

JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.883/0001-15, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003 (“Recuperanda” ou “JFE 53”),

Apresenta, nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob o nº 0085645-87.2020.8.19.0001, em curso perante a 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, Estado do Rio de Janeiro, o seguinte plano de recuperação judicial (“Plano”), em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101 de 2005 (“Lei de Falências”).

1. Definições e Regras de Interpretação

1.1. Definições. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta **Cláusula 1ª**. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1. “Ações”: São as ações ordinárias de emissão da JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, inclusive aquelas emitidas em cumprimento a este Plano.

1.1.2. “Ações Judiciais de Distrato”: São processos judiciais relacionados à rescisão de contrato de compra e venda celebrado com a Recuperanda, inclusive as execuções de título extrajudicial.

1.1.3. “Administrador Judicial”: É a sociedade PRESERVA-AÇÃO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.866.330/0001-13, representada pelo Dr. Bruno Galvão Souza Pinto de Rezende, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº 124.405, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Falências, ou quem venha a substituí-lo de tempos em tempos.

1.1.4. “Aprovação do Plano”: É a aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar e aprovar o Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores, nos termos do artigo 58, § 1º da Lei de Falências.

1.1.5. “Assembleia de Credores”: É qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Falências.

1.1.6. “Aumento de Capital”: Tem o significado atribuído na Cláusula 6 deste Plano.

1.1.7. “Capitalização de Créditos”: É o procedimento, em relação a cada Credor Subscritor do Grupo João Fortes, por meio do qual parte ou a totalidade do seu crédito concursal será convertida no âmbito do Aumento de Capital da João Fortes Engenharia.

1.1.8. “Comissário”: É um terceiro que venha a ser oportunamente indicado pelo Grupo João Fortes que, nos termos dos Artigos 693 e seguintes do Código Civil, deverá atuar em nome próprio, mas em

benefício dos Credores que assim optarem, nos termos e condições da Cláusula 6.8, para fins exclusivos de implementação das disposições deste Plano.

1.1.9. “Condições Precedentes”: São as condições mínimas precedentes para que seja implementada a operação de Aumento de Capital para Capitalização de Créditos, conforme estabelecidas na Cláusula 6.2 deste Plano.

1.1.10. “Créditos” ou “Créditos Concursais”: Créditos, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, que estão sujeitos a este Plano, nos termos da Lei de Falências.

1.1.11. “Créditos com Garantia Real”: Créditos Concursais detidos por Credores com Garantia Real, nos termos do artigo 41, inciso II, da Lei de Falências.

1.1.12. “Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues”: São os Créditos Quirografários ou Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte dos Credores que são titulares de contratos de promessa de compra e venda (não rescindidos) de unidades imobiliárias de empreendimentos ainda não entregues. É o caso do empreendimento Ocean Garden Condominium Club.

1.1.13. “Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: Créditos Concursais detidos pelos Credores de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

1.1.14. “Créditos Quirografários”: Créditos Concursais detidos pelos Credores Quirografários nos termos do artigo 41, inciso III, da Lei de Falências.

1.1.15. “Créditos Quirografários de Ex-adquirentes”: São os Créditos Quirografários dos Credores que adquiriram unidades imobiliárias das Recuperandas e passaram pelo processo de Distrato.

1.1.16. “Créditos Trabalhistas”: Créditos Concursais detidos pelos Credores Trabalhistas, nos termos do artigo 41, inciso I, da Lei de Falências.

1.1.17. “Credores” ou “Credores Concursais”: Credores detentores de Créditos Concursais. Tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia de Credores, em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP).

1.1.18. “Credores Colaboradores”: São os Credores, de qualquer natureza, que mantenham ou realizem Serviços Essenciais e/ou fornecimento de Novos Recursos à Recuperanda, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 5.2.

1.1.19. “Credores com Garantia Real”: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da Lei de Falências.

1.1.20. “Credores de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso

IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências.

1.1.21. “Credores Quirografários”: Credores Concursais detentores de Créditos Quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências.

1.1.22. “Credores Subscritores”: São os Credores do Grupo João Fortes cujos Créditos serão integralmente ou parcialmente convertidos no âmbito do Aumento de Capital da João Fortes Engenharia, na forma prevista na Cláusula 6 deste Plano.

1.1.23. “Credores Trabalhistas”: Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Falências.

1.1.24. “Data do Pedido”: 27.04.2020, data em que o pedido de recuperação judicial da JFE 53 foi ajuizado.

1.1.25. “Demais Credores Quirografários”: São os Créditos Quirografários que não se enquadram em nenhuma das subclasses previstas neste Plano.

1.1.26. “Demais Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: São os Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que não se enquadram em nenhuma das subclasses previstas neste Plano.

1.1.27. “Dia Útil”: Para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado municipal nas cidades de Brasília-DF, São Paulo-SP, Niterói-RJ ou Rio de Janeiro-RJ, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nas cidades de Brasília-DF, São Paulo-SP, Niterói-RJ ou Rio de Janeiro-RJ.

1.1.28. “Emissão de Novas Ações da Holding”: É o Aumento de Capital da João Fortes Engenharia integralizado mediante Capitalização dos Créditos, na forma do Artigo 171, §2º da Lei das Sociedades por Ações e demais disposições legais aplicáveis.

1.1.29. “Empréstimo DIP”: É o financiamento extraconcursal super-prioritário a ser concedido por investidores e acionistas, o qual terá o tratamento previsto nos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis, nos termos da Cláusula 7.1 e seguintes do Plano.

1.1.30. “Ex-adquirente”: São credores que foram adquirentes de unidades imobiliárias em empreendimentos e passaram pelo processo de Distrato.

1.1.31. “Grupo João Fortes”: É composto por todas as Recuperandas e as demais empresas cuja João Fortes Engenharia S.A. possui participação direta ou indireta.

1.1.32. “Habite-se”: É o ato administrativo que, a partir da análise de que a construção de um empreendimento observou as exigências legais, certifica que as construções ou edificações foram construídas de acordo com as exigências legais do município/distrito federal e estão em condições de serem habitadas.

1.1.33. “Homologação do Plano”: É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede

a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, *caput* e/ou §1º da Lei de Falências. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado do Rio de Janeiro, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

1.1.34. “João Fortes” ou “Holding”: É a JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – em Recuperação Judicial.

1.1.35. “Juízo da Recuperação”: É o Juízo da 4ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

1.1.36. “Landbank”: São os terrenos e empreendimentos em fase inicial de construção disponíveis para incorporação do Grupo João Fortes.

1.1.37. “Laudos”: São os laudos econômico-financeiros que demonstram a viabilidade econômica dos ativos das recuperandas e a avaliação contábil dos seus bens (**Anexos 1 e 2**).

1.1.38. “Lei de Falências”: Tem o significado atribuído no preâmbulo deste Plano.

1.1.39. “Lei das SA”: É a Lei nº 6.404/76.

1.1.40. “Lista de Credores”: É a lista de credores publicada pelo Administrador Judicial, conforme alterada por decisões supervenientes, liminares ou definitivas, e pedidos de reservas, quanto ao valor, classificação e natureza dos Créditos, proferidas pelo Juízo da Recuperação, até a Aprovação do Plano.

1.1.41. “Maioria Simples dos Créditos”: É o quórum de aprovação que exige número de votos favoráveis maior que a metade do valor dos créditos.

1.1.42. “Notificação de Opção”: É a notificação da opção de recebimento prevista na respectiva cláusula, a ser enviada para as Recuperandas no endereço indicado na cláusula 14.4 com cópia para o Administrador Judicial (Anexo 3).

1.1.43. “Novos Recursos”: São os recursos advindos de novos financiamentos concedidos após o ajuizamento da Recuperação Judicial ou a serem concedidos ao Grupo João Fortes, tanto por Credores quanto por terceiros, os quais terão tratamento previstos nos arts. 67, 84 e 149 da Lei nº 11.101/2005 e demais disposições legais aplicáveis, nos termos da Cláusula 7 do presente Plano.

1.1.44. “Ocean Garden Condominium Club”: É o empreendimento residencial localizado na Rua Alex Novelino, nº 175, Algodão, Cabo Frio, Rio de Janeiro.

1.1.45. “Partes Relacionadas”: São as empresas controladoras, controladas e coligadas da recuperanda.

1.1.46. “Plano”: Este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado de tempos em tempos.

1.1.47. “Planos de Recuperação Judicial do Grupo João Fortes”: São os planos de todas as recuperandas do Grupo João Fortes, incluindo o plano de recuperação judicial da consolidação substancial (que não contempla projetos com patrimônio de afetação) e os planos de recuperação judicial dos

empreendimentos com patrimônio de afetação.

1.1.48. “Obras em Andamento”: Empreendimentos em construção que não obtiveram habite-se até a Data do Pedido.

1.1.49. “Recuperação Judicial”: É este processo de recuperação judicial autuado sob nº 0085645-87.2020.8.19.0001, em curso perante o Juízo da Recuperação.

1.1.50. “Recuperanda”: a sociedade indicada no preâmbulo.

1.1.51. “Serviços Essenciais”: São quaisquer atividades, serviços ou operações prestadas ou realizadas por terceiros às Recuperandas, fundamentais para manutenção das atividades do Grupo João Fortes.

1.1.52. “UPI”: Unidade Produtiva Isolada, constituída por um ou mais bens e direitos de qualquer das recuperandas, empregados em determinada atividade produtiva, a qual poderá ser alienada sem que o adquirente suceda as recuperandas em quaisquer dívidas e obrigações, nos termos do artigo 60 da Lei de Falências.

1.2. **Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens.

1.3. **Títulos.** Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.4. **Termos.** Os termos “incluem”, “incluindo” e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

1.5. **Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto neste Plano.

1.6. **Disposições Legais.** As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.7. **Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

2. Considerações Gerais

2.1. **Histórico do Grupo João Fortes.** A história do setor imobiliário carioca e nacional se confunde com a da própria João Fortes, referência no mercado de incorporação e construção imobiliária há quase 70 anos. Ao longo de todo esse tempo, a João Fortes foi responsável pela construção de mais de 500

edificações que representam mais de 10.000.000m² em empreendimentos comerciais, residenciais e *shoppings centers* em todo o Brasil.

A partir do início modesto, na década de 50, com a construção de um pequeno prédio de três pavimentos em Copacabana, a João Fortes cresceu e se desenvolveu de modo expressivo, acompanhando os mais diversos momentos econômicos e políticos do país, até que o seu nome se tornasse referência em incorporação imobiliária e construção no Brasil.

Nos anos 70, a João Fortes teve papel de destaque no mercado imobiliário, participando ativamente da construção dos grupamentos habitacionais. Foi a primeira incorporadora a abrir capital na bolsa de valores, em setembro de 1973. Na década seguinte, com o crescimento acelerado do mercado financeiro, atuou intensamente na construção de edifícios emblemáticos com destaque para os Edifícios Sede do Banco Central em São Paulo e Minas Gerais, e dos Correios no Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal, e o Sambódromo, no centro da Cidade do Rio de Janeiro.

Foram muitos os empreendimentos comerciais e residenciais marcantes de sua autoria na cidade do Rio de Janeiro, como o Edifício Argentina, o Barramares e o Alfabarra, uns dos primeiros condomínios da Barra da Tijuca.

A João Fortes teve atuação marcante também no final do século XX, quando da explosão do fenômeno dos *shopping-centers* no Brasil. Foi ela a responsável por projetos de grande importância como, por exemplo, o Fashion Mall, a expansão do Barra Shopping, o Bangu Shopping, o New York City Center e o Shopping Morumbi em São Paulo, dentre outros.

Em 2010, a João Fortes lançou a House Vendas, sua própria imobiliária. Logo em seguida, no início de 2011, adquiriu a Incorporadora Pinheiro Pereira (IPP), de forte tradição na cidade de Niterói.

Por acreditar na sua relevante função social, como fonte geradora de empregos e tributos, a João Fortes sempre atuou como uma incorporadora e construtora completa, participando de todas as etapas da incorporação imobiliária, desde a aquisição do terreno até a venda das unidades, passando pela etapa de licenciamento e construção.

A atividade realizada pela João Fortes envolve intrincada cadeia de empregados, prestadores de serviços, fornecedores, instituições financeiras e clientes. Pela própria natureza da sua atividade, uma incorporadora e construtora do porte da impetrante desempenha papel fundamental não somente na construção de novas habitações, essenciais para o desenvolvimento de qualquer cidade, mas também como indutora da economia nacional.

Após concluir 18 empreendimentos de excelência nos últimos quatro anos, a impetrante pretende concluir e entregar todas as obras que ainda estão em desenvolvimento. A recuperação judicial permitiu que a companhia, ao longo desses anos, concluir 3 obras: O *Kimberley*, em Águas Claras – DF, O *Le Quartier Taguatinga*, em Taguatinga – DF e agora o empreendimento *Ocean Garden*, em Cabo Frio - RJ, cujo Habite-se foi emitido. A companhia mantém o foco em entregar mais e mais 4 importantes projetos residenciais: *Quinta Verti*, em Petrópolis – RJ; *Palms Recreio*, no Rio de Janeiro – RJ; *Start Collection*, em Niterói – RJ; e *Terramarine Icarai*, em Niterói – RJ.

Os inúmeros prêmios recebidos pela João Fortes ao longo dos últimos anos (foram 25 prêmios do *meio* especializado, com destaque para o *Prêmio Vitae Rio - Construção Segura, Empresa Viva*, em 2015, e o *Prêmio Master Imobiliário*, em 2013) confirmam a excelência do trabalho desenvolvido pela empresa.

2.2. Razões da Crise do Grupo. Conforme amplamente exposto no processo de Recuperação Judicial, as Recuperandas enfrentam as consequências de uma série de fatores adversos que culminaram numa crise de liquidez sem precedentes. Tantas foram as recuperações judiciais impetradas nos últimos anos no Rio de Janeiro e em São Paulo, especialmente de empresas do setor imobiliário, que não será exagero afirmar que a crise desse setor constitui fato notório.

Ainda antes do golpe desferido pela pandemia da COVID-19, o setor imobiliário já havia sido fortemente atingido pela crise econômica, que tinha por características a disparada dos custos de financiamentos tomados pelas construtoras e a gigantesca inadimplência dos promitentes compradores dos imóveis, motivada, em grande medida, pela queda dos preços dos imóveis e pelas elevadas taxas de desemprego.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias indicou que, entre julho de 2013 e outubro de 2016 — portanto, antes da nova e ainda mais grave crise agora enfrentada em razão da pandemia — a confiança no mercado havia desabado por conta da escassez de crédito imobiliário, da drástica redução na demanda por imóveis e da consequente redução de preços.

A partir de 2017, verificou-se uma ligeira melhora da situação macroeconômica e a redução da taxa de juros. No entanto, a reduzida demanda por imóveis, causada na ocasião principalmente pelos baixos indicadores de empregabilidade e de massa salarial, aliados à fraca evolução de preços dos imóveis, ainda eram desafios para a retomada do nível de confiança a patamares mais elevados.

Além disso, verificou-se uma queda generalizada do preço dos imóveis — inclusive daqueles ainda em construção. Os preços nas cidades de Brasília e do Rio de Janeiro, principais áreas de atuação da João Fortes, sofreram expressiva queda real (abatendo-se a inflação) nos últimos cinco anos.

Infelizmente, o custo da construção civil não acompanhou a redução do preço dos imóveis naquele mesmo período e a incorporadora seguiu obrigada a finalizar as obras e honrar os financiamentos tomados junto aos bancos para fazer frente à obrigação de entregar as unidades prontas e acabadas.

Não se pode deixar de mencionar o desastroso efeito, para as empresas do setor, dos “distratos” a pedido dos compradores, muitas vezes imotivados, obrigando as companhias incorporadoras a restituir quase tudo — ou até valor superior — do que havia sido pago pelo consumidor.

Como se sabe, a jurisprudência nacional adotou a tese de que o consumidor tem o direito de distratar o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado com a incorporadora, ainda que imotivadamente, fazendo jus à devolução de parte muito relevante daquilo que foi pago. Os percentuais variam conforme a evolução jurisprudencial, mas o fato é que as empresas que contavam com o recebimento daquelas vendas no seu fluxo de caixa passaram a ser devedoras de expressivas quantias.

Com isso, muitas vezes, passou a não ser um negócio atrativo honrar o preço contratado com a incorporadora, ainda que com perda de parte dos valores já pagos. Em muitos casos, em razão da queda do valor de mercado do imóvel, o consumidor passou a optar pela rescisão do contrato para recomprar

outro imóvel, às vezes no mesmo empreendimento, por um preço menor, recebendo de volta a maior parte do que havia investido.

Os distratos atingiram níveis altíssimos, prejudicando a saúde financeira de todo o setor. Nos anos de 2015 e 2016, alcançaram os maiores patamares históricos, com aproximadamente 4 distratos a cada 10 vendas. A partir de 2017, os distratos começaram a reduzir gradualmente, mas ainda apresentavam valores expressivos.

Registre-se que, como demonstrado no processo de Recuperação Judicial, a João Fortes teve que devolver a seus clientes o equivalente a R\$ 550 Milhões, nos últimos 10 anos, a título de distratos de instrumentos de promessa de compra e venda de imóveis. Aliás, parte relevante dos credores da João Fortes, que somam mais de R\$ 140 Milhões em créditos, corresponde a clientes que optaram por rescindir os compromissos de compra e venda celebrados com a companhia.

O setor também enfrentou cenário de escassez de crédito. Nos últimos 4 anos, a captação para construção imobiliária reduziu-se em 88% no Estado do Rio de Janeiro e no Distrito Federal, criando maior dificuldade para que a João Fortes concluísse obras em andamento.

Os consumidores também sofreram com drástica diminuição do crédito imobiliário. Nos Estados de atuação da companhia, houve queda de 53% no volume de financiamento para a aquisição imobiliária entre 2014 e 2018, o que gerava o afastamento de potenciais clientes que, muitas vezes, não conseguiam financiamento.

Veja-se que, durante este período, em setembro de 2016, o Grupo VIVER impetrou recuperação judicial para reestruturar um passivo de mais de R\$ 1 Bilhão. Poucos meses depois, a PDG REALTY seguiu o mesmo caminho, com dívidas que somavam R\$ 6 Bilhões.

Apesar do histórico de crise do setor imobiliário entre os anos de 2014 e 2018, o ano de 2019 chegou a apontar sinais de recuperação com a retomada de vendas, aumento da confiança de consumidores e investidores, com alguns lançamentos de empreendimentos imobiliários e captações no mercado de capitais. A expectativa de retomada econômica no curto prazo aumentava entre investidores e empreendedores. Mas, antes que a economia pudesse se recuperar da retração ocorrida nos últimos anos, como sinalizava o ano de 2019, a pandemia da COVID-19 levou o caos à vasta maioria dos países, com impacto em todas as áreas, em especial na saúde e na economia.

No setor imobiliário, já abalado pela crise dos últimos anos, são previstos os seguintes efeitos: (a) paralisação ou atraso de obras, devido à ordem de isolamento de pessoas; (b) redução de novos lançamentos frente à expectativa de retração da demanda por novos imóveis; (c) aumento da inadimplência pelos clientes, por conta da diminuição de sua renda e do desemprego; (d) fechamento dos stands, dificultando novas vendas; (e) queda no valor das unidades imobiliárias, decorrente da retração da demanda; (f) dificuldades nos registros e escriturações, em razão da restrição de atendimento nos cartórios; (g) retração e encarecimento do crédito disponível para o financiamento à aquisição e à construção de imóveis; e (h) novo crescimento do número de distratos e ações judiciais, principalmente em contratos relacionados a obras ainda em execução.

Este quadro, somado à grave crise que já vinha enfrentando, não deixou alternativas ao Grupo João Fortes senão formular o pedido de Recuperação Judicial, como medida para a manutenção de sua atividade econômica, a proteção de seus ativos e de recuperação de seu combalido caixa.

2.3. Histórico da JFE 53. Constituída no ano de 2013, a JFE 53 tem o propósito específico de promover a incorporação, planejamento e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, mais especificamente do Ocean Garden Condominium Club.

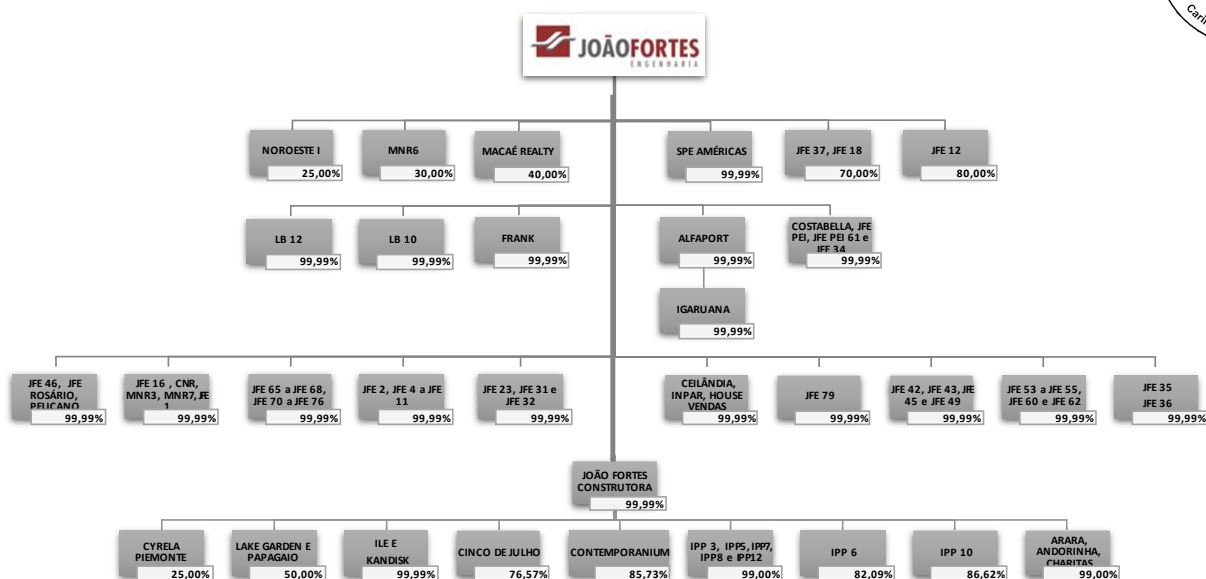
O Ocean Garden Condominium Club, cuja construção vem sendo realizada pela Construtora Modular Ltda., possui 112 unidades residenciais de 2 e 3 quartos, distribuídas em 3 blocos. O empreendimento foi lançado em outubro de 2013 e, apenas nos 6 meses subsequentes, 74% das unidades já haviam sido vendidas.

Infelizmente, a crise do setor imobiliário atingiu também a JFE 53 e a consecução do Ocean Garden Condominium. O atraso na entrega do empreendimento, cujas unidades deveriam ter sido entregues aos adquirentes em novembro de 2016, acumulado à instabilidade econômica do país, deu origem a 41 (quarenta e um) distratos até a data de hoje.

Apesar da crise econômica e do atraso na entrega do empreendimento, o valor de venda das unidades manteve-se praticamente inalterado desde o lançamento do projeto, porque bem correspondente ao padrão e à localização do bem. Embora tenha havido momentos de valorização, boa parte das vendas seguiram com aplicação de desconto sobre os preços da tabela.

No pedido de RJ, as obras do Ocean Garden Condominium Club encontravam-se, aproximadamente, 50% concluídas. Em Dezembro/23, a João Fortes conseguiu um financiamento DIP para obter os recursos remanescentes para término da obra, devidamente aprovado pelo juízo da recuperação judicial. A conclusão da obra é marcada pelo seu Habite-se, obtido em Julho/24. No momento a companhia busca a homologação do plano de recuperação judicial para segurança jurídica necessária para (i) entregar as unidades para seus clientes; (ii) lidar com suas obrigações de forma ordenada.

2.4. Estrutura Societária do Grupo João Fortes. A JFE 53 está inserida no Grupo João Fortes, de acordo com a seguinte estrutura societária:



2.5. Objetivo e Considerações sobre o Plano. O objetivo do Plano é permitir que a JFE 53, assim como as demais empresas do Grupo João Fortes cujos planos de recuperação já foram aprovados e homologados, supere sua crise econômico-financeira, implemente as medidas cabíveis para sua reorganização operacional, atenda aos interesses dos Credores e demais interessados.

3. Visão Geral sobre as Medidas de Recuperação Para superar a sua momentânea crise econômico-financeira, a JFE 53 estruturou medidas de recuperação voltadas aos seus melhores interesses e dos credores. Essas medidas, todas compatíveis com os planos de recuperação judicial homologados para as demais empresas do Grupo João Fortes, visam o equilíbrio entre os passivos, reestruturando sua dívida e reduzindo alavancagem financeira, e os ativos, ao buscar meios que permitam geração de recursos com: (i) a retomada de obras; (ii) desenvolvimento do *Landbank*; e (iii) alienação de unidades imobiliárias de empreendimentos cuja construção está finalizada.

3.1. Reestruturação de Dívidas. É indispensável a reestruturação das dívidas contraídas perante seus Credores, por meio da concessão de prazos, conversão de dívida em ações, redução de valores e condições especiais de pagamento para suas obrigações vencidas e vincendas, nos termos da **Cláusula 4** abaixo.

3.2. Emissão de Novas Ações da Holding. Como forma de liquidar parte do passivo das Recuperandas, alinhar os interesses entre credores e os sócios na recuperação econômica e retomada de crescimento do Grupo João Fortes, a João Fortes promoverá a Emissão de Novas Ações da *Holding* a serem entregues aos Credores Subscritores do Grupo João Fortes como forma de pagamento dos seus créditos, conforme já previsto nos planos de recuperação judicial homologados para as demais empresas do Grupo João Fortes.

3.3. Captação de Recursos. Para que a JFE 53 possa recompor o capital de giro necessário para a continuidade de suas atividades, bem como para financiar seu modelo de negócio baseado em obras de incorporação imobiliária, é de suma importância que seja possível prospectar Novos Recursos junto a potenciais investidores e financiadores nos termos do Empréstimo DIP, com a proteção dos Artigos 67, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis.

O Grupo João Fortes conseguiu parte dos recursos necessários para seu capital de giro em caráter de urgência, a partir da necessidade gerada pelos graves impactos causados pelo COVID-19. Diante da necessidade de recursos adicionais para a melhor implementação deste Plano, com a aprovação pela Assembleia Geral de Credores e a sua respectiva Homologação Judicial fica autorizada pelos Credores a concessão de mútuos pós-concursais, com base nos artigos 67 e 84, V, da Lei de Falências e, sendo certo que as obrigações a eles correspondentes terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei de Falências.

3.4. Alienação de Bens. Com a intenção de angariar recursos para garantir que os credores tenham seus direitos satisfeitos perante as condições dispostas neste plano, o Grupo João Fortes poderá promover a alienação de bens e direitos que integram seu ativo circulante ou não circulante. Tais bens poderão ser organizados em UPIs e serão alienados na forma do artigo 60, parágrafo único, da Lei de Falências, de forma que o adquirente estará livre qualquer ônus e sucessão nas obrigações dos devedores de qualquer natureza das Recuperandas.

3.5. Reestruturação Societária. Da mesma forma e também com vistas a permitir a alienação de ativos que suporta a proposta de pagamentos prevista neste Plano, o Grupo João Fortes poderá promover a reestruturação societária que for necessária e/ou conveniente, de forma a obter a estrutura societária mais adequada para o cumprimento deste Plano e o desenvolvimento de suas atividades, sempre no melhor interesse das Recuperandas e seus Credores, visando ao sucesso da Recuperação Judicial.

3.6. Demais Meios de Recuperação. Sem prejuízo das medidas elencadas acima, as Recuperandas poderão, ainda, utilizar todos os demais meios de recuperação previstos no art. 50 da Lei de Recuperação de Empresas.

4. Liquidação dos Créditos.

4.1. Classe I - Credores Trabalhistas. Os Créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 6 (seis) meses anteriores à Data do Pedido, no valor correspondente a até 5 (cinco) salários mínimos, serão pagos no prazo de 30 (trinta) dias da Homologação do Plano.

4.1.1 A parcela dos Créditos salariais vencidos em prazo superior a 6 (seis) meses da Data do Pedido e os de outra natureza que não salarial, até o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), serão pagos em parcela única no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.1.2 Todo o saldo remanescente, calculado na data da Homologação do Plano, será integralmente pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo saldo dos Créditos Trabalhistas que não for pago na forma das cláusulas 4.1 e 4.2, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.2. Classe II - Credores com Garantia Real. Não há, na presente data, Créditos com Garantia Real sujeitos à recuperação judicial da JFE 53. Caso venham a ser reconhecidos Créditos com Garantia Real, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os referidos Credores serão pagos nos mesmos termos previstos nas Cláusulas 4.3.4 e 4.3.5 deste Plano para pagamento dos Créditos Quirografários.

4.3. Classe III - Credores Quirografários.

4.3.1. Os Créditos Quirografários de Ex-adquirentes poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

○ **OPÇÃO A:**

- 15% (quinze por cento), limitado ao valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Credor, serão pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas de igual valor, com vencimentos trimestrais, vencendo-se a primeira parcela no 27º (vigésimo sétimo) mês após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento de cada parcela, o crédito será corrigido monetariamente de acordo com a variação do IPCA.
- o saldo remanescente de cada Credor será integralmente pago, mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas na companhia, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano;

○ **OPÇÃO B:**

- 100% (cem por cento) serão integralmente pagos mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo valor dos Créditos Quirografários de Ex-adquirentes constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano

4.3.1.1 Os Credores terão 60 (sessenta) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusula 4.3.1. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Créditos Quirografários de Ex-adquirentes serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção B.

4.3.2. Os Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

○ **OPÇÃO C:**

- Ratificação de contrato de aquisição da unidade imobiliária, conforme instrumento presente no Anexo 5, que preverá a) o prazo para entrega do empreendimento pelas Recuperandas até 30/09/24; e b) o dever do Credor de efetuar o pagamento do saldo devedor de 01/12/2016 ou 01/03/2023, o que for menor, corrigido monetariamente pelo INCC de 01/03/2023 até a data do efetivo pagamento, que será realizado após *habite-se* do empreendimento. Sobre o valor do saldo devedor, será aplicado o percentual de 12% de desconto. Caso o pagamento do saldo devedor com o desconto não seja efetuado no prazo de 90 (noventa) dias da averbação do *Habite-se* será desfeito o exercício da ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliário, sendo o Credor alocado na Opção E abaixo.
- Para se qualificar ao exercício desta Opção C, o Credor deve, cumulativamente: (i) não ser autor em ações judiciais contra as Recuperandas na data do exercício da opção; (ii)

manifestar-se como interessado em ratificar a aquisição da unidade; assinando o documento presente no Anexo 5, renunciando ao direito de pleitear quaisquer multas e indenizações decorrentes de fatos ocorridos até a data da ratificação do contrato, prevista no item acima.

○ OPÇÃO D:

- 50% (cinquenta por cento), limitado ao valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) por Credor, serão pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas de igual valor, com vencimentos trimestrais, vencendo-se a primeira parcela no 27º (vigésimo sétimo) mês após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento de cada parcela, o crédito será corrigido monetariamente de acordo com a variação do IPCA.
- O saldo remanescente de cada Credor será integralmente pago, mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas na companhia, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano;

○ OPÇÃO E:

- 100% (cem por cento) serão integralmente pagos mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo valor dos Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano.

4.3.2.1 Os Credores terão até 30 (trinta) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusula 4.3.2, notificação a ser dispensada caso já tenham cumprido as condições para se qualificar à Opção C. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção E. As condições para qualificação da Opção C devem ser verificadas em no máximo 90 (noventa) dias da Homologação do Plano.

4.3.2.2 Os contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias celebrados com Credores que exercerem ou forem incluídos nas Opções D e E serão extintos, podendo a Recuperanda, a partir de tal momento, negociar as unidades com terceiros, inexistindo o dever de efetuar qualquer pagamento adicional aos Credores.

4.3.3. Os Créditos *Intercompany* serão pagos conforme as condições de pagamento dos Créditos com Partes Relacionadas após a quitação dos demais Credores da mesma Classe. Alternativamente, o pagamento dos Créditos *Intercompany* poderá ser realizado por meio de conversão em capital ou redução de capital, ou ainda através de encontro de contas de mútuos *intercompany*.

4.3.4. Os Demais Credores Quirografários receberão o seu Crédito até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais), em parcela única no 12º (décimo segundo) mês a contar da Homologação do Plano.

4.3.5. Os Demais Credores Quirografários poderão receber o saldo remanescente do que exceder o pagamento de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado de acordo com a variação do IPCA no período

compreendido entre a data da Homologação do Plano e a data do efetivo pagamento, em uma entre as seguintes opções:

○ **OPÇÃO F:**

- Até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão pagos em 8 (oito) parcelas trimestrais de igual valor vencendo-se a primeira parcela no 15º (décimo quinto) mês após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento de parcela, o crédito será corrigido monetariamente de acordo com a variação do IPCA.
- O saldo remanescente do Crédito do crédito será integralmente pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo saldo dos Demais Credores Quirografários constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano.

○ **OPÇÃO G:**

- 100% (cem por cento) do crédito serão integralmente pagos mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo valor do crédito dos Demais Credores Quirografários constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano.

4.3.5.1 Os Demais Credores Quirografários terão 90 (noventa) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusula 4.3.5. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Demais Credores Quirografários serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção G.

4.4. Classe IV - Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

4.4.1. Os Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues, sejam estas em construção ou concluídas, poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

○ **OPÇÃO H:**

- Será ratificado o contrato de aquisição da unidade imobiliária, conforme instrumento presente no Anexo 5, que preverá a) o prazo para entrega do empreendimento pelas Recuperandas até 30/09/24; e b) o dever do Credor de efetuar o pagamento do saldo devedor de 01/12/2016 ou 01/03/2023, o que for menor, corrigido monetariamente pelo INCC de 01/03/2023 até a data do efetivo pagamento, que será realizado após *habite-se* do empreendimento. Sobre o valor do saldo devedor, será aplicado o percentual de 12% de desconto. Caso o pagamento do saldo devedor com o desconto não seja efetuado no prazo de 90 (noventa) dias da averbação do *Habite-se* será desfeito o exercício da ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliário, sendo o Credor alocado na Opção E abaixo.
- Para se qualificar ao exercício desta Opção H, o Credor deve, cumulativamente: (i) não ser autor em ações judiciais contra as Recuperandas na data do exercício da opção; (ii) manifestar-se como interessado em ser ratificar a aquisição da unidade, assinando o

documento presente no Anexo 5, renunciando ao direito de pleitear quaisquer multas e indenizações decorrentes de fatos ocorridos até a data da ratificação do contrato, prevista no item acima.

○ OPÇÃO I:

- 15% (quinze por cento), limitado ao valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Credor, serão pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas de igual valor, com vencimentos trimestrais, vencendo-se a primeira parcela no 27º (vigésimo sétimo) mês após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento de parcela, o crédito será corrigido monetariamente de acordo com a variação do IPCA.
- O saldo remanescente de cada Credor será integralmente pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo saldo Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues que não for pago na forma do item anterior, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano;

○ OPÇÃO J:

- 100% (cem por cento) do crédito será integralmente pagos mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo valor dos Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano.

4.4.2. Os Credores terão até 30 (trinta) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusula 4.3.2, notificação a ser dispensada caso já tenham cumprido as condições para se qualificar à Opção C. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Créditos de Adquirentes de Unidades Não Entregues serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção E. As condições para qualificação da Opção C devem ser verificadas em no máximo 90 (noventa) dias da Homologação do Plano.

4.4.3. Os contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias celebrados com Credores que exercerem ou forem incluídos nas Opções I e J serão extintos, podendo as Recuperandas, a partir de tal momento, negociar as unidades com terceiros, inexistindo o dever de efetuar qualquer pagamento adicional aos Credores.

4.4.4. Os Demais Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte serão pagos, até o limite de R\$ 1.000,00 (mil reais), em parcela única no 12º (décimo segundo) mês a contar da Homologação do Plano.

4.4.5. Os Demais Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte poderão receber o saldo remanescente do que exceder o pagamento previsto na Cláusula 4.4.4 em uma dentre as seguintes opções:

○ **OPÇÃO H:**

- Até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão pagos em 8 (oito) parcelas trimestrais de igual valor, vencendo-se a primeira parcela no 15º (décimo quinto) mês após a Homologação do Plano. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia de vencimento de parcela, o crédito será corrigido monetariamente de acordo com a variação do IPCA.
- O saldo remanescente dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte será integralmente pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo saldo dos Demais Credores Quirografários constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano

○ **OPÇÃO I:**

- 100% (cem por cento) do crédito será pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital e subscritas pelo valor dos créditos dos Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte constante da Lista de Credores, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Homologação do Plano.

4.4.6. Os Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte terão 90 (noventa) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusulas 4.4.5. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Credores titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte serão automaticamente incluídos na forma de pagamento Opção I.

5. Outras Considerações de reestruturação de dívida.

5.1. Créditos em diferentes listas de credores. Caso de determinado Crédito esteja listado em mais de uma Lista de Credores, o seu pagamento será feito apenas uma única vez, sendo que a cada parcela paga o valor correspondente será abatido de todas as Listas de Credores em que o Crédito figurar. O Credor só poderá exercer uma única opção, de modo a impedir o exercício de opções incompatíveis em relação ao mesmo Crédito. Caso haja o exercício de opções incompatíveis, a escolha será desconsiderada, prevalecendo a inclusão do Credor na respectiva opção indicada no Plano para as hipóteses de não exercício ou perda do prazo de escolha. Os valores recebidos pelos credores fora do ambiente da recuperação judicial ou através de outros Planos de Recuperação Judicial serão abatidos dos pagamentos porventura devidos pelo Grupo João Fortes nos termos deste Plano.

5.2. Programa de Credor Colaborador. De maneira a permitir que os atuais detentores de Créditos Concursais permaneçam prestando Serviços Essenciais para as Recuperandas, estabelece-se a opção de reestruturação de dívida através do programa de Credor Colaborador. O Credor Colaborador deverá ter relação futura com no mínimo uma das Recuperandas na prestação de Serviços Essenciais para manutenção da companhia, de maneira recorrente nos 12 (doze) meses subsequentes à Data da Homologação do Plano.

Para se qualificar ao Programa de Credor Colaborador, o credor deverá enviar uma notificação à Recuperanda indicando o seu interesse de atuar como Credor Colaborador no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Homologação do Plano. Em até 60 (sessenta) Dias Corridos após o prazo final para qualificação como Credor Colaborador, a Recuperanda fornecerá ao Juízo da Recuperação a Lista de Credores habilitados a figurar como Credor Colaborador.

Credores habilitados como Credores Colaboradores receberão o pagamento de R\$ 1,00 (um real) do seu Crédito listado para cada R\$ 1,00 (um real) de Serviços Essenciais prestados nos 12 meses subsequentes à Homologação do Plano, a ser pago no mesmo prazo de pagamento em dinheiro da classe de seu crédito.

5.3. Reajuste monetário. No período compreendido entre a Data do Pedido e a Data da Homologação do Plano, os Créditos não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros). No período entre a data da Homologação do Plano e o efetivo pagamento dos Créditos, o reajuste monetário seguirá a forma estabelecida nas respectivas cláusulas específicas das formas de pagamento.

5.4. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos créditos ou o valor alterado de créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, iniciando-se os prazos e forma de pagamento previstos neste Plano a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos na Lista de Credores. Para fins desta cláusula, o credor deverá notificar o Grupo João Fortes, na forma da Cláusula 14.4, para comunicar o trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo crédito ou a alteração do crédito já reconhecido.

5.5. Credores Extraconcursais aderentes. Os credores que detenham créditos extraconcursais podem optar por receber os seus respectivos créditos na forma deste Plano de Recuperação Judicial. Para isso, deverão comunicar sua opção às recuperandas e ao Administrador Judicial, através de carta com aviso de recebimento ou outro meio comprove a ciência inequívoca das recuperandas do exercício da opção. Os créditos serão pagos em estrita observância das condições estipuladas para cada Classe e/ou natureza dos créditos.

5.5.1. Estarão dispensados da formalidade prevista na cláusula 5.5, e, portanto, submetidos às condições deste plano, os credores que, ainda que detentores de Créditos Extraconcursais, apresentem ou já tenham apresentado habilitação e/ou impugnação de crédito sem requerer a exclusão do seu respectivo crédito da Lista de Credores.

6. Aumento de Capital.

6.1. Premissas Gerais. Como forma de fortalecer sua estrutura de capital e balanço e reestruturar parte expressiva do passivo do Grupo João Fortes, a *Holding* promoverá uma ou mais operações de Aumento de Capital, nos termos do artigo 170 da Lei das SA, mediante emissão das Novas Ações, mediante Capitalização dos Créditos.

Os Créditos Trabalhistas, com Garantia Real, Quirografários e de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte das Recuperandas serão integral ou parcialmente capitalizados no âmbito da Emissão de Novas Ações da *Holding*.

Frise-se que a proposta de pagamento das Recuperandas beneficia de forma acentuada os credores em comparação com que se costuma ver em recuperações judiciais. Isto porque, as Novas Ações da *Holding* são valores mobiliários cotados em bolsa de valores e, portanto, podem ser convertidas em dinheiro sujeitando-se à (i) liquidez para eventual transação de acordo com a oferta e demanda correntes e (ii) flutuações positivas ou negativas do preço da ação, próprias do mercado acionário. Os credores que desejarem poderão mantê-las, submetendo-se também às condições de liquidez e preço mencionados acima. Adicionalmente, essa proposta de pagamento também é menos custosa para o credor em decorrência de menores encargos fiscais ou custos de operação associados, se comparado a outros sistemas de pagamento de dívida, tais como cotas de fundos mobiliários ou dação em pagamento de ativos imobiliários.

6.2. Condições Precedentes. Todas as condições abaixo especificadas deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, para realização da subscrição com Capitalização dos Créditos pelos Credores Subscritores do Grupo João Fortes:

- i) Homologação do Plano;
- ii) Inexistência de recurso interposto contra a Homologação do Plano para o qual tenha sido atribuído efeito suspensivo e/ou de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral que impeça o cumprimento das disposições contidas neste Plano, incluindo decisões que retirem eficácia de atos societários, cessões ou renúncia de direitos das Recuperandas;
- iii) obtenção das aprovações societárias, legais e regulatórias pertinentes ao Aumento de Capital;
e
- iv) decisão final do Superior Tribunal de Justiça dando provimento ao recurso especial interposto pela Recuperanda para admitir a recuperação judicial de Sociedades de Propósito Específico sujeitas ao regime de patrimônio de afetação ou manifestação do Credor optando pela antecipação do recebimento do seu crédito, manifestada na forma da Cláusula 5.6.

A Recuperanda informará nos autos, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da subscrição com Capitalização dos Créditos.

Na hipótese das Condições Precedentes não serem verificadas ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, a Recuperanda deverá requerer, no prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Corridos, a convocação de nova Assembleia de Credores, a fim de que um aditivo a este Plano ou um novo Plano seja apresentado pela Recuperanda para deliberação pelos Credores. Nesse caso, os Créditos retornarão à sua condição original e os credores votarão na referida Assembleia de Credores pelo valor de seus respectivos créditos constantes da Lista de Credores, subtraídos apenas os pagamentos porventura realizados.

6.3. Compromisso de realizar o Aumento de Capital. A Recuperanda obriga-se, por este Plano, a iniciar os procedimentos previstos nos atos constitutivos da *Holding* para a realização da Emissão de Novas Ações da *Holding*, tão logo implementadas e/ou dispensadas as Condições Precedentes.

6.4. Opção de exercício do direito de preferência. Será oferecido direito de preferência aos atuais

acionistas da *Holding* o direito de preferência para aquisição da Emissão de Novas Ações da *Holding*, na forma da Lei das SA. Caso sejam captados recursos totais ou parciais desta forma, estes deverão ser utilizados para o pagamento dos Credores, proporcionalmente ao valor do seu crédito.

6.5. Valor do Aumento de Capital. O valor do Aumento de Capital será igual ao valor da integralidade dos Créditos Capitalizados dos Planos de Recuperação Judicial do Grupo João Fortes.

6.6. Preço de Emissão das Novas Ações. O preço de Emissão das Novas Ações da *Holding* será fixado com base na média da cotação de fechamento nos últimos 30 (trinta) dias anteriores à Homologação do Plano em que ações da empresa foram transacionadas no ambiente da B3. A fixação do preço da emissão visa a eliminar impactos originados por possíveis oscilações resultantes dessa primeira versão deste Plano.

6.7. Mesmos Direitos. As Novas Ações emitidas pela *Holding* no âmbito do Emissão de Novas Ações da *Holding* conferirão aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às demais Ações.

6.8. Eleição da Opção de recebimento de Ações. Sem prejuízo da Emissão de Novas Ações da *Holding*, os Credores Subscritores poderão optar por (i) receber Ações, na forma da Opção “A” descrita abaixo; ou (ii) receber os recursos líquidos correspondentes à alienação de tais Ações a que faz jus nos termos deste Plano, na forma da Opção “B”.

Os Credores Subscritores deverão enviar a Notificação de Opção no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data da Homologação do Plano, acerca da sua escolha:

- Opção A – Entrega das Ações. Os Credores Subscritores que elegerem a Opção A para pagamento de seus créditos receberão as Ações resultantes da Emissão de Novas Ações da *Holding*, proporcionalmente ao valor do respectivo crédito indicado na Lista de Credores, observando-se todos termos e condições previstos no Plano.
- Opção B – Os Credores que não desejarem se tornar acionistas da *Holding*, mediante o recebimento das Ações oriundas do Aumento de Capital mediante Capitalização de Crédito, poderão optar por nomear e outorgar os poderes competentes ao Comissário, o qual receberá as Ações a que tais Credores teriam direito, realizará a venda de tais Ações e entregará os recursos líquidos provenientes da venda.

6.8.1. Na hipótese de eleição da Opção B, a Notificação de Opção deverá incluir, ainda, os dados da conta bancária na qual deverá ser realizado o oportuno pagamento do produto da alienação das Ações.

6.8.2. As Notificações de Opção recebidas fora do prazo previsto serão desconsideradas para os fins deste Plano e o referido Credor receberá a quantidade de Ações correspondente ao seu Crédito.

6.8.3. A escolha manifestada pelos Credores Subscritores na Notificação de Opção será irrevogável, irretratável e vinculante, não podendo ser alterada ao longo dos prazos de pagamento estabelecidos neste Plano.

6.8.4. Os Credores Subscritores que desejarem receber o produto líquido da alienação das Ações em pagamento pela Opção B, por força deste Plano, nomearão como Comissário a empresa que será indicada pelo Grupo João Fortes, de forma irrevogável e irretratável, para fins e efeitos do Artigo 693 do Código

Civil, outorgando-lhe mandato e todos os poderes necessários para (i) subscrever as Ações em nome próprio, mas para o benefício do Credor; (ii) alienar as Ações, de forma pública ou privada, em qualquer data; e (iii) a exclusivo critério do Comissário, tomar toda e qualquer providência, necessária ou razoável, para Liquidação das Ações e transferência de recursos para o Credor.

6.8.5. O Comissário é isento de toda e qualquer responsabilidade derivada da venda das Ações para fins de implementação deste Plano, conforme instruções do respectivo Credor na Notificação de Opção. Neste sentido, os Credores que optarem pela Opção B renunciarão aos direitos previstos nos Artigos 696, 697 e 698 do Código Civil, já que o Comissário realizará a alienação das Ações tendo como objetivo único entregar valores em pecúnia ao Credor, sem qualquer obrigação de buscar a maximização do preço de venda das Ações, não podendo lhe ser imputado qualquer suposto prejuízo derivado do momento, forma e/ou valores apurados com a alienação das Ações, incluindo prejuízo advindo de eventual insolvência do adquirente das Ações, com o qual não se responsabilizará solidariamente.

6.8.6. O produto da alienação das Ações deverá ser entregue ao respectivo Credor Subscritor, na conta corrente por ele indicada, líquido de todos e quaisquer custos e taxas operacionais e tributos em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da venda das Ações.

6.8.7. A efetiva entrega das novas Ações representa o pagamento dos Créditos Capitalizados, ficando outorgada, de pleno direito, ampla, geral e irrestrita quitação entre a Recuperanda, de um lado, e o respectivo Credor Subscritor do Grupo João Fortes, de outro, quanto a esta fração do Crédito, para todos os fins e efeitos legais.

6.9. Mandato. A *Holding* e o Comissário, conforme aplicável, ficam desde já mandatadas e autorizadas, em caráter irrevogável e irretratável, por força deste Plano, a representar os Credores Subscritores na assinatura de todos os documentos que sejam necessários para viabilizar a entrega das Ações, incluindo, sem limitação, o boletim de subscrição perante a instituição escrituradora das Ações.

6.10. Momento da Conversão dos Créditos Capitalizados. Os Créditos Capitalizados serão convertidos em Ações após a verificação das Condições Precedentes, observados os prazos estabelecidos neste Plano.

Os Créditos Capitalizados que se tornarem líquidos, forem majorados ou incluídos posteriormente à datas acima indicada, serão convertidos semestralmente, pelo preço estipulado na Cláusula 6.6.

6.11. Outros Procedimentos. Os demais prazos e procedimentos relacionados a Emissão de Novas Ações da *Holding*, além dos já previstos neste Plano, serão oportunamente divulgados na forma da Lei das SA e da Lei de Falências, conforme aplicável e se necessário.

Apenas quantidades inteiras de Ações serão entregues aos Credores e ao Comissário, de forma a totalizar a menor quantidade inteira de Ações que satisfaça completamente o valor convertido do Crédito.

7. Captação de Recursos.

7.1. Destinação dos Novos Recursos. Diante da restrição de caixa e a necessidade de estabilizar seu capital de giro a fim de honrar com compromissos essenciais e permitir a adoção de medidas de reestruturação, o Grupo João Fortes prevê uma captação de novos recursos. Tais recursos a serem obtidos

serão alocados na manutenção das atividades do Grupo João Fortes.

7.2. Formas de Pagamento dos Novos Recursos. Caso venham a ser obtidos os referidos novos investimentos e financiamentos, as obrigações a eles correspondentes terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei de Falências. Ademais, os Credores da Recuperanda que vierem a conceder novos recursos à João Fortes dentro do prazo estipulado na Cláusula 5.2 se enquadrarão e estarão suscetíveis às condições de pagamento do Programa de Credores Colaboradores.

8. Alienação de Bens.

8.1. Ativo não circulante. A Recuperanda poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram seu ativo não circulante, sob os termos do art. 66 da Lei de Falências, a partir de autorização do Juízo da Recuperação, observando-se os limites estabelecidos na Lei de Falências e neste Plano.

8.2. Ativo Circulante. A Recuperanda poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante, incluindo, mas não se limitando a unidades imobiliárias e terrenos sem necessidade de autorização ou notificação ao Juízo da Recuperação.

Por fazer parte do seu estoque, mesmo antes da aprovação do Plano de Recuperação Judicial e independentemente de autorização, a Recuperanda poderá alienar livremente as unidades imobiliárias do empreendimento Ocean Garden Condominium Club.

8.3. Condições para Alienações de UPIs. Os detalhamentos das operações de alienações que porventura se fizerem necessários para a Recuperanda serão dispostos em futuro aditamento a este plano. Assim, os termos e condições gerais para as alienações dessas UPIs constarão de edital a ser publicado, contemplando a (i) minuta do contrato de alienação ou condições para alienação, (ii) descrição da forma, do valor e dos bens a serem alienados, (iii) prazo para apresentação de propostas e (iv) critérios para definir proposta vencedora. Caso proposta de formação e alienação de UPI, com termos e condições detalhados, que venha a ser apresentada nos autos do processo de recuperação, conte com a concordância de credores representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) dos créditos listados na respectiva Lista de Credores, serão dispensados o aditamento ao plano e a convocação de assembleia de credores para a aprovação da formação e alienação da UPI.

8.4. Depósito em conta vinculada. Os preços de compra pela alienação de quaisquer UPIs, seja à vista ou a prazo, deverão ser sempre e obrigatoriamente depositados pelos adquirentes em conta vinculada, de modo a preservar os recursos destinados ao cumprimento deste plano.

8.5. Deduções do Preço de Compra. O preço de compra de cada eventual UPI deverá ser deduzido, previamente ao depósito em conta vinculada, dos devidos impostos atrelados à alienação e demais custos e despesas específicas de cada operação. Os valores deduzidos do preço de compra de uma UPI deverão ser transferidos para contas de livre movimentação de titularidade de alguma sociedade do Grupo João Fortes.

8.6. Proteção da Conta Vinculada. Com a finalidade de proteger todos recursos depositados na Conta Vinculada, o Grupo João Fortes se compromete a adotar todas as medidas necessárias para assegurar o

direito dos credores aos recursos disponíveis nas Contas Específicas tal como previsto neste plano inclusive (i) abrir a Conta Vinculada atrelada ao cumprimento deste Plano, e (ii) requerer ao Juízo da Recuperação ordem judicial para que tal conta não esteja sujeita a penhoras e outras constrações para satisfação de obrigações supervenientes.

9. Disposições Gerais. A Recuperanda pagará os Créditos na forma deste Plano. As disposições abaixo serão aplicadas a todos os Credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que couber.

9.1. Novação. Todos os Créditos Concursais são novados por este Plano e serão pagos na forma por ele estabelecida, na forma do art. 59 da Lei de Falências. Mediante a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, incluídas as garantias pessoais prestadas por terceiros, tal como previsto pelo art. 49, § 2º da Lei de Falências.

9.2. Créditos Ilíquidos. Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à Data do Pedido, que sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também são novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano, nos termos da **Cláusula 4.**

9.2.1. Na hipótese de serem reconhecidos ou majorados Créditos Trabalhistas, por decisão judicial ou acordo entre as partes, os referidos Créditos Trabalhistas serão pagos, nos termos da Cláusula 4.1 acima, após homologado perante o Juízo da Recuperação, em até 12 (doze) meses contados do recebimento, pelo Grupo João Fortes, de comunicação, nos termos da **Cláusula 14.4.**, enviada pelo Credor Trabalhista detentor do Crédito Trabalhista reconhecido ou majorado, com a documentação necessária para demonstrar o trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer ou majorar o Crédito Trabalhista, sem a incidência de juros.

9.3. Meios de Pagamento. Os pagamentos em dinheiro aos Credores nos termos deste Plano serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento. Todas as transferências de valores para fins de pagamento dos Credores serão executadas pelo Administrador Judicial, através de conta sob sua titularidade e fiscalização, nos termos ajustados com as Recuperandas e aprovados pelo Juízo da Recuperação.

9.3.1. Para a realização dos pagamentos em dinheiro previstos neste **Plano**, os Credores devem informar à Recuperanda suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação por escrito endereçada ao Grupo João Fortes, nos termos da **Cláusula 14.4.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias em até 48 (quarenta e oito) horas da data de pagamento não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Neste caso, a critério da Recuperanda, os pagamentos devidos aos Credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados no Juízo da Recuperação.

9.3.2. Constitui obrigação exclusiva da Recuperanda providenciar as transferências bancárias a todos os credores que tiverem indicado correta e tempestivamente seus dados bancários, independentemente de se tratar de conta bancária nacional ou internacional.

9.3.3. A Recuperanda será exclusivamente responsável pela declaração e pagamento de todos os impostos e/ou taxas aplicáveis no Brasil, assim como pelo pagamento de eventuais taxas bancárias relacionadas e/ou incidentes sobre os pagamentos acima descritos.

9.3.4. A Recuperandas poderá, exclusivamente a seu critério, realizar a compensação entre Créditos Concursais e outros créditos que detenham contra os respectivos Credores Concursais até o valor dos referidos créditos, ficando eventual saldo remanescente sujeito às disposições deste Plano. A negativa à realização da compensação não implica a renúncia ou a quitação por parte da Recuperanda de quaisquer Créditos que possam ter face aos Credores Concursais.

9.3.5. A Recuperanda poderá, exclusivamente a seu critério, realizar transações de dívidas *intercompany* e aportes de capital à qualquer empresa do Grupo João Fortes.

10. Restruturação das Empresas e Prognóstico de Funcionamento. O presente Plano de Recuperação Judicial tem como objetivo último a preservação da atividade desenvolvida pelas Recuperandas após a reestruturação aqui proposta. Busca-se, portanto, após a devida reorganização financeira, que o Grupo João Fortes possa reafirmar a sua solidez no mercado. Para tanto, faz-se necessário que as Recuperandas retenham determinados bens e ativos essenciais à viabilização de uma estrutura, para o desenvolvimento de sua atividade econômica.

11. Efeitos do Plano

11.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam a Recuperanda, os Credores e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

11.2. Liberação das Garantias. A novação dos créditos decorrente da Homologação do Plano gerará a liberação de todas as garantias, inclusive, dos avais prestados por pessoas jurídicas ou físicas.

11.3. Extinção de Ações. Os Credores não mais poderão, a partir da Homologação do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado ou não a qualquer Crédito que esteja sujeito ao Plano contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda; (iii) penhorar ou manter penhorado quaisquer bens (incluindo dinheiro) da Recuperanda para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperanda relativas aos Créditos serão extintas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

11.4. Quitação. O cumprimento das obrigações assumidas pela Recuperanda neste Plano acarretará, automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável

e irretratável, de todos os Créditos contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a Recuperanda, seus diretores, conselheiros, acionistas, minoritários, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

11.4.1. Na hipótese de credores receberem pagamentos de outras empresas relacionadas à Recuperanda, o credor obrigatoriamente informará tal recebimento nos autos da Recuperação Judicial.

12. Formalização de Documentos e Outras Providências. A Recuperanda obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, por força deste Plano, a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados ao cumprimento e implementação deste Plano e obrigações correlatas.

13. Modificação do Plano. Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na Assembleia de Credores, sejam aprovadas pela Recuperanda e que seja atingido o quórum requerido pelos artigos 45 e 58, *caput* e 1º, da Lei de Falências.

13.1. Efeito Vinculativo das Modificações do Plano. Os aditamentos, alterações ou modificações ao Plano vincularão a Recuperanda e seus Credores e os Credores dissidentes, e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir de sua aprovação pela Assembleia de Credores, na forma dos artigos 45 ou 58 da Lei de Falências.

14. Disposições Finais

14.1. Contratos Existentes e Conflitos. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, este Plano prevalecerá.

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

14.3. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria simples dos Créditos presentes na Assembleia de Credores; ou (ii) todas as obrigações do Plano vençam em até 2 (dois) anos após a Homologação do Plano sejam cumpridas.

14.4. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo João Fortes ou à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for informada pela Recuperanda, nos autos do processo de recuperação judicial ou diretamente ao Administrador Judicial:

À João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Avenida das Américas n° 3443, bl. 3, loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003, Rio de Janeiro – RJ

A/C: Diretor Superintendente

E-mail: recuperacaojudicial@joaofortes.com.br

Ao Administrador Judicial (Preserva-Ação Administração Judicial)

Rua da Ajuda, 35 - 21º andar, Centro, CEP 20040-915, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (21) 2242-0447

E-mail: admjudjoaofortes@preserva-acao.com.br

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

14.6. Descumprimento do Plano. Em caso de mora, deverá ser requerida a convocação de uma Assembleia Geral de Credores com a finalidade de deliberar junto aos Credores Concursais sobre a medida mais adequada para sanar o descumprimento do Plano, sendo que tal pedido poderá ser formulado ao Juízo da Recuperação por qualquer parte interessada, na forma da Lei de Falências. Para fins desta Cláusula, haverá mora caso a Recuperanda descumpra alguma disposição deste Plano e não sane tal descumprimento no prazo de até 30 (trinta) dias.

14.7. Divisibilidade das Previsões do Plano. Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

14.8. 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.

14.9. Eleição de Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano ou aos ativos da Recuperanda serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, as controvérsias ou disputas oriundas deste Plano serão resolvidas perante o foro da Comarca da Capital, Estado do Rio de Janeiro.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos da Recuperanda. Os Laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos (**Anexos 1 e 2**) subscritos por empresas especializadas seguem anexos a este Plano.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2024.

[Segue página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial da JFE 53]

[Página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial da JFE 53]

JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial

**RELAÇÃO DE ANEXOS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA JFE 53 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial**

- Anexo 1** Laudo de análise econômica e viabilidade (art. 53, II da Lei de Falências)
- Anexo 2** Laudo de avaliação de bens e ativos (art. 53, III da Lei de Falências)
- Anexo 3** Notificação de Opção para recebimento dos Créditos
- Anexo 4** Notificação para antecipação de recebimento prevista na Cláusula 5.6
- Anexo 5** Contrato de ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliária

Anexo 5

INSTRUMENTO PARTICULAR de Ratificação e Aditamento de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal que corresponderá a Unidade a seguir identificada do Empreendimento denominado “OCEAN GARDEN CONDOMINIUM CLUB”, em construção na Rua Alex Novelino, lotes 16, 17, 18, 19, 30, 31 e 32, Algodoal, Cabo Frio – Rio de Janeiro, na forma abaixo:

i. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

Apartamento _____ (_____), Bloco _____, do Empreendimento denominado “OCEAN GARDEN CONDOMINIUM CLUB”, em construção na Rua Alex Novelino, lotes 16, 17, 18, 19, 30, 31 e 32, Algodoal, Cabo Frio – Rio de Janeiro.

ii. IDENTIFICAÇÃO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

QUALIFICAÇÃO ADQUIRENTE

1. IDENTIFICAÇÃO DA PROMITENTE VENDEDORA

JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.434.883/0001-15, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estabelecida na Avenida das Américas, n.º 3.443, Bloco 3, Loja 108, 102 e 105 – parte, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ CEP 22.631-003, neste ato representada na forma de seu contrato social pelos procuradores que seguem indicados no campo de assinatura, doravante denominada simplesmente “VENDEDORA”.

As Partes firmam o presente instrumento em decorrência das negociações empreendidas sobre o empreendimento “OCEAN GARDEN CONDOMINIUM CLUB”, este com atraso na entrega das unidades desde o ano de 2016, cujas obras foram paralisadas ao longo deste período, e após intenso debate jurídico junto ao processo de recuperação judicial do Grupo João Fortes (processo n.º 0085645-87.2020.8.19.0001) e fora dele, do qual faz parte a ora “VENDEDORA”.

Em razão do processo de recuperação judicial (processo n.º 0085645-87.2020.8.19.0001), em sede de recurso em tramitação perante o Superior Tribunal de Justiça, a discussão de aplicação ou não do regime recuperacional ao patrimônio de afetação ainda não foi julgado de forme definitiva.

Em razão disso, serve o presente para ratificar os termos contidos no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno que corresponderá ao **APARTAMENTO identificado no item 1 do presente instrumento** do Empreendimento denominado “OCEAN GARDEN CONDOMINIUM CLUB”, cujas partes e objeto já foram identificados nos itens acima, independentemente do resultado do recurso acerca da submissão à recuperação judicial do patrimônio de afetação.

2. DA RATIFICAÇÃO

Neste ato, os “ADQUIRENTES” reiteram seus interesses na aquisição da **UNIDADE** desde que observado o disposto na “PCV” e no presente aditamento.

Tem-se, então, que as partes ratificam o conteúdo da “PCV” naquilo que não colidir com o disposto no presente instrumento.

3. DO TERMOS DO ADITAMENTO

O disposto no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, doravante denominado somente ‘PCV’, fica aditado quanto ao seguinte:

i. DA CONSTRUÇÃO

A construção do empreendimento será executada pela João Fortes Niterói SI A, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.925.030/0001-71, ou por empresa terceirizada indicada pela “VENDEDORA”, ficando a seu exclusivo critério a escolha da construtora, devendo qualquer alteração ser dada a ciência antecipada e devida aos “ADQUIRENTES”.

ii. DO SALDO DEVEDOR

O saldo devedor para quitação do preço da aquisição era de R\$ [REDACTED] (quatrocentos e dez mil, cento e noventa e um reais e quarenta e seis centavos), com data base de 31/12/2016, constante do extrato do cliente fornecido pela própria “VENDEDORA”, o qual sofrerá mensalmente a correção monetária pela variação do INCC a partir de 01/03/2023 até o seu efetivo e integral pagamento.

O pagamento do saldo devedor se dará com a entrega das chaves e o saldo poderá ser pago à vista, através de recursos próprios do “ADQUIRENTE” ou por meio de financiamento bancário a ser obtido exclusivamente por este, devendo a unidade estar regular e apta para o financiamento bancário.

Sobre o valor do saldo devedor, será aplicado o percentual de 12% de desconto concedido pela “VENDEDORA”, a título de reparo pelo atraso na obra, podendo o “ADQUIRENTE” reduzir o saldo devedor, de forma parcial ou total, dentro do prazo previsto de duração da obra.

A partir da ratificação do aditamento do PCV, a correção monetária volta a ocorrer até a entrega.

A quitação do saldo devedor se dará em até 90 (noventa) dias a contar da expedição do Habite-se do Empreendimento, conforme estipulado no tópico PRAZO DE ENTREGA DA OBRA.

O “ADQUIRENTE” deverá quitar o saldo devedor e cumprir todas as demais obrigações estabelecidas existentes na “PCV”, tais como o recolhimento de imposto de transmissão e demais providências e custeio à celebração da escritura definitiva e seu respectivo registro.

Caso o saldo devedor na data atual disponível no site da João Fortes seja inferior ao saldo de dezembro/2016, pode-se utilizar o saldo atual para aplicação do desconto.

Fica vedada a qualquer das partes a cessão, mesmo que parcial, de direitos relacionados ao presente negócio jurídico.

Caso o disposto neste tópico não seja integralmente cumprido pelo “ADQUIRENTE”, deverá a “VENDEDORA”, intimar o “ADQUIRENTE”, por meio de Notificação ou Aviso Prévio, para cumprir com as presentes determinações no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de automaticamente se resolver de pleno direito a “PCV”, extinguindo-se as obrigações das partes sem ônus ou penalidades e ficando a UNIDADE livre para que a “VENDEDORA” possa dar a ela a destinação que melhor entender, inclusive podendo novamente comercializa-la, sendo certo ainda que nesta hipótese o “ADQUIRENTE” apenas receberá, em conta corrente de sua titularidade, o valor do crédito acrescido dos valores pagos após a assinatura do presente instrumento, com abatimento de percentual referente a multa por inadimplemento já fixada na “PVC”.

4. PRAZO DE ENTREGA DA OBRA

Uma vez integralmente quitadas todas as obrigações assumidas no ‘PCV’ pelos “ADQUIRENTES”, **o prazo de entrega da unidade objeto do presente será XX meses, a contar da assinatura deste instrumento**, sendo 18 (dezoito) meses para encerramento da obra e mais 06 (seis) meses adicionais para disponibilização das unidades aos “ADQUIRENTES”, bem como, ainda dentro deste prazo, deverá a “VENDEDORA” entregar impreterivelmente o Habite-se, não sendo admitida prorrogação de nenhuma natureza.

A “VENDEDORA” assume o compromisso de assegurar que a Comissão de Representantes, a ser constituída, possa exercer seu legítimo poder de fiscalização sobre o custeio da obra em questão.

A “VENDEDORA” se compromete a manter a obra em andamento e enviar mensalmente o cronograma para a Comissão de Representantes, após sua constituição, podendo seus integrantes terem acesso a obra para vistoria com prévio agendamento, sendo certo que qualquer atraso, ensejará a aplicação das penalidades na forma e nos casos determinados na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n.º 4.591/64).

5. DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES

A “VENDEDORA” neste ato declara seu compromisso tomar as providências para convocação e realização de assembleia de adquirentes visando a constituição, nos moldes da Lei 4.591/64, nos termos do edital de convocação integrante do Anexo I deste instrumento, de uma **Comissão de Representantes dos Adquirentes** de unidades do Empreendimento “OCEAN GARDEN CONDOMINIUM CLUB”

A “VENDEDORA” reconhece a legitimidade da Comissão de Representantes que vier a ser eleita na assembleia referida no parágrafo anterior, atribuindo a mesma os deveres, direitos e obrigações regulamentados na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n.º 4.591/64), em especial o fiscalizatório do regular andamento da obra, se comprometendo a emitir mensalmente cronograma físico-financeiro e diário da obra relatando todos os serviços executados dentro do mês.

Os ADQUIRENTES se comprometem a se fazer representar na Assembleia que vier a ser convocada nos termos do edital integrante do Anexo I do presente instrumento, razão pela qual outorgam, neste ato, procuração em favor de (i) MARCELO REIS LOPES, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade n.º 140.663, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 081.615.287-05, residente e domiciliado Rua José Clemente, n.º 73, sala 509, Centro, Niterói – RJ CEP 24.104-020 ou (ii) ALEANDRO PRADO DA SILVA, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da carteira de identidade n.º 121284830, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 088.391.297-07, residente e domiciliado na Rua Amadeu Lara, n.º 1593, casa, Cabuis, Nilópolis – RJ CEP 26.540-140 ou (iii) JORGE ROBERTO CAMPISTA QUINTANA, brasileiro, casado, industrial, portador da carteira de identidade n.º 08.761.395-6, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 382.300.036-53, residente e domiciliado na Avenida Professor Florestan Fernandes, n.º 1036, apto. 108, bloco 16, Camboinhas, Niterói – RJ CEP 24.358-580, com poderes específicos para participar e votar na referida assembleia nos termos do Anexo II que integra o presente instrumento.

A “VENDEDORA” desde já autoriza o acesso por profissional técnico qualificado para representar os “ADQUIRENTES”, fiscalizando o cronograma físico-financeiro e o diário da obra emitido pela mesma, com apurações *in loco* do andamento da obra.

6. DAS AÇÕES INDENIZATÓRIAS INDIVIDUAIS

Os ADQUIRENTES se comprometem a peticionar nas ações indenizatórias de autoria dos “ADQUIRENTES” para informar a assinatura do presente instrumento e requerer sua homologação como acordo realizado, sem prejuízo de que tais processos judiciais possam vir a ser utilizados posteriormente em caso de eventual inadimplemento dos termos da “PCV” e do presente aditamento pela “VENDEDORA”, ficando expresso na referida petição que os “ADQUIRENTES” assumirão os pagamentos das custas processuais, devendo ainda constar da referida petição que os ADQUIRENTES serão os responsáveis perante seus respectivos advogados pelos honorários sucumbenciais a que porventura estes últimos tenham direito.

7. DA INADIMPLÊNCIA

Uma vez descumprida pela “VENDEDORA” quaisquer das obrigações existentes neste aditivo, bem como na “PCV” existente, dará ensejo imediatamente aos “ADQUIRENTES” de adotarem as medidas legais. Em caso de enquadramento nos casos previstos na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n.º 4.591/64), poderá ainda a Comissão de Representantes tomar as medidas legais cabíveis, inclusive no que pertine a destituição incorporadora/construtora, dando ensejo aos adquirentes o direito de assumir a obra, tudo dentro dos ditames legais.

8. DA QUITAÇÃO

Com o cumprimento integral pelas partes do termo de aditamento de “PCV” o “ADQUIRENTE e a VENDEDORA” dará plena e quitação total quanto a entrega da unidade **(objeto do aditamento do PCV)**, ficando apenas ressalvadas questões relacionadas com a garantia de assistência técnica para unidades autônomas nos termos do manual do proprietário, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso das

instalações e/ou equipamentos ou inobservância dos preceitos de conservação.

Com o recebimento da unidade, o Crédito de titularidade dos ADQUIRENTES listado no processo de recuperação judicial da devedora fica considerado quitado e, neste ato, os ADQUIRENTES manifestam expressamente sua renúncia ao direito de exigir quaisquer outros créditos e direitos, de qualquer tipo e natureza, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações, reembolsos, compensações e qualquer outra espécie de acréscimo de valor ou outra espécie de direito, tenha origem contratual, legal ou judicial, portanto, nada mais tendo a reclamar ou requerer contra a VENDEDORA e ou contra as demais sociedades que figuram na Recuperação Judicial e quaisquer de seus garantidores/coobrigados, diretores, administradores, conselheiros, acionistas, minoritários, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

9. DA VIGÊNCIA

As disposições estabelecidas no presente instrumento passam a vigorar imediatamente a partir da data de sua celebração, sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

Permanecem inalterados e sem prejuízo todas as demais Cláusulas do referido Instrumento Particular, alteradas apenas de acordo com o presente termo, que fará parte integrante e única do "PCV".

Fica vedada a qualquer das Partes a cessão, mesmo que parcial, de direitos relacionados ao presente negócio jurídico, salvo no caso de cessão feita pela VENDEDORA para financiamento do empreendimento e ou securitização de recebíveis, ou para sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, que independerá de aviso prévio ou de consentimento do ADQUIRENTE,

E, por estarem de acordo, com os presentes termos, assinam este instrumento, em 2 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo, tudo para os devidos e legais efeitos.

Rio de Janeiro _____ de _____ de 2024

VENDEDORA

ADQUIRENTE

Testemunhas:

Nome:

Nome:

R.G.:
CPF:

R.G.:
CPF:

