	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Banco Daycoval CCB 54030	984.889	492.445	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Roberto Cesar Terrasan	3.250	1.625												
MFR Fukabori	3.231	1.616												
Secovi	2.328	1.164												
Universal Contabil	11.688	5.844												
Economus Inst Seguridade Social	250.000	125.000												
<b>TOTAL DIVIDAS</b>			<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>	<b>-10.000</b>
Saldo do mês			109.000	92.026	90.469	102.409	124.645	126.116	88.235	84.774	102.078	62.278	62.278	479.511
Saldo Anterior			793.559	902.558	994.584	1.085.052	1.187.461	1.312.105	1.438.221	1.526.455	1.611.229	1.713.306	1.775.584	1.837.861
<b>Saldo Final</b>			<b>902.558</b>	<b>994.584</b>	<b>1.085.052</b>	<b>1.187.461</b>	<b>1.312.105</b>	<b>1.438.221</b>	<b>1.526.455</b>	<b>1.611.229</b>	<b>1.713.306</b>	<b>1.775.584</b>	<b>1.837.861</b>	<b>2.317.372</b>

  
**Guilherme Francisco Fernandes Estefam**  
 CPF 299.733.738-04  
 Socio Administrador

  
**Luis H CM Gutierrez**  
 CRC 1SP130511/O-9  
 Contador





BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados

**DOC. 03**

**LAUDO DE DEMONSTRAÇÃO  
DE VIABILIDADE  
ECONÔMICA  
(ART. 53, II, LFRE)**



## LAUDO DE DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

### SUMÁRIO

Analisando o cenário a partir de 2019, divulgado pelo novo Governo, considerando ainda o espaço para a recuperação do crescimento do PIB, com redução da inflação, recuperando por consequência o crescimento do saldo comercial (demanda externa líquida), podemos dizer que este ano será o marco inicial da recuperação da economia brasileira.

Este processo será reforçado pelo novo ciclo de aumento dos investimentos, a partir da ampliação e redesenho de vários programas do governo (PAC, PNE, PIL, PIEE e PNBL), que impactam diretamente o setor da construção civil.

Segundo dados apresentados na pesquisa Focus do Banco do Brasil, espera-se que neste ano de 2019 o PIB do Brasil cresça em 2,8%.<sup>1</sup>

O processo de redução da inflação em curso está possibilitando a redução da taxa de juro e a recomposição do poder de compra dos salários, com efeitos positivos sobre a renda e as expectativas das famílias, também já estamos experimentando a recuperação do investimento e do consumo que será acompanhada pela retomada da expansão do crédito.

Para diversos especialistas, a expectativa é de uma política econômica de reequilíbrio das contas públicas e alavancagem do país, principalmente

<sup>1</sup> <https://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20181214.pdf>



com a realização da Reforma da Previdência<sup>2</sup> e a desburocratização para empreender.

### BREVE RESUMO SOBRE A EMPRESA

A **FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S.A.** iniciou suas operações em julho de 2010, atuando na incorporação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, tendo como acionistas o Sr. André Pires Fakiani, administrador de empresas, e o Sr. Guilherme Francisco Fernandes Estefam, arquiteto, ambos com reconhecida experiência no segmento de construção e incorporação imobiliária, que se juntaram para desenvolver uma empresa que buscasse as oportunidades de um mercado complexo, restrito e desafiador, porém historicamente muito promissor.

Durante o seu exercício a empresa apostou no desenvolvimento de empreendimentos de médio e alto padrão localizados na região central da cidade de São Paulo, região com importante demanda de apartamentos compactos, modernos e bem localizados, com um *ticket* financeiro capaz de atingir uma grande fatia da população, abrangendo desde profissionais liberais e executivos à estudantes universitários que buscam em São Paulo a construção ou aperfeiçoamento de sua base acadêmica/curricular.

Até o ano de 2016, momento em que a Recuperanda começou a sucumbir pelas consequências da última crise político-econômica que atingiu o Brasil (e que conhecidamente gerou graves consequências para o setor imobiliário), a empresa desenvolveu e entregou dois empreendimentos de apartamentos residenciais, bem como um prédio corporativo, todos na região central da cidade de São Paulo, que além de premiados pelo

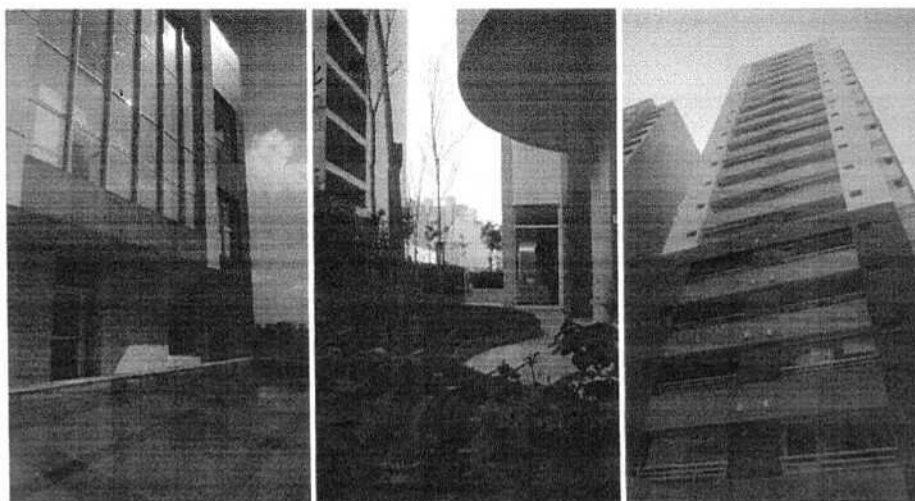
---

<sup>2</sup>[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1712459&filename=PEC+6/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1712459&filename=PEC+6/2019)

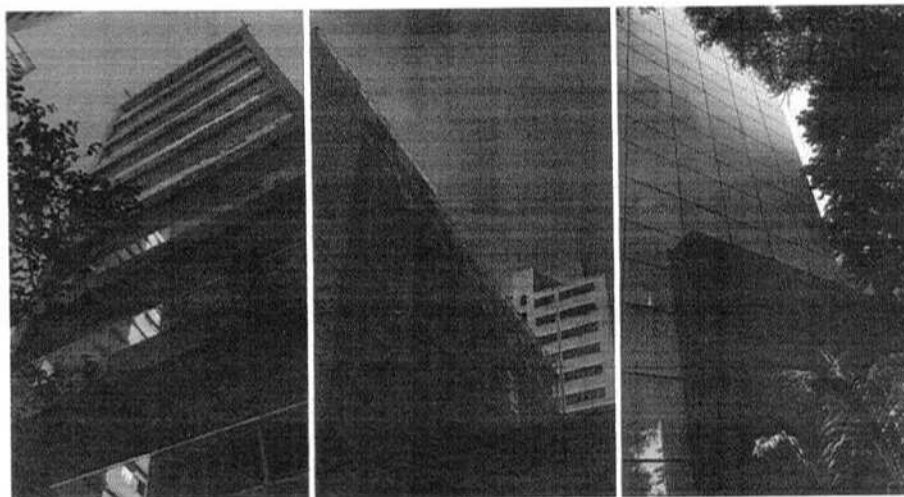


desempenho inicial nas vendas e pelo projeto, empregaram centenas de colaboradores diretos e indiretos em suas obras:

a. Residencial Jardim Paulista - 256 unidades residenciais

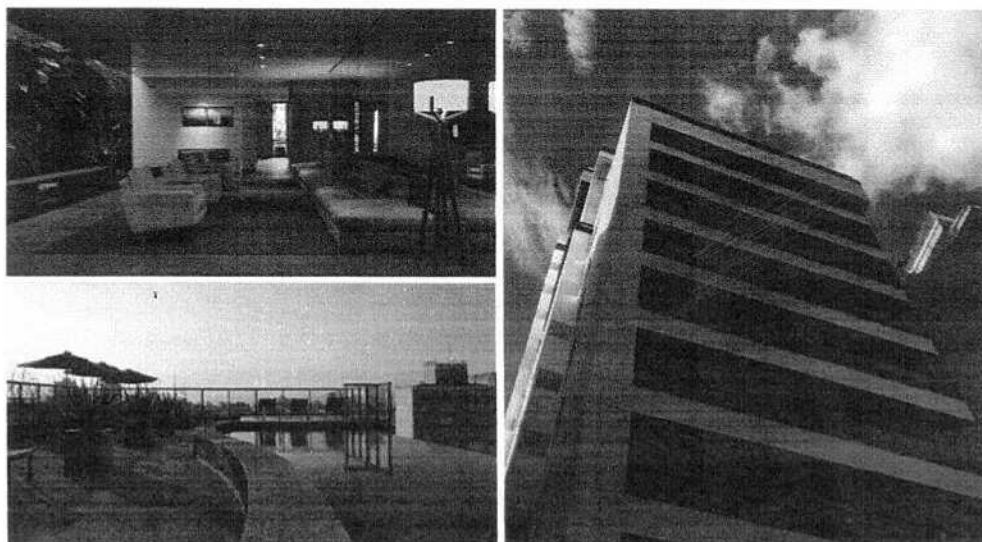


b. Bela Cintra Corporate – Edifício Corporativo (AAA)



c. Roof Gardens Bela Cintra \* – 118 unidades residenciais





\*Estoque Atual 14 unidades.

Além dos empreendimentos nos quais a Fakiani Estefam Incorporadora S.A. investiu e entregou e, apesar da crise instaurada no país, a empresa não paralisou o seu trabalho e continua buscando novos empreendimentos que possam contribuir com geração de emprego, desenvolvimento social e resultado financeiro para todos os envolvidos, como no caso do empreendimento a ser realizado na Rua Suzano 149, Jardim Paulista, com unidades residenciais de altíssimo padrão.

Importante salientar que a Fakiani Estefam Incorporadora S.A., pela sua capacidade no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mesmo que atualmente não possua nenhum funcionário, gerou na execução de seus últimos empreendimentos mais de 900 empregos, entre diretos e indiretos, e com a sua retomada voltará em um breve futuro a proporcionar essa contribuição social.

#### **BREVE RESUMO ACERCA DA ORIGEM DA CRISE**



O mercado imobiliário brasileiro viveu a última década de muito dinamismo e passou por duas fases bastante distintas. Primeiro, acompanhando o ciclo econômico do país em alta, experimentou um forte crescimento e registrou o auge da sua prosperidade. Doravante, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, entrou em uma curva descendente significativa, trazendo transtornos para uma cadeia de empresas, trabalhadores e consumidores.

Em 2008 a crise imobiliária dos Estados Unidos refletiu de forma negativa em todo o mundo. Foi justamente nesse período pós-crise que a economia brasileira começou a dar sinais de prosperidade e o mercado imobiliário seguiu a mesma tendência, pois onde há uma economia fortalecida e estável, há uma melhora na renda e na confiança do consumidor com o futuro, características que garantem condições propícias para o investimento em um imóvel, sendo exatamente nesta referida fase que a Fakiani Estefam Incorporadora S.A. iniciou suas atividades.

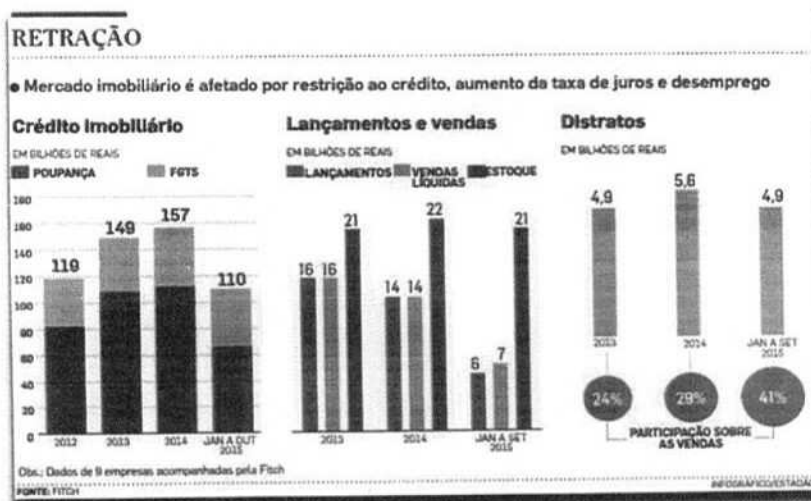
Porém, a partir de 2013 a economia começou a dar sinais de desaquecimento, iniciando uma nova realidade econômica no país. Em 2015, ano em que muitos dos empreendimentos lançados no auge da prosperidade estavam sendo concluídos, houve um severo e repentino agravamento no acesso ao crédito, desconfiança com o futuro do país e o aumento do desemprego, o que levou muitos consumidores que adquiriram um imóvel na planta a buscar uma solução para o seu “problema”, que foi a popularização do chamado “distrato”.

Tal jargão utilizado pelas empresas do setor, para devolução de imóveis comprados na planta, foi o pesadelo e o estopim da crise econômica do setor no país, inclusive para a Fakiani Estefam Incorporadora S.A., porque a condição da venda de só se concretizar na entrega das chaves, quando o adquirente passa a ser cliente do banco e a incorporadora recebe o valor



do saldo do imóvel (geralmente de 70% a 80% do valor da venda), gerou problemas de fluxo de caixa e liquidez.

No ano de 2015 o setor registrou recordes históricos no volume de devoluções, em levantamento realizado pela agência de classificação de riscos Fitch, mostrou que de cada 100 imóveis vendidos, 41 foram devolvidos, historicamente o percentual de distratos girava em torno de 10%, um patamar saudável e previsível em nosso modelo de negócio.



Para a incorporação de seus empreendimentos a Fakiani Estefam Incorporadora S.A., além de investir seu capital próprio, formalizou com investidores a captação de recursos para desenvolvimento de seus projetos, tal condição só foi possível devido a experiência e capacidade reconhecida dos sócios no desenvolvimento de empreendimentos e de ferramentas de governança corporativa, com auditoria externa para seus empreendimentos e de constituição de Sociedades de Propósito Especifico (SPE) para cada empreendimento, a fim de se obter uma maior segurança financeira para todos os envolvidos.

Especificamente no empreendimento residencial incorporado e construído na Rua Bela Cintra em São Paulo, denominado *Roof Gardens Bela Cintra*



\*, devido ao sucesso obtido na venda das unidades (\*100% delas foram comercializadas no final de semana do lançamento) optou-se pela obtenção de linha financiamento imobiliário, comum para este tipo de obra, o chamado financiamento “Plano Empresário”, neste caso realizado com o Banco do Brasil, que exigiu como principal lastro para aceite na sua contratação e conseqüentemente para início das liberações financeiras, comprovada reputação financeira e expertise em desenvolvimento imobiliário, assim como todos os contratos das unidades comercializadas e a execução prévia de parte da obra, condição que foi aceita e planejada no fluxo de caixa e *business plan* do empreendimento.





Entretanto, com a crise política econômica agravada no ano de 2015, que infelizmente coincidiu com a entrega deste empreendimento, vieram as solicitações de distratos de aproximadamente 30% dos apartamentos já vendidos no Edifício (31 unidades), que impactou seriamente no fluxo de



caixa do empreendimento, uma vez que além de não se receber as receitas previstas do saldo da venda dessas unidades, os adquirentes que solicitaram os distratos exigiram seus valores já pagos, devidamente corrigidos, alguns deles inclusive, propondo ações judiciais (gerando ainda mais custos para a Recuperanda).

O Banco do Brasil por sua vez, para piorar a situação, não aceitou uma renegociação imediata das condições contratadas, levando mais de um ano para analisar o pleito de se postergar o pagamento e liberar as hipotecas das unidades distratadas para que fossem novamente negociadas no mercado, aplicando multas e pesados encargos pelo atraso na liquidação do empréstimo, complicando ainda mais o fluxo de caixa do empreendimento e sua conseqüente conclusão.

Já no outro empreendimento incorporado pela Recuperanda, o *Bela Cintra Corporate*, edifício padrão AAA na região da Av. Paulista, que obteve selo verde pelo alto índice de sustentabilidade e teve todas as suas unidades vendidas para um único comprador, o *Economus Instituto de Securidade Social*, e apesar das obras terem sido finalizadas no prazo contratual (abril/16), o adquirente "Economus" se recusou a receber formalmente o prédio, uma vez que a AES ELETROPAULO (distribuidora de energia elétrica responsável pela prestação dos serviços de fornecimento de energia no local) não havia executado a ligação definitiva de energia do empreendimento, devido a infraestrutura da rua, necessária para outros três empreendimentos que estavam sendo concomitantemente entregues na região não estar pronta, fato que atrasou em cinco meses a entrega definitiva do empreendimento (novembro/16), gerando inúmeros prejuízos financeiros e ações judiciais pleiteando multas por atraso na entrega das unidades, bem como a rescisão contratual.





**Município de São Paulo**  
 Prefeitura da Cidade de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras  
 Secretaria Municipal de Licenciamento

**ÁREA DE LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES**

**Área de Projeto**  
 BELA CINTRA INCORPORADORA S/A LTDA

**Área de Trabalho**  
 Lote: 5-IMP-10 Nº: 87/24-1  
 Lote: 5-IMP-10 Nº: 87/24-1  
 Município: SÃO PAULO Nº: 17414-001

**Área de Licença**  
 Rua: COLUNA

**Resumo**  
 A Prefeitura do Município de São Paulo, através do Sistema Eletrônico de Licença de Construção, apresenta CERTIFICADO DE CONCLUSÃO para a área licenciada para Anexo 1 (17414001) localizada em 87/24-014.

Área licenciada e construída 7507,17 m2, número de parcerias: 10, área de terreno: 1048,97 m2, capacidade: 87323 m2.

Informações de Licença: Certificado de Conclusão.  
 AS ÁREAS TÉCNICAS INDICADAS EM PLANAS NÃO PODERÃO TER SUAS DESTINAÇÕES ALTERADAS.

Cadastro no sistema de licenciamento eletrônico de aparelhos de transporte, conforme Decreto 55.520/14, artigo 31:  
 Nº de Cadastro: 17712 Protocolo: 18228  
 Nº de Cadastro: 17712 Protocolo: 18228  
 Nº de Cadastro: 17711 Protocolo: 18228

Uso do imóvel:  
 Usos mais resistentes imoveláveis - Serviços profissionais.

**Responsável Técnico**  
 ANDRÉASIO TOLANÇO JUNIOR - CREA: 88811148  
 da empresa FAKIANI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CREA: 79439 COM  
 0348992 e ART: 80221297/3118626.

**Responsável Técnico**  
 Fernando Pirossi e César WILLIAM ROBERTO ANTUNES - CREA: 80158413 ART:  
 80221299/1188634  
 Fernando Pirossi e César ROBERTO CARLOS CASARIN BROLIO - CREA: 60103387 ART:  
 80221299/1188634  
 Fernando Pirossi e César ROBERTO GOMES DE MENEZES - CREA: 60035899 ART:  
 80221299/1188634

**TERÇA 19/7/2016** ADICIONAL **R\$1,90**

DO DIÁRIO  
 SEMPRE LIMITADO!

**MAIL IG COM 30%  
 TO DE R\$ 59,90 POR  
 39,90 AO ANO!**

VEJA COMO É FÁCIL  
 ADQUIRIR SEU E-MAIL IG

- 1) Acesse [www.ig.com.br](http://www.ig.com.br)
- 2) Clique em "criar seu E-MAIL"
- 3) Preencha o cadastro

Para piorar a crise, em meio aos fatos relatados acima, a empreiteira TRATO CONSTRUÇÕES, que foi contratada pelas SPE para erigir os empreendimentos *Roof Gardens Bela Cintra* e *Bela Cintra Corporate*, passou por grave crise financeira durante as obras, gerando além de atrasos no andamento das construções, a paralisação de suas atividades, o que ocasionou mais de 180 ações trabalhistas, nas quais a Fakiani Estefam Incorporadora S.A., apesar de sempre ter cumprido com todas as suas obrigações, respondeu de forma solidaria e cujo pagamento das ações não pagas pela TRATO gerou um desembolso de mais de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que até o presente momento não foi recuperado junto à empreiteira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO PIRES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2019 às 19:06, sob o número WJMJ19405551752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1132781-04.2016.8.26.0100 e código 6CA8A4F.

**Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo**

BASE TERRITORIAL: MUNICÍPIOS DE SÃO PAULO, ILHAPECUNICA DA SERRA, TABOÃO DA SERRA, ENEM DAS ARTES, EMBUZETUBA, FRANCO DA ROCHA, MAMPORÁ, CAJURUS, JAGUARIA, FRANCO MONTE E SÃO JOSE DO SAQUE.

Representação: trabalhadores nas indústrias da construção civil de grandes e pequenas estruturas, montagens, engenharia consultiva, instalações elétricas, hidráulicas, gás e sanitária, pinturas e decorações, cerâmicas, cerâmica para construção, produtos de cimento e artefatos de cimento armado e afins.

R. Conde de Sarzedas, 286 - Centro - São Paulo - CEP: 01512-000 - Fone: 3369-4800 - Fax: 3207-4821 - www.sintraconsp.org.br

---

**Paralisação em canteiros de obras onde atua a empreiteira Trato**



Em assembleia realizada na sede do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo (Sintracon-SP), reuniram-se cerca de 450 trabalhadores da empresa TRATO e decidiram esperar até o próximo dia 29 de janeiro para que as empresas deem uma solução definitiva para a situação deles, pois o Sindicato, que já vem negociando as questões dos trabalhadores, convocará as empresas (empreiteiro e construtora) para reunião definitiva no intuito de resolver os problemas de todos.

A Trato agia como terceirizada em várias obras, assim sendo, a empresa majoritária tem responsabilidade no caso, e o sindicato entende que estas empresas majoritárias devem também tentar dar uma solução para o caso, isso porque a legislação trabalhista e a norma coletiva assim determina.

**Irregularidades**

Em entrevista com os trabalhadores, foi alegado as principais irregularidades da Trato:

- Não pagamento integral do 13º salário 2014 para parte dos trabalhadores;
- Não concessão de férias vencidas, mesmo após o vencimento de um segundo período de concessão;
- Não pagamento de vale-transporte;
- Não recolhimento do INSS e depósitos do FGTS nos últimos meses;
- Diversos itens da Convenção Coletiva de Trabalho não cumpridos, a exemplo do fornecimento do vale alimentação;

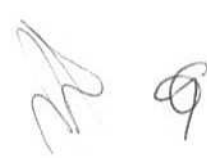
**Empresas majoritárias envolvidas, entre outras:**

- Cáucaso;
- Lucio Engenharia e novo Marco;
- R. Yasbek;
- Epsion;
- Fakiari;
- Barbara;
- Trisul

*A diretoria do sindicato, com o auxílio do seu departamento Jurídico enviará na próxima segunda-feira, dia 26 de janeiro, uma notificação para cada empresa, para comparecerem em reunião na sede do sindicato, onde deverão estar presentes representantes das empresas, representantes do sindicato e comissão de trabalhadores, que foi criada na assembleia de hoje (23/1), a fim de regularizar todas as pendências. Caso os responsáveis das empresas não compareçam ou não entrem em acordo com os trabalhadores, será então dada a ordem de greve geral, bem como medidas judiciais contra todas as empresas envolvidas serão tomadas em benefício dos trabalhadores, conforme decisão tomada pelos mesmos na assembleia de hoje, exemplifica o presidente do Sindicato Antonio de Sousa Ramalho, o Reginho da Construção.*

Com a expectativa pré-crise de resultado dos empreendimentos citados acima a Fakiani Estefam Incorporadora S.A., acreditando no país e vislumbrando ainda um mercado promissor, pois os empreendimentos que encontravam-se em andamento estavam 100% vendidos, dentro do prazo e dos custos previstos, investiu todo seu capital em uma nova oportunidade, a realização de mais um empreendimento imobiliário, desta vez em um terreno de 8.000 mil m2 na Rua Tuiuti, no bairro do Tatuapé.

No entanto, a crise econômica que o Brasil se encontrava, ocasionando falta de liquidez financeira nos empreendimentos, obrigou a Recuperanda a distratar o compromisso de compra e venda com os proprietários do





terreno, com significativo prejuízo, pelo fato de ter se tornado inadimplente.

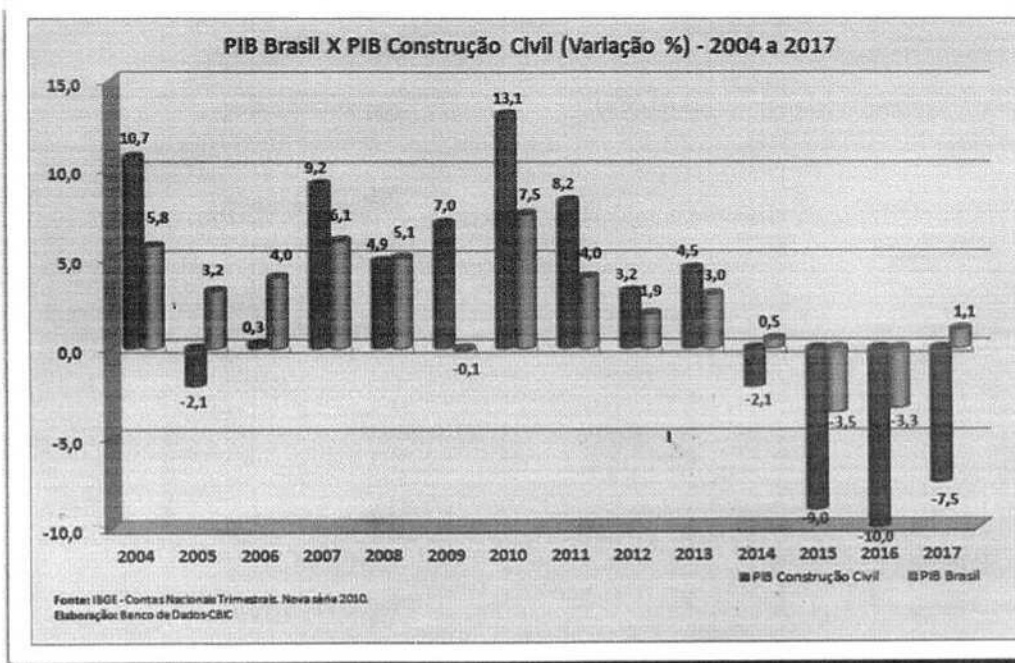
Todas as situações descritas anteriormente levou a FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA a optar pela utilização de crédito, através de uma Conta Garantida, junto ao **Banco Daycoval**, para suprir as necessidade de caixa, com o objetivo de não paralisar seus empreendimentos. É importante salientar que ao longo de vários anos a Recuperanda utilizou esta linha de crédito, estando sempre adimplente, porém mesmo nunca tendo ficado inadimplente com esta linha, o Banco Daycoval sob a alegação de que o Banco havia mudado a política de crédito para empresas do setor imobiliário, solicitou o pagamento imediato da linha de crédito, iniciando-se uma discussão de valores devidos da operação, esta que originou aquele pedido falimentar e que transformou-se neste pedido de Recuperação Judicial, necessário à continuação do desenvolvimento dos projetos da empresa.

### PREMISSAS ECONÔMICAS

Em 2018, o produto interno bruto da construção civil registrou o quinto ano seguido de retração. Mas a expectativa é a de que, a partir do segundo semestre de 2019, esses números negativos fiquem para trás.

A projeção de crescimento de 1,3% pode parecer tímida, mas já significa uma mudança de direção.





### ÍNDICE DE CONFIANÇA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A confiança dos empresários da construção civil aumentou gradativamente ao longo do ano passado, sobretudo no último trimestre.



O Índice de Confiança da Construção (ICST) calculado pela FGV/IBRE era de 80,3 em setembro do ano passado. Subiu para 81,8 no mês seguinte e chegou a 84,7 em novembro.



Em fevereiro de 2019 o Índice chegou a 85,0 pontos. Em comparação aos meses de janeiro e fevereiro de 2018, nota-se que a evolução sobre o mesmo mês do ano anterior foi de 2,7 e 3,7, respectivamente.

Outro dado positivo do estudo da FGV/IBRE é a capacidade de produção da indústria da construção. Houve crescimento exponencial, em torno de 3,5 pontos percentuais, de acordo com a coleta de dados da FGV.

## REDUÇÃO DE ESTOQUES

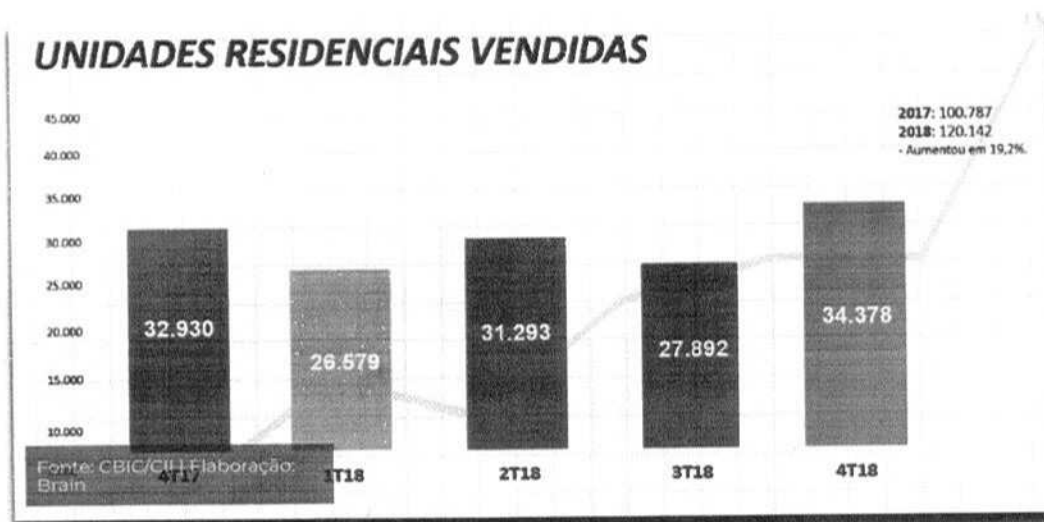
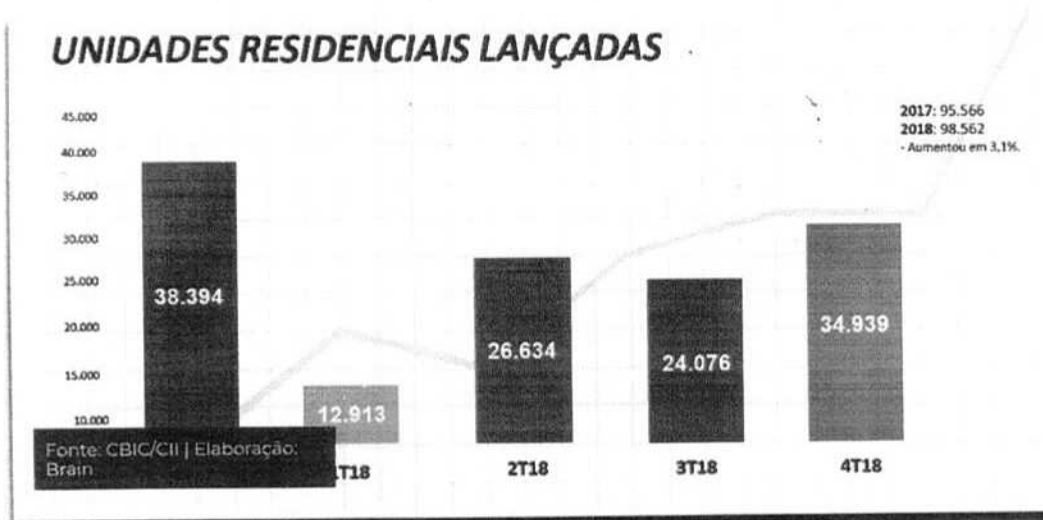
Enquanto a construção civil apresenta queda em suas atividades desde 2014, o mercado imobiliário registrou aumento do número de lançamentos e incremento das vendas em 2018.

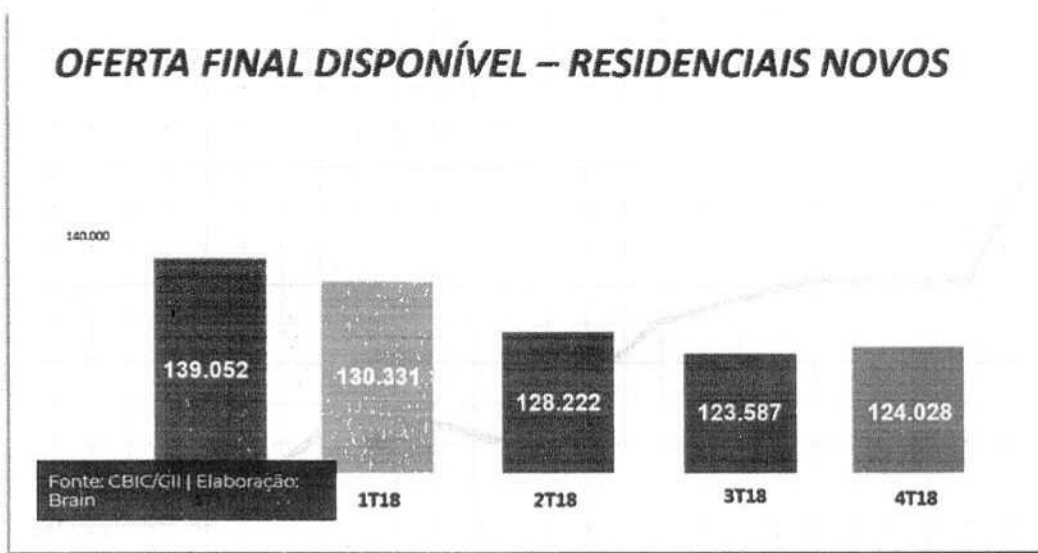
Houve uma redução do estoque, o que dá uma perspectiva positiva. Os indicadores nacionais da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) são igualmente positivos. Eles mostram que os lançamentos



residenciais cresceram 3,1% no quarto trimestre de 2018, em relação ao mesmo período de 2017. As vendas, por sua vez, registraram aumento de 19,2%.

Com relação às vendas, foram 120,1 mil unidades escoadas no ano. Isso contra 100,7 mil unidades nos 12 meses anteriores a esse período.





Para 2019, se mantido tal ritmo, o estoque será zerado em cerca de 14 meses.

## VENDAS E FATURAMENTO

A empresa possui dois tipos de receitas factíveis, sendo (i) a venda das unidades do empreendimento *Roof Gardens Bela Cintra*<sup>3</sup>, no qual é sócia ostensiva, e a taxa de administração dos demais empreendimentos.

Dessa forma, de modo bastante conservador e, alinhado às previsões do mercado da construção civil, podemos determinar que as receitas necessárias para a execução do Plano de Recuperação Judicial serão auferidas na seguinte cronologia:

	2019											
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
Venda Unidades						91.020	104.863	122.514	69.736	99.672	86.697	103.998
Taxa Administração						25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.020</b>	<b>129.863</b>	<b>147.514</b>	<b>94.736</b>	<b>124.672</b>	<b>111.697</b>	<b>128.998</b>

<sup>3</sup> <http://roofgardensbelacintra.blogspot.com/>



2020												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
Venda Unidades	102.112	85.138	83.581	95.521	117.757	119.228	81.347	77.886	95.190	55.390	55.390	83.386
Taxa Administração	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	414.237
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>127.112</b>	<b>110.138</b>	<b>108.581</b>	<b>120.521</b>	<b>142.757</b>	<b>144.228</b>	<b>106.347</b>	<b>102.886</b>	<b>120.190</b>	<b>80.390</b>	<b>80.390</b>	<b>497.623</b>

2021												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
Venda Unidades												
Taxa Administração	300.000	270.000										
<b>TOTAL RECEITAS</b>	<b>300.000</b>	<b>270.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## DESPESAS

Mediante a perspectiva de Faturamento apresentada, seguem as despesas previstas:

2019												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
(-)Impostos (19,48%)		0	0	0	0	0	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870
(-)Honorarios					-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980
(-)Assistencia RJ												
(-)Despesas Adm							-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-980</b>	<b>-980</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>

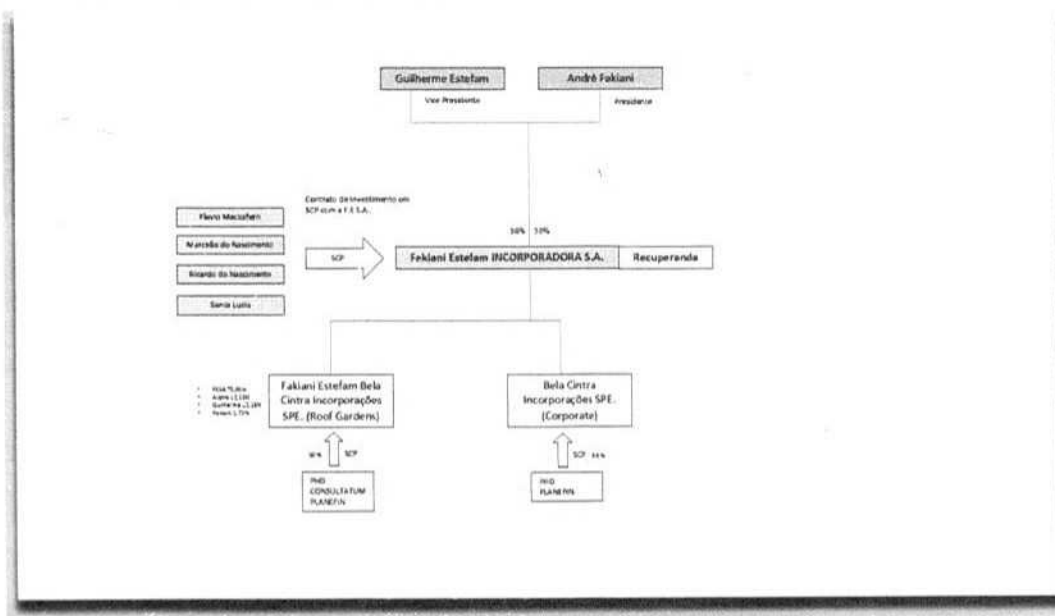
2020												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
(-)Impostos (19,48%)	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870	-4.870
(-)Honorarios	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980	-980
(-)Assistencia RJ												
(-)Despesas Adm	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263	-2.263
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>	<b>-8.113</b>

2021												
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
(-)Impostos (19,48%)	-80.693	-58.440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-)Honorarios	-980	-980										
(-)Assistencia RJ												
(-)Despesas Adm	37.488	-27.150										
<b>TOTAL DESPESAS</b>	<b>-44.185</b>	<b>-86.570</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DA EMPRESA E PARTICIPAÇÃO DA RECUPERANDA NOS EMPREENDIMENTOS

Abaixo colacionamos um quadro resumo da estrutura organizacional e participação da Recuperanda nos empreendimentos, através de Sociedades de Propósito Específico “SPE”:



## DESENVOLVIMENTO DE NOVOS NEGÓCIOS E PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, dentro do “core business” da empresa, que é a incorporação imobiliária dentro da cidade de São Paulo em bairros nobres que possibilitem projetos de média e alta renda, com bastante valor agregado.

Buscar parcerias estratégicas, para o aumento da capacidade de realização de novos negócios, mitigando riscos e compartilhando gestão.



## DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS CONTRATADOS

A Fakiani Estefam Incorporadora S.A. é responsável pelo desenvolvimento imobiliário de um empreendimento residencial de alto padrão em um terreno situado na Rua Suzano, n. 149 – Jardim Paulista – São Paulo/SP, no qual além de figurar como incorporadora, será a responsável pela captação de recursos junto a investidores parceiros, pelas vendas e entrega das unidades e, ainda, pela contratação e gerenciamento da construtora responsável para a execução da obra. Para isso, fora feito um pré-acordo com os proprietários do imóvel para que assim que superada a fase e com a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial apresentado seja dado início aos trabalhos, fazendo jus a remuneração acordada que é o equivalente a 4% das receitas de vendas do empreendimento (VGV), estimado em R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais).

## PLANO DE PAGAMENTO

Em resumo, a Fakiani Estefam Incorporadora S.A. pretende pagar seus credores sujeitos ao presente procedimento com a venda dos 14 apartamentos em estoque do empreendimento *Roof Gardens Bela Cintra*, até o ano de 2021, independente da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial;

Haverá um DESÁGIO para todos os credores no percentual de 50% (cinquenta por cento);

## CONCLUSÃO

Esse é o resumo da proposta formulada pela Fakiani Estefam Incorporadora S.A., entretanto, para atingir o objetivo do soerguimento econômico-financeiro e pagamento de todos os credores, a Recuperanda





poderá lançar mão de quaisquer dos meios expressamente previstos no art. 50 da Lei 11.101/2005, dentre outros.

Para tanto, a Recuperanda se dispõe a debater com seus credores quaisquer outras formas de recuperação, além das previstas no sobredito artigo, que possam permitir a implantação do Plano de Recuperação Judicial e que possa preservar o interesse de todos os envolvidos no beneplácito legal recuperacional.

Acreditamos na viabilidade do aqui apresentado dada a experiência já vivenciada, o direcionamento de novas ações com forte potencial de acerto e ao conservadorismo utilizado na formulação dos cálculos e da proposta de quitação da dívida, motivos que servem de base para requerermos a aprovação do ora proposto como forma de liquidar o passivo existente e dar plena recuperação à empresa.

São Paulo, 13 de abril de 2019.

-----  
**Luis H C M Gutierrez**  
**CRC 1SP130511/0-9**

-----  
**FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S.A.**  
**Guilherme Francisco Fernandes Estefam**  
**CPF 299.733.738-04**  
**Sócio-Administrador**



BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados

## **DOC. 04**

# **LAUDO ECONÔMICO- FINANCEIRO (ART. 53, III, LFRE)**

# FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S.A.

pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas junto ao Ministério da Fazenda sob o n. 12.562.538/0001-79, com sede e principal estabelecimento localizado na Rua Manuel Guedes, n. 504, 7º andar, sala 8, Bairro Jardim Europa, CEP 04.536-908, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## LAUDO ECONÔMICO – FINANCEIRO

As condições externas à empresa mostram-se favoráveis, visto que todas as projeções para o mercado da construção civil no Brasil apontam para incremento nas vendas.

As condições internas também são favoráveis. O modelo de negócio que se vislumbra permite que a empresa maximize seus resultados ao longo dos próximos anos. A Recuperanda possui a expertise e as ferramentas necessárias a produzir o que se propõe, contando com especialistas altamente reconhecidos no mercado da construção.

As premissas e pressupostos adotados nas projeções são perfeitamente razoáveis, dentro de um cenário factível e plausível, e refletem uma posição cautelosa e conservadora.

O Plano contempla o pagamento de todos os credores, sem exceção, e demonstra a viabilidade de se liquidar a dívida no prazo proposto, mormente





com a venda das unidades residenciais do empreendimento *Roof Gardens Bela Cintra*.

Além do pagamento aos credores, a empresa ainda prevê a captação de novos recursos por meio de obras que estão na iminência de serem iniciadas (a exemplo daquela mencionada na Rua Suzano, n. 149, Jardim Paulista, São Paulo/SP), indispensáveis à manutenção da boa saúde financeira da empresa e evidencia seu compromisso com a respectiva execução, pois a qualquer momento poderá ser proposto aditivo ao Plano propondo a amortização da dívida em prazo menor daquele apresentado, o que só se viabilizará se a empresa preservar a manutenção de seu equilíbrio.

Portanto, nas condições aqui propostas, o Plano é viável, e o pagamento total da dívida é exequível, dentro do prazo esperado (até 2021), conforme demonstrado por meio das projeções elaboradas e apresentadas no Laudo de Demonstração de Viabilidade Econômica.

Sendo praticado na forma em que vem sendo desenvolvido e no que está sendo proposto, o plano apresenta viabilidade no pagamento da dívida e na recuperação da empresa.

São Paulo, 13 de abril de 2019.

---

**Luis H C M Gutierrez**

**Contador**

**CRC 1SP130511/0-9**



BISMARCHI · CASAROTTO · PECCININ · PIRES  
Sociedade de Advogados




## **DOC. 05**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS DO DEVEDOR (ART. 53, III, LFRE)**




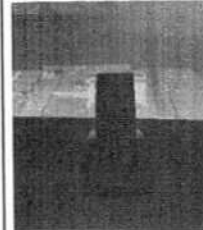
**Lista de Bens e Ativos Fakiani Estefam Incorporadora S.A.**

Rua Manuel Guedes, 504 - 7o Andar - Sala 8 - Itaim  
 São Paulo - SP  
 CEP:04536908







Item	Descrição	Quantidade	Valor Médio de Mercado	IMAGEM DO BEM
1	Land Rover Evoque Pure 2014/2014	1	R\$ 124.792,00	
2	Mesa Base de Alumino Preta e Tampo de Vidro Preto (1,50 x 0,80)	1	R\$ 300,00	
3	Mesa Base de Alumino Branca e Tampo de Vidro Branco (1,50 x 0,80)	1	R\$ 300,00	
4	Cadeira de Couro Cinza Clara	2	R\$ 150,00	

9 2

5	Cadeira de Madeira e Couro Preta	1	R\$	500,00	
6	Cadeira Executiva Cinza Clara	1	R\$	350,00	
7	Cadeira Executiva Preta	1	R\$	150,00	
8	Telefone Fixo Intebras Preto	2	R\$	160,00	


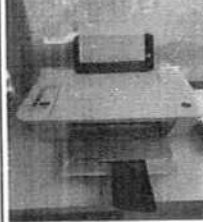


*Handwritten signatures and initials.*

9	Volante de Alumínio Preto 4 Gavetas (1,00 X 0,50)	1	R\$ 150,00	
10	Volante de Alumínio Preto 4 Gavetas (0,80 X 0,40)	1	R\$ 100,00	
11	Armario de Almuminio Preto 2 Portas (1,20 X 0,80)	2	R\$ 400,00	
12	Volante de Madeira Branco Tok Stok	1	R\$ 180,00	

*Handwritten mark*



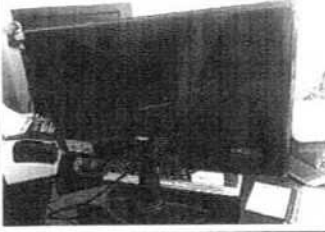

*Handwritten mark*



13	Armario de Madeira Branco com 2 Portas, 2 Prateleiras e 4 Gavetas	1	R\$ 500,00	
14	Impressora HP Deskjet 2546	1	R\$ 250,00	
15	Impressora / Fax / Telefone All in One J3680	1	R\$ 300,00	
16	Ar Condicionado Gree 18.000 Btu's	1	R\$ 1.500,00	

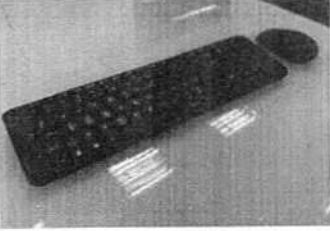



9

2

17	Cortinas Hunter Douglas (1,00 X 2,50)	6	R\$ 500,00	
18	Computador Mac Book 12 Polegadas	1	R\$ 2.300,00	
19	Monitor LG Flat Tron 20 Polegadas	1	R\$ 350,00	
20	Monitor LG LED Flat Tron Wide Screen 32 Polegadas	1	R\$ 500,00	


9



21	Kit Teclado e Mouse Logitech	2	R\$	100,00	
22	Computador - Desk Top VISAGE	1	R\$	700,00	
23	Lixeira de Couro	1	R\$	80,00	
24	Lixeira de Alumínio	1	R\$	50,00	

9

*[Handwritten signature]*

25	Vaso Cerâmica (1,20 X 0,60)	1	R\$ 350,00	
VALOR TOTALDE MERCADO DOS BENS IMÓVEIS FAKIANI ESTEFAM INCORPORADORA S.A.			R\$	135.012,00



Guilherme/Francisco Fernandes Estefam  
 CPF 299.733.738-04  
 Sócio Administrador



Luis H C M Gutierrez  
 CRC 1SP130511/0-9  
 Contador