



Número: **0805487-64.2024.8.19.0003**

Classe: **RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis**
Última distribuição : **25/07/2024**
Valor da causa: **R\$ 1.288.083.153,00**
Assuntos: **Recuperação extrajudicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A (REQUERENTE)		CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO)	
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
133303807	25/07/2024 17:20	Doc. 05 - Plano de Recuperação Extrajudicial	Outros Anexos

PLANO DE RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL



PLANO DE RECUPERAÇÃO EXTRAJUDIAL DE
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ N. 14.007.592/0001-88

MAIO DE 2024



ÍNDICE

I.	DA RECUPERANDA.....	3
II.	HISTÓRICO DA CRISE.....	3
	GESTÃO OPERACIONAL DESASTROSA PELO ANTIGO SÓCIO DO EMPREENDIMENTO	4
	DESGASTE DA RELAÇÃO ENTRE AS ACIONISTAS E COLAPSO DA GOVERNANÇA	4
	ÓBICE CONSTANTE À CONSECUÇÃO DO OBJETO SOCIAL	6
	DO PASSIVO FISCAL.....	7
	ORÇAMENTO ESTOURADO, OBRAS DEFEITUOSAS E EM RELEVANTE ATRASO	8
	A PRIMEIRA RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL E AS RAZÕES DA CRISE ATUAL	10
III.	PROPOSIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	13
	Disposições Gerais	13
	Princípios e Objetivos	15
	Premissas do Plano	16
	Credores Sujeitos à Recuperação Extrajudicial e Sua Natureza:	16
	Credores Aderentes:.....	16
	Credores Não Aderentes	17
	Cumprimento Das Obrigações.....	17
IV.	DISPOSIÇÕES FINAIS	21



I. DA RECUPERANDA

1. KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, legalmente constituída, com sede nesta cidade de Angra dos Reis/RJ, na Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, s/nº, Área Administrativa Campo de Golf, Porto Frade, bairro Frade, CEP: 23.946-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 14.007.592/0001-88, é uma sociedade anônima de capital fechado, criada com o propósito específico de realizar a parcela residencial do empreendimento de alto luxo¹ denominado FRAD.E (“EMPREENDIMENTO”), no município de Angra dos Reis/RJ, onde, por décadas, funcionou o renomado Hotel do Frade², e atualmente funciona o igualmente renomado HOTEL FASANO.

II. HISTÓRICO DA CRISE

1. Originariamente, a composição societária da KPFR foi dividida entre dois acionistas, na proporção de 50% para cada um: KARA JOSÉ SANTOS INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS E VENDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.768.324/0001-98, com sede na Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, 93, Vila Olimpia, São Paulo - SP, CEP 04.537-030 (“KARA JOSÉ”) e YOGO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.973.234/0001-31, com sede na Rua Ataulfo de Paiva, 204/10º andar-parce, Leblon, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22.440-033 (“YOGO”).

2. No que se refere à KARA JOSÉ, através do Primeiro Acordo de Acionistas, ficou ajustado que lhe caberiam todas as atividades operacionais do EMPREENDIMENTO, aí incluídas (1) sua construção; (2) sua gestão imobiliária (incorporação, desenvolvimento e comercialização); e (3) seu gerenciamento administrativo contábil e financeiro.

¹ O EMPREENDIMENTO “reunirá marina, canais navegáveis, campo de golfe, centro de compras, praia, cachoeiras, hotel de luxo, SPA, restaurantes e belíssimas casas com a riqueza da mata atlântica e a brisa do mar”.

² Informação extraída do sítio eletrônico do EMPREENDIMENTO: <http://fradespot.com/frad-e/>.



3. Percebe-se, pois, que a KARA JOSÉ exercia todos os cargos chaves para o desenvolvimento do EMPREENDIMENTO, eis que responsável pela gestão operacional do mesmo, através do CONTRATO DE GESTÃO, como também pela sua construção, esta através de sociedade de seu grupo econômico, a CONSTRUGAR CONSTRUTORA LTDA. (“CONSTRUGAR”).

4. A esse respeito, em 01.06.2012, a KPFR e a CONSTRUGAR celebraram contrato de construção por empreitada global, no qual estava previsto o início das obras para 01.06.2012. O contrato estabelecia, ainda, que a construção do Empreendimento residencial se daria em 3 fases, com as seguintes datas de conclusão: 1ª. fase - 24 meses (junho/14); 2ª. fase – 30 meses (dezembro/14) e 3ª. fase: 36 meses (maio/15).

GESTÃO OPERACIONAL DESASTROSA PELO ANTIGO SÓCIO DO EMPREENDIMENTO

DESGASTE DA RELAÇÃO ENTRE AS ACIONISTAS E COLAPSO DA GOVERNANÇA

1. Nos mais de 4 (quatro) anos em que KARA JOSÉ administrou e geriu a KPFR (prestação que assumiu perante a companhia), a KARA JOSÉ, em grave violação aos seus deveres assumidos no 1.º Acordo de Acionistas, criou passivos de natureza tributária e trabalhista de significativa monta para a KPFR, e com fornecedores, expondo-a a inúmeros títulos protestados.

2. Ademais, ao cabo de sua gestão operacional, em fevereiro/2016, a construção do EMPREENDIMENTO estava atrasadíssima, uma vez que o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses (junho/2015) já tinha se esgotado e ainda havia muito a ser feito (o avanço físico da obra da parte residencial era de apenas **52,89%** a despeito de ter consumido quase 100% do orçamento).

3. Registre-se que, na data contratualmente prevista para conclusão do Empreendimento (junho de 2015), a Construgar deveria ter entregue 145 apartamentos prontos e partes comuns já acabadas, além da parte hoteleira e toda a sua infraestrutura.



No entanto, o que se viu, na prática, foi que a entrega apenas 6 apartamentos (sequer foi capaz de entregar um prédio inteiramente pronto) aos adquirentes finais. E, mais: foram todos entregues com vícios e defeitos que demandaram intervenções e reparos extremos.

4. Naturalmente, o extenso atraso nas obras e o precoce esgotamento do orçamento descasado do avanço físico do Empreendimento, aliados à pressão dos adquirentes e relevantes passivos fiscal e trabalhista, geraram graves atritos entre as acionistas KARA JOSÉ e a YOGO, que deixaram de compartilhar a mesma visão acerca da forma como a operação deveria prosseguir.

5. O desgaste foi tamanho que KARA JOSÉ e a YOGO sequer conseguiam concordar acerca das prioridades para (i) imprimir o ritmo adequado à obra (que já estava severamente atrasada), (ii) sanear o imenso passivo fiscal e trabalhista criado pela KARA JOSÉ; e (iii) estruturar a melhor forma de pagamento das obrigações vincendas tomadas junto a fornecedores (que ameaçavam abandonar o EMPREENDIMENTO e exigiam até mesmo pagamentos adiantados) e credores.

6. Diante desta gestão operacional caótica, que ameaçava a própria sobrevivência da Companhia e da conclusão do EMPREENDIMENTO, a única solução viável foi alterar a governança da companhia e seu negócio através da celebração de um 2º Acordo de Acionistas em 29.02.2016, o qual tinha como premissa o seguinte:

“(vii) as ACIONISTAS, de comum acordo, resolveram estabelecer novas diretrizes para o desenvolvimento e a construção do Empreendimento, assim como formalizar os entendimentos mantidos em relação à governança da COMPANHIA e desejam refletir tais condições em um único acordo, o presente Acordo de Acionistas (‘Acordo’).”



7. O texto é claro e direto: KARA JOSÉ e YOGO reconheceram o impasse e, de comum acordo, buscaram alternativa para viabilizar a continuidade harmônica do EMPREENDIMENTO.

8. Este 2º Acordo de Acionistas trouxe, dentre outras, mudanças essenciais na gestão do EMPREENDIMENTO, quais sejam:

(i) A rescisão do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO firmado entre a KPFR e a CONSTRUGAR (Cláusula 2.1);

(ii) Afastamento da KARA JOSÉ da “gestão administrativa, financeira e contábil do Empreendimento”.

9. Entretanto, a KARA JOSÉ, logo após a celebração do 2.º Acordo de Acionistas, não satisfeita com o profundo estrago por ela causado à KPFR, passou a perturbar a vida da sociedade, criando, incessantemente, transtornos à sua administração cujos efeitos se prolongaram no tempo e são sentidos até hoje pela KPFR.

10. A KARA JOSÉ tinha como modelo de atuação a proteção de seus interesses particulares em prejuízo da KPFR, exercendo seus direitos de acionista de forma abusiva o que acarretou disputas que se arrastam até hoje.

ÓBICE CONSTANTE À CONSECUÇÃO DO OBJETO SOCIAL

1. Por ocasião do 2.º Acordo de Acionistas (firmado em 29.02.2016), ficou estabelecida, em sua Cláusula 4.5, pela KARA JOSÉ e YOGO, a possibilidade de financiamento da companhia através de *bulk sale* até o limite de R\$ 30 milhões³, o que ensejou a

³ O *bulk sale* consiste, no caso específico da KPFR, na venda de unidades em condições especiais (50% de desconto) com assegurado direito de recompra no prazo de 2 (dois) anos mediante a devolução do preço pago atualizado à “taxa correspondente ao IPCA + 14% a.a. pro rata temporis”.



assinatura de Memorando de Entendimentos específico com o Izar Fundo de Investimento Imobiliário FII.

2. Após esgotado o limite do *bulk sale*, a KARA JOSÉ passou a se opor, se recusando a firmar contratos individuais e até mesmo a vendas por valor estimado de mercado, o que gerou relevante redução de receita e, por consequência, aumentou a necessidade de ingresso de fundos no caixa da Companhia por outros canais.

3. Na verdade, a KARA JOSÉ passou a condicionar a venda de unidades imobiliárias do EMPREENDIMENTO ao pagamento de suposta dívida que a Companhia teria com seu braço construtivo CONSTRUGAR (responsável, justamente, pela incorporação do Empreendimento nos primeiros anos e quem consumiu integralmente o orçamento para entregar pouco mais da metade da obra), ignorando o enorme prejuízo causado por esta à KPFR em razão da péssima execução da obra. Esta suposta dívida e os prejuízos causados pela Construgar são objeto de disputa arbitral ainda em curso.

4. Em suma, a KARA JOSÉ se opunha à manutenção da única forma alternativa de financiamento então vigente (*bulk sale*) e, simultaneamente, ignorava (e, pois, na prática rejeitava) as propostas de aporte dos sócios ou venda de ativos, bloqueando, assim, o avanço do EMPREENDIMENTO e causando ainda mais prejuízos à KPFR.

DO PASSIVO FISCAL

1. Conforme se percebe do item 2.13, *caput* e (ix), do 1.º Acordo de Acionistas, a KARA JOSÉ ficou responsável por diligenciar o estrito cumprimento das obrigações fiscais da KPFR.

2. Ocorre que, após a rescisão do contrato de construção com a Construgar e com o levantamento das contas da Companhia a partir de fevereiro/2016, com a



contração de consultorias externas (KPMG e RAZAK), foi identificado, em dezembro/2016, um passivo fiscal expressivo da KPFR, na época em torno de 15 milhões de reais. A atual gestão, pautada na responsabilidade administrativa, aderiu a parcelamentos via transações tributárias, reduzindo o passivo em aproximadamente 6,5 milhões de reais mediante pagamento mensais de 10 parcelamentos, todos com pagamentos em dia, o que permite à KPFR hoje ter a CND (Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal).

ORÇAMENTO ESTOURADO, OBRAS DEFEITUOSAS E EM RELEVANTE ATRASO

1. Como já foi dito, a KARA JOSÉ, além da gestão operacional, era responsável pela construção do EMPREENDIMENTO através da CONSTRUGAR.

2. Pois bem, como já assinalado, a obra estava atrasadíssima quando do afastamento da KARA JOSÉ da gestão operacional e da construção do EMPREENDIMENTO em fevereiro/2016, uma vez que o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses (data alvo em junho/2015) já tinha se esgotado e pouco mais da metade da obra havia sido executada.

3. Referido atraso veio a ser confirmado por laudo de especialista independente⁴, o qual, elaborado 9 (nove) meses depois do prazo inicialmente previsto para entrega do Empreendimento (junho/2015), atestou que, para se completar o EMPREENDIMENTO, seria necessário um relevante dispêndio adicional de recursos por parte da KPFR, pois o avanço físico da obra da parte residencial foi de apenas **52,89%**, ao passo que a CONSTRUGAR já havia consumido **97,7%** do orçamento total (equivalentes à importância histórica e vultosa de R\$ 131.842.333,55).

4. E, pior, o pouco executado ainda apresentou inúmeros vícios e “recorrentes” “patologias”, a demandar, até hoje, constantes retrabalhos e correções,

⁴ Celano Engenharia de Avaliações e Perícias.



seja por má execução ou desrespeito aos projetos e normas de segurança (falhas na tubulação de gás, escadas de incêndio etc.), os quais restaram inequivocamente identificados pelos relatórios da Engineering e da Lafem Engenharia, assim como no laudo técnico do referido especialista independente.

5. Esses fatores, antes resumidamente expostos, foram determinantes não só para o atraso da obra, como para o significativo incremento do custo total da construção, além de terem motivado diversos distratos por iniciativa dos promitentes adquirentes das unidades do EMPREENDIMENTO, gerando ainda mais prejuízos à KPFR⁵.

6. Claramente se vê que a KARA JOSÉ, numa só tacada, violou as “boas práticas de mercado” ao deixar de empregar “os melhores recursos e pessoal qualificado para o cumprimento das obrigações assumidas em relação ao EMPREENDIMENTO”, o que resultou em imediato massacre das “metas de orçamento”. São violações cujas repercussões são sentidas até hoje por sua carregada gravidade, e que colocaram em risco não só o EMPREENDIMENTO, mas também a própria continuidade da KPFR.

7. Não se pode deixar de mencionar também uma outra faceta do problema: a responsabilização da KPFR pelos custos de customização contratados (e não cumpridos) pelo braço construtivo da KARA JOSÉ.

8. Explica-se: alguns adquirentes contrataram direta e exclusivamente com a CONSTRUGAR a realização de serviços de customização de suas unidades, mediante pagamento apartado do contrato de compra e venda.

9. Casos como esses são ilustrativos para se compreender o rombo deixado pela gestão anterior. Porque diante do atraso da obra pelas razões já expostas, a KPFR foi

⁵ Registre-se que está em curso arbitragem iniciada pela KPFR contra a CONSTRUGAR perante a Câmara FGV de Mediação e Arbitragem, para o fim de se ver reparada de todos os prejuízos.



obrigada também a reembolsar os clientes, inclusive judicialmente, dos valores por eles desembolsados junto à Construtora e nunca recebidos pela KPFR, sendo certo que a KARA JOSÉ, na qualidade de controladora da CONSTRUGAR, acionista e ex-gestora imobiliária, nada faz para recompor o caixa da Companhia.

10. E não para por aí: há também unidades em que a CONSTRUGAR não realizou as customizações contratadas, pelo que os adquirentes exigem da KPFR a realização destes serviços, onerando esta em benefício do grupo KARA JOSÉ que jamais executou o trabalho para o qual recebeu diretamente dos adquirentes.

A PRIMEIRA RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL E AS RAZÕES DA CRISE ATUAL

1. Em razão de todo acima exposto, a KPFR já não tinha mais capital necessário para continuar a obra. A inadimplência dos adquirentes (fruto da crise econômica e/ou da frustração com o atraso da obra), cumulada com pedidos de rescisão das promessas só aumentava e, diante do estado e aparência da obra, já não havia quem se interessasse em adquirir as unidades, secando por completo a fonte de receitas da KPFR. Diante da necessidade de relevante aporte de caixa para conclusão das obras do EMPREENDIMENTO, e requerente ajuizou, em 31 de maio de 2019, perante o MM. Juízo da 2ª Vara Cível de Angra do Reis, pedido de Recuperação Extrajudicial, processo n. 0004930-2019.8.19.0003, através da qual restou proposto e aceito pelos credores as seguintes condições:

“1. Todos os CREDORES, seja por obrigação de concluir a respectiva unidade imobiliária, seja por créditos oriundos de fornecimento de produto ou serviço, renunciarão, mediante o pleno adimplemento da correspondente obrigação principal nos prazos e condições deste PRE, a todo e qualquer crédito e direito do CREDOR, ou obrigação de pagar da KPFR ao CREDOR, que decorra do atraso no cumprimento da correspondente obrigação principal com este contratada.



I.a. Para Credores por obrigação de concluir a respectiva unidade imobiliária, é fixado para a entrega da mesma, livre de quaisquer ônus e despesas, inclusive de condomínio e IPTU, o prazo improrrogável de:

(i) 12 (doze) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial para unidades da Fase 2;

(ii) 36 (trinta e seis) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial para unidades da Fase 3.

I.b. Para Credores por obrigação de adimplir créditos oriundos de fornecimento de produto ou serviço, é fixado para o respectivo pagamento o prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da sentença que homologar o Plano de Recuperação Extrajudicial”.

2. Após a devida tramitação processual, referido Plano veio a ser homologado judicialmente em 04 de novembro de 2020.

3. Pois bem, inobstante o Plano anteriormente proposto, homologado e cumprido, e os relevantes investimentos, na ordem dezenas de milhões de reais, para que a KPFR conseguisse entregar aquilo que se comprometeu, o remédio proposto para sanar a crise econômico-financeira acabou por não se mostrar plenamente suficiente a resolver todos os passivos da Requerente. Em especial novos passivos que surgiram após o primeiro pedido de REJ, mas também aqueles que não foram incluídos na REJ mas se mostraram impossíveis de serem honrados pela KPFR.

4. O que se verifica agora é que a situação de crise que afetou a KPFR e provocou o primeiro pedido de REJ não foi inteiramente saneada com aquela Recuperação

5. Não foram incluídas naquele pedido, verbas indenizatórias até hoje pleiteadas pelos compradores da Fase 1, que seguiram com suas pretensões em sede judicial. Àquela época, se acreditava no endereçamento desse passivo com as vendas futuras de unidades em razão da retomada das obras do Empreendimento, possibilitadas pelo saneamento das dívidas incluídas na REJ.



6. Entretanto, houve relevante frustração na curva de vendas na Fase 2, que foi concluída, como dito, com o esforço da KPFR em cumprir o primeiro Plano de REJ, comprometendo a situação de caixa da Companhia para poder honrar com os demais passivos que se acumularam.

7. Some-se a isso outros credores da Recuperanda, cujos saldos da dívida são muito mais penosos que aqueles decorrentes das ações mencionadas acima, fazendo-se, assim, necessário o protocolo de novo pedido de Recuperação Extrajudicial.

8. Embora o lançamento do Empreendimento tenha sido exitoso, com vendas que superaram as expectativas iniciais (mas que acabaram por gerar parte dos passivos mencionados acima em razão do atraso nas obras), foi preciso captar mais recursos nesta fase inicial, seja para honrar obrigações contraídas anteriormente pela KPFR, seja para aplicar na construção do Empreendimento.

9. Assim, em 26.02.2013, foi celebrado o contrato de financiamento em que figurou, como credora, a Companhia Hipotecária Brasileira e, como devedora, a KPFR, pelo valor de até R\$ 60.000.000,00. Com a celebração do contrato de financiamento, a CHB emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário, que, em 26.02.2013, serviu de lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) distribuídos por meio de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários em 07.03.2013, sob o nº CVM/SER/CRI/2013/003, tendo como público-alvo exclusivamente investidores qualificados. Ainda com a finalidade de obter recursos para viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento, em 2014, a KPFR contratou três tranches de financiamento que culminaram nas emissões de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI's que se encontram inadimplentes.



III. PROPOSIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Disposições Gerais

1. A presente Recuperação Extrajudicial objetiva alcançar o saneamento das dívidas da Recuperanda, sendo que o passivo quirografário representa 98% do seu passivo total⁶, de modo a permitir sua regular atuação junto ao mercado, resguardando-se quanto a eventuais constrições e restrições de créditos e ativos, em virtude das dívidas submetidas ao Plano de Recuperação Extrajudicial.

2. Nesses termos, fica estabelecido que:

(i) Elege-se como meio de recuperação extrajudicial, na forma dos artigos 161 a 167 da Lei 11.101/05, a NOVAÇÃO, tal como prevista no artigo 360, I e seguintes do Código Civil Brasileiro de 2002, implicando a adesão e/ou homologação do Plano na plena novação sobre as obrigações a ele submetidas, ficando a Recuperanda e seus sucessores a qualquer título autorizados a requerer e promover a extinção e baixa de toda e qualquer ação judicial ou restrição cadastral de crédito relativa a dívidas e títulos e obrigações sujeitos ao Plano em todas as suas modalidades de pagamento, com a liberação das eventuais constrições, penhoras, bloqueios, restrições, negativações ou outros gravames relacionados a tais procedimentos já efetivadas, incluindo em relação a terceiros, cada parte incorrendo com as custas judiciais e honorários de seus patronos, a fim de permitir e viabilizar a regularidade de suas atividades, observado, também, o disposto nas disposições finais deste plano.

(ii) Para plena e adequada execução do Plano, considerando o acima descrito e a expressa eleição da novação civil como meio de Recuperação Extrajudicial, na forma do artigo 161 a 167 da Lei 11.101/05 e 360, I e seguintes do Código Civil Brasileiro de 2002, as disposições do Plano terão plena repercussão sobre as obrigações dos eventuais coobrigados e sucessores a qualquer título, liberando as garantias não expressamente renovadas neste plano.



(iii) Os prazos e demais disposições acerca das obrigações e do pagamento aos credores, com exceção do credor colaborador, contarão a partir do mês da publicação da decisão judicial de homologação do Plano de Recuperação Extrajudicial ou de eventual decisão de confirmação em Segunda Instância em caso de recurso.

(iv) As disposições deste Plano e seus Termos de Adesão vinculam e obrigam as Recuperanda e seus Credores de forma definitiva e em qualquer hipótese, assim como, uma vez aprovado na forma legal e devidamente homologado, a todos os credores sujeitos ao Plano, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

(v) Caso se verifique o descumprimento de qualquer obrigação prevista no presente Plano, a Recuperanda terá um prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora, contado a partir da comunicação enviada pelo credor noticiando o descumprimento, sendo que, em caso de não regularização no prazo indicado, poderá ser convocada assembleia de credores para deliberação sobre o saneamento da obrigação.

(vi) Os pagamentos de obrigações pecuniárias serão efetuados, sempre, mediante crédito em conta corrente do respectivo credor. Em até 15 (quinze) dias após a decisão que homologar o plano, o credor deverá indicar às Recuperanda, através do e-mail recuperacao@fradevilas.com.br, com confirmação de entrega e leitura, a respectiva conta bancária para depósito ou transferência, valendo o respectivo comprovante como recibo de quitação. O valor do crédito não será transferido até a regular comunicação de conta bancária de titularidade do credor e seguirá na gestão de caixa e giro da Recuperanda, sem que isso implique no descumprimento de qualquer obrigação.

(vii) Quando a Recuperanda possuir débitos com determinado(s) Credor(es) e possuindo créditos contra este(s) mesmo(s) Credor(es), poderá, a critério da Recuperanda, ser processada a compensação. Se, após a compensação, houver crédito remanescente a ser quitado pela Recuperanda, este será pago com observância do regime de pagamento e demais termos deste Plano de Recuperação Extrajudicial.

(viii) Os créditos decorrentes de quaisquer obrigações, atos ou fatos anteriores à data de protocolo desta Recuperação Extrajudicial, sejam líquidos ou ilíquidos nesta data, objeto ou não de demandas judiciais e/ou arbitragens, deverão ser igualmente pagos nos termos deste PRE, quando



definitivamente liquidados. Na hipótese de já decorridos os prazos deste PRE, terão seus respectivos prazos de pagamento contados a partir da efetiva quantificação e notificação formal à Recuperanda.

(ix) Eventuais cobranças por redirecionamento de obrigações de terceiros, quando efetivamente reconhecidas como de responsabilidade da Recuperanda, serão liquidadas no exato valor principal devido pelo devedor originário e sob as condições deste Plano.

(x) Eventual anulação ou declaração de nulidade de uma cláusula do presente Plano, no todo ou em parte, não prejudica ou invalida as demais cláusulas e disposições aqui negociadas, que seguirão absolutamente válidas e vinculantes a todos por ele abrangidos.

Princípios e Objetivos

1. O presente Plano propõe conjugar os interesses da Recuperanda com os de seus credores, fornecedores e eventuais investidores, atuais e futuros, para viabilização da mesma e superação de sua crise econômico-financeira, garantindo assim sua continuidade e o atendimento das obrigações assumidas no âmbito do EMPREENDIMENTO.
2. A proposição visa estabelecer uma estrutura de pagamentos e obrigações condizentes com as possibilidades de geração de caixa prováveis, e envolve iniciativas que são, por **assim** dizer, a espinha dorsal do Plano.
3. Tais iniciativas, se levadas a cabo com êxito, não somente permitirão à Recuperanda saldar integralmente suas dívidas e obrigações aqui submetidas, como também as de natureza fiscal e trabalhista, permitindo, assim o pleno soerguimento financeiro e operacional da KPFR.



Premissas do Plano

1. O objetivo principal é o pleno e definitivo saneamento econômico e financeiro da Recuperanda, através da materialização financeira dos ativos listados nos Anexos III e IV, a fim de honrar com os seus compromissos, proporcionalmente ao crédito de cada credor.

Credores Sujeitos à Recuperação Extrajudicial e Sua Natureza:

1. O valor total dos créditos abrangidos é de R\$ 1.288.083.153 (Um bilhão duzentos e oitenta e oito milhões oitenta e três mil e cento e cinquenta e três reais), conforme consta da relação anexa (Anexo I), sendo todos eles de natureza QUIROGRAFÁRIA, existindo obrigações relativas a entrega de unidades.

Credores Aderentes:

1. Os Credores Aderentes, por meio de termo de adesão (Anexo II), são titulares de créditos quirografários no valor de R\$ 1.249.162.290 (Um bilhão duzentos e quarenta e nove milhões cento e sessenta e dois mil e duzentos e noventa reais), na data base de 10/05/2024, já incluídos juros e correção monetária nesse montante conforme fixados em decisão judicial ou em instrumentos particulares.
2. Os créditos de titularidade dos Credores Aderentes correspondem ao percentual de 97% da totalidade dos créditos abrangidos, estando, portanto, atingido o quórum do artigo 163 da lei 11.101/05.



3. Os Credores Aderentes expressam e ratificam, a inteira anuência aos termos e condições do Plano, de forma irrevogável e irretroatável.

Credores Não Aderentes

1. Em razão do disposto no caput do artigo 163 da Lei 11.101/05, os Credores Não Aderentes ficam sujeitos aos termos do Plano, de modo que os seus créditos e direitos abrangidos ficarão sujeitos a todas as disposições deste Plano para todos os efeitos legais.

Cumprimento Das Obrigações

MODALIDADE PADRÃO

1. As obrigações devidas aos Credores serão adimplidas na forma abaixo discriminada:

(i) A Recuperanda possui Ativos Imobiliários Remanescentes relevantes, devidamente relacionados no Anexo III deste instrumento, todos eles avaliados pela consultoria independente Apsis, uma das mais relevantes do país, com serviços prestados para empresas de grande porte, tais como:



Nossos Clientes

Geramos valor para nossos clientes por meio da inovação nos processos e soluções. Veja os nossos **cases**.



Nossos Clientes

Geramos valor para nossos clientes por meio da inovação nos processos e soluções. Veja os nossos **cases**.



(ii) O valor total dos ativos listados no Anexo III monta em R\$ **R\$77.314.000,00.**

(iii) A Recuperanda possui ainda Créditos Remanescentes Decorrentes De Ações Judiciais (Anexo IV), no valor total estimado em R\$ **R\$2.752.397,22**, parte deles já depositados judicialmente.

2. A Recuperanda pagará aos Credores desta modalidade da seguinte forma:

(i) Através da venda dos Ativos Imobiliários Remanescentes listados no Anexo III no prazo de até quatro anos, por valor equivalente a, no mínimo, 70% (setenta por cento) do valor de avaliação de cada um deles devidamente atualizado pelo IGP-M, destinando todo o resultado líquido da venda (descontadas despesas e impostos), para pagamento aos credores, na proporção do crédito que cada um deles detenha. Os pagamentos deverão ocorrer em até trinta dias contados do ingresso em caixa dos recursos de cada Ativo Imobiliário Remanescente vendido, mediante depósito na conta corrente do credor respectivo. Fica



autorizada a venda dos Ativos Imobiliários Remanescentes, a partir da data de ajuizamento da Recuperação Extrajudicial, nos termos propostos nesta cláusula, devendo o valor ficar em caixa da Recuperanda para pagamento aos credores após a decisão de homologação do Plano, ou, em caso de recurso, de sua confirmação em Segunda Instância.

(ii) A destinação de todo o resultado líquido dos Créditos Remanescentes Decorrentes De Ações Judiciais listados no Anexo IV (descontadas despesas e impostos), para pagamento aos credores, na proporção do crédito que cada um deles detenha. Os pagamentos deverão ocorrer em até trinta dias contados do ingresso dos Créditos Remanescentes Decorrentes De Ações Judiciais no caixa da Recuperanda, mediante depósito na conta corrente do credor respectivo.

3. Para fins de esclarecimento, mediante integral cumprimento deste pela KPFR, os Credores renunciam a qualquer multa contratual e/ou judicial, a juros, indenização, lucros cessantes, perdas e danos, ônus sucumbenciais e quaisquer outros acréscimos, renunciando automaticamente ao direito de pedir, judicialmente ou não, a cobrança de qualquer valor ou indenização de qualquer natureza no cumprimento da correspondente obrigação com este contratada, devendo ainda ser extintas todas as demandas judiciais relativas a créditos sujeitos a este Plano.

4. Os pagamentos respeitarão, sempre, o limite do respectivo crédito liquidado, assim como a renúncia do credor para todos os fins de direito ao eventual saldo não recebido após a conclusão do rateio.

MODALIDADE CREDOR COLABORADOR

1. Os credores que, dentro das demandas e necessidades avaliadas pela KPFR, assegurarem o fomento à atividade comercial desta, concedendo ou mantendo, conforme o caso, o fornecimento de serviços, produtos, materiais ou insumos de qualquer natureza em condições de preço e prazos normais de mercado, serão considerados CREDITORES COLABORADORES e receberão através da seguinte modalidade:



- (i) Pagamento integral do valor principal do crédito, no prazo de até 30 (trinta) dias, de acordo com as demais condições previstas nos respectivos contratos de fornecimento.

MODALIDADE CREDOR DE OBRIGAÇÃO DE FAZER DE ENTREGA DE UNIDADES

1. As obrigações devidas aos Credores desta Subclasse, consistente em concluir a respectiva unidade ("CREDOR DE UNIDADE"), serão adimplidas na forma abaixo discriminada:

- (i) Para o CREDOR DE UNIDADE, a KPFR assume a obrigação de entrega do seu respectivo imóvel, no prazo improrrogável de 31 de dezembro de 2024;
- (ii) Com o adimplemento da obrigação acima, todo CREDOR DE UNIDADE, renunciará a todo e qualquer crédito e direito do CREDOR DE UNIDADE, ou obrigação de pagar da KPFR ao CREDOR DE UNIDADE, que decorra do atraso no cumprimento da correspondente obrigação principal com este CREDOR DE UNIDADE.

Para fins de esclarecimento, com a aprovação deste PRE e mediante integral cumprimento deste pela KPFR, os CREDORES DE UNIDADE renunciam a qualquer multa contratual e/ou judicial, a juros, indenização, lucros cessantes, perdas e danos e ônus sucumbenciais, renunciando automaticamente ao direito de pedir judicialmente ou não a cobrança de qualquer valor ou indenização que decorra do atraso no cumprimento da correspondente obrigação principal com este contratada.



IV. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Com o adimplemento das obrigações na forma estabelecida no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável, de toda a dívida e obrigações sujeitas ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, ônus sucumbenciais e indenizações. Com a quitação, os Credores nada mais terão o que reclamar contra a KPFR ou qualquer de suas controladoras, controladas, subsidiárias, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e, ainda, seus respectivos diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, eventuais garantidores, sucessores e cessionários, extinguindo-se, de imediato, qualquer obrigação acessória que diga respeito ao respectivo crédito.

2. As projeções de pagamento previstas no Plano foram elaboradas tendo como base os valores mencionados acima. Qualquer diferença observada entre esses valores e o montante final, apurado após o julgamento de eventuais impugnações, não modificará o conceito geral do Plano, acarretando apenas em alteração dos valores de base para os pagamentos destinados aos Credores de cada Classe.

3. A homologação do presente Plano não desonera os credores do integral cumprimento de suas obrigações assumidas perante a KPFR nos respectivos instrumentos de origem da relação jurídica objeto desta repactuação, cujas disposições permanecem em pleno vigor, tal como se aqui inteiramente transcritas para todos os efeitos de direito, e deverão ser honradas sob pena de incidência das correspondentes penalidades cabíveis, não havendo, portanto, novação quanto a estas obrigações, sendo, ainda, seu regular cumprimento condição para exigibilidade das obrigações assumidas pela KPFR.



4. Por todo o exposto, não se pode chegar a outra conclusão senão a de que a recuperação econômico-financeira da KPFR passa pela adoção das medidas elencadas neste plano, como forma de manter a circulação de riquezas, o pagamento de tributos, a geração de postos de empregos, a melhora do valor econômico e qualidade dos ativos e, ainda, a quitação dos credores, nos termos e condições apresentados.

5. Saliente-se, ainda, que o plano de recuperação ora apresentado demonstra a viabilidade econômica da Recuperanda e explicita sua cabal viabilidade financeira, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamentos aos credores.

6. Desta forma, considerando que a recuperação financeira da Recuperanda é medida que trará benefícios não só a ela, mas também aos próprios credores, somado ao fato de que as medidas financeiras, comerciais e de reestruturação interna, em conjunto com as condições aqui propostas que possibilitarão a efetiva manutenção dos negócios, temos que, ao teor da Lei 11.101/2005 e de seus princípios norteadores, que preveem a possibilidade de concessões para a efetiva recuperação de Empresas, a homologação do presente plano constitui a cabal solução para a continuidade da empresa no mercado, o que se espera.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2024.

vkippe@hotmail.com	fabio@selectfs.com.br
	
Assinado VITOR KIPPE RUBINSZTAJN 11694689778 D4Sign	Assinado FABIO SIDNEY DE FIGUEIREDO SA 01463076746 D4Sign
	
KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	

Plano de Recuperação Extrajudicial KPFR 10 05 2024 pdf
Código do documento 615debb3-775b-4e1d-bcaa-e9a34ecbddd1



Assinaturas



VITOR KIPPE RUBINSZTAJN:11694689778

Certificado Digital
vkippe@hotmail.com

Assinou



FABIO SIDNEY DE FIGUEIREDO SA:01463076746

Certificado Digital
fabio@selectfs.com.br

Assinou

Eventos do documento

25 Jul 2024, 11:38:37

Documento 615debb3-775b-4e1d-bcaa-e9a34ecbddd1 **criado** por LUIZ PAULO VICENTE DA SILVA (ade5a5e8-6784-4c01-83f8-12623d0e6de2). Email:luizpaulo.vicente@polocapital.com. - DATE_ATOM: 2024-07-25T11:38:37-03:00

25 Jul 2024, 11:47:00

Assinaturas **iniciadas** por LUIZ PAULO VICENTE DA SILVA (ade5a5e8-6784-4c01-83f8-12623d0e6de2). Email: luizpaulo.vicente@polocapital.com. - DATE_ATOM: 2024-07-25T11:47:00-03:00

25 Jul 2024, 12:03:06

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VITOR KIPPE RUBINSZTAJN:11694689778 **Assinou**
Email: vkippe@hotmail.com. IP: 200.139.78.130 (200.139.78.130 porta: 33954). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=VITOR KIPPE RUBINSZTAJN:11694689778. - DATE_ATOM: 2024-07-25T12:03:06-03:00

25 Jul 2024, 13:25:31

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FABIO SIDNEY DE FIGUEIREDO SA:01463076746 **Assinou** Email: fabio@selectfs.com.br. IP: 189.115.207.142 (189.115.207.142.static.host.gvt.net.br porta: 40596). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC LINK RFB v2,OU=A1,CN=FABIO SIDNEY DE FIGUEIREDO SA:01463076746. - DATE_ATOM: 2024-07-25T13:25:31-03:00

Hash do documento original

(SHA256):5a6c2c86ae5ca0f73c914aecd6a10db2066896701470c5e75be8ac3693f68b8

(SHA512):cbf7e361225d4e785f2743b37b7fc68c8ea1accf969e7936471ebda8a7b7a326de9d93a34a87db8e6cafbe633dbff68dad55dc460a76a388f6ffe254a9f179





24 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 25 de July de 2024, 13:27:51



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

