

SERGIO BERMUDEZ
MARCIO VIEIRA SOUTO COSTA FERREIRA
MARCELO FONTES
ALEXANDRE SIGMARINGA SEIXAS
GUILHERME VALDETARO MATHIAS
ROBERTO SARDINHA JUNIOR
MARCELO LAMEGO CARPENTER
ANTONIO CARLOS VELLOSO FILHO
FABIANO ROBALINHO CAVALCANTI
MÁRIA AZEVEDO SALGADO (1973-2017)
MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES
ERIC CERANTE PESTRE
VÍTOR FERREIRA ALVES DE BRITO
ANDRÉ SILVEIRA
RODRIGO TANNURI
FREDERICO FERREIRA
ANTONELLA MARQUES CONSENTINO
MARCELO GONÇALVES
RICARDO SILVA MACHADO
CAROLINA CARDOSO FRANCISCO
PHILIP FLETCHER CHAGAS
LUÍS FELIPE FREIRE LISBÔA
WILSON PIMENTEL
RICARDO LORETTI HENRICI
JAIME HENRIQUE PORCHAT SECCO
GRISSIA RIBEIRO VENÂNCIO
MARCELO BORJA VEIGA
ADILSON VIEIRA MACABU FILHO
CAETANO BERENGUER
ANA PAULA DE PAULA
ALEXANDRE FONSECA

PEDRO HENRIQUE CARVALHO
RAFAELA FUCCI
RENATO RESENDE BENEZUZI
ALESSANDRA MARTINI
PEDRO HENRIQUE NUNES
GABRIEL PRISCO PARAISO
GUIOMAR FEITOSA LIMA MENDES
FLÁVIO JARDIM
GUILHERME COELHO
LÍVIA IKEDA
ALLAN BARCELLOS L. DE OLIVEIRA
PAULO BONATO
RENATO CALDEIRA GRAVA BRAZIL
VICTOR NADER BUJAN LAMAS
GUILHERME REGUEIRA PITTA
JOÃO ZACHARIAS DE SÁ
SÉRGIO NASCIMENTO
GIOVANNA MARSSARI
OLAVO RIBAS
MATHEUS PINTO DE ALMEIDA
FERNANDO NOVIS
LUIS TOMÁS ALVES DE ANDRADE
MARCOS MARES GUIA
ROBERTA RASCIO SAITO
ANTONIA DE ARAUJO LIMA
GUSTAVO FIGUEIREDO GSCHWEND
PAULA MELLO
RAFAEL MOCARZEL
CONRADO RAUNHEITTI
THAÍS VASCONCELLOS DE SÁ
BRUNO TABERA

FÁBIO MANTUANO PRINCEPE
MATHEUS SOUBHIA SANCHES
MARCELO SOBRAL PINTO
JOÃO PEDRO BION
THIAGO RAVELL
ISABEL SARAIVA BRAGA
GABRIEL ARAUJO
JOÃO LUCAS PASCOAL BEVILACQUA
MARIA ADRIANNA LOBO LEÃO DE MATTOS
EDUARDA SIMONIS
CAROLINA SIMONI
JESSICA BAQUI
GUILHERME PIZZOTTI
MATHEUS NEVES
MATEUS ROCHA TOMAZ
GABRIEL TEIXEIRA ALVES
THIAGO CEREJA DE MELLO
GABRIEL FRANCISCO DE LIMA
ANA JULIA G. MONIZ DE ARAGÃO
FRANCISCO DEL NERO TODESCAN
FELIPE GUTLERNER
EMANUELLA BARROS
IAN VON NIEMEYER
ANA LUIZA PAES
JULIANA TONINI
BERNARDO BARBOZA
PAOLA PRADO
ANDRÉ PORTELLA
GIOVANNA CASARIN
LUIZ FELIPE SOUZA
ANA VICTORIA PELLICCIONE DA CUNHA

VINÍCIUS CONCEIÇÃO
LEANDRO PORTO
LUCAS REIS LIMA
ANA CAROLINA MUSA
RENATA AULER MONTEIRO
ANA GABRIELA LEITE RIBEIRO
BEATRIZ LOPES MARINHO
JULIA SPADONI MAHFUZ
GABRIEL SPUCH
PAOLA HANNAE TAKAYANAGI
DIEGO BORGHETTI DE QUEIROZ CAMPOS
ANA CLARA MARCONDES O. COELHO
LEONARDO PRÓSPERO ORTIZ
BEATRIZ MARIA MARQUES HOLANDA COSTA
LUIZ FELIPE DUPRÉ NOIRA
ANA CLARA SARNEY

CONSULTORES
AMARO MARTINS DE ALMEIDA (1914-1998)
HELIO CAMPISTA GOMES (1925-2004)
JORGE FERNANDO LORETTI (1924-2016)
SALVADOR CÍCERO VELLOSO PINTO
ELENA LANDAU
CAIO LUIZ DE ALMEIDA VIEIRA DE MELLO
PEDRO MARINHO NUNES
MARCUS FAVER
JOSÉ REYNALDO PEIXOTO DE SOUZA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA EMPRESARIAL

Processo nº 0085645-87.2020.8.19.0001

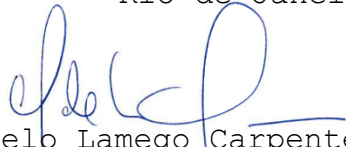
JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. - em Recuperação Judicial
e outras, nos autos de sua recuperação judicial, em curso perante esse MM. Juízo, vêm, por seus advogados abaixo assinados, com fundamento no art. 53 da Lei nº 11.101/05, apresentar os inclusos Planos de Recuperação Judicial — um plano consolidado e outros 8 (oito) segregados para as sociedades com patrimônio de afetação, cf. docs. 1/9 —, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da sua intimação eletrônica da r. decisão que deferiu o processamento da sua recuperação judicial (cf. fls. 11.038/11.116)

Em cumprimento aos incisos II e III do art. 53 da Lei nº 11.101/05, as recuperandas instruem os seus Planos de Recuperação Judicial com laudos econômico-financeiros e laudos de avaliação dos seus ativos, todos elaborados pela Meden Consultoria.

Após a juntada desta petição e dos seus anexos, requerem as recuperandas seja determinada a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, conforme previsto no parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/05.

Nestes termos,
P.deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de julho de 2020.



Marcelo Lamego Carpenter
OAB/RJ 92.518



Eric Cerante Pestre
OAB/RJ 103.840



Ricardo Loretto
OAB/RJ 130.613



Isabel Saraiva Braga
OAB/RJ 189.110



Renata Auler Monteiro
OAB/RJ 218.112



Beatriz Marinho
OAB/RJ 220.633

DOC. 1

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita, no CNPJ sob o nº 18.983.215/0001-35, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008;

CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.082/0001-99, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 01.631.599/0001-24, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.689.760/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 31.242.472/0001-84, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 05.382.152/0001-10, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

HOUSE VENDAS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.271/0001-09, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Ala B, Sala 103, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.096/0001-02, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.994.420/0001-57, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.921.670/0001-67, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.291/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.373/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 13.279.257/0001-76, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008;

INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.675.631/0001-12, com sede na SRTS, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527, 528, parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.851.619/0001-11, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.175.290/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.317/0001-79, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte A, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.281/0001-23, com sede na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.637.910/0001-54, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526/527/528, Parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.348/0001-20, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.663.835/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte C, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.555/0001-84, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte D, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.259/0001-02, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte E, Brasília, Distrito Federal, CEP 70340-000;

JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.264/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003;

JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.252/0001-78, com sede nesta cidade, na Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905;

JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.841/0001-39, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.570/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905;

JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.595/0001-31, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 14.237.405/0001-52, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.266.518/0001-83, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 15.539.024/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 15.538.987/0001-70, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.402 - parte, Icaraí, CEP 24.220-008;

JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.847/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.885/0001-04, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 226.31-003;

JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.091/0001-30, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.071/0001-40, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.144/0001-01, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Lojas 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.699.622/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 17.550.411/0001-53, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 17.631.636/0001-34, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.876/0001-14, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.938/0001-98, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.103/0001-26, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 07.807.960/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003;

JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 01.925.030/0001-71, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008;

LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 10.176.231/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte P, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 12.652.660/0001-36, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte Q, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000;

MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.413.875/0001-27, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 09.208.566/0001-88, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 11.099.854/0001-93, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 72.120-140;

ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 10.225.304/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003;

ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 10.145.755/0001-38, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Bloco 03, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003; e

SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. — Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 13.523.499/0001-63, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte-F, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000,

Todas, em conjunto, “Recuperandas”, apresentam, 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. “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.

1.1.3. “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.

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

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

1.1.6. “Carta de Permissão de Baixa de Hipoteca”: É a documentação enviada pelos bancos, detentores de dívidas de financiamento à produção, para retirada do gravame de hipoteca nas matrículas das unidades imobiliárias.

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 das Cláusulas 6.8.4 e 6.8.5, 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”: São os 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. Quando utilizado numa cláusula correspondente a uma determinada categoria de Crédito, o termo se referirá àquela categoria específica.

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

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

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

1.1.14. “Créditos Quirografários de Ex-adquirentes”: São os Créditos Quirografários dos Credores que rescindiram contrato de compra de unidades imobiliárias das Recuperandas.

1.1.15. “Créditos Quirografários de Financiamentos Bancários”: São os Créditos Quirografários originados de financiamentos bancários.

1.1.16. “Créditos Permutantes”: São os Créditos daqueles que alienaram ou prometeram alienar terreno(s) de sua propriedade em troca do recebimento de direitos sobre unidades imobiliárias que seriam construída(s) no(s) referido(s) terreno(s) e/ou por unidades em outros empreendimentos do Grupo João Fortes. Não estão incluídos nesta definição os permutantes que celebraram instrumento deixando de ter direito sobre unidades imobiliárias construídas ou que seriam construídas pelo Grupo João Fortes e passaram a ter direito ao recebimento de pagamento exclusivamente em dinheiro.

1.1.17. “Créditos de Permutantes de Empreendimentos Concluídos”: São os Créditos de Permutantes relacionados aos empreendimentos concluídos, com habite-se expedido.

1.1.18. “Créditos de Permutantes de Obras em Andamento”: São os Créditos de Permutantes relacionados aos empreendimentos cujas obras estão em andamento.

1.1.19. “Créditos de Permutantes de Obras não Iniciadas”: São os Créditos de Permutantes relacionados aos empreendimentos, cujas obras não foram iniciadas.

1.1.20. “Créditos de Adquirentes de Unidades sem *Habite-se*”: São os Créditos Quirografários dos Credores que adquiriram unidades imobiliárias sem *Habite-se*.

1.1.21. “Créditos Quirografários com Partes Relacionadas – não *Intercompany*”: São os Créditos Quirografários detidos por Partes Relacionadas que não integram o Grupo João Fortes.

1.1.22. “Créditos *Intercompany*”: São os Créditos Quirografários detidos por Partes Relacionadas integrantes do Grupo João Fortes.

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

1.1.24. “Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: São os Créditos Concursais detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, nos termos dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências.

1.1.25. “Credores” ou “Credores Concursais”: São os 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). Quando utilizado numa cláusula correspondente a uma determinada categoria de Credores, o termo se referirá àquela categoria específica.

1.1.26. “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.

1.1.27. “Credores Trabalhistas”: São os 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.

1.1.28. “Credores com Garantia Real”: São os 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.

1.1.29. “Credores Permutantes”: São os Credores que alienaram ou prometeram alienar terreno(s) de sua propriedade em troca do recebimento de direitos sobre unidades imobiliárias que seriam construídas no(s) referido(s) terreno(s) e/ou de unidades em outros empreendimentos do Grupo João Fortes. Não estão incluídos nesta definição os permutantes que celebraram instrumento deixando de ter direito sobre unidades imobiliárias construídas ou que seriam construídas pelo Grupo João Fortes e passaram a ter direito ao recebimento de pagamento exclusivamente em dinheiro.

1.1.30. “Credores Quirografários”: Credores Concursais detentores de Créditos Quirografários, nos termos dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências.

1.1.31. “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 6.8 deste Plano.

1.1.32. “Demais Credores Quirografários”: São os Credores Quirografários que não se enquadram em nenhuma das subclasses anteriores.

1.1.33. “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.

1.1.34. “Data do Pedido”: 27.04.2020, data em que o pedido de recuperação judicial da João Fortes foi ajuizado.

1.1.35. “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.

1.1.36. “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.

1.1.37. “Empréstimo DIP”: É o financiamento extraconcursal super-prioritário já concedido e 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.

1.1.38. “Grupo João Fortes”: São todas as sociedades Recuperandas, indicadas no preâmbulo deste Plano, quando referidas em conjunto.

1.1.39. “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.

1.1.40. “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, ou da intimação eletrônica, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

1.1.41. “João Fortes” ou “Holding”: É a João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

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

1.1.43. “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).

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

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

1.1.46. “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.

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

1.1.48. “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.

1.1.49. “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 7.2 do presente Plano.

1.1.50. “Partes Relacionadas”: São as empresas controladoras, controladas e coligadas da Recuperanda.

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

1.1.52. “Obras em Andamento”: São as obras dos seguintes empreendimentos: Quinta Verti Club Residenziale, Palms Recreio Residencial, Start Collection Condominium Club, Terramarine Icaraí Residence Club e Ocean Garden Condominium Club.

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

1.1.54. “Recuperandas”: São todas as sociedades indicadas no preâmbulo, quando referidas em conjunto.

1.1.55. “Serviços Essenciais”: São quaisquer atividades, serviços ou operações prestadas ou realizadas por terceiros à Recuperanda, fundamentais para manutenção das suas atividades.

1.1.56. “Unidades não Entregues” – São as unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos com Obras em Andamento: Quinta Verti Club Residenziale, Palms Recreio

Residencial, Start Collection Condominium Club, Terramarine Icaraí Residence Club e Ocean Garden Condominium Club.

1.1.57. “UPI”: É a 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. 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.

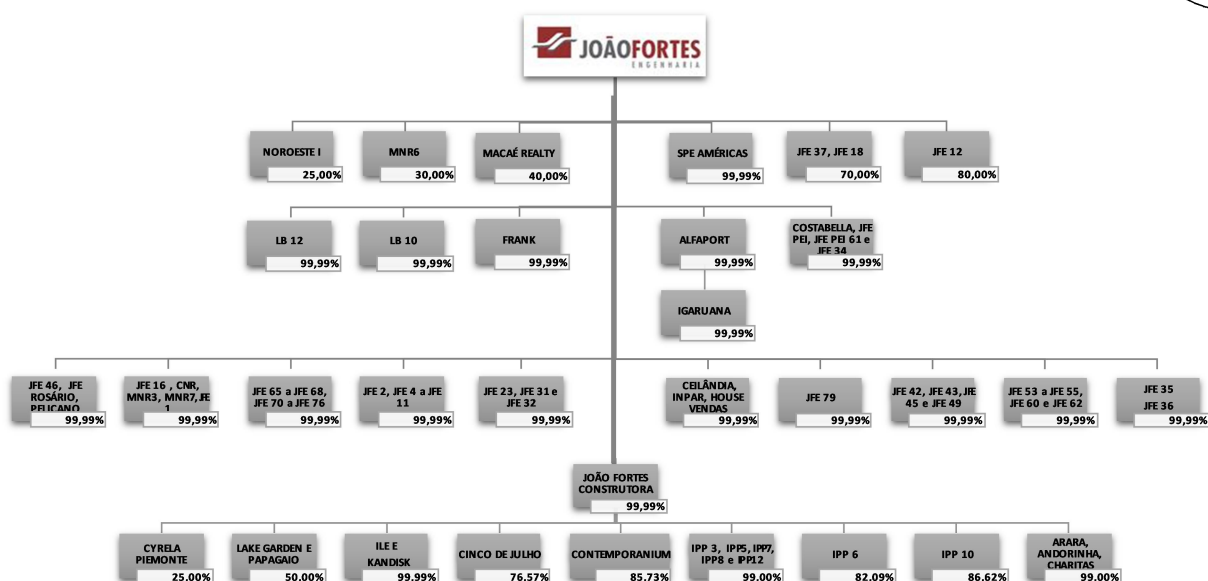
Por acreditar na sua relevante função social, como fonte geradora de empregos e tributos, a João Fortes sempre atuou como uma incorporadora e construtora completa, participando de todas as etapas da incorporação imobiliária, desde a aquisição do terreno até a venda das unidades, passando pela etapa de 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 mais seis importantes projetos residenciais: *Quinta Verti*, em Petrópolis – RJ; *Ocean Garden*, em Cabo Frio – RJ; *Palms Recreio*, no Rio de Janeiro – RJ; *Start Collection*, em Niterói – RJ; *Terramarine Icaraí*, em Niterói – RJ; e *Le Quartier Boulevard*, em Taguatinga – DF, este último aguardando apenas o “habite-se”.

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. Estrutura Societária do Grupo João Fortes. O Grupo João Fortes tem a seguinte estrutura societária:



2.3. Razões da Crise. 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.

2.4. Objetivo e Considerações sobre o Plano. O objetivo do Plano é permitir que o Grupo João Fortes 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, o Grupo João Fortes estruturou medidas de recuperação voltadas aos seus melhores interesses e dos credores. Essas medidas 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 das Cláusulas 4, 5 e 6 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.

3.3. Captação de Recursos. Para que o Grupo João Fortes 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 Falências.

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 4.1.1, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.2. Classe II - Credores com Garantia Real. Os Créditos serão pagos da seguinte forma:

- a) até atingir o valor limite de R\$ 47.526.840,00 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e seis de reais mil e oitocentos e quarenta reais) pagos na classe, cada Credor receberá proporcionalmente o seu Crédito em 16 (dezesseis) 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 da Taxa Referencial - TR; e
- b) 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 dos Créditos com Garantia Real que não for pago na forma das cláusulas 4.2, “a”, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.2.1. Sem prejuízo da liberação das unidades já quitadas pelos promitentes compradores, os Credores, como forma de viabilizar a implementação deste Plano, se comprometem a assinar Carta de Permissão de Baixa de Hipoteca/Penhor, permitindo que o Grupo João Fortes retire o gravame de hipoteca ou penhor que recaia sobre as unidades em estoque ou sobre o crédito originado de suas vendas.

4.3. Classe III - Credores Quirografários.

4.3.1. Os Créditos Quirografários de Financiamentos Bancários serão pagos da seguinte forma:

- a) 15% (quinze por cento) 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 da Taxa Referencial - TR; e
- b) 85% (oitenta e cinco por cento) serão integralmente pagos, pelo valor constante da Lista de Credores, 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 Quirografários de Financiamentos Bancários que não for pago na forma das cláusulas 4.3.1, “a”, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano;

4.3.2. Os Créditos de Permutantes de Empreendimentos Concluídos serão pagos da seguinte forma:

- a) Caso seja obtido o *Habite-se* do respectivo empreendimento no prazo de 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano, o Credor será pago por meio da dação em pagamento das unidades imobiliárias originalmente previstas no contrato de permuta, cabendo ao Credor arcar com os custos para a transferência da propriedade

para o seu nome, eventuais dívidas de condomínio, IPTU, taxa de incêndio e foro, quando aplicável, referentes à(s) unidade(s) imobiliária(s); ou

- b)** Na hipótese do *Habite-se* não ser obtido no prazo da letra “a” acima ou o Credor optar por não arcar com os custos de transferência da(s) propriedade(s) e com as dívidas relacionadas à(s) unidade(s) imobiliária(s), a(s) unidade(s) imobiliária(s) contratada(s) serão vendidas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses da Homologação do Plano ou do *Habite-se* do respectivo empreendimento, o que ocorrer por último, sendo que (i) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado com a venda ocorrida neste prazo será entregue, como forma de pagamento, ao respectivo Credor no prazo de 2 (meses) da venda da(s) respectiva(s) unidade(s) e o valor correspondente ao (ii) saldo remanescente apurado após o pagamento realizado de acordo com o item “i” será pago ao Credor mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital, no prazo de 12 (doze) meses da venda da(s) respectiva(s) unidade(s).

4.3.3. Os Créditos de Permutantes de Obras em Andamento serão pagos da seguinte forma:

- a)** Caso seja obtido financiamento necessário à conclusão do empreendimento no prazo de 36 (trinta e seis) meses da Homologação do Plano, o Grupo João Fortes terá o prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras do empreendimento e obtenção do *Habite-se*. Neste caso, o Credor será pago por meio da dação em pagamento das unidades imobiliárias originalmente previstas no contrato de permuta, cabendo ao Credor arcar os custos para a transferência da propriedade para o seu nome, eventuais dívidas de condomínio, IPTU, taxa de incêndio e foro, quando aplicável, referentes à(s) unidade(s) imobiliária(s); ou
- b)** Na hipótese de não ser obtido o financiamento no prazo da letra “a” acima ou de o Credor optar por não arcar com os custos de transferência da(s) propriedade(s) e com as dívidas relacionadas à(s) unidade(s) imobiliária(s), a(s) unidade(s) imobiliária(s) contratada(s) serão vendidas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses do fim do prazo determinado na cláusula 4.3.3, “a”, sendo que (i) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado com a venda ocorrida neste prazo será, como forma de pagamento, ao respectivo Credor no prazo de 2 (meses) da venda da(s) respectivas(s) unidade(s) e o valor correspondente ao (ii) saldo remanescente apurado após o pagamento realizado de acordo com o item “i” será pago ao Credor mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital, no prazo de 12 (doze) meses da venda da(s) respectivas(s) unidade(s).

4.3.4. Os Créditos de Permutantes de Obras não Iniciadas serão pagos da seguinte forma:

4.3.4.1. Se, no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da Homologação do Plano, houver a venda de UPI composta por empreendimento a ser construído nos imóveis objeto das permutas, os recursos provenientes da alienação de tal UPI serão parcialmente destinados ao

pagamento dos Créditos de Permuta, respeitada a proporção de cada Credor. Assim, o crédito de Permuta deverá ser pago da seguinte maneira:

4.3.4.2. O Grupo João Fortes fará jus a 20% (vinte por cento) do valor arrecadado com a venda da UPI, a título de comissão pela estruturação do empreendimento para a venda. O saldo remanescente será distribuído entre os Credores Permutantes e o Grupo João Fortes, proporcionalmente, considerando-se o valor do Crédito de cada um dos Permutantes e o valor já desembolsado pelo Grupo João Fortes a título de preço, na aquisição dos terrenos dos Permutantes do empreendimento que compõem a UPI alienada.

4.3.4.3. Caso o Credor Permutante não tenha o seu crédito quitado na forma prevista em 4.3.4.2 acima, eventual saldo remanescente de cada Credor Permutante será pago mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital.

4.3.4.4. Ultrapassados 36 (trinta e seis) meses da Homologação do Plano sem que tenha havido formação e alienação da UPI, no prazo de 90 (noventa) dias, os Créditos de Permuta serão pagos através de transferência aos respectivos Credores da propriedade dos bens que originaram tais créditos.

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

○ **OPÇÃO A:**

- 20% (vinte por cento), limitado ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta 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 pela Taxa Referencial - TR.
- 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 12 (doze) meses 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 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.3.6. Os Credores terão 60 (sessenta) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas nas Cláusulas 4.3.5. Caso não

exercçam a opção no prazo previsto, os Créditos Quirografários de Ex-adquirentes serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção B.

4.3.7. Os Créditos de Adquirentes de Unidades sem *Habite-se* poderão ser pagos por meio de uma das formas descritas a seguir:

○ **OPÇÃO C:**

- Por meio de ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliária, devendo o Credor efetuar o pagamento do saldo devedor em aberto, corrigido monetariamente pelo INCC até a data do efetivo pagamento. Caso o pagamento não seja efetuado no prazo de 60 (sessenta) dias do *Habite-se*, será desfeito o exercício da ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliária, 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 ser ratificar a aquisição da unidade; e (iii) assinar termo de compromisso com o Grupo João Fortes, 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:**

- 20% (vinte por cento), limitado ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta 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 pela TR.
- 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 sem *Habite-se* que não for pago na forma do item anterior, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano;

○ **OPÇÃO E:**

- 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 dos Créditos de Adquirentes de Unidades sem *Habite-se* constante da Lista de Credores, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.3.8. Os Credores Adquirentes de Unidades sem *Habite-se* terão 90 (noventa) dias da Homologação do Plano para, mediante o envio de Notificação de Opção, escolher entre uma das opções indicadas na Cláusula 4.3.7. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Credores Adquirentes de Unidades sem *Habite-se* serão automaticamente incluídos na forma de pagamento da Opção E.

4.3.9. 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 as Recuperandas, a partir de tal momento, negociar as unidades com terceiros, inexistindo o dever de efetuar qualquer pagamento adicional aos Credores.

4.3.10. Os Créditos Quirografários com Partes Relacionadas – não *Intercompany* serão pagos, integralmente, 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 com Partes Relacionadas – não *Intercompany*, constante da Lista de Credores, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.3.11. 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*.

4.3.12. 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. No período compreendido entre a Homologação do Plano e o dia do pagamento.

4.3.13. 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 da Taxa Referencial – TR 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 da Taxa Referencial - TR.
- 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 12 (doze) meses 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 dos créditos dos Demais Credores Quirografários constante da Lista de Credores, no prazo de 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

4.3.14. 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 4.3.13. 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. Os Créditos 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.

4.4.1. Os Credores poderão receber o saldo remanescente do que exceder o pagamento previsto na Cláusula 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 da Taxa Referencial - TR.
- O saldo remanescente 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 12 (doze) meses da Homologação do Plano.

○ OPÇÃO I:

- 100% (cem por cento) do crédito serão capitalizados na João Fortes, através de emissão de ações do Aumento de Capital, pelo valor constante da Lista de Credores.

4.4.2. 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 Cláusula 4.4.1. Caso não exerçam a opção no prazo previsto, os Credores 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 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.

5.2. Programa de Credores Colaboradores. 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 realização de uma ou mais das seguintes atividades:

- i) Prestar Serviços Essenciais para manutenção da companhia, de maneira recorrente nos 12 (doze) meses subsequentes à Data do Pedido;
- ii) Providenciar financiamento para as operações da companhia – seja de capital de giro ou financiamento à produção;

Para se qualificar ao Programa de Credor Colaborador, o credor deverá enviar uma notificação às Recuperandas indicando o seu interesse de atuar como Credor Colaborador no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos após a data prevista na cláusula 5.2, “i”. Em até 60 (sessenta) Dias Corridos após o prazo final para qualificação como Credor Colaborador, as Recuperandas fornecerão 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 entre o Pedido de Recuperação Judicial e até 12 (doze) meses após a Homologação do Plano, a ser pago no mesmo prazo de pagamento da classe de seu Crédito.

5.3. Reajuste monetário. No período compreendido entre a Data do Pedido e a Homologação do Plano, os Créditos não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros). No período entre a 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.

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, através da 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; e
- iii) Obtenção das aprovações societárias, legais e regulatórias pertinentes ao Aumento de Capital.

As Recuperandas informarão 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, as Recuperandas deverão 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 pelas Recuperandas 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. As Recuperandas obrigam-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 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 a critério do Grupo João Fortes, preferencialmente para conclusão das Obras em Andamento.

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 de 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.

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 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 as Recuperandas, 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 no prazo de até 3 (três) meses contados da data de verificação das Condições Precedentes.

Os Créditos Capitalizados que se tornarem líquidos, forem majorados ou incluídos posteriormente à data 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 da 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. Ratificação do Empréstimo DIP. Diante da necessidade de caixa, o Grupo João Fortes busca financiamento de capital de giro com diversos investidores e financiadores, conseguindo até o momento a contratação de um novo contrato de mútuo, extraconcursal na forma dos Artigos 66, 67, 84, inciso V, e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis. Fica, portanto, ratificada a contratação do empréstimo extraconcursal no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), formalizada por meio do contrato de mútuo celebrado em 12.05.2020.

7.2. 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.

7.3. 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 das Recuperandas 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. As Recuperandas poderão 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. As Recuperandas poderão 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, as Recuperandas poderão alienar livremente as unidades imobiliárias de seus empreendimentos.

8.3. Condições para Alienações de UPIs. Os detalhamentos das operações de alienações que porventura se fizerem necessários para as Recuperandas 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 a 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 na 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 na Conta Vinculada, dos devidos impostos atrelados à alienação e demais custos e despesas específicas de cada operação, incluindo a comissão prevista em 4.3.4.2 acima. 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 em 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, inclusive (i) abrir uma 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 constrições para satisfação de obrigações supervenientes.

9. Disposições Gerais. O Grupo João Fortes pagará os Créditos na forma deste Plano. As disposições abaixo serão aplicadas a todos os Credores das Recuperandas, 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 Plano.

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 às Recuperandas 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 das Recuperandas, 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 das Recuperandas 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. As Recuperandas serão exclusivamente responsáveis 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. As Recuperandas poderão, 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 das Recuperandas de quaisquer Créditos que possam ter face aos Credores Concursais.

9.3.5. As Recuperandas poderão, exclusivamente a seu critério, realizar transações de Créditos *Intercompany* e aportes de capital a 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 o Grupo João Fortes, 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 o Grupo João Fortes; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra o Grupo João Fortes; (iii) penhorar ou manter penhorado quaisquer bens (incluindo dinheiro) do Grupo João Fortes para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos do Grupo João Fortes para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido ao Grupo João Fortes; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas aos Créditos serão extintas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

11.4. Quitação. O cumprimento das obrigações assumidas pelo Grupo João Fortes neste Plano acarretará, automaticamente e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra as Recuperandas, 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 às Recuperandas e/ou suas subsidiárias, o credor obrigatoriamente informará tal recebimento nos autos da Recuperação Judicial.

12. Formalização de Documentos e Outras Providências. O Grupo João Fortes 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 pelas Recuperandas 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 as Recuperandas 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 das Recuperandas, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria simples dos Créditos presentes na Assembleia de Credores; ou (ii) todas as obrigações do Plano que 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, 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 pelas Recuperandas, nos autos do processo de recuperação judicial ou diretamente ao Administrador Judicial:

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

Avenida das Américas nº 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 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 as Recuperandas descumpram alguma disposição deste Plano e não sanem 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.

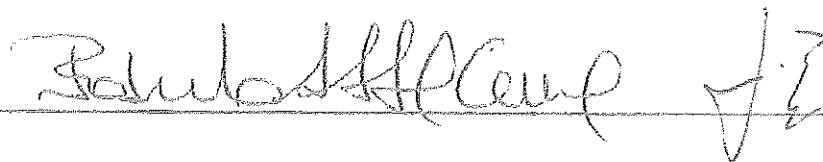
14.8. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

14.9. Eleição de Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano ou aos ativos do Grupo João Fortes 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 das Recuperandas. 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, 27 de julho de 2020.

[Segue página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo João Fortes]



JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. — Em Recuperação Judicial
ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. — Em Recuperação Judicial
CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. — Em Recuperação Judicial
HOUSE VENDAS LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA. — Em Recuperação Judicial
INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA. — Em Recuperação Judicial
IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. — Em Recuperação Judicial
IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. — Em Recuperação Judicial
JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. — Em Recuperação Judicial
JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial

JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA. — Em Recuperação Judicial
LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. — Em Recuperação Judicial
NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A. — Em Recuperação Judicial
ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. — Em Recuperação Judicial
SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. — Em Recuperação Judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO JOÃO FORTES

- 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 I

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Parecer Técnico sobre o
Plano de Recuperação Judicial
Lei 11.101/05, art. 53, Inciso II

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
E
DEMAIS EMPRESAS COLIGADAS E CONTROLADAS
LISTADAS NO ANEXO DESTE RELATÓRIO

Denominadas em Conjunto como João Fortes ou Recuperandas

Rio de Janeiro, 27 de julho 2020

Sumário

1.	CONTEXTO DO PEDIDO	3
1.1.	Objeto e Objetivo do Trabalho	3
1.2.	Considerações Iniciais	3
1.3.	Equipe de Trabalho.....	5
2.	INTRODUÇÃO.....	6
2.1.	A Apresentação da Companhia	6
2.2.	Análise do Mercado.....	8
2.2.1.	A Situação Atual	8
2.2.2.	Razões para a Crise.	13
3.	METODOLOGIA UTILIZADA	16
4.	FONTES DE INFORMAÇÃO.....	17
5.	PROJEÇÕES ECONÔMICAS DO PLANO	18
5.1.	Premissas Operacionais das Projeções Apresentadas.....	18
6.	PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA	21
6.1.	Credores Trabalhistas (Classe I)	22
6.2.	Credores com Garantia Real (Classe II)	22
6.3.	Credores Quirografários (Classe III).....	23
6.4.	Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Classe IV).....	25
7.	ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO.....	26
8.	CONCLUSÃO.....	28
9.	ANEXOS	29

1. CONTEXTO DO PEDIDO

Em 27 de abril de 2020, a JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003, e suas controladas e coligadas listadas no anexo deste relatório, referidas em conjunto apenas como “João Fortes”, apresentaram pedido de recuperação judicial, com o intuito de adequar sua situação financeira à nova conjuntura da economia do país e permitir sua reorganização, visando a preservação de sua atividade, a manutenção de seus funcionários, bem como a entrega de seus produtos e serviços a seus clientes e potenciais clientes.

Para o cumprimento das exigências legais sobre a elaboração de seu Plano de Recuperação, a João Fortes, nomeou a VALORE CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada Meden Consultoria, com sede à Rua Primeiro de Março, nº 23, 2º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, para elaborar o estudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial (adiante “PRJ” ou “Plano”), com base em informações disponibilizadas pelo grupo e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso II do art. 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“Lei de Recuperação de Empresas”).

1.1. Objeto e Objetivo do Trabalho

O presente estudo de avaliação econômico financeira (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela Meden Consultoria tendo como objeto o plano de recuperação da João Fortes, elaborado pela Administração do grupo e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso II do art. 53 da Lei nº 11.101/05 e tem por objetivo elaborar o Estudo Técnico de viabilidade financeira do referido plano de recuperação judicial, com base nas informações disponibilizadas pela João Fortes e seus assessores.

1.2. Considerações Iniciais

O Estudo de Viabilidade é apresentado juntamente com o plano de recuperação judicial João Fortes, conforme legislação vigente.

Tendo em vista que, em alguns empreendimentos desenvolvidos pela João Fortes, foram constituídos patrimônios de afetação ainda não baixados e que, nestes casos, a intangibilidade do patrimônio de afetação deve ser preservada e destinada à satisfação dos direitos do grupo de credores a ele vinculado, optou-se pela realização de Estudos de Viabilidade separados para cada uma destas companhias.

O Estudo de Viabilidade é composto por projeções, baseado em estimativas, obtidas junto a terceiros ou em fontes públicas que não foram verificadas de forma independente pela Meden Consultoria não sendo garantia de resultados futuros reais, que podem divergir significativamente para mais ou para menos do que os sugeridos nas projeções aqui indicadas, dado que estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, como por exemplo:

- ✂ Alteração no setor de atuação da João Fortes;
- ✂ Alterações governamentais, como mudanças de tarifas, impostos, tributos dentre outras;
- ✂ Alterações nas condições macroeconômicas, como taxa básica de juros, taxa de inflação, taxa de câmbio, risco país, dentre outras;
- ✂ Atraso ou dificuldades na implementação do Plano de Recuperação; e
- ✂ Alteração nos fatores operacionais da João Fortes.

A Meden Consultoria não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do Estudo de Viabilidade.

As premissas do modelo de negócios utilizadas no Laudo de Avaliação foram, em grande parte, fornecidas pela administração da João Fortes e seus assessores por meio de documentos ou reuniões presenciais e refletem sua expectativa em relação ao futuro, tendo impacto nos negócios atuais e futuros e, portanto, em suas projeções financeiras. O Laudo de Avaliação não foi verificado sob o ponto de vista legal, fiscal, contábil, tendo sido elaborado apenas sob o aspecto econômico financeiro.

O escopo do Laudo de Avaliação não incluiu a auditoria ou revisão das demonstrações financeiras das Recuperandas ou a verificação da veracidade de todas as informações transmitidas pela administração da João Fortes e seus assessores. Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação da companhia e seus assessores com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange a prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso às informações relevantes para nossa conclusão. Entretanto, não assumimos qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência de tais informações, as quais são de única e exclusiva responsabilidade da João Fortes.

Este relatório não representa, sob nenhuma hipótese, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva daquele que o acessar. Dessa forma, tanto a Meden Consultoria, quanto seus sócios e profissionais são isentos de responsabilidade sobre qualquer prejuízo decorrente da efetivação da transação na qual este relatório se insere.

A Meden Consultoria não assume qualquer responsabilidade de atualizar ou revisar o Laudo de Avaliação com base em eventos que ocorram após sua data de emissão e reservamo-nos o direito de revisar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão deste relatório.

O Laudo de Avaliação deve ser analisado somente em sua totalidade para fins de avaliação independente, uma vez que qualquer análise baseada em partes isoladas ou segmentos fora do contexto geral é incompleta e pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto das conclusões. O Laudo de Avaliação não deve ser utilizado para nenhuma outra finalidade além do encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial, como parte integrante do Plano de Recuperação, conforme estabelecido na Lei nº 11.101/05, art. 53.

1.3. Equipe de Trabalho

A seguir, apresenta-se o currículo dos principais profissionais envolvidos na elaboração e revisão do Estudo de Viabilidade:

Antonio Luiz Feijó Nicolau – CEO da Meden Consultoria. Advogado, com experiência de mais de 40 anos. Foi durante dez anos auditor externo de Big 4, Diretor de Obrigações Corporativas de Instituição Financeira de grande porte durante dez anos e há 20 anos atua no mercado de consultoria sendo que nos últimos dez anos atuou diretamente na área de consultoria em avaliações em empresa especializada.

Fellipe Franco Rosman – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO), com cursos de especialização em matemática na Universidade Federal Fluminense (UFF) e psicologia na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), há 10 anos atua no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em treinamentos técnicos nas áreas de finanças, avaliação de ativos e normas de avaliação.

Maurício Emerick Leal - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Mestre em Administração (FGV-RJ), com cursos na ESADE Business School (Barcelona) e INDEG-ISCTE Executive Education (Lisboa), Economista pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), atua no mercado de avaliação há mais de 10 anos como Gerente Executivo em empresa especializada, líder de equipe nas áreas de Business Valuation, Gestão Imobiliária, Gestão de Ativo Fixo. Kursou o BV 301 - Avaliação de Ativos Intangíveis pelo Institute of International Business Valuers (IIBV), joint venture da ASA com o CICBV (Canadian Institute of Chartered Business Valuators).

Lucas Pasqualini de Lima - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Engenheiro pela Universidade Federal Fluminense (UFF) e pela Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) na Espanha, com Cursos de Extensão em Finanças e Contabilidade pela University of La Vern, nos Estados Unidos e de Pós-graduação em Direito Societário e Mercados de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Desde 2013 atua no mercado de avaliações como analista de negócios em transações corporativas como reestruturações societárias, avaliação de empresas, corporate finance, gestão de ativo imobilizado, avaliação imobiliária, entre outros projetos.

2. INTRODUÇÃO

A seguir apresentamos uma visão geral da João Fortes e alguns dos principais motivos que levaram à crise pela qual o grupo passa, motivada, principalmente, pela crise sistêmica vivida, atualmente, no país.

2.1. A Apresentação da Companhia

A João Fortes Engenharia está inserida no mercado de incorporação e construção, possui mais de 65 anos de experiência no setor e mais de 500 edificações realizadas atingindo, aproximadamente, 10 milhões de metros quadrados em construções de empreendimentos comerciais, residenciais e shoppings centers. Sediada no Rio de Janeiro, a companhia tem escritórios em Niterói e Brasília.

Em 2007, a empresa passou por uma reestruturação societária constituindo uma nova diretoria, substituindo o modelo de gestão e reposicionando sua marca. No mesmo ano, a companhia ampliou suas atividades no mercado se associando à Shopinvest, criando uma empresa de participações. Fundada em 1981, a Shopinvest foi criada com o objetivo de desenvolver, planejar e comercializar shopping centers tendo participado do desenvolvimento de 36 shopping centers no país, totalizando mais de 1.600.000 m² de ABL, correspondendo a 6.500 lojistas e 480 quiosques.

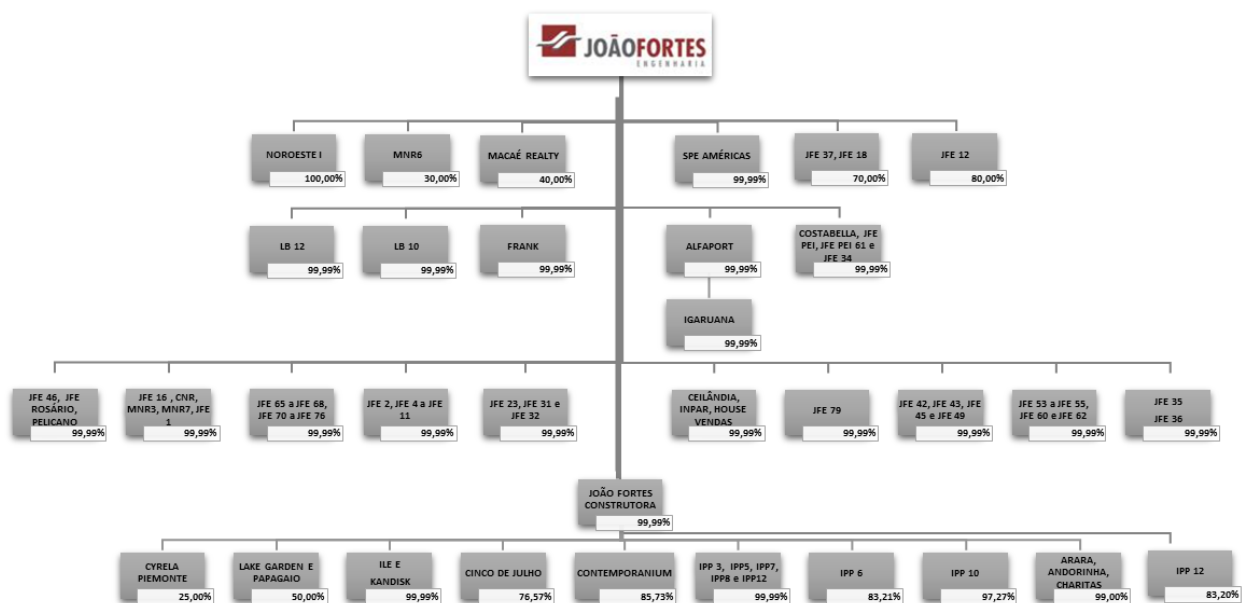
Ao longo de sua atuação, a Shopinvest consolidou parcerias com grupos empreendedores da indústria e do varejo nacional, em grandes realizações por todo o país, entre eles o Iguatemi Porto Alegre (RS), Moinhos Shopping (RS), Iguatemi Florianópolis (SC), Shopping Del Rey (MG), Norte Shopping (RJ), Shopping Leblon (RJ), Shopping Grande Rio (RJ), Iguatemi São Paulo (SP), Shopping Recife (PE), Conjunto Nacional Brasília (DF) e Shopping Park Europeu (SC).

No setor de Shopping Centers, antes mesmo da associação com a Shopinvest, a João Fortes Engenharia foi responsável por 14 empreendimentos, representando mais de 430 mil m² de área construída ao longo de sua história. Dentre os projetos realizados, destacam-se: São Conrado

Fashion Mall (RJ), Expansão BarraShopping (RJ), Madureira Shopping (RJ), Shopping Iguatemi Rio (RJ), New York City Center (RJ), Bangu Shopping (RJ), Expansão Shopping Morumbi (SP), Shopping Ribeirão (SP), Shopping Park Europeu (SC) e o Shopping Park Lagos, em Cabo Frio.

Atualmente a João Fortes possui 40 empreendimentos com unidades em estoque, estando a grande maioria com as obras concluídas.

Abaixo demonstramos o organograma da companhia:

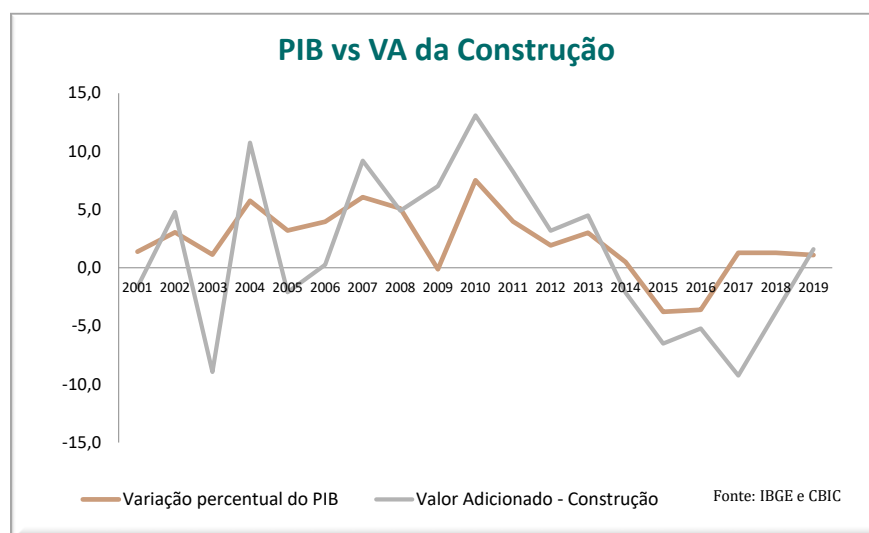


2.2. Análise do Mercado

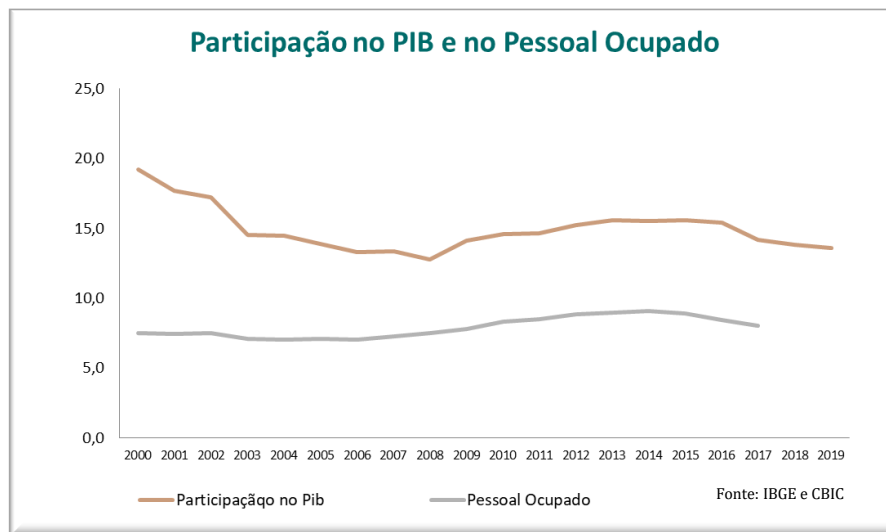
2.2.1. A Situação Atual

A construção civil é uma atividade cíclica e com grande elasticidade em relação ao PIB. Entre os anos de 2007 e 2011, por exemplo, houve uma forte taxa de crescimento no valor adicionado do setor (média de 8,5% ao ano), período no qual o PIB brasileiro cresceu a uma taxa média de 4,5% ao ano.

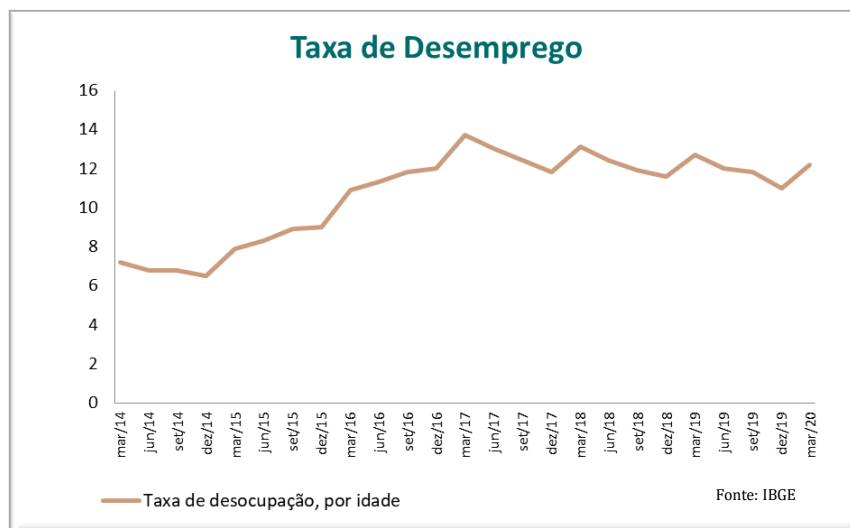
Recentemente, a partir de 2012, a tendência de crescimento se reverteu, acompanhando a piora na economia local. Piora esta que culminou em uma queda acumulada de 7,4% do PIB nacional no biênio 2015-2016 e, por sua vez, em queda total de 11,7% no valor adicionado do setor de construção civil no mesmo período. A construção civil experimentou forte queda entre os anos de 2014 e 2018, mostrando sinais de recomposição em 2019.



A despeito das dificuldades recentes, as indústrias de construção civil e de serviços relacionados às atividades imobiliárias mantiveram participação relevante na economia local e foram responsáveis, segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), por 8,0% do pessoal ocupado e por 13,6% do PIB em 2014.



Embora o setor não tenha perdido sua importância com a crise, as mazelas que atingiram a economia brasileira trouxeram efeitos importantes. O nível de desemprego no Brasil cresceu vertiginosamente nos últimos anos, dobrando entre o segundo trimestre de 2014 e o primeiro trimestre de 2020, passando de 6,5% para 12,2% nesse período.

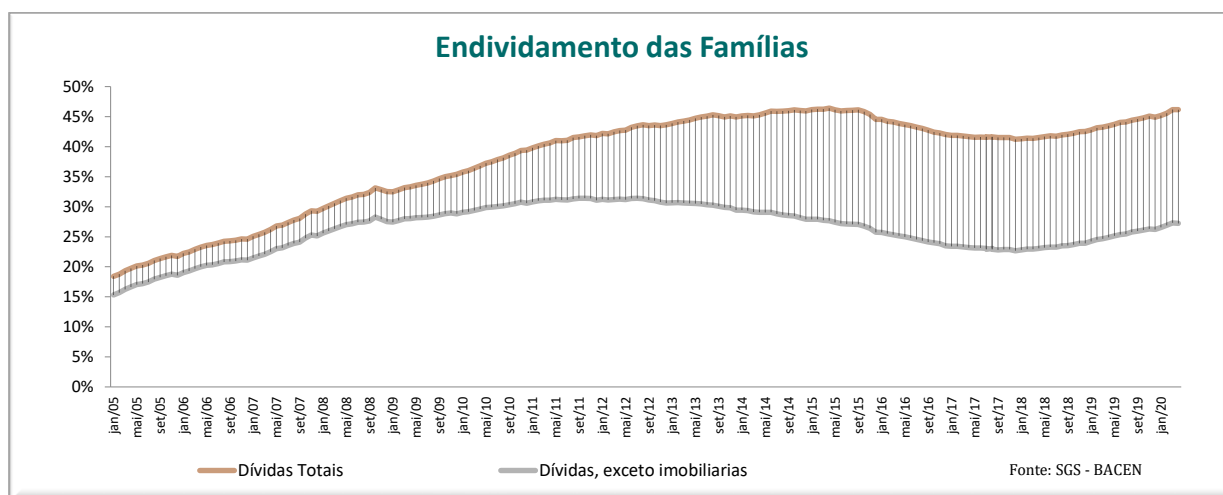


A queda no PIB local por si só traria consequências para a demanda de imóveis. Não obstante, a deterioração observada no mercado de trabalho fez com que outros problemas surgissem. A alta taxa de desemprego pressionou o orçamento das famílias¹, diminuindo a confiança dos consumidores e sua disposição em assumir compromissos de longo prazo (como a aquisição de imóveis), além de impactar a inadimplência e os distratos no setor.

Nos gráficos a seguir será exibida a evolução dessas variáveis. Imediatamente abaixo é possível

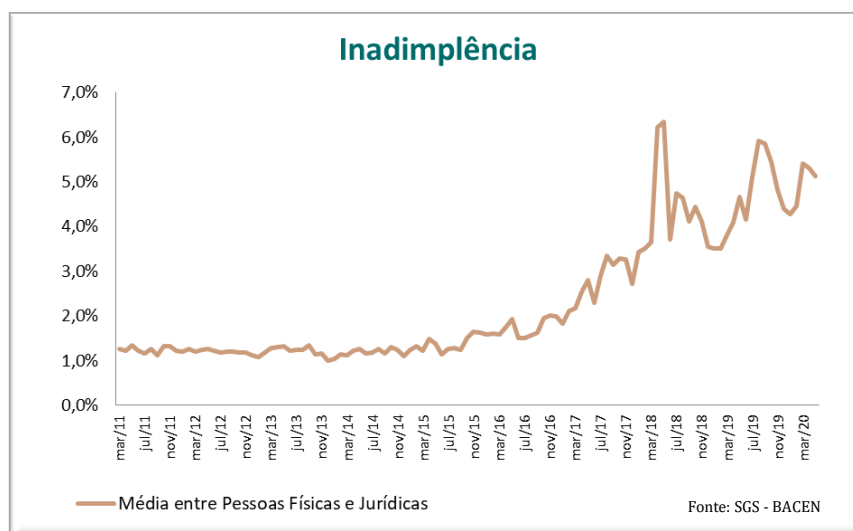
¹ Pesquisa do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC Brasil) e da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL), indicou que 80% dos brasileiros tiveram de fazer cortes no orçamento ao longo do primeiro semestre de 2017.

observar a evolução do endividamento das famílias no Brasil em relação a suas dívidas com o Sistema Financeiro Nacional. Analisando o gráfico é possível notar que o percentual do endividamento referente às dívidas imobiliárias (área hachurada) vem crescendo ao longo dos anos, indicando que o peso do compromisso assumido com a aquisição de imóveis no Brasil vem crescendo.

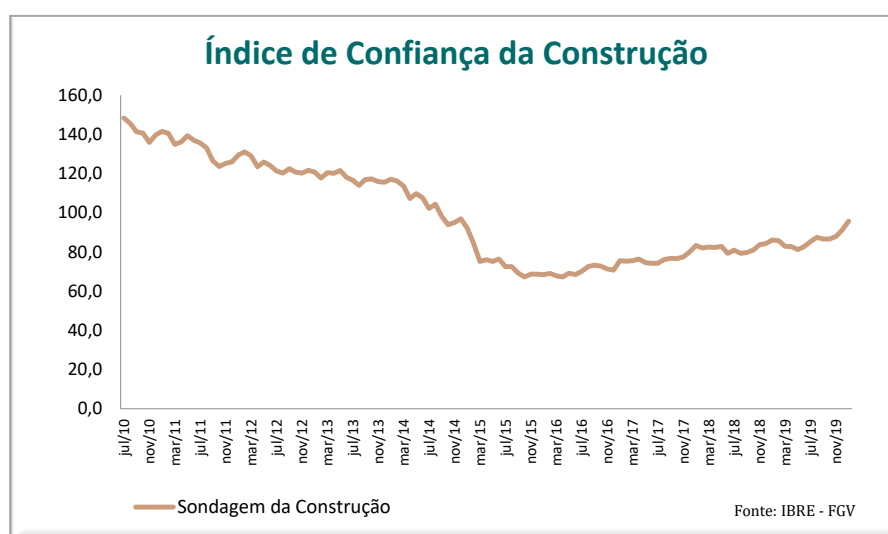


Destacamos duas implicações diretas em relação às vendas do setor nesse ambiente de insegurança em relação à manutenção do emprego, (i) diminuição na disposição dos agentes em assumir um compromisso tão relevante em relação a sua renda, o que pode ser visto na evolução do índice de confiança da construção² e (ii) dificuldades das famílias que já tinham contraído esses financiamentos em honrá-los, evidenciado pelo aumento na inadimplência.

² Utilizamos aqui a Sondagem da Construção, pesquisa gerada mensalmente desde 2010 pelo Instituto Brasileiro de Economia (IBRE-FGV), com um monitoramento das tendências econômicas do setor. O Índice de Confiança da Construção, indicador-síntese da pesquisa, é composto pelos quesitos: Situação Atual dos Negócios, Carteira de Contratos, Expectativas com relação à evolução do Volume de Demanda nos três meses seguintes e Expectativas em relação à evolução da Situação dos Negócios da Empresa nos seis meses seguintes.



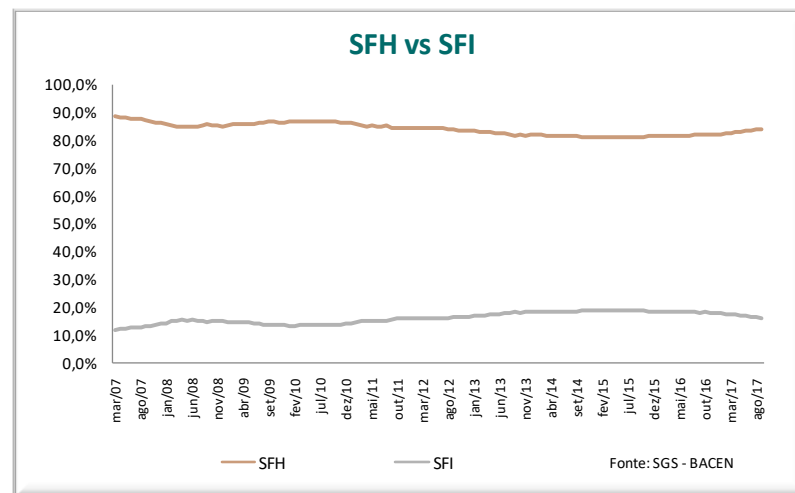
O gráfico a seguir mostra uma verdadeira queda livre nos índices de confiança do empresariado do setor, é possível observar que os níveis de hoje se encontram em cerca de metade do verificado no início da década.



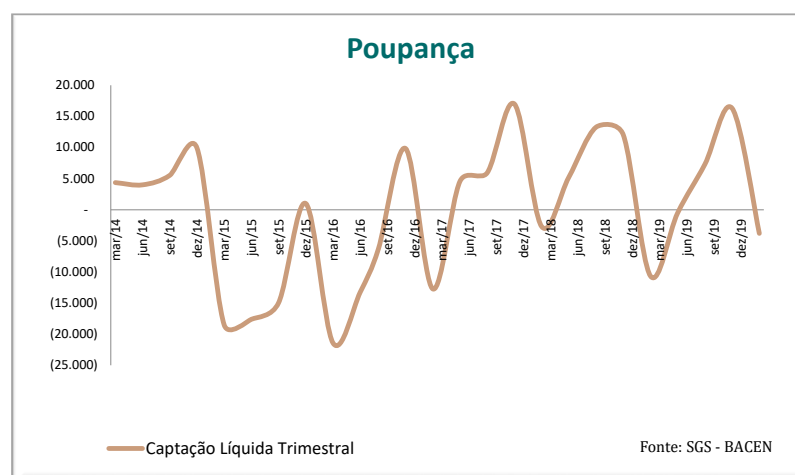
Em relatório de outubro de 2015, Ana Maria Castelo (Coordenadora FGV/IBRE) afirmou que “os sucessivos recordes negativos dos indicadores de confiança do Setor da Construção vêm sofrendo grande contribuição do enfraquecimento do nível de atividade, que se acentuou nos últimos meses. Não por acaso, a falta de demanda vem sendo apontada pelas empresas como o principal limitador à melhoria do ambiente de negócios”.

Outro efeito responsável pela referida queda na demanda que afligiu o setor foi a escassez de *funding*. No Brasil, as fontes de financiamento imobiliário advêm, basicamente, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Cada um dos sistemas possui especificidades, no SFH, por exemplo, as fontes de recursos são, basicamente,

parcela dos fundos aplicados em cadernetas de poupança e no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e as taxas de juros praticadas no mesmo são reguladas³, já no SFI o crédito não é direcionado e a negociação dessas taxas aplicadas é livre entre as partes.

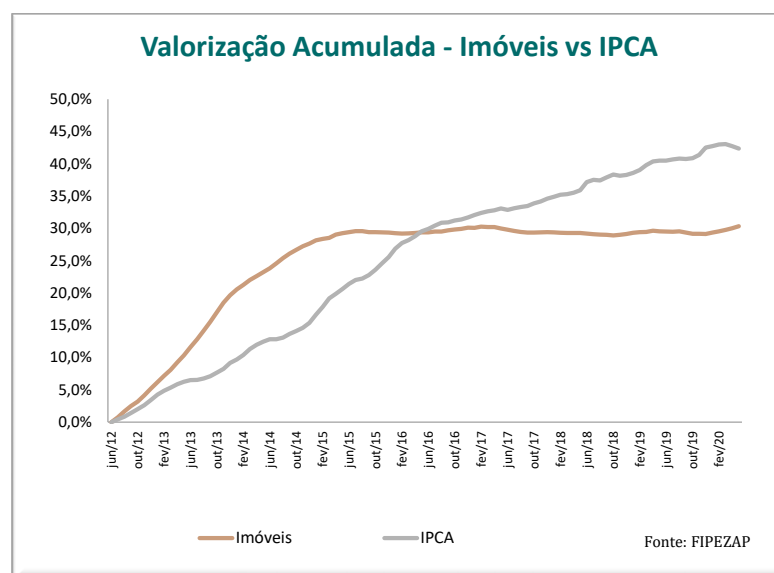
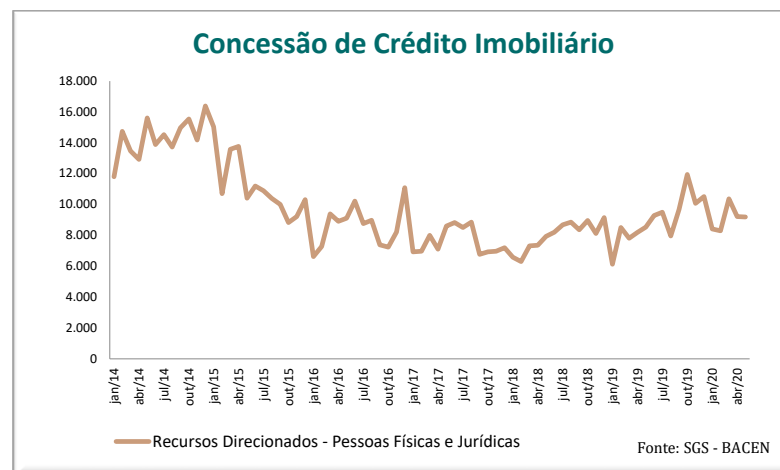


Pela natureza direcionada do SFH, a maior parte das operações de financiamento no Brasil é feita nesse sistema, conforme pode ser visto no gráfico acima. Com isso, a redução de recursos no SFH, notadamente pelos saques líquidos dos recursos da caderneta de poupança⁴ ao longo dos anos de 2015-2016, afetou significativamente a disponibilidade de financiamento para o setor, fazendo com que as condições de compra de imóveis se tornassem mais restritivas para nesse segmento e com que houvesse uma redução na demanda e, consequentemente, nos preços.



³ Como exemplo, as concessões de financiamentos no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida são realizadas nesse sistema (SFH).

⁴ É de se esperar que em uma economia enfrentando uma recessão e alta taxa de desemprego, que os agentes recorram ao saque de seus recursos aplicados para quitação de dívidas e gastos de forma geral.



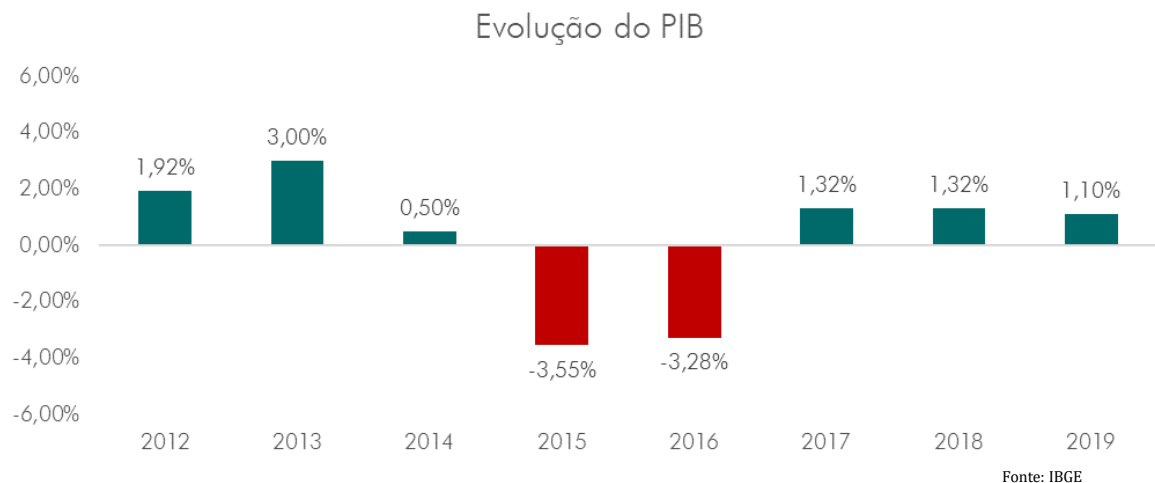
Por todo exposto acima, empresas do setor imobiliário tem convivido com dificuldades financeiras. Em setembro de 2016 o Grupo VIVER impetrou com recuperação judicial para reestruturar um passivo de mais de R\$ 1 Bilhão, enquanto poucos meses depois a PDG REALTY impetrou com recuperação judicial com dívidas que somavam aproximadamente R\$ 6 bilhões.

2.2.2. Razões para a Crise.

Conforme exposto nos parágrafos anteriores, o Brasil já atravessava, desde 2014, uma profunda crise econômica, antes mesmo da Pandemia de Covid-19.

Nos anos de 2015 e 2016, houve retração de 3,5% e 3,3% no Produto Interno Bruto (PIB), respectivamente, no que foi considerada por muitos, até então, a pior recessão da história do Brasil. Em 2017, a retomada do crescimento indicou o fim da recessão técnica. No entanto, a recuperação que se seguiu foi tímida, apenas se aproximando do patamar em que a economia se

encontrava ao final de 2013, quando do começo da crise.



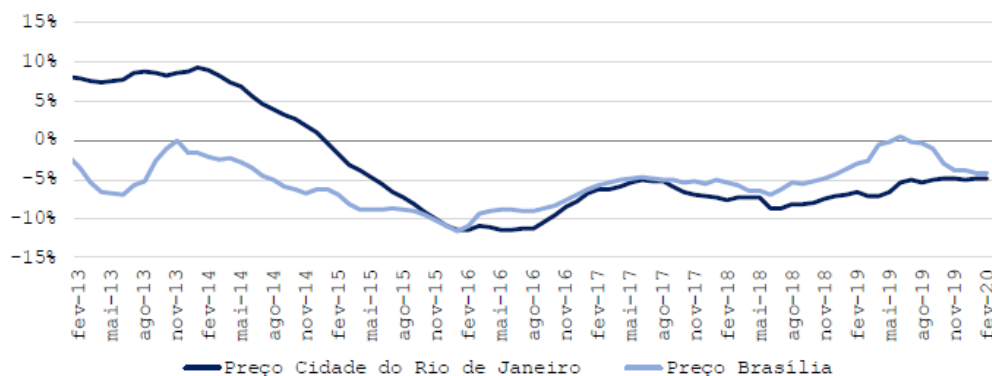
A taxa de desemprego disparou neste período, atingindo a marca de 13,7% da população. Este fato gerou impacto direto no setor imobiliário, uma vez que a demanda por imóveis depende diretamente do poder de compra e empregabilidade da população.

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.

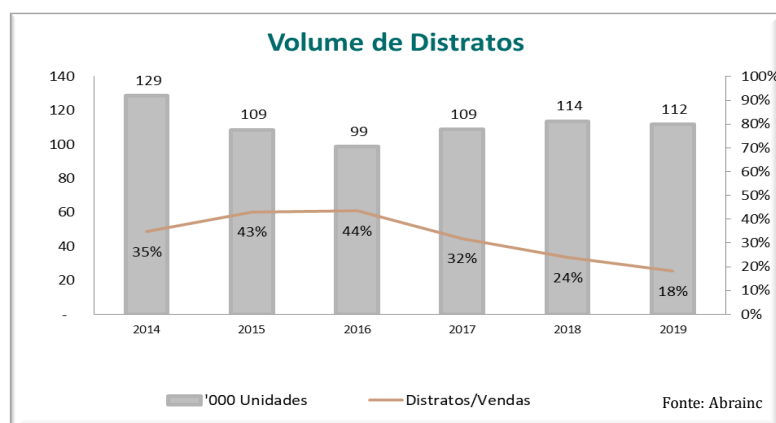
Além dos fatores acima demonstrados, verificou-se uma queda generalizada do preço dos imóveis – inclusive daqueles ainda em construção. Os preços nas cidades de Brasília e do Rio de Janeiro, principais áreas de atuação da João Fortes, sofreram expressiva queda real (abatendo-se a inflação) nos últimos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

Evolução dos preços de imóveis residenciais em termos reais em 12 meses (%)⁸



Ademais, há de se destacar o impacto dos distratos sobre a saúde financeira da João Fortes: É notório que a jurisprudência nacional permitiu que o comprador solicite o distrato do compromisso de compra e venda do imóvel até o momento da entrega das chaves, fazendo jus da devolução de parte relevante ou até integral daquilo que foi pago. Uma vez que o setor das incorporadoras depende altamente da alavancagem de capital para a construção e finalização dos imóveis, a alta dos distratos acarreta uma das principais fontes de estresse financeiro para a companhia.

Após o início da jurisprudência, o percentual de distratos observados no mercado atingiu seu pico em 2015 e 2016, quando 4 de cada 10 contratos eram distratados. Até 2019, antes da pandemia de Covid-19, esse percentual reduziu para 16%, mas ainda não se pode mensurar os impactos da nova crise para este setor.



Por fim, ainda paira sobre todos os setores do mercado a incerteza acerca da Pandemia de Covid-19, de modo que não há previsão de data nem de velocidade para a retomada da economia. Segundo expectativa do Banco Central (BC) ao final de junho de 2020, a expectativa é de uma retração de 6,4% no PIB brasileiro.

Conforme demonstrado anteriormente, a construção civil tem seu crescimento fortemente atrelado

ao PIB, de modo que o impacto da pandemia deve ser ainda mais relevante nesse setor.

Dessa forma, tem-se que os principais motivadores que assolaram o setor da João Fortes e a própria Companhia são:

- ✂ Retração do PIB;
- ✂ Aumento da taxa de desemprego;
- ✂ Redução dos preços dos imóveis no RJ e DF;
- ✂ Aumento da inadimplência;
- ✂ Alta relação Distrato/Vendas; e
- ✂ Impacto e incerteza referente a COVID-19.

Com isso, a Companhia protocolou seu pedido de Recuperação Judicial na Comarca da Capital do Rio de Janeiro, fundamentado na Lei nº 11.101/2005. O pedido de recuperação judicial teve seu processamento deferido pelo juiz de direito da 4ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, de acordo com os autos do processo nº 0085645-87.2020.8.19.0001.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

O Estudo de Viabilidade do Plano foi conduzido através da projeção do fluxo de caixa da companhia, baseado nas premissas de desempenho esperadas para a companhia, as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas pela João Fortes e seus assessores.

A utilização desta metodologia teve a finalidade de projetar o fluxo de caixa ao longo dos anos, contemplando os desembolsos para pagamento dos passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial.

Assim, o presente Estudo de Viabilidade tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela João Fortes.

Os principais passos realizados para entendimento e aplicação correta da metodologia são:

- ✂ Leitura e análise do Plano de Recuperação;
- ✂ Análise pormenorizada das documentações apresentadas pela João Fortes e seus assessores;
- ✂ Análise do setor em que se encontra a João Fortes;
- ✂ Validação da modelagem apresentada pela João Fortes e seus assessores;
- ✂ Análise da proposta de reestruturação da dívida; e
- ✂ Análise de viabilidade do fluxo de caixa projeto vs. proposta de reestruturação da dívida.

4. FONTES DE INFORMAÇÃO

No presente relatório, além das entrevistas verbais realizadas com a administração da João Fortes e com seus assessores financeiros e jurídicos, foram utilizados os seguintes documentos e informações divulgados publicamente e fornecidos pelo cliente:

- ✂ Pedido de Recuperação Judicial da João Fortes;
- ✂ Plano de Recuperação Judicial da João Fortes;
- ✂ Demonstrações Financeiras auditadas da João Fortes em 31 de dezembro de 2018;
- ✂ Demonstrações financeiras históricas da João Fortes;
- ✂ Modelo da Recuperação Judicial, contemplando o fluxo de caixa elaborado para dar suporte à proposta, elaborado pela administração da empresa e seus assessores financeiros;
- ✂ Fluxos de Caixa esperados por projeto; e
- ✂ Dentre outros.

Além disso, foram utilizadas diversas informações macroeconômicas, índices financeiros e outras informações divulgadas publicamente para o mercado, dentre elas:

- ✂ Estimativas divulgadas pelo IBGE;
- ✂ Estimativas divulgadas pelo Banco Central;
- ✂ Relatórios do setor de construção;
- ✂ Relatórios do Zap-Imóveis;
- ✂ Estimativas divulgadas pela FGV; e
- ✂ Outras informações públicas necessárias.

5. PROJEÇÕES ECONÔMICAS DO PLANO

Nos capítulos que seguem, serão apresentados os detalhes e premissas utilizadas nas projeções elaboradas pela João Fortes e seus assessores e validadas no presente relatório.

5.1. Premissas Operacionais das Projeções Apresentadas

No modelo de fluxo de caixa projetado da João Fortes, as projeções foram realizadas pelo método direto e pelo regime de caixa, em que os montantes das contas são reconhecidos no momento efetivo das entradas e desembolsos de caixa, não havendo necessidade de mensurar necessidade de capital de giro. O modelo é projetado em termos nominais, o seja, considera efeitos inflacionários.

Além disso, o fluxo elaborado pela companhia e seus assessores não considera a entrada de novos empreendimentos. De acordo com as projeções elaboradas, o fluxo de caixa esperado dos atuais empreendimentos, da carteira de recebíveis e da venda de alguns terrenos é suficiente para garantir o cumprimento da proposta apresentada aos credores em seu plano de recuperação. Com essa suficiência, a ideia é que novos lançamentos permitam uma retomada da companhia com entrada de novos investimentos.

O fluxo de caixa elaborado se inicia no mês de junho de 2020 e as principais premissas atreladas à projeção são:

Recebimentos

- ✱ O valor de venda foi calculado com base nas expectativas da administração da companhia, corroboradas com o histórico de transações do grupo;
- ✱ O pagamento das unidades prontas é realizado em 5 meses, em 5 parcelas iguais; e
- ✱ Venda de unidades durante a construção: 30% em parcelas mensais até data da entrega e 70% em 5 parcelas. Em caso de venda após a entrega do empreendimento, a venda ocorre em 5 parcelas.

Distratos

- ✱ A expectativa de unidades a distratar foi elaborada pela companhia e assessores financeiros. Para as unidades a distratar não sujeitas a recuperação judicial foi considerado o recebimento de 80% do valor a ser distratado em 24 parcelas a partir da data estimada do distrato.

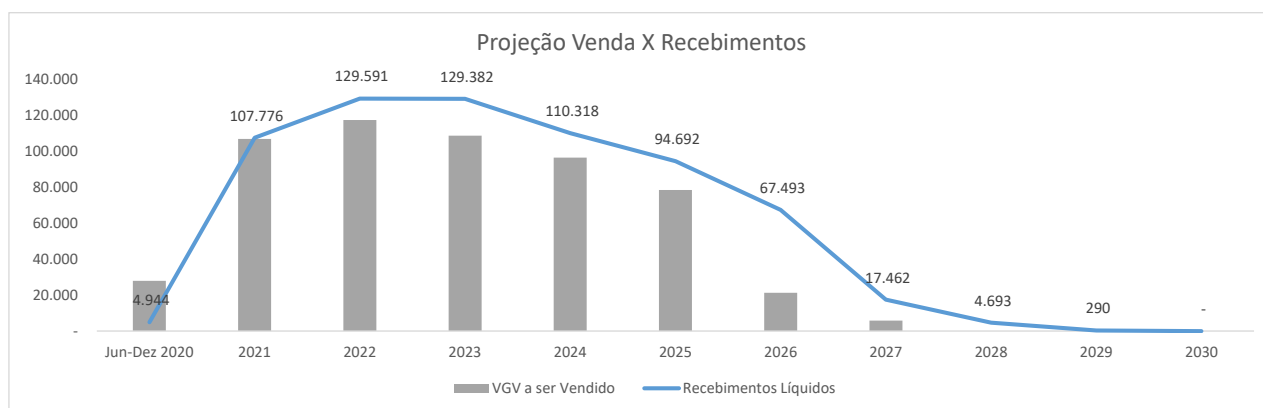
Impostos sobre a Venda

- ✱ Segue o regime de tributação da empresa. Por simplificação, SPEs com lucro real são

enquadradas como lucro presumido;

- ✖ Não há reaproveitamento de créditos tributários correntes ou passados; e
- ✖ Incidência de tributos é líquida do pagamento de distratos futuros.

O gráfico abaixo apresenta um resumo dos resultados projetados líquidos dos empreendimentos com patrimônio de afetação.



Custo da Obra

- ✖ Unidades prontas: Custos remanescentes de empreendimentos prontos estão de acordo com o cronograma de realização de ajustes de obra;
- ✖ Unidades em obra: Adição do custo de carregio mensal por obra;
- ✖ Retomada de obras na homologação do plano; e
- ✖ SFHs: Financiamento de 100% das obras.

Despesas

- ✖ Salários e benefícios: Redução de gastos semestral com base na proporção ativo/G&A;
- ✖ Despesa de unidades concluídas (IPTU e condomínio) segundo curva de vendas;
- ✖ Taxa de corretagem considerada de 6,5%;
- ✖ Custo de Marketing: 1,5% das novas vendas;
- ✖ Custo de incorporação e despesas: Custos remanescentes de empreendimentos prontos estão de acordo com o cronograma de realização de ajustes de obra; e
- ✖ Custos de pagamento de permutantes/terreno inclusos no QGC (Quadro Geral de Credores) - Pagos com a venda dos terrenos.

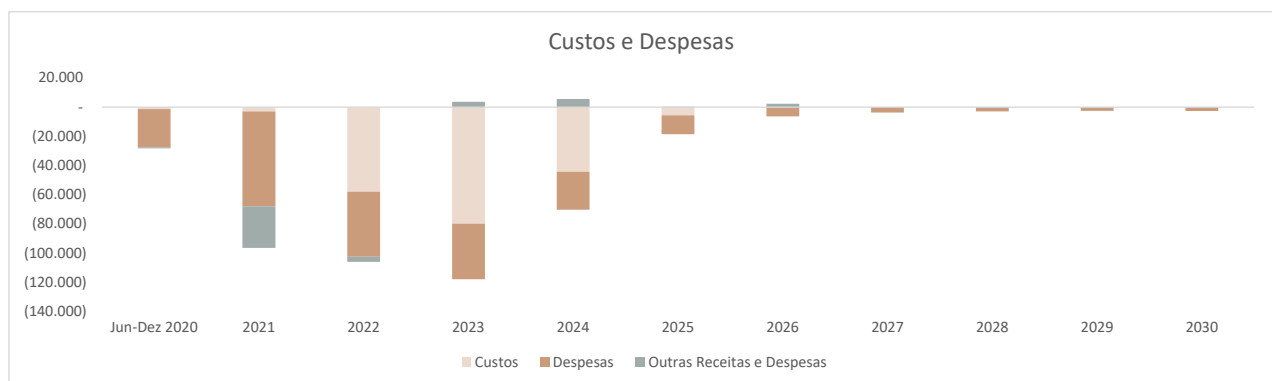
Parcelamentos de Impostos

- ✖ IPTU: Pago de acordo com a venda de ativos;
- ✖ RET: Pagamento bullet na data prevista para homologação do plano;
- ✖ ISS, ICMS e Outros impostos: Parcelamento mensal a partir da previsão de homologação

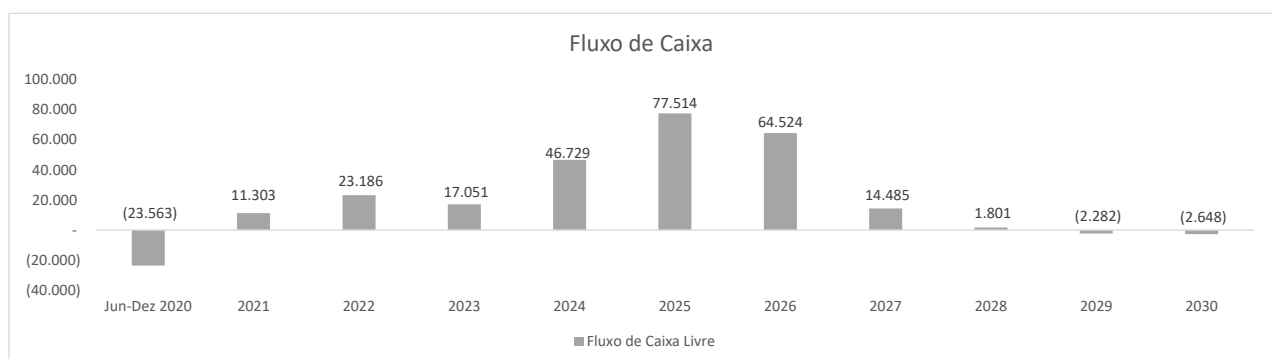
do plano, com pagamento em 60 meses (parcelamento padrão);

- ✖ IR e CSLL (Lucro presumido), Encargos Sociais, PIS e COFINS: Parcelamento mensal a partir da previsão de homologação do plano, com pagamento segundo parcelamento da RJ;
- ✖ Impostos retidos: Pagamento condicionado a disponibilidade de caixa; e
- ✖ Contingência tributária: Amortização mensal a partir da previsão de homologação do plano, com prazo de 12 meses.

O gráfico a seguir demonstra as saídas de caixa projetadas. As projeções não consideram os resultados dos empreendimentos com patrimônio de afetação para os quais foram realizados relatórios individualizados.



Considerando as premissas de entradas e saídas esperadas pela companhia e seus assessores financeiros, o fluxo de caixa esperado a ser gerado pela João Fortes, sem levar em consideração o fluxo dos empreendimentos com patrimônios de afetação ativos nem captações de novas obras, pode ser observado no gráfico a seguir:

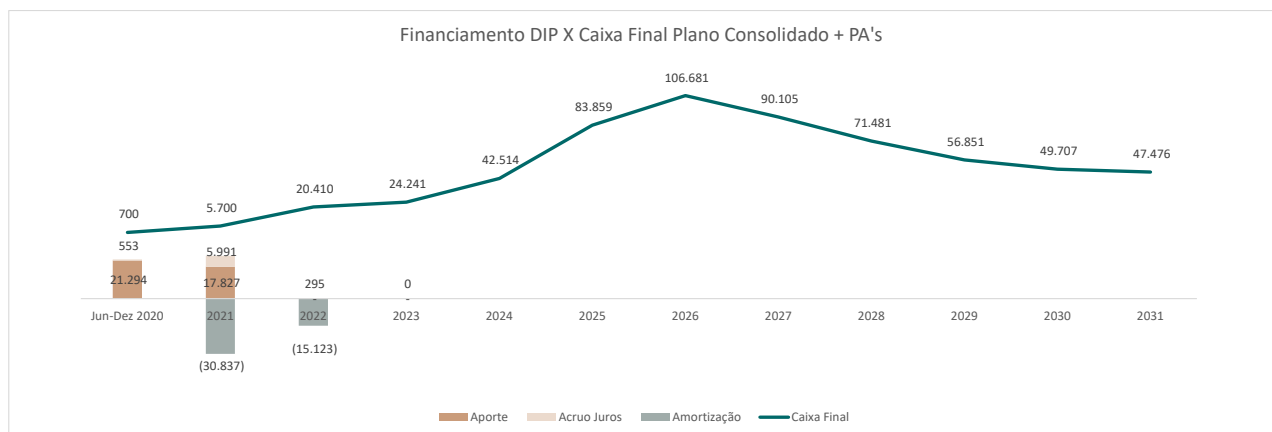


Novas Dívidas

Para compensar o fluxo de caixa negativo dos primeiros meses projetados, a companhia prevê a captação de novas dívidas através do modelo de financiamento DIP (*debtor-in-possession*), comum em recuperações judiciais.

A estratégia traçada pela companhia e seus assessores foi a de captar as novas dívidas através da holding João Fortes que distribuiria os recursos entre os empreendimentos com necessidade de caixa. Dessa forma, o fluxo projetado para as novas captações foi construído a partir do fluxo de caixa consolidado do grupo, incluindo os empreendimentos com patrimônios de afetação ativos.

O gráfico a seguir apresenta o fluxo esperado das novas captações do grupo como um todo.



DIP Finance: Total de, aproximadamente, R\$ 40 milhões em aportes em modelo de conta garantida. Pagamento ocorre mantendo caixa mínimo razoável para garantir o cumprimento do fluxo de caixa projetado.

6. PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pela João Fortes e assessores explicita o detalhamento de sua proposta de reestruturação dos créditos concursais.

Foram elaboradas propostas segregadas para os empreendimentos com patrimônio de afetação ativos para os quais foram elaborados estudos de viabilidade individualizados. O presente estudo apresenta a viabilidade da proposta apresentada aos demais credores não vinculados a empreendimentos com patrimônio de afetação.

A exposição que se segue apresenta um resumo da proposta e os tópicos considerados na elaboração do fluxo de pagamentos da dívida utilizado no modelo apresentado pela João Fortes e seus assessores e analisado no presente relatório.

Das disposições gerais apresentadas no Plano de Recuperação Judicial, vale ressaltar que:

- ✳ O Plano confere a determinados Credores Concurais o direito de escolher, dentre um determinado número de opções oferecidas, a alternativa de recebimento de seus Créditos Concurais. A atribuição da possibilidade de escolher entre as várias opções de recebimento dos Créditos Concurais é uma medida que está em conformidade com a

isonomia de tratamento entre os Credores Concurais, pois permite a cada Credor Concural eleger a opção que melhor atenda a seus interesses;

- ✂ Como forma de liquidar parte do passivo da João Fortes Engenharia S.A. e alinhar os interesses entre credores e os sócios na recuperação e retomada do Grupo João Fortes, a Emissão de Novas Ações da Holding a serem obrigatoriamente subscritas pelos Credores Subscritores do Grupo João Fortes;
- ✂ Prospeção de novos recursos junto à 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;
- ✂ Pagamento de parte da dívida extraconcural não paga até dez/2026 através de emissão de ações da Holding;

Apresentamos, a seguir, o detalhamento da proposta por tipo de credor:

6.1. Credores Trabalhistas (Classe I)

Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

- (i) Pagamento integral de créditos limitados à R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a serem pagos em parcela única, após 12 (doze) meses contados da Homologação Judicial do Plano, corrigidos pela TR; e
- (ii) O Saldo Remanescente do crédito será calculado na Data da Homologação Judicial do Plano e capitalizado através de Emissão de Novas Ações da Holding e não sofrerá reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

6.2. Credores com Garantia Real (Classe II)

Os Créditos de Credores da Classe II serão pagos da seguinte forma:

- (i) até atingir o valor limite de R\$ 47.526.840,00 (quarenta e sete milhões, quinhentos e vinte e seis mil, oitocentos e quarenta reais) pagos na classe, proporcionalmente a cada credor, o crédito será pago em 16 (dezesesseis) parcelas trimestrais a partir do 27º mês após homologação do plano de RJ. Estas parcelas sofrerão correção monetária da Taxa TR no período compreendido entre a Data da Homologação do Plano e o dia do pagamento; e
- (ii) O saldo remanescente do crédito será capitalizado através de emissão de ações do processo de aumento de Capital da João Fortes, e não sofrerá reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

6.3. Credores Quirografários (Classe III)

Na estrutura da proposta apresentada no Plano de Recuperação Judicial para o pagamento dos Credores Quirografários, a João Fortes, em conjunto com seus assessores, segregou os credores quirografários de acordo com a natureza de seus créditos, da seguinte maneira:

- (i) Os créditos quirografários de Financiamento Bancário serão satisfeitos da seguinte forma:
 - a. 15% do crédito será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas trimestrais a partir do 27º mês após homologação do plano de RJ. Estas parcelas sofrerão correção monetária da Taxa TR no período compreendido entre a Data da Homologação do Plano e o dia do pagamento; e
 - b. 85% do crédito será capitalizado através de emissão de ações do processo de aumento de Capital da João Fortes, e não sofrerá reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).
- (ii) Os créditos quirografários de Permuta de Empreendimentos Concluídos serão satisfeitos da seguinte forma:
 - a. Caso seja obtido o Habite-se do empreendimento no prazo de 18 (dezoito) meses da Homologação do Plano, o Credor será pago por meio da dação em pagamento das unidades imobiliárias originalmente previstas no contrato de permuta, cabendo ao Credor arcar com os custos para a transferência da propriedade para o seu nome, eventuais dívidas de condomínio, IPTU, taxa de incêndio e foro, quando aplicável, referentes à(s) unidade(s) imobiliária(s).
 - b. Na hipótese do habite-se não ser obtido no prazo da letra “a” acima ou o Credor optar por não arcar com os custos listados na opção acima, a(s) unidade(s) imobiliária(s) contratada(s) serão vendidas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses da Homologação do Plano ou do Habite-se do empreendimento, o que ocorrer por último, sendo que (i) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado com a venda ocorrida neste prazo será entregue, como forma de pagamento, ao respectivo Credor no prazo de 2 (meses) da venda da(s) respectiva(s) unidade(s) e o valor correspondente ao (ii) saldo remanescente apurado após o pagamento realizado de acordo com o item “i” será pago ao Credor mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital, no prazo de 12 (doze) meses da venda da(s) respectiva(s) unidade(s).

- (iii) Os créditos quirografários de Permuta de Obras em Andamento serão satisfeitos da seguinte forma:
- a. Caso seja obtido financiamento necessário à conclusão do empreendimento no prazo de 36 (trinta e seis) meses da Homologação do Plano, o Grupo João Fortes terá o prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses para a construção do empreendimento e obtenção do Habite-se. Neste caso, o Credor será pago por meio da dação em pagamento das unidades imobiliárias originalmente previstas no contrato de permuta, cabendo ao Credor arcar com os custos para a transferência da propriedade para o seu nome, eventuais dívidas de condomínio, IPTU, taxa de incêndio e foro, quando aplicável, referentes à(s) unidade(s) imobiliária(s).
 - b. Na hipótese de não ser obtido o financiamento no prazo ou de o Credor optar por não arcar com os custos apontados na cláusula acima, as unidades serão vendidas, conforme detalhado no plano de recuperação apresentado, sendo 50% (cinquenta por cento) do valor apurado com a venda entregue, como forma de pagamento, ao respectivo Credor no prazo de 2 (meses) da venda da(s) unidade(s) e o valor correspondente ao saldo remanescente apurado com a(s) venda(s) será pago ao Credor mediante a entrega de ações da João Fortes, que serão emitidas pela companhia por meio de Aumento de Capital, no prazo de 12 (doze) meses da venda da(s) unidade(s).
- (iv) Os créditos quirografários de Permuta de Obras não iniciadas serão satisfeitos da seguinte forma:
- a. Se, no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da Homologação do Plano, houver a venda de UPI composta por empreendimento a ser construído nos imóveis objeto das permutas, o crédito será pago líquido de 20% ao qual o Grupo João Fortes fará jus a título de comissão pela estruturação do empreendimento para a venda, acrescido de valor correspondente ao percentual do que o Grupo João Fortes já pagou antecipadamente na aquisição do empreendimento e saldo remanescente será pago mediante a entrega de ações da João Fortes. Ultrapassados 36 (trinta e seis) meses da Homologação do Plano sem que tenha havido formação e alienação da UPI, no prazo de 90 (noventa) dias, os Créditos de Permuta serão pagos através de transferência aos respectivos Credores da propriedade dos bens que originaram tais créditos.
- (v) Os credores detentores de Créditos de Ex-adquirentes deverão optar entre:

- a. Receber 20% do crédito, limitado ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por Credor em 24 (vinte e quatro) parcelas trimestrais a partir do 27º mês após a Data da Homologação do Plano, corrigidas pela TR sendo o saldo residual convertido em ações da holding; ou
 - b. Ter 100% do seu crédito capitalizado em ações da holding, sem incidência de juros e correção monetária.
- (vi) Os credores detentores de Créditos de Adquirentes de Unidades sem Habite-se deverão optar entre:
- a. Por meio de ratificação do contrato de aquisição da unidade imobiliária, devendo o Credor efetuar o pagamento do saldo devedor em aberto, corrigido monetariamente pelo INCC até a data do efetivo pagamento;
 - b. Receber 20% do crédito, limitado ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por Credor em 24 (vinte e quatro) parcelas trimestrais a partir do 27º mês após a Data da Homologação do Plano, corrigidas pela TR sendo o saldo residual convertido em ações da holding; ou
 - c. Ter 100% do seu crédito capitalizado em ações da holding, sem incidência de juros e correção monetária.
- (vii) Outros credores quirografários seguirão as mesmas premissas de pagamento da classe IV.

6.4. Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Classe IV)

Na estrutura da proposta apresentada no Plano de Recuperação Judicial para o pagamento dos Credores ME/EPP, a companhia realizará o pagamento integral de créditos limitados à R\$ 1.000,00 (Hum mil reais), a serem pagos em parcela única, após 12 (doze) meses contados da Homologação Judicial do Plano, corrigidos pela TR. Os demais créditos poderão optar dentre as seguintes opções:

- (i) Pagamento até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigidos pela TR, em 8 (oito) parcelas trimestrais a partir do 15º mês após Data da Homologação do Plano. O Saldo Remanescente do crédito será calculado na Data da Homologação Judicial do Plano e será capitalizado através do processo de Emissão de Novas Ações da Holding e não sofrerá reajuste monetário; e
- (ii) 100% do crédito será capitalizado através do processo de Emissão de Novas Ações da Holding e não sofrerá reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

7. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

O capítulo que segue visa demonstrar as projeções de pagamento dos credores concursais listados na Lista de Credores, tendo em vista as premissas descritas nos capítulos anteriores deste relatório e os mecanismos elaborados e descritos no Plano de Recuperação Judicial apresentado pela João Fortes e seus assessores.

A partir das premissas descritas neste relatório e das análises realizadas pela Meden Consultoria a respeito das projeções apresentadas pela João Fortes e seus assessores foram calculadas as perspectivas de pagamento da dívida do grupo, levando em consideração todas as notas apresentadas durante este trabalho e as regras previstas no Plano de Recuperação apresentado.

Os gráficos e tabelas que seguem apresentam a dinâmica projetada do fluxo de caixa e pagamento dos credores, assim como o nível de caixa do Grupo e o endividamento da companhia durante todo o período projetivo, sendo ambos pautados na estrutura operacional esperada.

<i>Fluxo Consolidado sem PA's</i>	<i>Jun-Dez 2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
<i>Fluxo de Caixa Livre</i>	<i>(23.563)</i>	<i>11.303</i>	<i>23.186</i>	<i>17.051</i>	<i>46.729</i>	<i>77.514</i>

<i>Aportes de Capital/Financiamento DIP</i>	<i>23.563</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Caixa Pré Pagamento</i>	<i>-</i>	<i>11.303</i>	<i>34.489</i>	<i>35.707</i>	<i>49.656</i>	<i>90.001</i>
<i>Emissão de Ações</i>	<i>-</i>	<i>895.848</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Pagamento com Ações</i>	<i>-</i>	<i>(895.848)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Classe 1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(10.933)</i>	<i>(12.155)</i>	<i>(6.025)</i>	<i>-</i>
<i>Classe 2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(6.242)</i>	<i>(12.407)</i>	<i>(12.301)</i>
<i>Classe 3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(4.138)</i>	<i>(13.625)</i>	<i>(18.737)</i>	<i>(17.021)</i>
<i>Classe 4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(762)</i>	<i>(757)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Caixa Final</i>	<i>-</i>	<i>11.303</i>	<i>18.656</i>	<i>2.927</i>	<i>12.487</i>	<i>60.679</i>

<i>Fluxo Consolidado sem PA's</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030</i>	<i>2031</i>
<i>Fluxo de Caixa Livre</i>	<i>64.524</i>	<i>14.485</i>	<i>1.801</i>	<i>(2.282)</i>	<i>(2.648)</i>	<i>(3)</i>

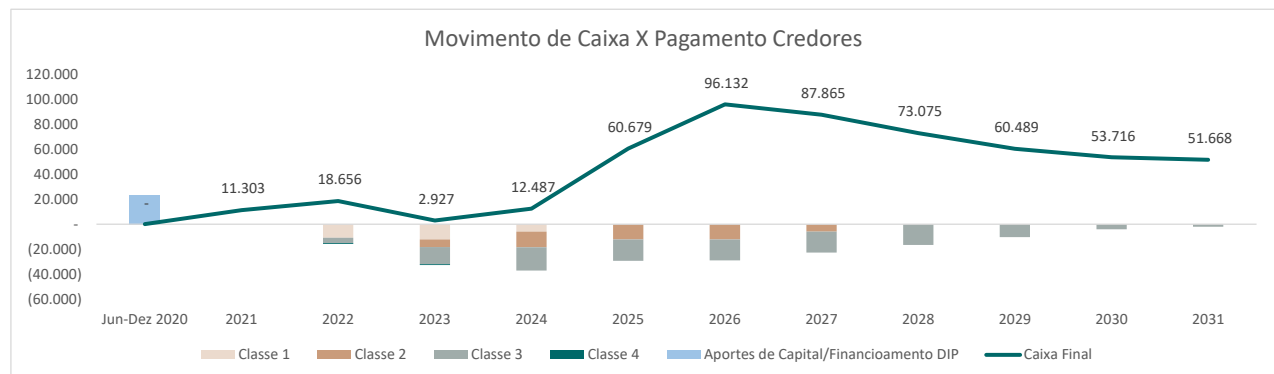
<i>Aportes de Capital/Financiamento DIP</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Caixa Pré Pagamento</i>	<i>125.203</i>	<i>110.617</i>	<i>89.667</i>	<i>70.793</i>	<i>57.840</i>	<i>53.713</i>
<i>Emissão de Ações</i>	<i>8.017</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Pagamento com Ações</i>	<i>(8.017)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Classe 1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Classe 2</i>	<i>(12.190)</i>	<i>(6.012)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Classe 3</i>	<i>(16.881)</i>	<i>(16.739)</i>	<i>(16.591)</i>	<i>(10.305)</i>	<i>(4.124)</i>	<i>(2.044)</i>
<i>Classe 4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Caixa Final</i>	<i>96.132</i>	<i>87.865</i>	<i>73.075</i>	<i>60.489</i>	<i>53.716</i>	<i>51.668</i>

As tabelas apresentadas acima não consideram os efeitos dos fluxos de caixa projetados dos empreendimentos com patrimônio de afetação ativos.

Vale ressaltar, ainda, que o fluxo de pagamento das captações foi construído a partir da

capacidade de geração de caixa consolidada do grupo, incluindo os empreendimentos com patrimônios de afetação ativos, conforme detalhado no tópico que trata das novas dívidas (apresentado no capítulo 5 do presente relatório). Com isso, o fluxo de pagamentos destas dívidas não está sendo considerado nas tabelas e gráficos apresentados neste capítulo.

A seguir apresentamos um resumo do movimento de caixa esperado pela companhia e o pagamento dos créditos concursais.



As projeções e gráficos apresentados acima não consideram os efeitos dos fluxos de caixa projetados dos empreendimentos com patrimônio de afetação ativos.

Conforme é possível verificar, de acordo com as expectativas de geração de caixa futura apresentadas pela João Fortes, a companhia passa a ter capacidade para pagamento de suas dívidas frente aos seus credores.

8. CONCLUSÃO

Com base nas análises realizadas pela Meden, e considerando todo o exposto no presente relatório, as projeções dos demonstrativos financeiros apresentadas no Plano de Recuperação Judicial apresentam capacidade de geração de caixa suficientes para a cobertura do programa de pagamento aos credores e continuidade operacional, suportando a viabilidade econômico-financeira da João Fortes, garantindo, assim, a preservação da empresa como geradora de riqueza, tributos, renda e emprego.

Desta forma, dentro das ressalvas previamente indicadas, o Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), no que tange ao aspecto da viabilidade econômico financeira, garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômica e financeira da João Fortes.

O presente estudo técnico de Recuperação Judicial se pautou no plano de negócios elaborado pela João Fortes e seus assessores, além de premissas de mercado, situação macroeconômica e renegociação da dívida da João Fortes incluída na Recuperação Judicial. Desta forma, o não atingimento de qualquer uma das premissas aqui adotadas, como, ilustrativamente, alteração na situação macroeconômica, desempenho operacional da João Fortes e alteração nos moldes de pagamento da dívida tornarão a análise sujeitas a revisão e, conseqüentemente, sujeito a alteração quanto a viabilidade do Plano de Recuperação.

Atenciosamente,

**ANTONIO
LUIZ FEIJO
NICOLAU**

Assinado de
forma digital por
ANTONIO LUIZ
FEIJO NICOLAU
Dados: 2020.07.27
22:14:42 -03'00'

Antonio Luiz Feijó Nicolau
Sócio Diretor

**FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:11
141150700**

Assinado de forma
digital por FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:111411507
00
Dados: 2020.07.27
22:15:51 -03'00'

Fellipe Franco Rosman
Sócio Diretor

9. ANEXOS

1. Lista de Recuperandas
2. Fluxo de Caixa Projetado
3. Glossário

ANEXO I

LISTA DE RECUPERANDAS

- (1) JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (2) ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (3) CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita, no CNPJ sob o nº 18.983.215/0001-35, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (4) CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.082/0001-99, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (5) CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.631.599/0001-24, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (6) CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.689.760/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (7) COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.242.472/0001-84, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (8) FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.382.152/0001-10, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (9) HOUSE VENDAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.271/0001-09, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Ala B, Sala 103, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (10) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.096/0001-02, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (11) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.994.420/0001-57, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (12) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.921.670/0001-67, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (13) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.291/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (14) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.373/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (15) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.279.257/0001-76, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (16) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.265.370/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (17) INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.675.631/0001-12, com sede na SRTS, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527, 528, parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (18) IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.851.619/0001-11, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (19) IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.175.290/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (20) JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.317/0001-79, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte A, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340- 000
- (21) JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.281/0001-23, com sede na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (22) JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.637.910/0001-54, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526/527/528, Parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (23) JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.348/0001-20, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003 (24) JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (25) JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.663.835/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte C, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (26) JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.555/0001-84, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte D, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (27) JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.259/0001-02, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte E, Brasília, Distrito Federal, CEP 70340-000
- (28) JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.264/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (29) JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.252/0001-78, com sede nesta cidade, na Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (30) JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.238/0001-74, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (31) JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.891/0001-16, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (32) JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.465/0001-07, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (33) JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.841/0001-39, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (34) JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.125.061/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (35) JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.570/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (36) JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.595/0001-31, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(37) JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.237.405/0001-52, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(38) JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.266.518/0001-83, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(39) JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.539.024/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(40) JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.538.987/0001-70, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.402 - parte, Icaraí, CEP 24.220-008

(41) JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., 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

(42) JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.847/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(43) JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.885/0001-04, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(44) JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.091/0001-30, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(45) JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.071/0001-40, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(46) JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.144/0001-01, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Lojas 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(47) JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.699.622/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (48) JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.550.411/0001-53, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (49) JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.631.636/0001-34, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (50) JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.876/0001-14, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (51) JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.938/0001-98, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (52) JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.103/0001-26, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (53) JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.807.960/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (54) JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.925.030/0001-71, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (55) LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.176.231/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte P, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (56) LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.652.660/0001-36, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte Q, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (57) MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.413.875/0001-27, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (58) MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.208.566/0001-88, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (59) NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.099.854/0001-93, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 72.120-140

(60) SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.396.858/0001-04, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(61) ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.225.304/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(62) ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.145.755/0001-38, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Bloco 03, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(63) SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.523.499/0001-63, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte-F, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000.

ANEXO II

Fluxo Consolidado sem PA's	Jun-Dez 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
VGv a ser Vendido	25.169	106.518	114.750	114.552	98.344	88.317	54.175	13.048
Recebimentos	7.950	117.706	146.134	145.626	120.760	101.596	72.186	18.466
Extraconcursal (Bancos)	(2.409)	(3.045)	(5.193)	(1.259)	(397)	(204)	(107)	-
Distratos	(44)	(834)	(3.489)	(4.779)	(2.238)	(160)	-	-
Imposto sobre venda	(1.081)	(5.497)	(8.739)	(9.313)	(7.812)	(6.542)	(4.587)	(1.005)
Recebimentos Líquidos	4.416	108.331	128.712	130.275	110.314	94.689	67.493	17.462
Custos	(1.375)	(2.910)	(57.993)	(79.946)	(44.316)	(5.689)	-	-
Custo de Construção - Obra SFH	(1.375)	(58.046)	(91.439)	(665)	-	-	-	-
	-	55.135	33.446	(79.281)	(44.316)	(5.689)	-	-
Despesas	(25.817)	(65.680)	(44.557)	(38.058)	(25.994)	(12.937)	(6.402)	(3.646)
Custo de Construção - Prontos	(2.828)	(1.699)	(11)	(2)	(1)	-	-	-
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	-
Salários e Benefícios	(8.938)	(12.870)	(11.816)	(9.318)	(6.364)	(3.845)	(1.847)	(1.357)
Despesas Unid. Concluídas	(2.093)	(6.745)	(7.688)	(8.588)	(5.808)	(2.974)	(840)	(207)
Despesas RJ	(3.189)	(26.098)	(2.671)	(1.647)	(1.131)	(289)	-	-
Despesas gerais	(6.048)	(10.555)	(9.628)	(6.363)	(4.676)	(2.912)	(1.759)	(1.067)
Incorporação	(1.934)	(3.875)	(4.559)	(397)	(68)	(18)	(8)	-
Marketing	(384)	(1.658)	(1.839)	(1.889)	(1.672)	(1.545)	(973)	(242)
Assistência Técnica	(404)	(2.180)	(4.101)	(4.355)	(2.993)	(1.353)	(976)	(773)
Contingência	-	-	(2.243)	(5.498)	(3.283)	-	-	-
Outras Receitas e Despesas	(786)	(28.437)	(2.976)	4.780	6.725	1.451	3.433	669
Terrenos	(643)	8.718	4.933	-	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas	4.412	963	796	6.350	6.327	-	-	-
Mútuo	-	-	4.163	8.275	8.206	8.136	8.063	3.996
DIP Finance	-	(1.746)	(2.849)	(1.133)	-	-	-	-
Outras receitas e despesas financeiras	(4.556)	(36.373)	(10.018)	(8.711)	(7.808)	(6.685)	(4.630)	(3.327)
Fluxo de Caixa Livre	(23.563)	11.303	23.186	17.051	46.729	77.514	64.524	14.485
Aportes de Capital/Financiamento DIP	23.563	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Pré Pagamento	-	11.303	34.489	35.707	49.656	90.001	125.203	110.617
Emissão de Ações	-	895.848	-	-	-	-	8.017	-
Pagamento com Ações	-	(895.848)	-	-	-	-	(8.017)	-
Classe 1	-	-	(10.933)	(12.155)	(6.025)	-	-	-
Classe 2	-	-	-	(6.242)	(12.407)	(12.301)	(12.190)	(6.012)
Classe 3	-	-	(4.138)	(13.625)	(18.737)	(17.021)	(16.881)	(16.739)
Classe 4	-	-	(762)	(757)	-	-	-	-
Caixa Final	-	11.303	18.656	2.927	12.487	60.679	96.132	87.865

Fluxo Consolidado sem PA's	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
VGv a ser Vendido	1.769	-	-	-	-	-	-	-
Recebimentos	4.931	308	-	-	-	-	-	-
Extraconcursal (Bancos)	-	-	-	-	-	-	-	-
Distratos	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposto sobre venda	(238)	(18)	-	-	-	-	-	-
Recebimentos Líquidos	4.693	290	-	-	-	-	-	-
Custos	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Construção - Obra	-	-	-	-	-	-	-	-
SFH	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	(2.811)	(2.571)	(2.648)	(3)	-	-	-	-
Custo de Construção - Prontos	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa por atraso de obra	-	-	-	-	-	-	-	-
Salários e Benefícios	(1.398)	(1.440)	(1.483)	-	-	-	-	-
Despesas Unid. Concluídas	(19)	-	-	-	-	-	-	-
Despesas RJ	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas gerais	(1.099)	(1.132)	(1.166)	-	-	-	-	-
Incorporação	-	-	-	-	-	-	-	-
Marketing	(34)	-	-	(3)	-	-	-	-
Assistência Técnica	(263)	-	-	-	-	-	-	-
Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas	(80)	(1)	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-
Mútuo	-	-	-	-	-	-	-	-
DIP Finance	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas e despesas financeiras	(80)	(1)	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre	1.801	(2.282)	(2.648)	(3)	-	-	-	-
Aportes de Capital/Financioamento DIP	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Pré Pagamento	89.667	70.793	57.840	53.713	51.668	51.668	51.668	51.668
Emissão de Ações	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento com Ações	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe 3	(16.591)	(10.305)	(4.124)	(2.044)	-	-	-	-
Classe 4	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Final	73.075	60.489	53.716	51.668	51.668	51.668	51.668	51.668

ANEXO III

Glossário

Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicadores em geral que possam ter sido utilizados neste trabalho:

Termo	Descrição
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coeficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um indicador de correlação entre o setor analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual (<i>Compound Annual Growth Rate</i>)
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital (<i>Capital Expenditure</i>)
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due dilligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador procura se certificar da veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization</i>)
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país (<i>Emerging Markets Bond Index</i>)
EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa (<i>Enterprise Value</i>)
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
<i>Funding</i>	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (<i>Generally Accepted Accounting Principles</i>)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações (<i>Initial Public Offering</i>)
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços

Termo	Descrição
ITR	Informações Trimestrais
<i>Joint Venture</i>	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica comum
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
<i>Leasing</i>	Arrendamento Mercantil
<i>Market Cap</i>	Valor total das ações/quotas da empresa
<i>Market Premium</i>	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido em títulos livre de risco
<i>Market Share</i>	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido (<i>Return on Equity</i>)
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor de mercado tem rendido acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread Bancário</i>	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone (valor)</i>	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano (<i>Treasury Bonds</i>)
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital (<i>Weighted Average Cost Of Capital</i>)

ANEXO II

LAUDO DOS BENS E ATIVOS

Parecer Técnico sobre o
Plano de Recuperação Judicial
Lei 11.101/05, art. 53, Inciso III

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
E
DEMAIS EMPRESAS COLIGADAS E CONTROLADAS
LISTADAS NO ANEXO DESTE RELATÓRIO

Denominadas em Conjunto como **João Fortes ou Recuperandas**

Rio de Janeiro, 26 de julho 2020

Sumário

1. CONTEXTO DO PEDIDO	3
1.1. Objeto e Objetivo do Trabalho	3
1.2. Considerações Iniciais	3
1.3. Equipe de Trabalho	5
2. INTRODUÇÃO	6
2.1. Apresentação da Companhia	6
3. FONTES DE INFORMAÇÃO	8
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	10
5. RELAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO GRUPO	11
5.1. Avaliação dos Empreendimentos	11
5.1.1. Empreendimentos Concluídos	12
5.1.2. Empreendimentos em Construção	14
5.2. Avaliação dos Recebíveis	16
5.2.1. Recebíveis Projetados	17
5.2.1. Recebíveis Não Projetados	17
5.3. Avaliação do Land Bank	19
5.4. Avaliação dos Demais Bens e Ativos	20
6. CONCLUSÃO	21
7. ANEXOS	22

1. CONTEXTO DO PEDIDO

Em 27 de abril de 2020, a JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003, e suas controladas e coligadas listadas no anexo deste relatório, referidas em conjunto apenas como “João Fortes”, apresentaram pedido de recuperação judicial, com o intuito de adequar sua situação financeira à nova conjuntura da economia do país e permitir sua reorganização, visando a preservação de sua atividade, a manutenção de seus funcionários, bem como a entrega de seus produtos e serviços a seus clientes e potenciais clientes.

Para o cumprimento das exigências legais sobre a elaboração de seu Plano de Recuperação, a João Fortes, nomeou a VALORE CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada Meden Consultoria, com sede à Rua Primeiro de Março, nº 23, 2º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.936.447/0001-23, para elaborar o Laudo de avaliação dos bens e ativos do Plano de Recuperação Judicial (adiante “PRJ” ou “Plano”), com base em informações disponibilizadas pelo grupo e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Incisos III do art. 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“Lei de Recuperação de Empresas”).

1.1. Objeto e Objetivo do Trabalho

O presente laudo (“Laudo de Avaliação”) foi elaborado pela Meden Consultoria tendo como objeto o plano de recuperação da João Fortes, elaborado pela Administração do grupo e seus assessores jurídicos e financeiros, em conformidade com o Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05 e tem por objetivo elaborar a avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, com base nas informações disponibilizadas pela companhia e seus assessores.

1.2. Considerações Iniciais

O Laudo de Avaliação é apresentado juntamente com o plano de recuperação judicial da João Fortes, conforme legislação vigente.

Tendo em vista que em alguns empreendimentos desenvolvidos pela João Fortes foram constituídos patrimônios de afetação ainda não baixados e que, nestes casos, a intangibilidade do patrimônio de afetação deve ser preservada e destinada à satisfação dos direitos do grupo de credores a ele vinculado, optou-se pela realização de Laudos de Avaliação separados para cada uma destas companhias. Dessa forma, os bens e ativos existentes nas empresas do grupo com patrimônio de afetação não fizeram parte do escopo deste relatório.

O Laudo de Avaliação é composto por projeções, baseadas em estimativas, obtidas junto a terceiros ou em fontes públicas não sendo garantia de resultados futuros reais, que podem divergir significativamente para mais ou para menos do que os sugeridos nas projeções aqui indicadas, dado que estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, como por exemplo:

- ✂ Alteração no setor de atuação da João Fortes;
- ✂ Alterações governamentais, como mudanças de tarifas, impostos, tributos dentre outras;
- ✂ Alterações nas condições macroeconômicas, como taxa básica de juros, taxa de inflação, taxa de câmbio, risco país, dentre outras;
- ✂ Atraso ou dificuldades na implementação do Plano de Recuperação; e
- ✂ Alteração nos fatores operacionais da João Fortes.

A Meden Consultoria não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do Laudo de Avaliação.

As premissas do modelo de negócios utilizadas no Laudo de Avaliação foram, em grande parte, fornecidas pela administração da João Fortes e seus assessores por meio de documentos ou reuniões presenciais e refletem sua expectativa em relação ao futuro, tendo impacto nos negócios atuais e futuros e, portanto, em suas projeções financeiras. O Laudo de Avaliação não foi verificado sob o ponto de vista legal, fiscal, contábil, tendo sido elaborado apenas sob o aspecto econômico financeiro.

O escopo do Laudo de Avaliação não incluiu a auditoria ou revisão das demonstrações financeiras das Recuperandas ou a verificação da veracidade de todas as informações transmitidas pela administração da João Fortes e seus assessores.

O escopo do Laudo de Avaliação também não incluiu a comprovação da posse dos estoques avaliados ou circularização dos recebíveis totais avaliados. Ainda, dado a defasagem dos balanços patrimoniais publicados, uma vez que não foram publicadas as demonstrações contábeis de 2019 e 2020, não foi realizada nenhuma conciliação entre os saldos contábeis e os saldos dos relatórios gerenciais apresentados pela administração da companhia e seus assessores financeiros.

Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação da companhia e seus assessores com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange a prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso às informações relevantes para nossa conclusão. Entretanto, não assumimos qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência de tais informações, as quais são de única e exclusiva responsabilidade da João Fortes.

Este relatório não representa, sob nenhuma hipótese, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva daquele que o acessar. Dessa forma, tanto a Meden Consultoria, quanto seus sócios e profissionais são isentos de responsabilidade sobre qualquer prejuízo decorrente da efetivação da transação na qual este relatório se insere.

A Meden Consultoria não assume qualquer responsabilidade de atualizar ou revisar o Laudo de Avaliação com base em eventos que ocorram após sua data de emissão e reservamo-nos o direito de revisar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão deste relatório.

O Laudo de Avaliação deve ser analisado somente em sua totalidade para fins de avaliação independente, uma vez que qualquer análise baseada em partes isoladas ou segmentos fora do contexto geral é incompleta e pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto das conclusões. O Laudo de Avaliação não deve ser utilizado para nenhuma outra finalidade além do encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial, como parte integrante do Plano de Recuperação, conforme estabelecido na Lei nº 11.101/05, art. 53.

1.3. Equipe de Trabalho

A seguir, apresenta-se o currículo dos principais profissionais envolvidos na elaboração e revisão do laudo de avaliação:

Antonio Luiz Feijó Nicolau – CEO da Meden Consultoria. Advogado, com experiência de mais de 40 anos. Foi durante 10 anos auditor externo de Big 4, Diretor de Obrigações Corporativas de Instituição Financeira de grande porte durante 10 anos e há 20 anos atua no mercado de consultoria sendo que nos últimos 10 anos diretamente na área de consultoria em avaliações em empresa especializada.

Fellipe Franco Rosman – Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Economista pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RIO), Contador pela Universidade Estácio de Sá, com cursos de especialização em matemática na Universidade Federal Fluminense (UFF) e psicologia na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), há mais de 10 anos atua no mercado de avaliação de negócios em empresa especializada, tendo vasta experiência em treinamentos técnicos nas áreas de finanças, avaliação de ativos e normas de avaliação.

Maurício Emerick Leal - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Mestre em Administração (FGV-RJ), com cursos na ESADE Business School (Barcelona) e INDEG-ISCTE Executive Education (Lisboa), Economista pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), atua no mercado de

avaliação há mais de 10 anos como Gerente Executivo em empresa especializada, líder de equipe nas áreas de Business Valuation, Gestão Imobiliária, Gestão de Ativo Fixo. Kursou o BV 301 - Avaliação de Ativos Intangíveis pelo Institute of International Business Valuers (IIBV), joint venture da ASA com o CICBV (Canadian Institute of Chartered Business Valuers).

Lucas Pasqualini de Lima - Sócio-Diretor da Meden Consultoria. Engenheiro pela Universidade Federal Fluminense (UFF) e pela Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) na Espanha, com Cursos de Extensão em Finanças e Contabilidade pela University of La Vern, nos Estados Unidos e de Pós-graduação em Direito Societário e Mercados de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Desde 2013 atua no mercado de avaliações como analista de negócios em transações corporativas como reestruturações societárias, avaliação de empresas, corporate finance, gestão de ativo imobilizado, avaliação imobiliária, entre outros projetos.

2. INTRODUÇÃO

A seguir apresentamos uma visão geral da João Fortes.

2.1. Apresentação da Companhia

A João Fortes Engenharia está inserida no mercado de incorporação e construção, possui mais de 65 anos de experiência no setor e mais de 500 edificações realizadas atingindo, aproximadamente, 10 milhões de metros quadrados em construções de empreendimentos comerciais, residenciais e shoppings centers. Sediada no Rio de Janeiro, a companhia tem escritórios em Niterói e Brasília.

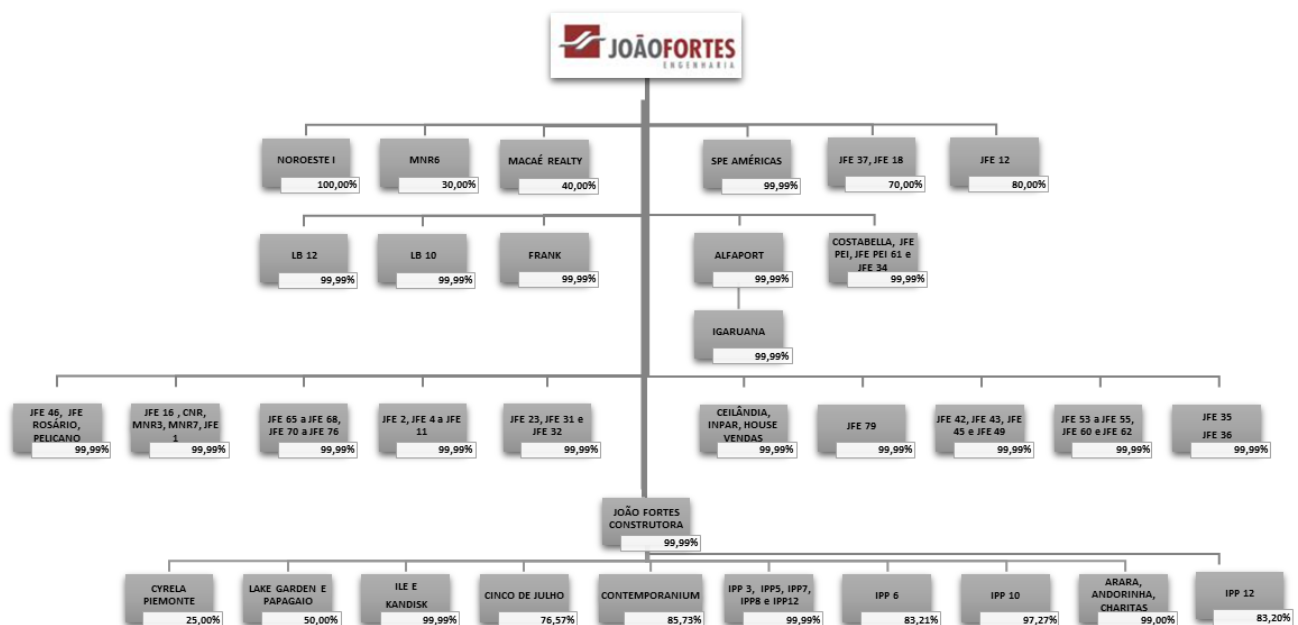
Em 2007, a empresa passou por uma reestruturação societária constituindo uma nova diretoria, substituindo do modelo de gestão e reposicionando de sua marca. No mesmo ano, a companhia ampliou suas atividades no mercado se associando à Shopinvest, criando uma empresa de participações. Fundada em 1981, a Shopinvest foi criada com o objetivo de desenvolver, planejar e comercializar shopping centers tendo participado do desenvolvimento de 36 shopping centers no país, totalizando mais de 1.600.000 m² de ABL, correspondendo a 6.500 lojistas e 480 quiosques.

Ao longo de sua atuação, a Shopinvest consolidou parcerias com grupos empreendedores da indústria e do varejo nacional, em grandes realizações por todo o país, entre eles o Iguatemi Porto Alegre (RS), Moinhos Shopping (RS), Iguatemi Florianópolis (SC), Shopping Del Rey (MG), Norte Shopping (RJ), Shopping Leblon (RJ), Shopping Grande Rio (RJ), Iguatemi São Paulo (SP), Shopping Recife (PE), Conjunto Nacional Brasília (DF) e Shopping Park Europeu (SC).

No setor de Shopping Centers, antes mesmo da associação com a Shopinvest, a João Fortes Engenharia foi responsável por 14 empreendimentos, representando mais de 430 mil m² de área construída ao longo de sua história. Dentre os projetos realizados, destacam-se: São Conrado Fashion Mall (RJ), Expansão BarraShopping (RJ), Madureira Shopping (RJ), Shopping Iguatemi Rio (RJ), New York City Center (RJ), Bangu Shopping (RJ), Expansão Shopping Morumbi (SP), Shopping Ribeirão (SP), Shopping Park Europeu (SC) e o Shopping Park Lagos, em Cabo Frio.

Atualmente a João Fortes possui 40 empreendimentos com unidades em estoque, estando a grande maioria com as obras concluídas.

Abaixo demonstramos o organograma da companhia:



A tabela abaixo apresenta a lista de empresas do grupo, totalizando 81 empresas, com a indicação daquelas que entraram com pedido de recuperação judicial e daquelas que possuem patrimônio de afetação.

#	EMPRESA	EM RJ?	TEM PA?	% PART.
1	João Fortes Engenharia	SIM	SIM	100%
2	ALFAPORT	SIM	NÃO	100%
3	COSTABELLA	SIM	NÃO	100%
4	CNR	SIM	NÃO	100%
5	MNR3	SIM	NÃO	100%
6	MNR7	SIM	NÃO	100%
7	JFE2	SIM	NÃO	100%
8	Inpar	SIM	NÃO	100%
9	JFE5	SIM	NÃO	100%
10	JFE7	SIM	NÃO	100%
11	JFE8	SIM	NÃO	100%
12	JFE9	SIM	NÃO	100%
13	JFE10	SIM	NÃO	100%
14	JFE11	SIM	NÃO	100%
15	JFE12	SIM	NÃO	80%
16	HouseVendas	SIM	NÃO	100%
17	JFE16	SIM	NÃO	100%
18	JFE18	SIM	SIM	70%
19	LB10	SIM	NÃO	100%
20	JFE32	SIM	SIM	100%
21	JFE35	SIM	NÃO	100%
22	Ceilandia	SIM	NÃO	100%
23	JFE36	SIM	SIM	100%
24	LB12	SIM	NÃO	100%
25	JFE43	SIM	NÃO	100%
26	JFE42	SIM	NÃO	100%
27	JFE45	SIM	NÃO	100%

#	EMPRESA	EM RJ?	TEM PA?	% PART.
28	JFE54	SIM	NÃO	100%
29	JFE50	SIM	NÃO	100%
30	JFE53	SIM	SIM	100%
31	JFE55	SIM	NÃO	100%
32	JFE46	SIM	NÃO	100%
33	TEXAS	SIM	NÃO	100%
34	JFE60	SIM	NÃO	100%
35	Frank	SIM	NÃO	100%
36	JFE67	SIM	NÃO	100%
37	JFE68	SIM	NÃO	100%
38	JFE71	SIM	NÃO	100%
39	JFE73	SIM	NÃO	100%
40	JFE74	SIM	NÃO	100%
41	JFE76	SIM	NÃO	100%
42	Consolidado Construtora	SIM	NÃO	100%
43	IPP7	SIM	NÃO	100%
44	IPP6	SIM	NÃO	82%
45	IIE	SIM	NÃO	100%
46	KANDISK	SIM	NÃO	100%
47	IPP8	SIM	NÃO	100%
48	IPP5	SIM	NÃO	100%
49	IPP10	SIM	NÃO	87%
50	5 DE JULHO	SIM	NÃO	77%
51	CONTEMPORANIUM	SIM	NÃO	86%
52	IPP3	SIM	NÃO	100%
53	IPP12	SIM	SIM	100%
54	Charitas	SIM	NÃO	100%

#	EMPRESA	EM RJ?	TEM PA?	% PART.
55	ANDORINHA	SIM	NÃO	100%
56	NS	SIM	NÃO	25%
57	SPEAmericas	SIM	SIM	70%
58	JFE34	SIM	SIM	80%
59	JFE49	SIM	NÃO	100%
60	JFEPEI61	SIM	NÃO	60%
61	JFE6	SIM	NÃO	100%
62	ARARA	SIM	NÃO	100%
63	JFE70	SIM	NÃO	100%
64	PIEMONTE	NÃO	NÃO	100%
65	JFE1	NÃO	NÃO	100%
66	JFE23	NÃO	NÃO	100%
67	JFE31	NÃO	NÃO	100%
68	JFE37	NÃO	NÃO	70%
69	JFE4	NÃO	NÃO	100%
70	JFE62	NÃO	NÃO	100%
71	JFE65	NÃO	NÃO	100%
72	JFE66	NÃO	NÃO	100%
73	JFE72	NÃO	NÃO	100%
74	JFE75	NÃO	NÃO	100%
75	JFE79	NÃO	NÃO	100%
76	JFEPEI	NÃO	NÃO	100%
77	LAKE GARDEN	NÃO	NÃO	100%
78	Macao	NÃO	NÃO	40%
79	MNR6	NÃO	NÃO	100%
80	PAPAGAIO	NÃO	NÃO	100%
81	Pelicano	NÃO	NÃO	100%

Empresas com empreendimentos com PAs constituídos.

3. FONTES DE INFORMAÇÃO

No presente relatório, além das entrevistas verbais realizadas com a administração da João Fortes e com seus assessores financeiros e jurídicos, foram utilizados documentos e informações divulgados publicamente e fornecidos pelo cliente dos quais destacam-se:

- ✳ Pedido de Recuperação Judicial;
- ✳ Plano de Recuperação Judicial;
- ✳ Demonstrações Financeiras de todas as empresas do grupo de dezembro de 2018;
- ✳ Lista do *land bank* e terrenos em construção;
- ✳ Tabelas de preços de venda por unidade para cada empreendimento;
- ✳ Relatório com detalhamento do estoque de unidades imobiliárias;
- ✳ Relatório com detalhamento do contas a receber por companhia;
- ✳ Informações gerenciais de cada projeto contendo percentual de construção, número de unidades totais e disponíveis para venda, custo total e a incorrer por projetado, dentre outras;
- ✳ Fluxos de Caixa esperados por projeto;

- ✂ Modelo da Recuperação Judicial, contemplando o fluxo de caixa elaborado para dar suporte à proposta, elaborado pela administração da empresa e seus assessores financeiros;
- ✂ Dentre outros.

Além disso, foram utilizadas diversas informações macroeconômicas, índices financeiros e outras informações divulgadas publicamente para o mercado, dentre elas:

- ✂ Estimativas divulgadas pelo IBGE;
- ✂ Estimativas divulgadas pelo Banco Central;
- ✂ Relatórios do setor de construção;
- ✂ Relatórios do Zap-Imóveis;
- ✂ Estimativas divulgadas pela FGV;
- ✂ Outras informações públicas necessárias.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Conforme apresentado nos capítulos anteriores, a Joao Fortes possui como principais ativos os empreendimentos imobiliários existentes em sua carteira distribuídos em diversas SPE's.

Para realizar a avaliação destes ativos foi necessário separá-los por estágio de conclusão de obra e situação da SPE em que o empreendimento se encontrava contabilizado de forma a se criar as seguintes classificações:

- ✱ Empreendimentos Concluídos;
- ✱ Empreendimentos em Construção;
- ✱ *Land Bank*;
- ✱ Empreendimento em SPE's fora da RJ; e
- ✱ Empreendimentos em SPE's com Patrimônio de Afetação (PA)

Três tipos de abordagens podem ser utilizados para a determinação de valor de um ativo, seja ele tangível ou intangível. São elas:

- ✱ Abordagem de Mercado – o valor do ativo é estimado através da comparação com ativos semelhantes ou comparáveis, que tenham sido vendidos ou listados para venda no mercado primário ou secundário. Quando existem dados de mercado disponíveis, a Abordagem de Mercado é a abordagem normalmente utilizada para a avaliação de ativos. No caso dos empreendimentos concluídos esta abordagem foi utilizada através da avaliação das unidades em estoque disponíveis para venda e dos recebíveis atrelados ao empreendimento.
- ✱ Abordagem de Custo – o valor do ativo é mensurado através da análise do investimento necessário para reproduzir um ativo semelhante, que apresente uma capacidade idêntica de geração de benefícios. Esta abordagem parte do princípio da substituição, onde um investidor prudente não pagaria mais por um ativo do que o custo para substituir o mesmo por um substituto pronto/feito comparável. A demonstração do valor de custo através da exposição dos valores contábeis dos ativos de uma entidade está embasada pela abordagem de avaliação denominada Abordagem de Custo.
Para os ativos com valores menos representativos ou em estágio inicial de obras, optou-se por utilizar as metodologias atreladas à esta abordagem de avaliação.
- ✱ Abordagem da Renda - Nesta abordagem o valor de um ativo é função dos fluxos de caixa que serão gerados por ela e do momento no qual esses estarão disponíveis. O fluxo de caixa projetado é trazido a valor presente por uma taxa que leve em consideração os riscos inerentes ao negócio avaliado e sua estrutura de capital.

Na avaliação imobiliária, a metodologia mais conhecida que utiliza da Abordagem da Renda denomina-se por Método Involutivo e foi aplicada neste trabalho para avaliar os empreendimentos relevantes ainda em fase de construção.

5. RELAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO GRUPO

Conforme definido pelo Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05 uma companhia, ao entrar com o pedido de recuperação judicial, deverá apresentar a avaliação de seus bens e ativos em seu plano de recuperação judicial.

Conforme mencionado anteriormente, os empreendimentos com patrimônio de afetação constituídos foram analisados em relatórios individualizados e não fizeram parte do presente escopo. São eles:

EMPREENDIMENTOS COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

#	Empresa	EMPRESA	CNPJ	Empreendimento
1	JFE36	JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	14.125.061/0001-90	Quinta de Altiora
2	JFE34	JFE 34 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	14.148.465/0001-07	Le Quartier Granbery
3	JFE18	JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.323.238/0001-74	Le Quartier Boulevard - Taguatinga
4	JFE32	JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	13.016.891/0001-16	Fórum Taquara
5	SPEAmericas	SPE AMÉRICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA 6	12.396.858/0001-04	One Office
6	IPP12	INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA	13.265.370/0001-00	Mediterrâneo
7	JFE53	JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	15.434.883/0001-15	Ocean Garden
8	João Fortes Engenharia	JOAO FORTES ENGENHARIA SA	33.035.536/0001-00	Mares de Goa

A João Forte possui, em seu conglomerado, uma carteira com o total de 40 empreendimentos, com unidades em estoque, em diferentes fases de execução, 9 terrenos sendo um em Brasília e os demais no Estado do Rio de Janeiro, além de empresas que não possuem mais empreendimentos específicos, mas que são ou controladoras de empresas com ativos, como é o caso, por exemplo, da Joao Fortes Engenharia S.A. e da João Fortes Construtora Ltda. (conforme é possível observar no próprio organograma societário apresentado no capítulos antecedentes), ou são empresas com ativos residuais originários de empreendimentos já finalizados e realizados.

Ademais, foram avaliados ativos pertencentes ao Grupo, cujas empresas não estão em recuperação judicial. Para tais ativos, sempre será destacado que ele não está em recuperação judicial em sua apresentação, mas tais valores comporão o valor total avaliado.

5.1. Avaliação dos Empreendimentos

Em março de 2020, data do relatório gerencial analisado, a João Fortes possuía um total de 40 empreendimentos com unidades em estoque para vendas e em diferentes fases de conclusão, sendo 6 deles com patrimônio de afetação que não fazem parte da presente avaliação.

A avaliação dos empreendimentos foi dividida dependendo da fase em que os empreendimentos se encontravam, de acordo com o que segue:

- ✱ Empreendimentos com Obras Concluídas – para a avaliação dos empreendimentos concluídos, foram avaliadas as unidades em estoque levando-se em consideração o histórico de vendas, a tabela de vendas atual apresentada pela companhia e estudos de mercado realizados para valores de imóveis similares. Foram considerados ainda os gastos necessários para finalização da venda.
- ✱ Empreendimentos em Construção – A avaliação dos empreendimentos com obras não concluídas foi realizada através da elaboração de um fluxo de caixa considerando o prazo para conclusão das obras, gastos ainda a serem incorridos, a expectativa de prazo e valores de venda das unidades e uma taxa de desconto apropriada para trazer o fluxo de caixa a valor presente.

5.1.1. Empreendimentos Concluídos

A partir das informações recebidas e análises realizadas, identificou-se que a companhia, em março de 2020, data do relatório gerencial analisado, possuía 30 empreendimentos concluídos com unidades em estoque para venda.

#	Empreendimentos	RJ	Tipo	% Part JF	Units	Area Total (m²)
1	Trend Tower	SIM	Comercial	100%	25	670
2	Atrium D'Or	SIM	Residencial Alta	100%	10	179
3	Fusion Itaguaí Fase 4 Lote	SIM	Residencial Alta	100%	122	3.532
4	Fusion Itaguaí Fase 1 Lote	SIM	Residencial Alta	100%	321	10.860
5	Ópera de Milano Niterói	SIM	Residencial Alta	100%	1	96
6	Touch	SIM	Comercial	100%	2	74
7	Largo dos Palácios	SIM	Residencial Alta	100%	1	81
8	Le Quartier Águas Claras	SIM	Residencial Média	100%	172	6.386
9	Atrium D'Argent	SIM	Residencial Alta	100%	2	66
10	Visconde de Abaeté	SIM	Residencial Alta	100%	1	59
11	Varandas Jardim Icarai	SIM	Residencial Alta	100%	1	111
12	Bangu Offices	SIM	Comercial	100%	1	26
13	Fusion Itaguaí village Mac	SIM	Residencial Alta	100%	15	1.011
14	Mitte	SIM	Residencial Média	100%	1	84
15	Brisa do Vale fase 2	NÃO	Residencial Baixa	40%	1.056	50.035
16	Brisa do Vale fase 1	NÃO	Residencial Baixa	40%	30	906
17	Jardim Europa	SIM	Residencial Alta	100%	1	135
18	Máximo Recreio Resort	SIM	Residencial Alta	100%	1	122
19	Recreio Medical Center	SIM	Residencial Alta	100%	1	40
20	Vision	SIM	Residencial Alta	100%	14	438
21	Vintage Way	SIM	Residencial Alta	100%	1	84
22	Fusion	SIM	Residencial Alta	100%	8	298
23	Le Quartier Residence F2	SIM	Residencial Alta	100%	2	164
24	Kimberley Plain	SIM	Residencial Alta	100%	178	10.219
25	Jardins do Valqueire	SIM	Residencial Alta	100%	1	104
26	Alfa Rio	SIM	Comercial	100%	1	149
27	Morro Ipiranga	SIM	Residencial Alta	90%	2	580
28	Bossa Nova	SIM	Residencial Alta	100%	1	72
29	Le Quartier Hotel e Burea	SIM	Residencial Alta	100%	9	350
30	Melià Angra	SIM	Resort	100%	55	2.698
TOTAL					2.036	89.626

A avaliação deste estoque considerou as seguintes premissas:

- ✂ Valor de Venda – Para o cálculo do valor de venda foram considerados os valores históricos de venda da própria companhia, os preços divulgados para venda das unidades e pesquisas de mercado realizadas;
- ✂ Custos de Venda – Considerado um percentual sobre o valor de venda de 7% referente aos custos de comissão, stand de vendas, despesas legais e outros custos relacionados à venda do ativo
- ✂ Despesas Tributárias – Considerado um percentual de 5,6% sobre o valor de venda referente aos gastos tributários atrelados à venda, baseado nas projeções de fluxo de caixa apresentadas pela administração da companhia e seus assessores financeiros.
- ✂ Curva de Vendas – Foi considerada um tempo médio para venda de todas as unidades de 4 anos, com base no histórico de vendas apresentado. O fluxo de vendas foi calculado mensalmente de forma proporcional. Considerou-se um período de carência de 6 meses para o início das vendas;
- ✂ Foi utilizada como taxa de desconto a WACC calculada do setor da companhia de 11,2% a.a.. A taxa foi calculada em termos reais (sem considerar efeitos inflacionários). Os resultados da perda de valor no tempo foram denominados por “Fator de Desconto” sendo para estes casos utilizado um fator de 20%.

Sobre o valor final encontrado aplicou-se o percentual de participação da João Fortes em cada um dos empreendimentos para se chegar ao valor de mercado dos empreendimentos concluídos com unidades em estoque disponíveis para venda.

A tabela a seguir apresenta o resumo dos resultados obtidos:

#	Empreendimentos	R\$/m² Utilizado	Valor Venda	Despesas Venda	Impostos	Fator de Desconto	Avaliação	Part. JF	Valor JF
1	Trend Tower	R\$ 5.000,00	3.348.200	234.374	188.104	655.466	2.270.256	100%	2.270.256
2	Atrium D'Or	R\$ 10.000,00	1.789.100	125.237	100.513	350.246	1.213.104	100%	1.213.104
3	Fusion Itaguaí Fase 4 Lote	R\$ 3.367,05	11.891.454	832.402	668.068	2.327.952	8.063.033	100%	8.063.033
4	Fusion Itaguaí Fase 1 Lote	R\$ 3.601,16	39.106.814	2.737.477	2.197.040	7.655.815	26.516.483	100%	26.516.483
5	Ópera de Milano Niterói	R\$ 7.550,00	722.837	50.599	40.609	141.507	490.122	100%	490.122
6	Touch	R\$ 17.125,00	1.263.140	88.420	70.964	247.281	856.476	100%	856.476
7	Largo dos Palácios	R\$ 10.550,00	858.243	60.077	48.216	168.015	581.934	100%	581.934
8	Le Quartier Águas Claras	R\$ 4.161,60	26.574.568	1.860.220	1.492.972	5.202.417	18.018.958	100%	18.018.958
9	Atrium D'Argent	R\$ 10.000,00	662.000	46.340	37.191	129.598	448.871	100%	448.871
10	Visconde de Abaeté	R\$ 5.900,00	346.802	24.276	19.484	67.892	235.150	100%	235.150
11	Varandas Jardim Icarai	R\$ 5.000,00	553.750	38.763	31.110	108.406	375.472	100%	375.472
12	Bangu Offices	R\$ 3.599,64	91.935	6.435	5.165	17.998	62.337	100%	62.337
13	Fusion Itaguaí village Mac	R\$ 2.862,50	2.892.699	202.489	162.513	566.294	1.961.403	100%	1.961.403
14	Mitte	R\$ 5.962,32	500.000	35.000	28.090	97.883	339.026	100%	339.026
15	Brisa do Vale fase 2	R\$ 2.475,50	123.861.345	8.670.294	6.958.591	24.247.935	83.984.525	40%	33.593.810
16	Brisa do Vale fase 1	R\$ 8.430,00	7.635.304	534.471	428.955	1.494.739	5.177.139	40%	2.070.855
17	Jardim Europa	R\$ 2.775,00	373.748	26.162	20.997	73.167	253.421	100%	253.421
18	Máximo Recreio Resort	R\$ 5.375,00	654.191	45.793	36.753	128.069	443.576	100%	443.576
19	Recreio Medical Center	R\$ 4.000,00	158.840	11.119	8.924	31.096	107.702	100%	107.702
20	Vision	R\$ 6.814,09	2.983.890	208.872	167.636	584.147	2.023.235	100%	2.023.235
21	Vintage Way	R\$ 8.000,00	670.960	46.967	37.695	131.352	454.946	100%	454.946
22	Fusion	R\$ 6.837,00	2.036.811	142.577	114.429	398.740	1.381.065	100%	1.381.065
23	Le Quartier Residence F2	R\$ 5.392,50	886.257	62.038	49.790	173.500	600.929	100%	600.929
24	Kimberley Plain	R\$ 5.051,18	51.617.276	3.613.209	2.899.884	10.104.947	34.999.235	100%	34.999.235
25	Jardins do Valqueire	R\$ 3.700,00	385.836	27.009	21.676	75.534	261.617	100%	261.617
26	Alfa Rio	R\$ 8.300,00	1.234.874	86.441	69.376	241.747	837.310	100%	837.310
27	Morro Ipiranga	R\$ 5.170,10	3.000.000	210.000	168.541	587.300	2.034.158	90%	1.834.404
28	Bossa Nova	R\$ 8.327,00	602.875	42.201	33.870	118.023	408.781	100%	408.781
29	Le Quartier Hotel e Burea	R\$ 6.187,00	2.167.677	151.737	121.781	424.359	1.469.800	100%	1.469.800
30	Melià Angra	R\$ 2.421,05	6.532.654	457.286	367.008	1.278.877	4.429.484	100%	4.429.484
TOTAL			295.404.080				200.299.547		146.602.794

5.1.2. Empreendimentos em Construção

Foram identificados 4 empreendimentos em fase de construção cujo detalhamento encontra-se a seguir:

#	Empreendimentos	RJ	Tipo	% Obra	% Part JF	Units	Area Total (m²)
1	Start Collection	SIM	Residencial Alta	25%	100%	85	6.258
2	Quinta Verti	SIM	Residencial Alta	69%	100%	108	12.327
3	Terramarine	SIM	Residencial Alta	52%	100%	67	6.005
4	Palms	SIM	Residencial Alta	53%	100%	158	14.968
TOTAL						418	39.558

Para a avaliação destes ativos, utilizou-se da metodologia do fluxo de caixa descontado, considerando, além da venda das unidades, os gastos e tempo de conclusão das obras. As premissas utilizadas para a elaboração dos fluxos de caixa encontram-se detalhadas a seguir:

- ✳ Valor de Venda – Para o cálculo do valor de venda foram considerados os valores históricos de venda da própria companhia, os preços divulgados para venda das unidades e pesquisas de mercado realizadas;

- ✳ **Custo de Construção** – Foram considerados os custos de construção a incorrer e a curva de construção estimados pela companhia. Considerou-se ainda uma carência de 6 meses para início das obras.

Empreendimento	Área Equivalente	Custo a Incorrer Informado	Tempo em Meses Informado
Start Collection	10.757,83	30.770.377,11	23
Terramarine	11.010,90	39.247.703,71	19
Palms	10.843,90	49.484.551,75	19
Quinta Verti	7.069,93	22.027.810,75	21

- ✳ **Custos Incorporação** – Considerado um percentual de 2% sobre o custo de construção referente à vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%);
- ✳ **Custos de Venda** – Considerado um percentual sobre o valor de venda de 7% referente aos custos de comissão, stand de vendas, despesas legais e outros custos relacionados à venda do ativo
- ✳ **Despesas Tributárias** – Considerado um percentual de 5,6% sobre o valor de venda referente aos gastos tributários atrelados à venda, baseado nas projeções de fluxo de caixa apresentadas pela administração da companhia e seus assessores financeiros.
- ✳ **Curva de Vendas** – Foi considerada um tempo médio para venda de todas as unidades de 4 anos, com base no histórico de vendas apresentado. O fluxo de vendas foi calculado mensalmente de forma proporcional. Considerou-se um período de carência de 12 meses para o início das vendas;
- ✳ Foi utilizada como taxa de desconto a WACC calculada do setor da companhia de 11,2% a.a.. A taxa foi calculada em termos reais (sem considerar efeitos inflacionários). Os resultados da perda de valor no tempo foram denominados por “Fator de Desconto” sendo para estes casos utilizado um fator de 23%.

Sobre o valor final encontrado aplicou-se o percentual de participação da João Fortes em cada um dos empreendimentos para se chegar ao valor de mercado dos empreendimentos concluídos com unidades em estoque disponíveis para venda.

A tabela a seguir apresenta o resumo dos resultados obtidos:

#	Empreendimentos	R\$/m² Utilizado	Valor Venda	Construção	Despesas Venda	Impostos	Fator de Desconto	Avaliação	Part. JF	Valor JF
1	Start Collection	R\$ 6.236,37	39.026.800	26.511.364	2.731.876	2.192.545	9.009.063	-	1.418.048	100% - 1.418.048
2	Quinta Verti	R\$ 5.244,53	64.648.027	19.187.881	4.525.362	3.631.958	14.923.544	22.379.283	100%	22.379.283
3	Terramarine	R\$ 7.618,72	45.751.430	34.449.767	3.202.600	2.570.338	10.561.397	-	5.032.672	100% - 5.032.672
4	Palms	R\$ 7.120,66	106.581.500	43.005.877	7.460.705	5.987.801	24.603.592	25.523.524	100%	25.523.524
TOTAL			256.007.757					41.452.087		41.452.087

5.2. Avaliação dos Recebíveis

A análise da carteira de recebíveis da João Fortes foi realizada com base nos controles gerenciais encaminhados e elaborados pela companhia e seus assessores. Os lançamentos existentes no controle foram separados dentro das seguintes classificações:

- ✱ Recebíveis Projetados – Os lançamentos classificados como “Recebíveis Projetados” representam os recebíveis em que se espera a quitação e o recebimento na data prevista. Para a avaliação destes recebíveis, elaborou-se um fluxo de caixa esperado de recebimentos que foi trazido a valor presente por uma taxa desconto considerada apropriada para esse tipo de ativo;
- ✱ Recebíveis Não Projetados – Foram classificados como “Recebíveis Não Projetados” aqueles lançamentos em que se espera o inadimplemento/distrato da compra. Para esses casos, as unidades foram avaliadas como retornando ao estoque da empresa, sendo avaliados como tal;
- ✱ Recebíveis Desconsiderados – Alguns dos lançamentos existentes foram desconsiderados da análise por alguns motivos como:
 - Lançamentos pendentes de serem baixados da base por realização, venda ou por não existirem;
 - Lançamentos prescritos; ou
 - Recebíveis atrelados aos permutantes.

Ainda, o controle gerencial apresenta os valores das parcelas, o valor corrigido monetariamente e o valor dos juros e multa quando aplicáveis. Para fins do presente estudo, considerando a própria expectativa da companhia e de seus assessores, partiu-se da premissa de que os valores que serão recebidos, para os recebíveis classificados como adimplentes, serão equivalentes ao valor da parcela após a correção monetária tendo em vista a previsão da real possibilidade de negociações para as parcelas de juros e multa. Os juros e multa, dessa forma, foram expurgados da avaliação.

A tabela a seguir apresenta os valores das parcelas, correções, juros e multas separados entre as classificações apresentadas anteriormente. Os empreendimentos com PA's ativos não foram considerados na análise.

Data da Base Analisada

30/04/2020

Classificação	Valor Corrigido em R\$	Juros	Multa
Recebíveis Projetados	R\$ 81.150.514	R\$ 143.368	R\$ 7.009.888
Recebíveis Não Projetados	R\$ 144.509.016	R\$ 1.719.391	R\$ 36.620.115
Desconsiderar	R\$ 161.156.751	R\$ 1.219.768	R\$ 41.223.464
	386.816.280,58	3.082.527,69	84.853.467,68

A seguir serão apresentadas as avaliações de cada grupamento do contas a receber.

5.2.1. Recebíveis Projetados

Conforme descrito anteriormente a avaliação dos créditos de recebíveis classificados como projetados foi realizada através da elaboração do fluxo de caixa esperado a ser gerado por esses ativos trazido a valor presente por sua taxa de desconto.

Para o presente trabalho, a taxa de desconto aplicada baseou-se nas taxas de retorno de CRI's ("Certificados de Recebíveis Imobiliários") disponíveis no mercado. A partir das análises realizadas, apurou-se uma taxa de desconto de 5,71% a.a..

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados obtidos nas análises:

Ano	Valor Corrigido	Fator de Desconto	Valor Presente
2020	8.928.335	2,1%	8.742.810
2021	7.550.793	6,9%	7.029.269
2022	22.571.763	10,8%	20.131.198
2023	23.128.896	16,5%	19.316.621
2024	15.687.494	19,7%	12.599.323
2025	1.468.545	24,1%	1.114.961
2026	622.100	28,1%	447.147
2027	560.215	32,0%	381.141
2028	426.671	35,4%	275.530
2029	205.700	38,8%	125.860
	81.150.514		70.163.861

5.2.1. Recebíveis Não Projetados

Os recebíveis identificados como não projetados foram avaliados considerando o retorno da unidade imobiliária ao estoque da companhia com posterior venda. A tabela abaixo apresenta um resumo das unidades que foram consideradas retornando ao estoque por motivos de inadimplência/distratos.

Informações Recebíveis Não Projetados	
Total Unidades	342
Número de Empreendimentos	44
Valor Total	144.509.016,11

As premissas utilizadas para a avaliação do estoque foram as mesmas descritas anteriormente no capítulo referente à avaliação do estoque. Para esses casos, utilizou-se um prazo de carência de 18 meses para o início das vendas. Com essa alteração, o fator de desconto utilizado passou a ser de 26%.

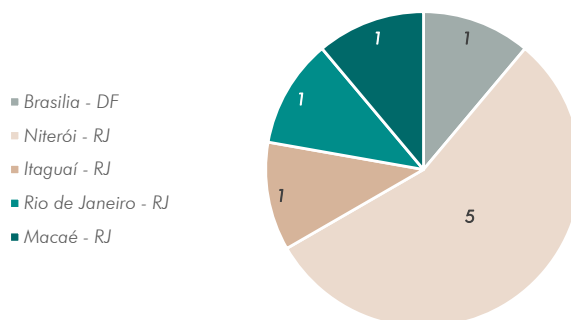
Cabe ressaltar que a avaliação não contempla os possíveis passivos gerados pelos distratos.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados obtidos na avaliação dos recebíveis não projetados.

#	Empreendimento	R\$/m² Utilizado	Valor Venda	Despesas Venda	Impostos	Fator de Desconto	Avaliação	Part. JF	Valor JF
1	Terramarine	7.619	23.372.869	1.636.101	1.313.099	6.172.884	14.250.784	100%	14.250.784
2	Palms	7.121	24.193.674	1.693.557	1.359.212	6.389.663	14.751.241	100%	14.751.241
3	Start Collection	6.236	13.194.873	923.641	741.294	3.484.828	8.045.109	100%	8.045.109
4	Quinta Verti	5.245	9.729.492	681.064	546.608	2.569.604	5.932.215	100%	5.932.215
5	Brisa do Vale fase 1	8.430	254.510	17.816	14.299	67.217	155.179	40%	62.071
6	Visconde de Abaeté	5.900	1.387.208	97.105	77.934	366.368	845.801	100%	845.801
7	Le Quartier Águas Claras	4.162	5.985.764	419.003	336.283	1.580.868	3.649.609	100%	3.649.609
8	Touch	17.125	4.144.421	290.109	232.836	1.094.561	2.526.915	100%	2.526.915
9	Máximo Recreio Resort	5.375	2.426.383	169.847	136.315	640.819	1.479.401	100%	1.479.401
10	Largo dos Palácios	10.550	2.534.532	177.417	142.391	669.382	1.545.342	100%	1.545.342
11	Kimberley Plain	5.051	2.525.376	176.776	141.877	666.964	1.539.759	100%	1.539.759
12	Nova Barra Première	5.450	2.286.439	160.051	128.453	603.859	1.394.075	100%	1.394.075
13	Trend Tower	5.000	1.258.250	88.078	70.689	332.310	767.174	100%	767.174
14	Fusion Itaguaí Fase 4 Lote 1	3.367	1.454.952	101.847	81.740	384.260	887.106	100%	887.106
15	Fusion Itaguaí Fase 1 Lote 2	3.601	1.795.278	125.669	100.860	474.141	1.094.608	100%	1.094.608
17	Vintage Way	8.000	2.013.600	140.952	113.125	531.801	1.227.722	100%	1.227.722
18	Champs Elysees	8.500	1.802.850	126.200	101.285	476.141	1.099.224	100%	1.099.224
19	Atrium D'Argent	10.000	1.413.000	98.910	79.383	373.180	861.527	100%	861.527
20	Vision	6.814	1.552.613	108.683	87.227	410.052	946.651	100%	946.651
21	Lumière	5.838	1.377.008	96.391	77.361	363.674	839.582	100%	839.582
22	Corporate Tijuca	9.650	1.308.154	91.571	73.493	345.490	797.601	100%	797.601
23	Atrium Platine	10.000	1.290.000	90.300	72.473	340.695	786.532	100%	786.532
24	Prime Collection	5.100	1.210.128	84.709	67.986	319.600	737.833	100%	737.833
25	Ópera de Milano Niterói	7.550	722.837	50.599	40.609	190.905	440.724	100%	440.724
26	Saint Moritz	4.657	753.533	52.747	42.334	199.012	459.440	100%	459.440
27	Les Jardins de Cap Ferrat	5.700	904.932	63.345	50.840	238.997	551.750	100%	551.750
28	La Residence	5.800	850.686	59.548	47.792	224.670	518.676	100%	518.676
29	Bangu Offices	3.600	801.124	56.079	45.008	211.581	488.457	100%	488.457
30	Atrium D'Or	10.000	696.200	48.734	39.113	183.870	424.483	100%	424.483
31	Biarritz	6.814	752.753	52.693	42.290	198.805	458.964	100%	458.964
32	Beach Side	5.300	694.247	48.597	39.003	183.354	423.293	100%	423.293
33	Ion Intelligent Center	3.750	599.640	41.975	33.688	158.368	365.609	100%	365.609
34	Varandas Jardim Icarai	5.000	540.300	37.821	30.354	142.696	329.429	100%	329.429
35	Ocean Drive	8.500	561.000	39.270	31.517	148.163	342.050	100%	342.050
36	Le Quartier Hotel e Bureau	6.187	699.049	48.933	39.273	184.622	426.220	100%	426.220
37	Fusion	6.837	520.022	36.402	29.215	137.340	317.065	100%	317.065
38	Le Quartier Vert	6.100	443.653	31.056	24.925	117.171	270.502	100%	270.502
39	Jardins do Valqueire	3.700	502.460	35.172	28.228	132.702	306.357	100%	306.357
40	Jardim Europa	2.775	395.271	27.669	22.207	104.393	241.003	100%	241.003
41	Melià Angra	2.421	692.615	48.483	38.911	182.923	422.297	100%	422.297
42	Vive la Vie	4.585	316.136	22.130	17.761	83.493	192.753	100%	192.753
43	Recreio Medical Center	4.000	143.600	10.052	8.068	37.925	87.555	100%	87.555
44	Outros	ND	17.834.032	1.248.382	1.001.925	4.710.052	10.873.674	100%	10.873.674
TOTAL			137.935.461				84.101.294		84.008.187

5.3. Avaliação do Land Bank

De acordo com as informações passadas pela companhia, a empresa possui 9 terrenos, sendo 8 localizados no estado do Rio de Janeiro e 1 em Brasília.



Para a avaliação dos terrenos foram realizadas pesquisas de mercado para definição dos preços de venda do m² em cada uma das localidades. A tabela a seguir apresenta um resumo dos resultados da avaliação dos Terrenos:

Sigla	Empreendimento	Endereço	Área Total (m ²)	R\$/m ²	Avaliação
JFE37	Asa Norte	SQN 402 PROJ 6 - Brasília - DF	960,00	6.480,59	6.220.000,00
JFE74	Duque Estrada	Rua Vereador Duque Estrada - Niterói - RJ	2.465,30	2.255,61	5.560.000,00
IPP5	Gavião Peixoto	Rua Gavião Peixoto - Niterói - RJ	1.131,17	9.724,44	11.000.000,00
JFE35	Itaguaí - L4	Rua Kaiser Abraão - Área 4 - Jardim América - Itaguaí - RJ	4.236,34	1.489,49	6.310.000,00
Consolidado Construtora	Jacarepaguá	Rua Marques de Jacarepaguá - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	1.120,50	2.030,50	2.280.000,00
JFEPEI61	Mario Viana	Rua Dr. Mario Viana, 622 - Santa Rosa - Niterói - RJ	1.364,91	2.689,89	3.670.000,00
JFE50	Principado Frões	Estrada Leopoldo Frões 615 - São Francisco Niterói - RJ	8.933,89	1.558,26	13.920.000,00
IPP3	Tavares Macedo	Rua Tavares de Macedo, 291 - Icaraí - Niterói - RJ	1.874,27	3.118,52	5.840.000,00
JFE43	Mirador Residence	Rua Maria Francisca do Rego Reid, 690 - Alto da Glória Macaé - RJ	2.400,00	1.339,85	3.220.000,00
					58.020.000,00

O detalhamento das pesquisas de mercado realizadas encontra-se no anexo deste relatório. Para os terrenos em que a companhia recebeu ofertas de aquisição recentes, foram considerados os valores das ofertas recebidas como melhor estimativa de valor.

Cabe ressaltar que a avaliação dos terrenos contempla apenas a avaliação dos ativos, não levando em consideração gravames e demais litígios, tais quais discussões societárias em arbitragem, necessidade de composição com lotes ainda não escriturados para a empresa e a presença de garantias. Tais impedimentos podem alterar significativamente o valor dos ativos em liquidação.

5.4. Avaliação dos Demais Bens e Ativos

Para a avaliação dos demais bens e ativos da companhia, usualmente utiliza-se, como ponto de partida, as demonstrações financeiras mais recentes publicadas pela companhia.

Entretanto, na data deste relatório, a João Fortes ainda não havia divulgado ao mercado as demonstrações financeiras do ano de 2019 nem as demonstrações trimestrais do ano de 2020.

Segundo a administração da companhia, a análise dos demais bens e ativos através das demonstrações financeiras de 2018 geraria ampla defasagem com a realidade atual da companhia.

Assim, houve uma limitação de escopo para a avaliação dos demais bens e ativos.

Dessa forma, apenas para fins informativos, a tabela abaixo apresenta informação dos demais ativos e passivos, considerados líquidos, informados pela companhia e seus assessores financeiros:

<i>Demais Bens e Ativos</i>	<i>Consolidado sem PAs</i>
<i>Caixa e Equivalente de Caixa</i>	<i>1.034.370,91</i>
<i>Pagamentos p/ conta de clientes</i>	<i>2.669.554,42</i>
<i>Outros Realizáveis (conta 674 - 10108010005)</i>	<i>16.084.637,06</i>
<i>Outros Ativos</i>	<i>17.745.717,45</i>
<i>Depósitos Judiciais</i>	<i>2.117.855,25</i>
<i>Títulos e Valores Mobiliário</i>	<i>880.490,93</i>
<i>Outros Realizáveis</i>	<i>7.951.944,16</i>
<i>Imobilizado</i>	<i>3.630.134,79</i>
Total	52.114.704,97

6. CONCLUSÃO

Com base nas análises realizadas pela Meden, e considerando todo o exposto no presente relatório, apresentamos o resultado do laudo de avaliação dos bens e ativos da João Fortes, desconsiderando os empreendimentos com patrimônios de afetação (que foram avaliados em relatórios separados), para fins de atendimento ao inciso III, do artigo 53 da Lei nº 1.101/2005.

Concluíram os peritos que as metodologias utilizadas são as que mais apropriadamente refletem a melhor estimativa para a avaliação dos ativos cuja conclusão encontra-se demonstrada no quadro a seguir:

<i>Ativos Analisados</i>	<i>Valor de Avaliação</i>
<u>Recebíveis</u>	<u>154.172.047,53</u>
Recebíveis Projetados	70.163.860,60
Recebíveis Não Projetados	84.008.186,93
<u>Estoque</u>	<u>188.054.881,49</u>
Estoque Empreendimentos Concluídos	146.602.794,18
Estoque Empreendimentos em Obra	41.452.087,32
<u>Land Bank</u>	<u>58.020.000,00</u>
<u>Ativos Avaliados</u>	<u>400.246.929,02</u>
<u>Demais Ativos*</u>	<u>54.628.673,92</u>

**Valor apresentado apenas para fins informativos.*

O presente estudo técnico de Recuperação Judicial se pautou nos documentos suporte fornecidos pela João Fortes, no plano de negócios elaborado pela companhia e seus assessores, além de premissas de mercado.

Atenciosamente,

**ANTONIO
LUIZ FEIJO
NICOLAU**

Assinado de forma
digital por ANTONIO
LUIZ FEIJO NICOLAU
Dados: 2020.07.26
17:28:00 -03'00'

Antonio Luiz Feijó Nicolau - Sócio Diretor

**FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:1114
1150700**

Assinado de forma
digital por FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:11141150700
Dados: 2020.07.26
17:26:40 -03'00'

Fellipe Franco Rosman – Sócio Diretor

7. ANEXOS

1. Lista de Recuperandas
2. Pesquisas de Mercado – Empreendimentos
3. Pesquisas de Mercado – Terrenos
4. Glossário

LISTA DE RECUPERANDAS

- (1) JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (2) ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (3) CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita, no CNPJ sob o nº 18.983.215/0001-35, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (4) CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.082/0001-99, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (5) CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.631.599/0001-24, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (6) CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.689.760/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (7) COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.242.472/0001-84, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (8) FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.382.152/0001-10, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (9) HOUSE VENDAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.271/0001-09, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Ala B, Sala 103, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (10) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.096/0001-02, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (11) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.994.420/0001-57, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (12) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.921.670/0001-67, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (13) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.291/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (14) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.373/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (15) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.279.257/0001-76, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (16) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.265.370/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (17) INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.675.631/0001-12, com sede na SRTS, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527, 528, parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (18) IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.851.619/0001-11, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (19) IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.175.290/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (20) JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.317/0001-79, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte A, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340- 000
- (21) JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.281/0001-23, com sede na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (22) JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.637.910/0001-54, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526/527/528, Parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (23) JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.348/0001-20, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003 (24) JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (25) JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.663.835/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte C, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (26) JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.555/0001-84, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte D, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (27) JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.259/0001-02, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte E, Brasília, Distrito Federal, CEP 70340-000
- (28) JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.264/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (29) JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.252/0001-78, com sede nesta cidade, na Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (30) JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.238/0001-74, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (31) JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.891/0001-16, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (32) JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.465/0001-07, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (33) JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.841/0001-39, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (34) JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.125.061/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (35) JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.570/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (36) JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.595/0001-31, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(37) JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.237.405/0001-52, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(38) JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.266.518/0001-83, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(39) JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.539.024/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(40) JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.538.987/0001-70, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.402 - parte, Icaraí, CEP 24.220-008

(41) JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., 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

(42) JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.847/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(43) JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.885/0001-04, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(44) JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.091/0001-30, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(45) JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.071/0001-40, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(46) JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.144/0001-01, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Lojas 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(47) JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.699.622/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (48) JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.550.411/0001-53, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (49) JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.631.636/0001-34, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (50) JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.876/0001-14, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (51) JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.938/0001-98, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (52) JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.103/0001-26, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (53) JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.807.960/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (54) JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.925.030/0001-71, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (55) LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.176.231/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte P, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (56) LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.652.660/0001-36, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte Q, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (57) MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.413.875/0001-27, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (58) MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.208.566/0001-88, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (59) NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.099.854/0001-93, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 72.120-140

(60) SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.396.858/0001-04, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(61) ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.225.304/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(62) ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.145.755/0001-38, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Bloco 03, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(63) SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.523.499/0001-63, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte-F, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000.

GLOSSÁRIO

Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicadores em geral que possam ter sido utilizados neste trabalho:

Termo	Descrição
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coeficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um indicador de correlação entre o setor analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual (<i>Compound Annual Growth Rate</i>)
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital (<i>Capital Expenditure</i>)
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due dilligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador procura se certificar da veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization</i>)
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país (<i>Emerging Markets Bond Index</i>)
EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa (<i>Enterprise Value</i>)
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
<i>Funding</i>	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (<i>Generally Accepted Accounting Principles</i>)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações (<i>Initial Public Offering</i>)
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços

Termo	Descrição
ITR	Informações Trimestrais
<i>Joint Venture</i>	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica comum
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
<i>Leasing</i>	Arrendamento Mercantil
<i>Market Cap</i>	Valor total das ações/quotas da empresa
<i>Market Premium</i>	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido em títulos livre de risco
<i>Market Share</i>	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido (<i>Return on Equity</i>)
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor de mercado tem rendido acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread Bancário</i>	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone (valor)</i>	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano (<i>Treasury Bonds</i>)
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital (<i>Weighted Average Cost Of Capital</i>)

ANEXO I

LISTA DE RECUPERANDAS

- (1) JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.035.536/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. Américas, nº 3443, Bloco 03, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (2) ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (3) CHARITAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita, no CNPJ sob o nº 18.983.215/0001-35, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (4) CINCO DE JULHO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.082/0001-99, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (5) CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.631.599/0001-24, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (6) CONTEMPORANIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.689.760/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (7) COSTABELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.242.472/0001-84, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (8) FRANK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.382.152/0001-10, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (9) HOUSE VENDAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.271/0001-09, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Ala B, Sala 103, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (10) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 3 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.104.096/0001-02, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (11) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 5 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.994.420/0001-57, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (12) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 6 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.921.670/0001-67, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (13) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 7 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.291/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (14) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 8 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.794.373/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (15) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 10 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.279.257/0001-76, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.402, Icaraí, CEP 24.220-008
- (16) INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA 12 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.265.370/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (17) INPAR EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO VIVE LA VIE SPE 34 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.675.631/0001-12, com sede na SRTS, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527, 528, parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (18) IPP RESIDENCIAL ILE SAINT LOUIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.851.619/0001-11, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (19) IPP RESIDENCIAL KANDINSKY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.175.290/0001-16, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (20) JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.317/0001-79, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte A, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340- 000
- (21) JFE 5 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.281/0001-23, com sede na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (22) JFE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.637.910/0001-54, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526/527/528, Parte-B, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (23) JFE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.348/0001-20, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003 (24) JFE 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.311/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (25) JFE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.663.835/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte C, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (26) JFE 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.635.555/0001-84, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte D, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (27) JFE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.259/0001-02, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte E, Brasília, Distrito Federal, CEP 70340-000
- (28) JFE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.096.264/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (29) JFE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.252/0001-78, com sede nesta cidade, na Presidente Wilson, nº 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (30) JFE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 11.323.238/0001-74, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (31) JFE 32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.891/0001-16, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (32) JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.465/0001-07, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (33) JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.016.841/0001-39, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (34) JFE 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.125.061/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (35) JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.570/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar, Centro, CEP 20.030-905
- (36) JFE 43 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.148.595/0001-31, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(37) JFE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.237.405/0001-52, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(38) JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.266.518/0001-83, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(39) JFE 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.539.024/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(40) JFE 50 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.538.987/0001-70, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, sala 1.402 - parte, Icaraí, CEP 24.220-008

(41) JFE 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., 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

(42) JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.847/0001-51, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(43) JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.434.885/0001-04, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3.443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(44) JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.091/0001-30, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(45) JFE 67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.071/0001-40, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(46) JFE 68 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.717.144/0001-01, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Lojas 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(47) JFE 70 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.699.622/0001-90, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

- (48) JFE 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.550.411/0001-53, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (49) JFE 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.631.636/0001-34, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (50) JFE 74 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.876/0001-14, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (51) JFE 76 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.630.938/0001-98, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (52) JFE PEI 61 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.103/0001-26, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (53) JFE ROSÁRIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.807.960/0001-07, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22631-003
- (54) JOÃO FORTES CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.925.030/0001-71, com sede na cidade de Niterói-RJ, na Rua Miguel de Frias, nº 77, Sala 1.401, Icaraí, CEP 24.220-008
- (55) LB 10 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.176.231/0001-04, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº110, Salas 526, 527 e 528, Parte P, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (56) LB 12 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.652.660/0001-36, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte Q, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000
- (57) MNR 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.413.875/0001-27, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (58) MNR 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.208.566/0001-88, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003
- (59) NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOROESTE I SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.099.854/0001-93, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, Brasília, Distrito Federal, CEP 72.120-140

(60) SPE AMERICAS PROJETO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.396.858/0001-04, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(61) ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.225.304/0001-00, com sede nesta cidade, na Av. das Américas, nº 3443, Bloco 3, Loja 108 (parte), Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(62) ARARA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.145.755/0001-38, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 3443, Loja 108 (parte), Bloco 03, Barra da Tijuca, CEP 22.631-003

(63) SPE CEILÂNDIA BSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.523.499/0001-63, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, Salas 526, 527 e 528, Parte-F, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.340-000.

ANEXO II

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 710 - Jd America	100	Itaguaí - RJ	NOVO	100	SUPERIOR	90	43,00	R\$ 118.900,00	R\$ 2.765,12	Jun_2020	JAC IMOVEIS	ovel/apartamento-1-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-43m2-venda-R\$118900-id-
2	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 710 - Jd America	100	Itaguaí - RJ	USADO	90	SUPERIOR	90	75,00	R\$ 245.000,00	R\$ 3.266,67	Jun_2020	CRISTIANO ZIGARI	ovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-itaguaí-com-garagem-75m2-venda-R\$245000-
3	APTO	OFERTA	Estrada Deputada Octávio Cabral, 668 - Fusion Itaguaí - Jd America	100	Itaguaí - RJ	NOVO	100	ALTO	100	65,00	R\$ 250.000,00	R\$ 3.846,15	Jun_2020	DE RODRIGUES IMC	ovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-65m2-venda-
4	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 710 - Jd America	100	Itaguaí - RJ	USADO	90	SUPERIOR	90	64,00	R\$ 199.000,00	R\$ 3.109,38	Jun_2020	JAC IMOVEIS	ovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-64m2-venda-
5	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 710 - Jd America	100	Itaguaí - RJ	USADO	90	SUPERIOR	90	38,00	R\$ 140.000,00	R\$ 3.684,21	Jun_2020	UELITON	ovel/apartamento-1-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-38m2-venda-
6	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 668 - Fusion Itaguaí - Jd America	100	Itaguaí - RJ	NOVO	100	ALTO	100	39,00	R\$ 129.000,00	R\$ 3.307,69	Jun_2020	REAL IMOVEIS	ovel/apartamento-1-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-39m2-venda-
7	APTO	OFERTA	Estrada Deputada Octávio Cabral, 668 - Fusion Itaguaí - Jd America	100	Itaguaí - RJ	NOVO	100	ALTO	100	62,00	R\$ 199.000,00	R\$ 3.209,68	Jun_2020	REAL IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-62m2-venda-R\$199000-id-2475341776/?_vt=lgpd:b
8	APTO	OFERTA	Estrada Deputado Octávio Cabral, 710 - Jd America	100	Itaguaí - RJ	USADO	90	SUPERIOR	90	61,00	R\$ 210.000,00	R\$ 3.442,62	Jun_2020	RL NEG IMOB	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-itaguaí-com-garagem-61m2-venda-R\$210000-id-83394445/?_vt=lgpd:b

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	35,00	m²
Estado Conservação	100	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Vagas	Área	Oferta	Homog.
1	43,00	100	100	90	22,9%	R\$ 2.765,12	1,00	1,00	1,11	1,05	0,90	R\$ 2.911,14
2	75,00	90	100	90	114,3%	R\$ 3.266,67	1,11	1,00	1,11	1,10	0,90	R\$ 3.992,42
3	65,00	100	100	100	85,7%	R\$ 3.846,15	1,00	1,00	1,00	1,08	0,90	R\$ 3.740,03
4	64,00	90	100	90	82,9%	R\$ 3.109,38	1,11	1,00	1,11	1,08	0,90	R\$ 3.725,59
5	38,00	90	100	90	8,6%	R\$ 3.684,21	1,11	1,00	1,11	1,02	0,90	R\$ 4.178,60
6	39,00	100	100	100	11,4%	R\$ 3.307,69	1,00	1,00	1,00	1,03	0,90	R\$ 3.058,56
7	62,00	100	100	100	77,1%	R\$ 3.209,68	1,00	1,00	1,00	1,07	0,90	R\$ 3.102,73
8	61,00	90	100	90	74,3%	R\$ 3.442,62	1,11	1,00	1,11	1,07	0,90	R\$ 4.100,20

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bicaudal	1,415

Valor máximo	R\$ 4.178,60
Valor mínimo	R\$ 2.911,14
Desvio padrão	R\$ 505,58
Erro padrão da amostra	R\$ 191,09
Coefficiente de variação	14,04%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 8 amostras	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,14	amostra permanece
dmin / s	1,36	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 3.505,56
Média amostral	R\$ 3.601,16
Limite superior	R\$ 3.696,76

Amplitude do intervalo de confiança:	5,31%
--------------------------------------	-------

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 3.060,98
Média amostral	R\$ 3.601,16
Limite superior	R\$ 4.141,33

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	64,00	R\$ 295.000,00	R\$ 4.609,38	Jun_2020	LEANDRO	.br/propriedades/oportunidade-le-quartier-sala-64-m-sup2--apenas-295-2938383097.html?utm_sou
2	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	29,00	R\$ 124.000,00	R\$ 4.275,86	Jun_2020	ROSANNA	.br/propriedades/salas-comerciais-em-frente-ao-metro-aguas-claras-
3	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	33,00	R\$ 129.200,00	R\$ 3.915,15	Jun_2020	FERNANDES E COELHO	.br/propriedades/le-quartier-33-m-sup2--sala-comercial-
4	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	29,00	R\$ 120.000,00	R\$ 4.137,93	Jun_2020	LEANDRO	.br/propriedades/le-quartier-salas-32-m-140-mil-59-m-sup2--270-mil-com-
5	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	59,00	R\$ 269.000,00	R\$ 4.559,32	Jun_2020	LEANDRO	.br/propriedades/le-quartier-sala-58-m-sup2--alta-e-vista-livre-loja-24-
6	SALA	OFERTA	Le Quartier Aguas Claras - DF	100	Águas Claras - DF	NOVO	100	ALTO	100	38,00	R\$ 190.000,00	R\$ 5.000,00	Jun_2020	BARRA IMOB	.br/propriedades/av-pau-brasil-le-quartier-sala-a-venda-38-m-sup2--por-

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	35,00	m²
Estado Conservação	100	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Vagas	Área	Oferta	Homog.
1	64,00	100	100	100	82,9%	R\$ 4.609,38	1,00	1,00	1,00	1,08	0,90	R\$ 4.473,51
2	29,00	100	100	100	17,1%	R\$ 4.275,86	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	R\$ 3.671,54
3	33,00	100	100	100	5,7%	R\$ 3.915,15	1,00	1,00	1,00	0,99	0,90	R\$ 3.472,18
4	29,00	100	100	100	17,1%	R\$ 4.137,93	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	R\$ 3.553,11
5	59,00	100	100	100	68,6%	R\$ 4.559,32	1,00	1,00	1,00	1,07	0,90	R\$ 4.380,17
6	38,00	100	100	100	8,6%	R\$ 5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,90	R\$ 4.593,48

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicauda	1,476

Valor máximo	R\$ 4.593,48
Valor mínimo	R\$ 3.472,18
Desvio padrão	R\$ 510,62
Erro padrão da amostra	R\$ 228,36
Coefficiente de variação	12,69%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 6 amostr	1,73	RESULTADO
dmax / s	1,12	amostra permanece
dmin / s	1,08	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 3.886,40
Média amostral	R\$ 4.024,00
Limite superior	R\$ 4.161,60

Amplitude do intervalo de confiança: 6,84%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 3.420,40
Média amostral	R\$ 4.024,00
Limite superior	R\$ 4.627,60



ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	APTO	OFERTA	Rua Noronha Torreção - Spazio Noronha	100	Santa Rosa - Niterói - RJ	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	60,00	R\$ 288.000,00	R\$ 4.800,00	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-60m2-id-
2	APTO	OFERTA	Rua Professor Otacílio - Monet Residence	90	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	ALTO	100	73,00	R\$ 600.000,00	R\$ 8.219,18	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-73m2-
3	APTO	OFERTA	Rua Padre Emílio Miotti - Villa Viterbo	90	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	SUPERIOR	90	68,00	R\$ 435.000,00	R\$ 6.397,06	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-68m2-
4	APTO	OFERTA	Rua Siqueira Campos - Benvivere	100	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	ALTO	100	81,00	R\$ 659.000,00	R\$ 8.135,80	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-81m2-
5	APTO	OFERTA	Rua Doutor Sardinha - Dijon Residence	90	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	SUPERIOR	90	66,00	R\$ 455.000,00	R\$ 6.893,94	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-66m2-
6	APTO	OFERTA	Rua Nossa Senhora Auxiliadora - Quintessenza	90	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	ALTO	100	64,00	R\$ 640.000,00	R\$ 10.000,00	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-64m2-
7	APTO	OFERTA	Rua Professor Otacílio - Eldorado II	100	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	ALTO	100	67,00	R\$ 475.000,00	R\$ 7.089,55	Jun_2020	SPIN	m.br/lançamento/venda-apartamento-3-quartos-santa-rosa-niteroi-ri-67m2-
8	APTO	OFERTA	Rua Doutor Sardinha - Prime Collection Condominium Club	90	Santa Rosa - Niterói - RJ	NOVO	100	ALTO	100	81,00	R\$ 766.000,00	R\$ 9.456,79	Jun_2020	SPIN	https://www.spinimoveis.com/imoveis/novos/niteroi/santa-rosa

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	80,00	m²
Estado Conservação	110	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Padrão	Área	Oferta	Homog.
1	60,00	110	100	90	25,0%	R\$ 4.800,00	1,00	1,00	1,11	0,93	0,90	R\$ 4.466,90
2	73,00	100	90	100	8,8%	R\$ 8.219,18	1,10	1,11	1,00	0,98	0,90	R\$ 8.836,48
3	68,00	100	90	90	15,0%	R\$ 6.397,06	1,10	1,11	1,11	0,96	0,90	R\$ 7.507,33
4	81,00	100	100	100	1,3%	R\$ 8.135,80	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 8.079,50
5	66,00	100	90	90	17,5%	R\$ 6.893,94	1,10	1,11	1,11	0,95	0,90	R\$ 8.030,29
6	64,00	100	90	100	20,0%	R\$ 10.000,00	1,10	1,11	1,00	0,95	0,90	R\$ 10.403,16
7	67,00	100	100	100	16,3%	R\$ 7.089,55	1,10	1,00	1,00	0,96	0,90	R\$ 6.714,29
8	81,00	100	90	100	1,3%	R\$ 9.456,79	1,10	1,11	1,00	1,00	0,90	R\$ 10.434,83

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bicauda	1,415

Valor máximo	R\$ 10.434,83
Valor mínimo	R\$ 4.466,90
Desvio padrão	R\$ 1.955,25
Erro padrão da amostra	R\$ 739,02
Coefficiente de variação	24,26%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 8 amostr	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,22	amostra permanece
dmin / s	1,84	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 7.689,38
Média amostral	R\$ 8.059,10
Limite superior	R\$ 8.428,81

Amplitude do intervalo de confiança: 9,18%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 6.850,23
Média amostral	R\$ 8.059,10
Limite superior	R\$ 9.267,96

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	APTO	OFERTA	Rua Presidente Backer 81 - Condomínio Matizes	100	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	ALTO	100	160,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 11.875,00	Jun_2020	CORRETORES ASSOCIADOS ICARAI	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-115m2-venda-RS1870000-https://www.fluminenseimoveis.com.br/condominio/icarai-towers-residencial-club/94487
2	APTO	OFERTA	Rua Presidente Backer 81 - Condomínio Matizes	100	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	ALTO	100	115,00	R\$ 1.870.000,00	R\$ 16.260,87	Jun_2020	ALIANÇA IMÓVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/condominio/icarai-towers-residencial-club/94487
3	APTO	OFERTA	Icarai Towers Residencial Club	90	Icarai-Niterói RJ	USADO	90	NORMAL	80	70,00	R\$ 420.000,00	R\$ 6.000,00	Jun_2020	FLUMINENSE IMÓVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/condominio/icarai-towers-residencial-club/94487
4	APTO	OFERTA	Rua Presidente Backer 81 - Condomínio Matizes	100	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	ALTO	100	160,00	R\$ 1.900.000,00	R\$ 11.875,00	Jun_2020	FLUMINENSE IMÓVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-a-venda-com-3-vagas-icarai-br/imovel/apartamento-2-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-81m2-m.br/lancamento/venda-apartamento-2-quartos-icarai-niteroi-ri-73m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-67m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-4-quartos-icarai-niteroi-ri-82m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-74m2-id-m/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-por-r-880-000-00-br/imoveis/a-venda/niteroi/connect-icarai?gclid=Cj0KCQiwoMbm
5	APTO	OFERTA	Icarai Towers Residencial Club	90	Icarai-Niterói RJ	USADO	90	SUPERIOR	90	81,00	R\$ 430.000,00	R\$ 5.308,64	Jun_2020	ALIANÇA IMÓVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-81m2-m.br/lancamento/venda-apartamento-2-quartos-icarai-niteroi-ri-73m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-67m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-4-quartos-icarai-niteroi-ri-82m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-74m2-id-m/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-por-r-880-000-00-br/imoveis/a-venda/niteroi/connect-icarai?gclid=Cj0KCQiwoMbm
6	APTO	OFERTA	Rua Presidente Backer 81 - Condomínio Matizes	100	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	ALTO	100	73,00	R\$ 750.000,00	R\$ 10.273,97	Jun_2020	SPIN IMOVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-81m2-m.br/lancamento/venda-apartamento-2-quartos-icarai-niteroi-ri-73m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-67m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-4-quartos-icarai-niteroi-ri-82m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-74m2-id-m/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-por-r-880-000-00-br/imoveis/a-venda/niteroi/connect-icarai?gclid=Cj0KCQiwoMbm
7	APTO	OFERTA	Rua Lemos Cunha - The Place	90	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	SUPERIOR	90	67,00	R\$ 599.000,00	R\$ 8.940,30	Jun_2020	SPIN IMOVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-81m2-m.br/lancamento/venda-apartamento-2-quartos-icarai-niteroi-ri-73m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-67m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-4-quartos-icarai-niteroi-ri-82m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-74m2-id-m/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-por-r-880-000-00-br/imoveis/a-venda/niteroi/connect-icarai?gclid=Cj0KCQiwoMbm
8	APTO	OFERTA	Travessa Dom Bosco - Vanguarda Jardins	100	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	SUPERIOR	90	82,00	R\$ 592.000,00	R\$ 7.219,51	Jun_2020	SPIN IMOVEIS	https://www.fluminenseimoveis.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-81m2-m.br/lancamento/venda-apartamento-2-quartos-icarai-niteroi-ri-73m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-67m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-4-quartos-icarai-niteroi-ri-82m2-id-m.br/lancamento/venda-apartamento-3-quartos-icarai-niteroi-ri-74m2-id-m/imovel/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-105-m-por-r-880-000-00-br/imoveis/a-venda/niteroi/connect-icarai?gclid=Cj0KCQiwoMbm
9	APTO	OFERTA	Avenida Sete de Setembro - Quintas de Icarai	90	Icarai-Niterói RJ	NOVO	100	ALTO	100	74,00	R\$ 635.000,00	R\$ 8.581,08	Jun_2020	SPIN IMOVEIS	

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	80,00	m²
Estado Conservação	110	pontos
Local	90	pontos
Padrão	90	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Padrão	Área	Oferta	Homog.
1	160,00	100	100	100	100,0%	R\$ 11.875,00	1,10	0,90	0,90	1,09	0,90	R\$ 10.384,43
3	70,00	90	90	80	12,5%	R\$ 6.000,00	1,22	1,00	1,13	0,97	0,90	R\$ 7.181,22
4	160,00	100	100	100	100,0%	R\$ 11.875,00	1,10	0,90	0,90	1,09	0,90	R\$ 10.384,43
5	81,00	90	90	90	1,3%	R\$ 5.308,64	1,22	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 5.857,67
6	73,00	100	100	100	8,8%	R\$ 10.273,97	1,10	0,90	0,90	0,98	0,90	R\$ 8.052,24
7	67,00	100	90	90	16,3%	R\$ 8.940,30	1,10	1,00	1,00	0,96	0,90	R\$ 8.467,08
8	82,00	100	100	90	2,5%	R\$ 7.219,51	1,10	0,90	1,00	1,01	0,90	R\$ 6.472,42
9	74,00	100	90	100	7,5%	R\$ 8.581,08	1,10	1,00	0,90	0,98	0,90	R\$ 7.498,17
10	105,00	100	90	100	31,3%	R\$ 8.380,95	1,10	1,00	0,90	1,03	0,90	R\$ 7.725,62
11	78,77	110	90	100	1,5%	R\$ 7.642,50	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 6.166,49
12	114,29	110	90	102	42,9%	R\$ 8.915,92	1,00	1,00	0,88	1,05	0,90	R\$ 7.403,13

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicaudal	1,372

Valor máximo	R\$ 10.384,43
Valor mínimo	R\$ 5.857,67
Desvio padrão	R\$ 1.506,78
Erro padrão da amostra	R\$ 476,48
Coefficiente de variação	19,36%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 11 amostra	1,96	RESULTADO
dmax / s	1,73	amostra permanece
dmin / s	1,28	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 7.584,06
Média amostral	R\$ 7.781,17
Limite superior	R\$ 7.978,28

Amplitude do intervalo de confiança: 5,07%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 6.614,00
Média amostral	R\$ 7.781,17
Limite superior	R\$ 8.948,35



ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	CASA CONDOMINIO	OFERTA	Quinta Verti Club Residenziale	100	Itaipava/Petrópolis - RJ	NOVO	100	ALTO	100	83,00	R\$ 544.600,00	R\$ 6.561,45	Jun_2020		https://www.vivareal.com.br/condominio/quinta-verti-nogueira-id-daf22882-2725/
2	CASA CONDOMINIO	OFERTA	Quinta Verti Club Residenziale	100	Itaipava/Petrópolis - RJ	NOVO	100	ALTO	100	81,00	R\$ 489.000,00	R\$ 6.037,04	Jun_2020		https://www.vivareal.com.br/condominio/quinta-verti-nogueira-id-daf22882-2725/
3	CASA CONDOMINIO	OFERTA	Quinta Verti Club Residenziale	100	Itaipava/Petrópolis - RJ	NOVO	100	ALTO	100	166,00	R\$ 948.000,00	R\$ 5.710,84	Jun_2020		https://imoveis.trovit.com.br/listing/cobertura-3-quartos-quinta-verti-Dub1kQd1KF
4	CASA CONDOMINIO	OFERTA	Quinta Verti Club Residenziale	100	Itaipava/Petrópolis - RJ	NOVO	100	ALTO	100	117,00	R\$ 654.800,00	R\$ 5.596,58	Jun_2020		https://imoveis.trovit.com.br/listing/loft-2-quartos-no-quinta-verti-WO1a1y1nY1i1u
5	CASA CONDOMINIO	OFERTA	Quinta Verti Club Residenziale	100	Itaipava/Petrópolis - RJ	NOVO	100	ALTO	100	191,00	R\$ 1.018.000,00	R\$ 5.329,84	Jun_2020		https://imoveis.trovit.com.br/imovel/casa-4-quartos-itaipava-bairros-petropolis-com-garagem-191m2-

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	80,00	m²
Estado Conservação	100	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Padrão	Área	Oferta	Homog.
1	83,00	100	100	100	3,8%	R\$ 6.561,45	1,00	1,00	1,00	1,01	0,90	R\$ 5.959,90
2	81,00	100	100	100	1,3%	R\$ 6.037,04	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 5.450,23
3	166,00	100	100	100	107,5%	R\$ 5.710,84	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	R\$ 5.630,80
4	117,00	100	100	100	46,3%	R\$ 5.596,58	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	R\$ 5.282,05
5	191,00	100	100	100	138,8%	R\$ 5.329,84	1,00	1,00	1,00	1,11	0,90	R\$ 5.348,10

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de Liberdade	4
"t" de Student 80% bicaudal	1,533

Valor máximo	R\$ 5.959,90
Valor mínimo	R\$ 5.282,05
Desvio padrão	R\$ 271,94
Erro padrão da amostra	R\$ 135,97
Coeficiente de variação	4,91%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 5 amostras	1,65	RESULTADO
dmax / s	1,57	amostra permanece
dmin / s	0,93	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 5.441,00
Média amostral	R\$ 5.534,22
Limite superior	R\$ 5.627,44

Amplitude do intervalo de confiança: 3,37%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 4.704,08
Média amostral	R\$ 5.534,22
Limite superior	R\$ 6.364,35

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	96	69,63	R\$ 815.900,00	R\$ 11.717,65	Jun_2020	LANÇAMENTOS RJ	https://lancamentosrj.com/moveis-rio-de-janeiro/palms-recreio/
2	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	97	65,85	R\$ 797.400,00	R\$ 12.109,34	Jun_2020	TROVIT	https://imoveis.trovit.com.br/listing/palms-recreio.1711eC1S10N1f
3	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	98	70,00	R\$ 654.000,00	R\$ 9.342,86	Jun_2020	IMOVELWEB-CONTAS SIMPLES 2	https://imoveis.trovit.com.br/listing/palms-recreio-style-residence.1m2uD3v_1g
4	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	99	69,00	R\$ 650.000,00	R\$ 9.420,29	Jun_2020	IMOVELWEB-CONTAS SIMPLES 2	https://imoveis.trovit.com.br/listing/apartamento-a-venda-no-palms-recreio.lwJ1o7R1i1G
5	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	100	70,00	R\$ 761.800,00	R\$ 10.882,86	Jun_2020	IMOVEL WEB - MARCIO LEITE	https://imoveis.trovit.com.br/listing/palms-recreio-style-residence.181p1L1v1TNf1f
6	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	100	84,00	R\$ 800.000,00	R\$ 9.523,81	Jun_2020	IMOVEL WEB - MARCIO LEITE	https://imoveis.trovit.com.br/listing/recreio-dos-bandeirantes-palms.G1U11S1A1R1Lm
7	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	100	90,00	R\$ 785.000,00	R\$ 8.722,22	Jun_2020	IMOVELWEB-CONTAS SIMPLES 2	https://imoveis.trovit.com.br/listing/palms-residencial-linda-cobertura.N1C1a1C61evD
8	APTO	OFERTA	Avenida Miguel Antônio Fernandes - Palms Recreio Style Residences	100	Recreio dos Bandeirantes - RJ	NOVO	100	ALTO	101	70,00	R\$ 762.300,00	R\$ 10.890,00	Jun_2020	IMOVELWEB-CONTAS SIMPLES 2	https://imoveis.trovit.com.br/listing/palms-residencial-2-3-e-4-quartos.4161ZOX7101I

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	70,00	m²
Estado Conservação	100	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Padrão	Área	Oferta	Homog.
1	69,63	100	100	96	0,5%	R\$ 11.717,65	1,00	1,00	1,04	1,00	0,90	R\$ 10.970,75
2	65,85	100	100	97	5,9%	R\$ 12.109,34	1,00	1,00	1,03	0,98	0,90	R\$ 11.065,11
3	70,00	100	100	98	0,0%	R\$ 9.342,86	1,00	1,00	1,02	1,00	0,90	R\$ 8.580,17
4	69,00	100	100	99	1,4%	R\$ 9.420,29	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	R\$ 8.533,15
5	70,00	100	100	100	0,0%	R\$ 10.882,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 9.794,57
6	84,00	100	100	100	20,0%	R\$ 9.523,81	1,00	1,00	1,00	1,05	0,90	R\$ 8.971,16
7	90,00	100	100	100	28,6%	R\$ 8.722,22	1,00	1,00	1,00	1,06	0,90	R\$ 8.359,03
8	70,00	100	100	101	0,0%	R\$ 10.890,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,90	R\$ 9.703,96

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bicaudal	1,415

Valor máximo	R\$ 11.065,11
Valor mínimo	R\$ 8.359,03
Desvio padrão	R\$ 1.075,93
Erro padrão da amostra	R\$ 406,66
Coefficiente de variação	11,33%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 8 amostras	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,46	amostra permanece
dmin / s	1,06	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 9.293,79
Média amostral	R\$ 9.497,24
Limite superior	R\$ 9.700,68

Amplitude do intervalo de confiança: 4,28%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 8.072,65
Média amostral	R\$ 9.497,24
Limite superior	R\$ 10.921,82

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	ESTADO CONSERVAÇÃO		PADRAO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	APTO	OFERTA	KIMBERLEY PLANI	100	Sul Taguatinga	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	59,00	R\$ 354.000,00	R\$ 6.000,00	Jun_2020	PAULO POB	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-taguatinga-sul-2924546543.html
2	APTO	OFERTA	QSF 10 20 Tauá Residence	100	Sul Taguatinga	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	66,00	R\$ 390.000,00	R\$ 5.909,09	Jun_2020	JOAO PAULO	br/imovel/apartamento-2-quartos-taguatinga-sul-bairros-taguatinga-com-
3	APTO	OFERTA	QSA 13 Residencial Costa Verde	90	Sul Taguatinga	LANÇAMENTO	110	NORMAL	80	56,00	R\$ 260.000,00	R\$ 4.642,86	Jun_2020	MASSUH IMOVEIS	br/imovel/apartamento-2-quartos-taguatinga-sul-bairros-taguatinga-com-
4	APTO	OFERTA	QSF 10 20 Tauá Residence	100	Sul Taguatinga	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	66,00	R\$ 390.000,00	R\$ 5.909,09	Jun_2020	JOAO PAULO	br/imovel/apartamento-1-quartos-taguatinga-sul-bairros-taguatinga-com-
5	APTO	OFERTA	CNB 02 LT 05 - Residencial Luma Accioly	100	Norte - Taguatinga	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	68,00	R\$ 365.000,00	R\$ 5.367,65	Jun_2020	SIMOVEL	br/propriedades/apartamento-a-venda-3-quartos-taguatinga-
6	APTO	OFERTA	CNB 01 - Ed. Magasa I	100	Norte - Taguatinga	LANÇAMENTO	110	NORMAL	80	62,00	R\$ 240.000,00	R\$ 3.870,97	Jun_2020	IGOR AMORIM	br/propriedades/apartamento-2-quartos-ac-financiamento-e-carro-
7	APTO	OFERTA	SI Norte	90	Norte - Taguatinga	LANÇAMENTO	110	SUPERIOR	90	64,00	R\$ 360.000,00	R\$ 5.625,00	Jun_2020	CORREIO BRAZILIENSE	ugarcerto.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-taguatinga-norte-
8	APTO	OFERTA	Residencial JK	90	Norte - Taguatinga	LANÇAMENTO	110	NORMAL	80	48,00	R\$ 190.000,00	R\$ 3.958,33	Jun_2020	CORREIO BRAZILIENSE	ugarcerto.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-taguatinga-norte-

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	57,00	m²
Estado Conservação	110	pontos
Local	100	pontos
Padrão	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Estado Conservação	Local	Padrão	Área	Unitário	Estado Conservação	Transposição	Padrão	Área	Oferta	Homog.
1	48,00	110	100	90	15,8%	R\$ 5.625,00	1,00	1,00	1,11	0,96	0,90	R\$ 5.388,45
2	48,00	110	100	90	15,8%	R\$ 5.500,00	1,00	1,00	1,11	0,96	0,90	R\$ 5.268,71
3	69,00	110	90	80	21,1%	R\$ 3.173,91	1,00	1,11	1,25	1,05	0,90	R\$ 4.161,49
4	36,00	110	90	80	36,8%	R\$ 3.694,44	1,00	1,11	1,25	0,94	0,90	R\$ 4.360,26
5	68,00	110	100	90	19,3%	R\$ 5.367,65	1,00	1,00	1,11	1,05	0,90	R\$ 5.609,74
6	62,00	110	100	80	8,8%	R\$ 3.870,97	1,00	1,00	1,25	1,02	0,90	R\$ 4.447,35
7	64,00	110	90	90	12,3%	R\$ 5.625,00	1,00	1,11	1,11	1,03	0,90	R\$ 6.433,63
8	48,00	110	90	80	15,8%	R\$ 3.958,33	1,00	1,11	1,25	0,96	0,90	R\$ 4.739,84

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bicaudal	1,415

Valor máximo	R\$ 6.433,63
Valor mínimo	R\$ 4.161,49
Desvio padrão	R\$ 766,69
Erro padrão da amostra	R\$ 289,78
Coeficiente de variação	15,18%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 8 amostras	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,80	amostra permanece
dmin / s	1,16	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 4.906,21
Média amostral	R\$ 5.051,18
Limite superior	R\$ 5.196,16

Amplitude do intervalo de confiança:	5,74%
--------------------------------------	-------

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 4.293,51
Média amostral	R\$ 5.051,18
Limite superior	R\$ 5.808,86

ANEXO III

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	TOPOGRAFIA		USO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	TERRENO	OFERTA	Via principal Asa Norte	100	Asa Norte - DF	PLANO	100	COMERCIAL	100	5.000,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 5.000,00	Jun_2020	NICOLE IMOVEIS	https://www.dfimoveis.com.br/propriedades/vendo-lote-na-600-da-asa-norte-medindo-5000-m-sup2-
2	TERRENO	OFERTA	Setor Bancário Norte Lote IIIC	100	Asa Norte - DF	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.787,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 8.953,55	Jun_2020	DF IMOVEIS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sbn-quadra-2-162244
3	TERRENO	OFERTA	SGAN 603	100	Asa Norte - DF	PLANO	100	COMERCIAL	100	5.000,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 5.000,00	Jun_2020	61 IMOVEIS	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sgan-603-223513
4	TERRENO	OFERTA	SBN Quadra I	100	Asa Norte - DF	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.105,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 14.479,64	Jun_2020	LETTIERI	m.br/imovel/lote-0-quartos-venda-asa-norte-brasilia-df-sbn-quadra-1-14305

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Brasília

Área	960,00	m²
Topografia	100	pontos
Local	100	pontos
Uso	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	5.000,00	100	100	100	420,8%	R\$ 5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,23	0,90	R\$ 5.530,95
2	1.787,00	100	100	100	86,1%	R\$ 8.953,55	1,00	1,00	1,00	1,08	0,90	R\$ 8.709,03
3	5.000,00	100	100	100	420,8%	R\$ 5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,23	0,90	R\$ 5.530,95
4	1.105,00	100	100	100	15,1%	R\$ 14.479,64	1,00	1,00	1,00	1,04	0,80	R\$ 11.998,32

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	4
Graus de Liberdade	3
"t" de Student 80% bicaudal	1,638

Valor máximo	R\$ 11.998,32
Valor mínimo	R\$ 5.530,95
Desvio padrão	R\$ 3.091,30
Erro padrão da amostra	R\$ 1.784,76
Coefficiente de variação	38,92%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 4 amostras	1,54	RESULTADO
dmax / s	1,31	amostra permanece
dmin / s	0,78	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 6.480,59
Média amostral	R\$ 7.942,31
Limite superior	R\$ 9.404,03

Amplitude do intervalo de confiança: 36,81%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 6.750,97
Média amostral	R\$ 7.942,31
Limite superior	R\$ 9.133,66

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	TOPOGRAFIA		USO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	TERRENO	OFERTA	Rua Lemos Cunha, 440	100	Icaraí - Niterói - RJ	PLANO	100	COMERCIAL	100	950,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.684,21	Jun_2020	TOW IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaraí-bairros-niteroi-950m2-venda-RS16000000-
2	TERRENO	OFERTA	Rua Doutor Mario Viana 540/542/548	100	Santa Rosa - Niterói - RJ	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	1.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000,00	Jun_2020	ALX ADM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-niteroi-1000m2-venda-RS20000000-id-
3	TERRENO	OFERTA	Rua Doutor Celestino	120	Centro - Niterói	PLANO	100	COMERCIAL	100	600,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 6.666,67	Jun_2020	KIFFER FERREIRA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-niteroi-600m2-venda-RS4000000-id-
4	TERRENO	OFERTA	Alameda São Boa Ventura	120	Fonseca - Niterói - RJ	ACLIVE SUAVE	90	COMERCIAL	100	1.500,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.333,33	Jun_2020	ALX ADM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fonseca-bairros-niteroi-1500m2-venda-RS20000000-
5	TERRENO	OFERTA	Avenida Rui Barbosa	100	São Francisc - Niterói	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	3.500,00	R\$ 6.500.000,00	R\$ 1.857,14	Jun_2020	NOSSA LOJA IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-niteroi-3500m2-venda-RS65000000-
6	TERRENO	OFERTA	Rua Tenente Mesquita	100	Icaraí - Niterói - RJ	PLANO	100	COMERCIAL	100	875,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 10.285,71	Jun_2020	NOSSA LOJA IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaraí-bairros-niteroi-875m2-venda-RS90000000-
7	TERRENO	OFERTA	Rua São Lourenço, 259	100	São Lourenço - Niterói - RJ	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	2.157,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 3.245,25	Jun_2020	BAP ADM	https://www.vivareal.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-sao-lourenco-niteroi-rj-2157m2-
8	TERRENO	OFERTA	Rua Albino Pereira	90	São Lourenço - Niterói - RJ	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	1.725,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.159,42	Jun_2020	LESSA IMOB	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-sao-francisco-bairros-niteroi-com-
9	TERRENO	OFERTA	Rua Visconde de Uruguai	120	Centro - Niterói	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.200,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 6.250,00	Jun_2020	NOVA EPOCA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-niteroi-1200m2-venda-RS75000000-
10	TERRENO	OFERTA	Rua Visconde de Sepetiba	120	Centro - Niterói	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.000,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 3.500,00	Jun_2020	BRASIL BROKERS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-niteroi-1000m2-venda-RS35000000-
11	TERRENO	OFERTA	Rua Presidente Backer	120	Icaraí - Niterói - RJ	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	430,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 5.813,95	Jun_2020	AMIM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-icaraí-bairros-niteroi-430m2-venda-RS24990000-
12	TERRENO	OFERTA	Rua Roberto Rowley Mendes	90	Boa Viagem	ACLIVE ACENTUADO	80	RESIDENCIAL	90	540,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.888,89	Jun_2020	LESSA IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boaviam-bairros-niteroi-com-garagem-540m2-venda-
13	TERRENO	OFERTA	Rua Lemos Cunha	100	Icaraí - Niterói - RJ	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	1.118,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.788,91	Jun_2020	BRASIL BROKERS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fonseca-bairros-niteroi-com-garagem-1180m2-

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R. Tavares de Macedo, Niterói - RJ

Área	1.874,27	m²
Topografia	100	pontos
Local	120	pontos
Uso	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	950,00	100	100	100	49,3%	R\$ 1.684,21	1,00	1,20	1,00	0,92	0,90	R\$ 1.670,83
3	600,00	100	120	100	68,0%	R\$ 6.666,67	1,00	1,00	1,00	0,87	0,90	R\$ 5.203,75
4	1.500,00	90	120	100	20,0%	R\$ 1.333,33	1,11	1,00	1,00	0,95	0,90	R\$ 1.261,11
5	3.500,00	100	100	90	86,7%	R\$ 1.857,14	1,00	1,20	1,11	1,08	0,90	R\$ 2.409,52
7	2.157,00	100	100	90	15,1%	R\$ 3.245,25	1,00	1,20	1,11	1,04	0,90	R\$ 4.033,51
8	1.725,00	100	90	90	8,0%	R\$ 1.159,42	1,00	1,33	1,11	0,98	0,90	R\$ 1.514,15
9	1.200,00	100	120	100	36,0%	R\$ 6.250,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	R\$ 5.320,06
10	1.000,00	100	120	100	46,6%	R\$ 3.500,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,90	R\$ 2.912,10
11	430,00	100	120	90	77,1%	R\$ 5.813,95	1,00	1,00	1,11	0,83	0,90	R\$ 4.836,72
12	540,00	80	90	90	71,2%	R\$ 3.888,89	1,25	1,33	1,11	0,86	0,90	R\$ 5.547,78
13	1.118,00	100	100	90	40,4%	R\$ 1.788,91	1,00	1,20	1,11	0,94	0,90	R\$ 2.012,43

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicaudal	1,372

Valor máximo	R\$ 5.547,78
Valor mínimo	R\$ 1.261,11
Desvio padrão	R\$ 1.680,55
Erro padrão da amostra	R\$ 531,44
Coefficiente de variação	50,34%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 11 amo	1,96	RESULTADO
dmax / s	1,31	amostra permanece
dmin / s	1,24	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 3.118,52
Média amostral	R\$ 3.338,36
Limite superior	R\$ 3.558,20

Amplitude do intervalo de confiança: 13,17%

Campo de arbóreo:

Limite inferior	R\$ 2.837,61
Média amostral	R\$ 3.338,36
Limite superior	R\$ 3.839,11

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Estrada Leopoldo Fróes 615 - São Francisco Niterói - RJ

Área	8.934,00	m²
Topografia	90	pontos
Local	90	pontos
Uso	90	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	950,00	100	100	100	89,4%	R\$ 1.684,21	0,90	0,90	0,90	0,76	0,90	R\$ 835,03
3	600,00	100	120	100	93,3%	R\$ 6.666,67	0,90	0,75	0,90	0,71	0,90	R\$ 2.600,67
4	1.500,00	90	120	100	83,2%	R\$ 1.333,33	1,00	0,75	0,90	0,80	0,90	R\$ 648,06
5	3.500,00	100	100	90	60,8%	R\$ 1.857,14	0,90	0,90	1,00	0,89	0,90	R\$ 1.204,21
7	2.157,00	100	100	90	75,9%	R\$ 3.245,25	0,90	0,90	1,00	0,84	0,90	R\$ 1.980,73
8	1.725,00	100	90	90	80,7%	R\$ 1.159,42	0,90	1,00	1,00	0,81	0,90	R\$ 764,62
9	1.200,00	100	120	100	86,6%	R\$ 6.250,00	0,90	0,75	0,90	0,78	0,90	R\$ 2.658,80
10	1.000,00	100	120	100	88,8%	R\$ 3.500,00	0,90	0,75	0,90	0,76	0,90	R\$ 1.455,38
11	430,00	100	120	90	95,2%	R\$ 5.813,95	0,90	0,75	1,00	0,68	0,90	R\$ 2.417,24
12	540,00	80	90	90	94,0%	R\$ 3.888,89	1,13	1,00	1,00	0,70	0,90	R\$ 2.772,61
13	1.118,00	100	100	90	87,5%	R\$ 1.788,91	0,90	0,90	1,00	0,77	0,90	R\$ 1.005,75

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicaudal	1,372

Valor máximo	R\$ 2.772,61
Valor mínimo	R\$ 648,06
Desvio padrão	R\$ 835,46
Erro padrão da amostra	R\$ 264,20
Coefficiente de variação	50,10%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 11 anos	1,96	RESULTADO
dmax / s	1,32	amostra permanece
dmin / s	1,22	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 1.558,26
Média amostral	R\$ 1.667,55
Limite superior	R\$ 1.776,85

Amplitude do intervalo de confiança:	13,11%
--------------------------------------	--------

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 1.417,42
Média amostral	R\$ 1.667,55
Limite superior	R\$ 1.917,69

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Duque Estrada - Santa Rosa, Niterói - RJ

Área	2.465,30	m²
Topografia	100	pontos
Local	100	pontos
Uso	90	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	950,00	100	100	100	61,5%	R\$ 1.684,21	1,00	1,00	0,90	0,89	0,90	R\$ 1.210,91
3	600,00	100	120	100	75,7%	R\$ 6.666,67	1,00	0,83	0,90	0,84	0,90	R\$ 3.771,36
4	1.500,00	90	120	100	39,2%	R\$ 1.333,33	1,11	0,83	0,90	0,94	0,90	R\$ 939,78
5	3.500,00	100	100	90	42,0%	R\$ 1.857,14	1,00	1,00	1,00	1,04	0,90	R\$ 1.746,27
7	2.157,00	100	100	90	12,5%	R\$ 3.245,25	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	R\$ 2.824,79
8	1.725,00	100	90	90	30,0%	R\$ 1.159,42	1,00	1,11	1,00	0,96	0,90	R\$ 1.108,81
9	1.200,00	100	120	100	51,3%	R\$ 6.250,00	1,00	0,83	0,90	0,91	0,90	R\$ 3.855,65
10	1.000,00	100	120	100	59,4%	R\$ 3.500,00	1,00	0,83	0,90	0,89	0,90	R\$ 2.110,51
11	430,00	100	120	90	82,6%	R\$ 5.813,95	1,00	0,83	1,00	0,80	0,90	R\$ 3.505,36
12	540,00	80	90	90	78,1%	R\$ 3.888,89	1,25	1,11	1,00	0,83	0,90	R\$ 4.020,69
13	1.118,00	100	100	90	54,7%	R\$ 1.788,91	1,00	1,00	1,00	0,91	0,90	R\$ 1.458,49

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicaudal	1,372

Valor máximo	R\$ 4.020,69
Valor mínimo	R\$ 939,78
Desvio padrão	R\$ 1.209,85
Erro padrão da amostra	R\$ 382,59
Coeficiente de variação	50,12%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 11 amos	1,96	RESULTADO
dmax / s	1,33	amostra permanece
dmin / s	1,22	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 2.255,61
Média amostral	R\$ 2.413,88
Limite superior	R\$ 2.572,14

Amplitude do intervalo de confiança: 13,11%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 2.051,79
Média amostral	R\$ 2.413,88
Limite superior	R\$ 2.775,96

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Mário Viana - Santa Rosa, Niterói - RJ

Área	1.364,91	m²
Topografia	100	pontos
Local	100	pontos
Uso	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	950,00	100	100	100	30,4%	R\$ 1.684,21	1,00	1,00	1,00	0,96	0,90	R\$ 1.448,66
3	600,00	100	120	100	56,0%	R\$ 6.666,67	1,00	0,83	1,00	0,90	0,90	R\$ 4.511,81
4	1.500,00	90	120	100	9,9%	R\$ 1.333,33	1,11	0,83	1,00	1,02	0,90	R\$ 1.137,64
5	3.500,00	100	100	90	156,4%	R\$ 1.857,14	1,00	1,00	1,11	1,12	0,90	R\$ 2.089,13
7	2.157,00	100	100	90	58,0%	R\$ 3.245,25	1,00	1,00	1,11	1,06	0,90	R\$ 3.436,30
8	1.725,00	100	90	90	26,4%	R\$ 1.159,42	1,00	1,11	1,11	1,06	0,90	R\$ 1.365,90
9	1.200,00	100	120	100	12,1%	R\$ 6.250,00	1,00	0,83	1,00	0,97	0,90	R\$ 4.539,00
10	1.000,00	100	120	100	26,7%	R\$ 3.500,00	1,00	0,83	1,00	0,93	0,90	R\$ 2.428,58
11	430,00	100	120	90	68,5%	R\$ 5.813,95	1,00	0,83	1,11	0,87	0,90	R\$ 4.193,59
12	540,00	80	90	90	60,4%	R\$ 3.888,89	1,25	1,11	1,11	0,89	0,90	R\$ 4.810,10
13	1.118,00	100	100	90	18,1%	R\$ 1.788,91	1,00	1,00	1,11	0,95	0,90	R\$ 1.701,86

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	11
Graus de Liberdade	10
"t" de Student 80% bicaudal	1,372

Valor máximo	R\$ 4.810,10
Valor mínimo	R\$ 1.137,64
Desvio padrão	R\$ 1.441,17
Erro padrão da amostra	R\$ 455,74
Coeficiente de variação	50,07%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 11 amostras	1,96	RESULTADO
dmax / s	1,34	amostra permanece
dmin / s	1,21	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 2.689,89
Média amostral	R\$ 2.878,42
Limite superior	R\$ 3.066,94

Amplitude do intervalo de confiança: 13,10%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 2.446,65
Média amostral	R\$ 2.878,42
Limite superior	R\$ 3.310,18

MEDEN CONSULTORIA

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Rua Maria Francisca do Rego Reid, 690 – Alto da Glória Macaé - RJ

Área	2.400,00	m²
Topografia	100	pontos
Local	90	pontos
Uso	100	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	2.400,00	100	90	100	0,0%	R\$ 833,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 750,00
2	3.372,00	100	100	100	40,5%	R\$ 2.000,00	1,00	0,90	1,00	1,04	0,90	R\$ 1.690,34
3	9.090,00	100	110	100	278,8%	R\$ 1.980,20	1,00	0,82	1,00	1,18	0,90	R\$ 1.722,25
6	1.359,00	100	110	100	43,4%	R\$ 2.299,48	1,00	0,82	1,00	0,93	0,90	R\$ 1.577,06
7	25.000,00	100	90	100	941,7%	R\$ 900,00	1,00	1,00	1,00	1,34	0,90	R\$ 1.085,68
9	1.200,00	100	100	100	50,0%	R\$ 1.666,67	1,00	0,90	1,00	0,92	0,90	R\$ 1.237,96
10	900,00	100	80	90	62,5%	R\$ 2.055,56	1,00	1,13	1,11	0,88	0,90	R\$ 2.045,67
11	12.000,00	100	100	100	400,0%	R\$ 1.250,00	1,00	0,90	1,00	1,22	0,90	R\$ 1.238,13

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bicaudal	1,415

Valor máximo	R\$ 2.045,67
Valor mínimo	R\$ 750,00
Desvio padrão	R\$ 415,32
Erro padrão da amostra	R\$ 156,98
Coefficiente de variação	29,28%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 8 amostras	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,51	amostra permanece
dmin / s	1,61	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 1.339,85
Média amostral	R\$ 1.418,39
Limite superior	R\$ 1.496,92

Amplitude do intervalo de confiança: 11,07%

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 1.205,63
Média amostral	R\$ 1.418,39
Limite superior	R\$ 1.631,14

ITEM	TIPOLOGIA	TIPO	ENDEREÇO	LOCAL QUALITATIVO	BAIRRO/CIDADE	TOPOGRAFIA		USO		ÁREA (m²)	PREÇO VENDA (R\$)	VALOR VENDA (R\$/m²)	DATA	AGENTE DE MERCADO	FONTE
1	TERRENO	OFERTA	Estrada do Cafundá	120	Tanque	PLANO	100	COMERCIAL	100	2.800,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.500,00	Jun_2020	ALAN ARAUJO IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tanque-zona-oeste-rio-de-janeiro-2800m2-venda-
2	TERRENO	OFERTA	Avenida Nelson Cardoso, 899	120	Taquara	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.500,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 4.000,00	Jun_2020	FABRICIO MELO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-1500m2-venda-R\$6000000-id-
3	TERRENO	OFERTA	Rua Marques de Jacarepaguá	90	Tanque	PLANO	100	COMERCIAL	100	640,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.343,75	Jun_2020	HERANÇA NEGOCIOS IMOB	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-960m2-venda-R\$1500000-id-
4	TERRENO	OFERTA	Rua Marques de Jacarepagua, 175	90	Taquara	PLANO	100	COMERCIAL	100	885,00	R\$ 1.480.000,00	R\$ 1.672,32	Jun_2020	ALAN ARAUJO IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-885m2-venda-
5	TERRENO	OFERTA	Rua Brigadeiro João Manoel	80	Tanque	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	943,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.590,67	Jun_2020	R SOARES	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-943m2-venda-
6	TERRENO	OFERTA	Rua Atininga	80	Tanque	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	3.680,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.086,96	Jun_2020	EXCLUSIVA	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-3680m2-venda-
7	TERRENO	OFERTA	Rua Ana Silva	90	Pechincha	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	1.350,00	R\$ 2.450.000,00	R\$ 1.814,81	Jun_2020	AQUATRO IMOB	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-venda-
8	TERRENO	OFERTA	Rua Monsenhor Marques	80	Pechincha	Active Suave	90	RESIDENCIAL	90	2.271,00	R\$ 3.900.000,00	R\$ 1.717,31	Jun_2020	ANDREATA GESTÃO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-2271m2-venda-
9	TERRENO	OFERTA	Rua Marechal José Bevilacqua	90	Taquara	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	4.600,00	R\$ 1.840.000,00	R\$ 400,00	Jun_2020	MR3 IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-1840m2-venda-
10	TERRENO	OFERTA	Rua Andre Rocha 824	120	Taquara	PLANO	100	COMERCIAL	100	560,00	R\$ 2.300.000,00	R\$ 4.107,14	Jun_2020	ATHIONES	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-560m2-venda-
11	TERRENO	OFERTA	Estrada do Timdiba, 1535	120	Taquara	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.500,00	R\$ 7.500.000,00	R\$ 5.000,00	Jun_2020	SF IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taquara-zona-oeste-rio-de-janeiro-1500m2-venda-
12	TERRENO	OFERTA	Rua Semambi	90	Pechincha	PLANO	100	RESIDENCIAL	90	732,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 2.527,32	Jun_2020	RODRIGO KLAFF	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pechincha-zona-oeste-rio-de-janeiro-732m2-venda-
13	TERRENO	OFERTA	Estrada do Pau Ferro	120	Freguesia	PLANO	100	COMERCIAL	100	1.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000,00	Jun_2020	BRASIL BROKERS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-1000m2-venda-
14	TERRENO	OFERTA	Estrada da Capenha 191	100	Freguesia	PLANO	100	COMERCIAL	100	980,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.551,02	Jun_2020	PEREIRA IMOVEIS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-980m2-venda-

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Estrada Marques de Jacarepagua x Laura Telles - Jacarepaguá - RJ

Área	1.121,00	m²
Topografia	100	pontos
Local	100	pontos
Uso	90	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área	Topografia	Local	Uso	Área	Unitário	Topografia	Transposição	Uso	Área	Oferta	Homog.
1	2.800,00	100	120	100	149,8%	R\$ 2.500,00	1,00	0,83	0,90	1,12	0,90	R\$ 1.892,07
2	1.500,00	100	120	100	33,8%	R\$ 4.000,00	1,00	0,83	0,90	1,04	0,90	R\$ 2.800,11
3	640,00	100	90	100	42,9%	R\$ 2.343,75	1,00	1,11	0,90	0,93	0,90	R\$ 1.966,64
4	885,00	100	90	100	21,1%	R\$ 1.672,32	1,00	1,11	0,90	0,94	0,90	R\$ 1.418,72
5	943,00	100	80	90	15,9%	R\$ 1.590,67	1,00	1,25	1,00	0,96	0,90	R\$ 1.713,79
6	3.680,00	100	80	90	228,3%	R\$ 1.086,96	1,00	1,25	1,00	1,16	0,90	R\$ 1.418,71
7	1.350,00	100	90	90	20,4%	R\$ 1.814,81	1,00	1,11	1,00	1,05	0,90	R\$ 1.901,14
8	2.271,00	90	80	90	102,6%	R\$ 1.717,31	1,11	1,25	1,00	1,09	0,90	R\$ 2.344,68
10	560,00	100	120	100	50,0%	R\$ 4.107,14	1,00	0,83	0,90	0,92	0,90	R\$ 2.541,95
12	732,00	100	90	90	34,7%	R\$ 2.527,32	1,00	1,11	1,00	0,95	0,90	R\$ 2.396,20
13	1.000,00	100	120	100	10,8%	R\$ 4.000,00	1,00	0,83	0,90	0,97	0,90	R\$ 2.623,99
14	980,00	100	100	100	12,6%	R\$ 2.551,02	1,00	1,00	0,90	0,97	0,90	R\$ 1.998,04

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	12
Graus de Liberdade	11
"t" de Student 80% bicaudal	1,363

Valor máximo	R\$ 2.800,11
Valor mínimo	R\$ 1.418,71
Desvio padrão	R\$ 456,59
Erro padrão da amostra	R\$ 137,67
Coefficiente de variação	21,90%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 12 amostr	2,03	RESULTADO
dmax / s	1,57	amostra permanece
dmin / s	1,46	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 2.030,50
Média amostral	R\$ 2.084,67
Limite superior	R\$ 2.138,84

Amplitude do intervalo de confiança:	5,20%
--------------------------------------	-------

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 1.771,97
Média amostral	R\$ 2.084,67
Limite superior	R\$ 2.397,37

ANEXO IV

GLOSSÁRIO

Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicadores em geral que possam ter sido utilizados neste trabalho:

Termo	Descrição
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coeficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um indicador de correlação entre o setor analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
BM&FBOVESPA	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual (<i>Compound Annual Growth Rate</i>)
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital (<i>Capital Expenditure</i>)
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due dilligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador procura se certificar da veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization</i>)
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país (<i>Emerging Markets Bond Index</i>)
EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa (<i>Enterprise Value</i>)
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
<i>Funding</i>	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (<i>Generally Accepted Accounting Principles</i>)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações (<i>Initial Public Offering</i>)
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços

Termo	Descrição
ITR	Informações Trimestrais
<i>Joint Venture</i>	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica comum
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
<i>Leasing</i>	Arrendamento Mercantil
<i>Market Cap</i>	Valor total das ações/quotas da empresa
<i>Market Premium</i>	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido em títulos livre de risco
<i>Market Share</i>	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido (<i>Return on Equity</i>)
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor de mercado tem rendido acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread Bancário</i>	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone (valor)</i>	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano (<i>Treasury Bonds</i>)
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital (<i>Weighted Average Cost Of Capital</i>)