

Plano de Recuperação Judicial do Grupo RCFA

RCFA ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2018.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO RCFA
CONSOLIDADO COM AS MODIFICAÇÕES DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES
REALIZADA EM 19/06/2018**

Inicialmente, cumpre informar que Plano de Recuperação Judicial representa o texto do Segundo Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, às fls. 12.583/12.836, acrescido e modificado com as alterações promovidas em Assembleia Geral de Credores realizada em 19/06/2018 (**AGC**), tal qual aprovado pelos credores, na forma do art. 45 da Lei n.º 11.101/2005, conforme informado pelo ilmo. Administrador Judicial às fls. 13.701/13.768 (**PRJ**).

Para tornar a leitura mais didática e objetiva, nesta introdução, as Recuperandas reproduzirão as alterações que já constavam do Segundo Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial de fls. 12.583/12.836, apresentado em 05/04/2018 e, posteriormente, identificarão as modificações promovidas por proposta formulada pelo credor CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (**CR2**).

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Ao final, as Recuperandas apresentarão o texto consolidado do Plano de Recuperação Judicial aprovado na AGC, contemplando todas as modificações aprovadas pelos credores.

I. DAS MODIFICAÇÕES EXISTENTES NO SEGUNDO ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL JÁ ACOSTADO ÀS FLS. 12.583/12.836, QUANDO DA AGC DE 19/06/2018.

O Segundo Aditivo apresentado pelo Grupo RCFA nos autos do pedido de recuperação judicial datado de 09 de dezembro de 2016, processo nº 0422581-77.2016.8.19.0001, em curso perante o MM. Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital – RJ, com seu deferimento havido em 16 de dezembro de 2016 e Plano de Recuperação Judicial apresentado tempestivamente em 22 de março de 2017, às fls. 5480/5556 (PRJ).

O Segundo Aditivo ao PRJ se fez necessário para readequação e aprimoramento de alguns aspectos a seguir elencados.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Em relação aos credores trabalhistas, o Primeiro Aditivo ao PRJ previa que o pagamento ocorreria em até 12 (doze) meses, e o primeiro pagamento ocorreria em até 30 (trinta) dias após a Data de Homologação Judicial do Plano. Todavia, no Segundo Aditivo ao PRJ foi necessário modificar o cronograma de pagamento dos credores trabalhistas (cláusulas 57 a 59). Foi respeitado o limite legal de até 1 (um) ano para pagamento dos créditos da classe I, conforme art. 54 da LRF, mas a primeira parcela do pagamento ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da homologação do PRJ, em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas.

Para amenizar os efeitos deste prazo, em benefício dos credores, as Recuperandas se comprometeram a antecipar a amortização de sua dívida com os credores da classe I com os recursos oriundos da venda do terreno *On the Lake* localizado em Nova Lima, pertencente à Recuperanda SPE MG-01 conforme já autorizado por esse MM. Juízo às fls. 11656/11657.

Em relação à classe II, o Primeiro Aditivo ao PRJ previa Cessão *pro soluto* de 80% dos Recebíveis do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra (cláusula 63). No entanto, em atenção ao v. acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 0023669-87.2017.8.19.0000 (fls. 12367/12386), as Recuperandas modificaram o

RCFA ENGENHARIA LTDA.

PRJ para que conste que a totalidade dos recebíveis oriundos da comercialização de partes ideais/cotas do Hotel Pestana serão destinados ao pagamento da dívida com o Banco do Brasil S/A¹.

Ainda em relação à classe II, houve, também, pequena alteração em relação à forma de quitação: os contratos serão quitados no limite das respectivas garantias e, caso o valor da garantia ultrapasse o valor da dívida atrelada àquele contrato, o valor será utilizado para a quitação de eventual saldo remanescente de outra operação.

Em relação às classes III e IV, o primordial aprimoramento foi possibilitar a integralização dos ativos no FII pela RCFA por meio da transação com a Helbor Empreendimentos S/A (HELBOR): como o FII já está devidamente constituído (conforme informado às fls. 10387/1394), as Recuperandas precisaram envidar seus esforços para concluir a última etapa – integralização dos ativos no FII.

Como se verificará, a integralização do FII pela RCFA se concretizará, em sua maior parcela, pela transferência de quotas, de sua titularidade, de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e, nesse sentido, a RCFA notificou todos os seus sócios

¹ As Recuperandas esclarecem que o v. acórdão não transitou em julgado pois protocolaram Recurso Especial, ainda pendente de ser respondido pelo Banco do Brasil, bem como do juízo de admissibilidade.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

nestas SPEs para análise do exercício do direito de preferência, não obtendo resposta expressa, conforme informado à fl. 11291. Essa integralização é a moeda de pagamento dos credores das classes III e IV, sendo de suma importância as alterações contratuais com anuência das sócias majoritárias.

Conforme tabelas n.º 4 e n.º 5 do do Segundo Aditivo PRJ², os ativos a serem integralizados no FII são os seguintes: (i) quotas de 3 (três) SPEs com a HELBOR (HESA 55, HESA, 98 e HESA 107); (ii) 80% das quotas da SPE GREEN 3000; (iii) quotas da SPE GREEN 2000 (que, hoje, pertencem integralmente à RCFA, conforme item II.II abaixo); (iv) quotas de 1 (uma) SPE com a Rodobens Negócios Imobiliários S/A. (**RODOBENS**) (Sistema Fácil Rio De Janeiro II – SPE Ltda.); (v) quotas de 2 (duas) SPEs com a PDG Realty S/A Empreendimentos e Participações (**PDG**) (PDG Nova Lima Incorporações S/A e PDG BH Incorporações S/A); (vi) percentual de imóveis no empreendimento *Paradiso All Suits*; (vii) R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em caixa; (viii) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em recebíveis de adquirentes de apartamentos oriundos de incorporações da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (**CR2**); (ix) 02 (dois) imóveis residenciais no empreendimento **SPE 09** e (x) 100% das quotas no empreendimento Rio II Park.

² As mesmas tabelas no texto consolidado abaixo, mas já contemplando a modificações proposta por CR2 e aprovada pelos credores.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

As Recuperandas obtiveram a composição amigável com a HELBOR que permitirá o pagamento dos credores das classes III e IV, já que a HELBOR é sócia majoritária nas SPEs cujas participações das Recuperandas compõem aproximadamente 90% (noventa por cento) do valor dos ativos do FII.

As Recuperandas esclarecem que já conseguiram aprovação da PDG para transferir as suas ações nas SPEs PDG Nova Lima Incorporações S/A e PDG BH Incorporações S/A para o FII e, em breve, apresentarão os respectivos Instrumento de Cessão de Ações nestes autos. Em relação as demais SPEs (RODOBENS), as Recuperandas seguem em tratativas avançadas para alterar os respectivos contratos sociais para transferir as quotas para o FII.

As Recuperandas requereram a prorrogação do prazo para conclusão da Etapa de Integralização do Fundo Imobiliário (fls. 11290/11293), mas não como a questão ainda não foi apreciada e, uma vez homologada a Transação com a Helbor, as participações das Recuperandas que compõem aproximadamente 90% (noventa por cento) do valor dos ativos do FII estarão integralizadas, alterou-se o cronograma da Etapa de Integralização do Fundo Imobiliário para que o Grupo RCFA tenha o tempo

RCFA ENGENHARIA LTDA.

necessário para concluir as tratativas em andamento, com todos os seus demais sócios e conseqüentemente avançar com a integralização do restante dos ativos no FII.

E também foi preciso alterar o PRJ para contemplar a substituição, naquele momento, de ativo em sociedade com a HELBOR e a substituição de outros ativos (abaixo esclarecido) para permitir a recomposição do caixa das Recuperandas e o adimplemento de obrigações correntes, extraconcursais.

No Segundo Aditivo as Recuperandas passaram a integralizar o FII com a totalidade das participações que detém nas SPEs com a HELBOR, aumentando o valor que comporá o FII (tabela n.º 4 - Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário e tabela n.º 5). Deste modo, em contrapartida, houve o aumento da sua participação no FII, que agora passou a ser de 15% (quinze por cento), em substituição ao anteriores 10% (dez por cento) (cláusula 77).

DA SUBSTITUIÇÃO DA HESA 67 PELA HESA 55: A HESA 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (HESA 67 - Empreendimento Neolink) é uma SPE que não se encontra em recuperação judicial e ostenta o seguinte quadro societário: a RCFA

RCFA ENGENHARIA LTDA.

possui 30% (trinta por cento) de participação e a HELBOR, o restante (70%) do capital social.

Atualmente a HESA 67 apresenta um endividamento da ordem de R\$114 milhões³, conforme retrata o laudo de viabilidade econômica que acompanhou o Segundo Aditivo ao PRJ. Em virtude desse elevado endividamento da HESA 67, desde a apresentação do PRJ houve uma necessidade de injeção de caixa na ordem de R\$10 milhões, destinados apenas para o pagamento de juros e amortização do financiamento da HESA 67 com o Banco Bradesco S/A (**Bradesco**), implicando assim numa redução no valor econômico do empreendimento, no importe de 20%, situação que pode se estender por um tempo ainda imprevisível.

Como a RCFA não aportou a quantia que lhe cabia em relação à esta injeção de caixa para fazer frente ao endividamento com o Bradesco, se não houvesse a dação das quotas da HESA 67 para a HELBOR, as quotas que a RCFA detem na HESA 67

³ R\$ 114.312.692,13 (cento e quatorze milhões e trezentos e doze mil e seiscentos e noventa e dois reais e treze centavos) atualizada até 19 de Fevereiro de 2018 (Dívida HESA 67), composta de (a) R\$ 14.462.648,75 (quatorze milhões e quatrocentos e sessenta e dois mil e seiscentos e quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos) em razão de mútuos realizados pela HELBOR, após o ajuizamento da Recuperação Judicial da RCFA, em favor da HESA 67, referente ao aporte que as duas sócias deveriam ter realizado naquela Sociedade de Propósito Específico (Mútuo HESA 67) e (b) R\$ 99.850.043,38 (noventa e nove milhões e oitocentos e cinquenta mil e quarenta e três reais e trinta e oito centavos) em razão de Plano Empresário contratado junto ao Banco Bradesco S.A, formalizado em 28 de Abril de 2014 (Plano Empresário Bradesco)

RCFA ENGENHARIA LTDA.

carregariam um passivo ao FII, prejudicando os credores das classes III e IV, que receberiam as quotas deste FII em pagamento.

O cenário negativo do mercado imobiliário brasileiro atingiu a HESA 67, afetando, em consequência, as quotas da RCFA (30%), participação esta que se destinaria à integralização do FII, na forma descrita no PRJ original apresentado. No curso de 2017, o Bradesco passou a exigir da HESA 67 uma série de obrigações onerosas, como o reforço de garantia e o adimplemento de encargos pecuniários, que impactaram diretamente na redução do valor de mercado da SPE HESA 67. Desta feita, houve uma depreciação do valor atribuído à participação da RCFA na HESA 67, avaliada em R\$11.400.000,00 (onze milhões e quatrocentos mil reais) (fl. 10736), na medida em que durante 2018 o cronograma de amortização prevê o dispêndio de valores (milhares de reais) que são superiores ao valor dos recebíveis.

Assim, para preservar o conjunto de ativos destinados ao pagamento dos credores classe III e IV, as Recuperandas substituíram a obrigação disposta do PRJ de integralizar o FII com quotas da SPE HESA 67, pela SPE HESA 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (HESA 55 - Empreendimento Helbor Savassi), em benefício

RCFA ENGENHARIA LTDA.

exclusivo aos credores, os quais, nos termos do PRJ, serão pagos por meio de dação em pagamento das quotas do FII.

A HESA 55 é uma SPE que, tal qual a HESA 67, não está em recuperação judicial, e da qual a RCFA possui 20% (vinte por cento) de participação, figurando a HELBOR com 60% (sessenta por cento) e o restante (20%) de titularidade de terceiros. O valor da participação da RCFA na HESA 55 está avaliado em R\$3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) (fl. 10748). Embora o valor de mercado da HESA 55 seja inferior ao da HESA 67, apresenta como grande vantagem o fato de não possuir endividamento bancário capaz de depreciar o seu valor.

DA SUBSTITUIÇÃO SPE-03 PELA GREEN 2000: Desde o protocolo do Aditivo do PRJ em 11/10/2017, o Grupo RCFA finalizou as tratativas com seus sócios nos Empreendimentos GREEN 2.000 Empreendimentos Imobiliários S.A. (GREEN 2000) passando a deter 100% do capital social dessa sociedade, avaliada em R\$343.658,99 (trezentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e noventa e nove centavos). Registre-se que a GREEN 2000, tal qual a HESA 67 e HESA 55 não está em recuperação judicial. Tal participação, obtida pelo Grupo RCFA, foi adicionada aos

RCFA ENGENHARIA LTDA.

ativos que integrarão o FII, cujas quotas servirão ao pagamento dos credores das Classes III e IV.

Assim, tendo em vista a inclusão de 100% (cem por cento) da participação da GREEN 2000 no FII, as Recuperandas retiraram do FII a sua participação de 12,5% (doze virgula cinco por cento) na SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SPE03), avaliada em R\$700.000,00 (setecentos mil reais) (fl. 10745), para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa de curto prazo da empresa.

II. DAS MODIFICAÇÕES PROMOVIDAS NA AGC DE 19/06/2018 AO SEGUNDO ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE FLS. 12.583/12.836.

Na tabela n.º 4 do item 4.3 do Segundo Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial constavam os ativos que seriam integralizados pela RCFA no FII, com a devida descrição e valores. Dentre estes, estavam 2 (dois) ativos da RCFA que são participações em Sociedades de Propósito Específico com a CR2, que somavam o valor de R\$9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), a saber:

RCFA ENGENHARIA LTDA.

- Quotas da CR2 Empreendimentos SPE09 LTDA. – 20% (vinte por cento) de Participação, avaliado em R\$8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais) (**SPE-09**); e
- Quotas da Sociedade de Propósito Específico Green 3000 – 20% (vinte por cento) de Participação, avaliado em R\$700.000,00 (setecentos mil reais) (**GREEN**).

Com o objetivo de encerrar divergências e discussões acerca da validade e regularidade da garantia do seu crédito, conforme Impugnação de Crédito n.º 0179634-55.2017.8.19.0001, ainda pendente de julgamento, CR2 compareceu à AGC de 19/06/2018 e formulou proposta para adquirir a participação da RCFA na SPE-09 e permitir, assim, a integralização no FII da participação da RCFA na GREEN e do produto da venda da sua participação da SPE-09.

A aquisição da participação da RCFA na SPE-09 encerra o litígio e provoca a perda superveniente do objeto da impugnação de crédito de CR2, sem ônus de qualquer natureza para ambas as partes.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Por outro lado, propicia um incremento no pagamento dos credores das classes III e IV, na medida em que a RCFA poderá integralizar ativos no FII da seguinte forma:

Ao invés de integralizar ativos no valor de R\$9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), correspondentes a 20% (vinte por cento) de participação da GREEN (R\$700.000,00) e 20% (vinte por cento) de participação da SPE-09 (R\$8.600.000,00), a RCFA venderá para a CR2 a sua participação na SPE-09 e, assim, integralizará R\$ 8.150.000,00 (oito milhões e cento e cinquenta mil reais) em ativos no FII, a serem pagos pela CR2 diretamente ao FII da seguinte forma:

- R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) à vista, em até 3 (três) dias úteis, contados da aprovação do PRJ em AGC (já transferido para a administradora do FII FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S/A – **Anexo 5**);
- 60% (sessenta por cento) da participação na GREEN, avaliados em R\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) em até 90 (noventa) dias corridos, contados da aprovação do PRJ em AGC.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

- Com isso, a RCFA integralizará 80% (oitenta por cento) de participação desta sociedade no FII, o que aumentará o valor do ativo para R\$2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)
- Imóveis da SPE-09, avaliados em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) em até 30 (trinta) dias, contados da aprovação do PRJ em AGC;
- R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) por meio de cessão de recebíveis detidos pelas sociedades controladas por CR2, a ser celebrada em até 30 (trinta) dias úteis contados da aprovação do PRJ em AGC;

Deste modo, para facilitar a leitura dos credores, tendo em vista as alterações ora introduzidas ao PRJ, o mesmo passará a vigorar com a seguinte redação consolidada:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO RCFA

RCFA ENGENHARIA LTDA. – em Recuperação Judicial, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.421.406/0001-62, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 3.443, bloco 1, Salas 302/304, no empreendimento denominado Américas Corporate, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.631-003, (**RCFA**);
DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA. – em Recuperação Judicial, sociedade

RCFA ENGENHARIA LTDA.

empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.346.404/0001-43, com sede contratual à Avenida das Américas, n.º 700, bl. 02, sala 236/242 – parte, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22.640-100, (**Dominus 10**); **DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.781.006/0001-58, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 236/244, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (**Dominus 11**); **DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.836.872/0001-61, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 234/244, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (**Dominus 14**); **DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 20.946.175/0001-01, com sede estatutária à Avenida das Américas, n.º 700, bloco 02, Sala 234/242, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22.640-100 (**Dominus 15**); **LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.185.066/0001-45, com sede estatutária à Rodovia BR-040, s/n, KM 476, Portaria 02, Centro, Sete Lagoas-MG, CEP: 35.701-970 (**La Sete**); **LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.736.732/0001-06, com sede estatutária à Avenida Getúlio Vargas, n.º 2062, Vila Joana Darc, Lagoa Santa-MG, CEP: 33.400-000 (**Lagoa Santa**); **TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.167.132/0001-54, com sede estatutária à Rua Arturo Toscanini, n.º 61, Santo Antonio, Belo Horizonte-MG, CEP: 30.330-200 (**Toscanini**) ; e **SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita

RCFA ENGENHARIA LTDA.

no CNPJ/MF sob o n.º 14.068.603/0001-30, com sede estatutária à Av Engenheiro Roberto Zuccolo, n.º 555, 1º Andar, Sala 1001 - parte, Jardim Humaita, São Paulo, CEP: 05.307-190 (**SPE MG 01**), em conjunto com **RCFA, Dominus 10, Dominus 11, Dominus 14, Dominus 15, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini e SPE MG 01: Companhias** ou **Recuperandas**) apresentam, nos autos do seu processo de recuperação judicial, autuado sob n.º 0422581-77.2016.8.19.0001, em curso perante o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, o seguinte Plano de Recuperação Judicial, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da LRJ.

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. 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.

“**ABRAINCA**”: é a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

“**Administrador Judicial**”: é a N&R Advogados, representado pelo Dr. Wagner Nascimento, nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial, ou quem venha a substituí-lo.

“**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

RCFA ENGENHARIA LTDA.

na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores nesta ocasião, sendo posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da LRJ.

“Assembleia de Credores”: é qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRJ.

“Ata de Assembleia de Credores”: é a ata que será lavrada em cada Assembleia de Credores.

“Código Civil”: é a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código Tributário Nacional”: é a Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

“Colliers International”: é Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m² comercializados e mais de 1,6 bilhão de m² avaliados.

“Créditos”: são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra as Recuperandas, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou

RCFA ENGENHARIA LTDA.

contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral.

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, na forma do art. 1225 do Código Civil.

“Créditos Concurtais”: são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra a Recuperanda, ou que a mesma possa vir a responder por qualquer tipo de coobrigação, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, sujeitos à Recuperação Judicial e que, em razão disso, podem ser reestruturados por este Plano, nos termos da LRJ.

“Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte”: são os Créditos detidos por Credores Concurtais constituídos sob a forma de microempresas e empresas de pequeno porte, conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, conforme previstos nos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, d, da LRJ.

“Créditos do Grupo RCFA”: são os Créditos Concurtais detidos contra as 09 (nove) Recuperandas do Grupo RCFA.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

“Créditos Extraconcursais”: são os Créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º, e 67 da LRJ, bem como os Créditos que apenas venham a existir após a Data do Pedido ou cujo fato gerador seja posterior à Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações posteriores à Data do Pedido.

“Créditos Quirografários”: são os Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, conforme previsto nos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI da LRJ.

“Créditos Retardatários”: são os Créditos que forem incluídos na Lista de Credores em razão da apresentação de habilitações de crédito, impugnações de crédito ou mediante qualquer outro incidente, ofício, determinação judicial ou requerimento de qualquer natureza formulado com a mesma finalidade, desde que apresentado após o decurso do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da publicação na imprensa oficial do edital a que se refere o artigo 7º, § 1º, da LRJ, na forma do disposto no artigo 10 da LRJ.

“Créditos Trabalhistas”: são os créditos e direitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos dos artigos 41, inciso I, e 83, inciso I, da LRJ.

“Credores”: são as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não

RCFA ENGENHARIA LTDA.

sujeitos aos efeitos do Plano, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

“Credores com Garantia Real”: são os Credores Concursais titulares de Créditos com Garantia Real.

“Credores Concursais”: são os credores titulares de Créditos Concursais.

“Credores Extraconcursais”: São os Credores titulares de Créditos Extraconcursais.

“Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte”: são os Credores Concursais titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

“Credores Quirografários”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários.

“Credores Majorados ou Retardatários”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Majorados ou Retardatários.

“Credores Trabalhistas”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

“Data de Homologação Judicial do Plano”: é a data em que ocorrer a publicação na imprensa oficial da decisão de Homologação Judicial do Plano proferida pelo Juízo da Recuperação.

“Data do Pedido”: é o dia 09/12/2016, data em que foi ajuizada a Recuperação Judicial do Grupo RCFA.

“Dia Corrido”: para fins deste Plano, Dia Corrido será qualquer dia, de modo que os prazos contados em Dias Corridos não sejam suspensos ou interrompidos, à exceção do dia do vencimento.

“Dia Útil”: para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no Estado do Rio de Janeiro ou feriado municipal na Cidade do Rio de Janeiro/RJ ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro.

“Fundo” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”: é um Fundo de Investimento Imobiliário (**FII**) a ser constituído, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, na forma da cláusula 5 deste Plano. Esse tipo de fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. O FII é constituído sob a forma de um condomínio fechado, sendo dividido em quotas, que representam parcelas ideais do seu patrimônio.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

“Grupo RCFA” e “Recuperandas”: é o grupo composto pela **RCFA Engenharia Ltda. – em Recuperação Judicial**, e as demais 08 (oito) empresas que ajuizaram pedido conjunto de Recuperação Judicial.

“Helbor” ou “Helbor Empreendimentos S.A.”: é uma das principais parceiras do Grupo RCFA e incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 28 cidades localizadas em 10 estados (além do Distrito Federal).

“INCC”: é o Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

“Instrução CVM 472”: é a Instrução nº 472 da CVM, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimentos imobiliários.

“Juízo da Recuperação”: é o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro ou, eventualmente, outro órgão jurisdicional que venha a ser declarado competente para o processamento da Recuperação Judicial.

“Laudos”: são o Laudo Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, apresentados nos termos e para os fins do artigo 53, III, da LRJ, que integram os Anexos 1 (fl. 5557/2296) e 2 (fls. 5407/5479; 5597/5859) ao Plano apresentado em 22/03/2017, respectivamente.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

“LRI”: é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

“Lista de Credores”: é a relação consolidada de credores da Recuperanda elaborada pelo Administrador Judicial e aditada de tempos em tempos pelo trânsito em julgado de decisões judiciais ou arbitrais que reconhecerem novos Créditos Concurais ou alterarem a legitimidade, classificação ou o valor de Créditos Concurais já reconhecidos.

“Opportunity”: trata-se do grupo de empresas financeiras constituído pelo Banco Opportunity de Investimentos S.A., Opportunity Gestora de Recursos Ltda., Opportunity Asset Administradora de Recursos de Terceiros Ltda., Opportunity Gestão de Investimentos e Recursos Ltda., Opportunity Private Equity Gestora de Recursos Ltda., Opportunity Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Opportunity HDF Participações S.A. e pelos diversos fundos de investimentos geridos por essas empresas.

“Plano”: é este Plano de Recuperação Judicial, conforme aditado, modificado ou alterado.

“Recuperação Judicial”: é o processo de recuperação judicial ajuizado pela Recuperanda em 09/12/2016, autuado sob o n.º 0422581-77.2016.8.19.0001 e distribuído para o Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

- “Regulamento do Fundo”: é o regulamento que regerá o Fundo de Investimento Imobiliário, elaborado em atendimento aos termos e condições da Instrução CVM 472, às fls. 10.395/10.427 da Recuperação Judicial e modificado no texto consolidado ora anexado (**Anexo 4**).
- 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, assim como as referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas sub-cláusulas e subitens deste Plano.
- 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, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.
- 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 Dias Corridos) cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

2. INTRODUÇÃO

2.1. Histórico

1. As Recuperandas iniciaram suas atividades em 1995 atuando em todas as fases da incorporação e construção imobiliária: (i) compra do terreno, (ii) concepção do produto imobiliário, (iii) execução das obras, e (iv) comercialização das unidades. Desde então, as Recuperandas destacam-se no mercado imobiliário graças aos seus maciços investimentos em qualidade e inovação e no mercado de construção, conduzindo obras para terceiros, além da qualidade de seu serviço e pela pontualidade na entrega de obras. As Recuperandas foram idealizadas por seus quatro sócios, ex-diretores de uma grande incorporadora, e que para fazer a diferença no setor, mostraram-se permanentemente capazes de suprir as demandas por novos empreendimentos e atender ao consumidor de forma personalizada.

2. Ao longo desses mais de 20 anos de atuação no mercado imobiliário, as Recuperandas participaram ativamente de alguns movimentos cíclicos no mercado

RCFA ENGENHARIA LTDA.

imobiliário brasileiro. As Recuperandas participaram de aproximadamente 51 empreendimentos nas seguintes modalidades: (33) Incorporação e Construção, (14) Construção, (01) Gerenciamento, (02) Incorporação e Gerenciamento e (01) Retrofit ou Reforma (vide gráfico nº 3).

3. Em seus primeiros anos, as Recuperandas realizaram incorporações imobiliárias na cidade do Rio de Janeiro, destacando-se a construção dos edifícios Bogari e Corina Maria, na zona sul da cidade. Em Belo Horizonte, construiu os edifícios Ianelli e Pancetti, que até hoje são referência para o mercado de apart-hotéis da cidade

4. Apenas 3 (três) anos após sua fundação, em 1998, o Grupo RCFA lançou o empreendimento denominado “*Alphaville Lagoa dos Ingleses*”, tendo o Grupo RCFA elaborado tanto as obras de urbanização como a gestão imobiliária do empreendimento.

5. O **grande sucesso de vendas** dos 1.545 lotes e a participação do Grupo RCFA em todas as etapas da cadeia de incorporação promoveram um ciclo virtuoso, fazendo com que o Grupo RCFA alcançasse um novo porte de empresa, capacitando-o a atuar nas áreas de gerenciamento de obras, construção, gestão imobiliária e financeira de incorporações.

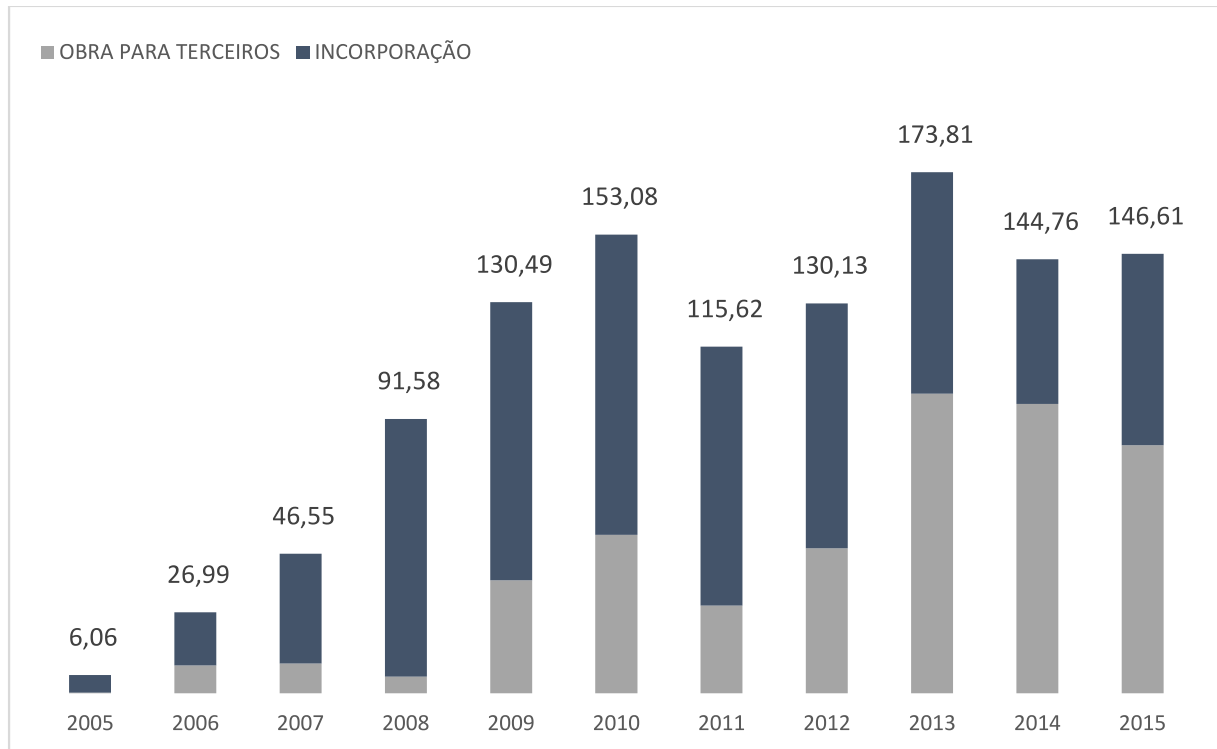
6. A credibilidade alcançada pelas Recuperandas no mercado imobiliário proporcionou a criação de inúmeras parcerias com as mais proeminentes incorporadoras do país, tais como, Helbor, Cyrella, PDG, CR2, Fibra Realty,

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Rodobens, Carvalho Hosken, dentre outras, para o desenvolvimento de projetos imobiliários nos Estados do Rio de Janeiro e de Minas Gerais.

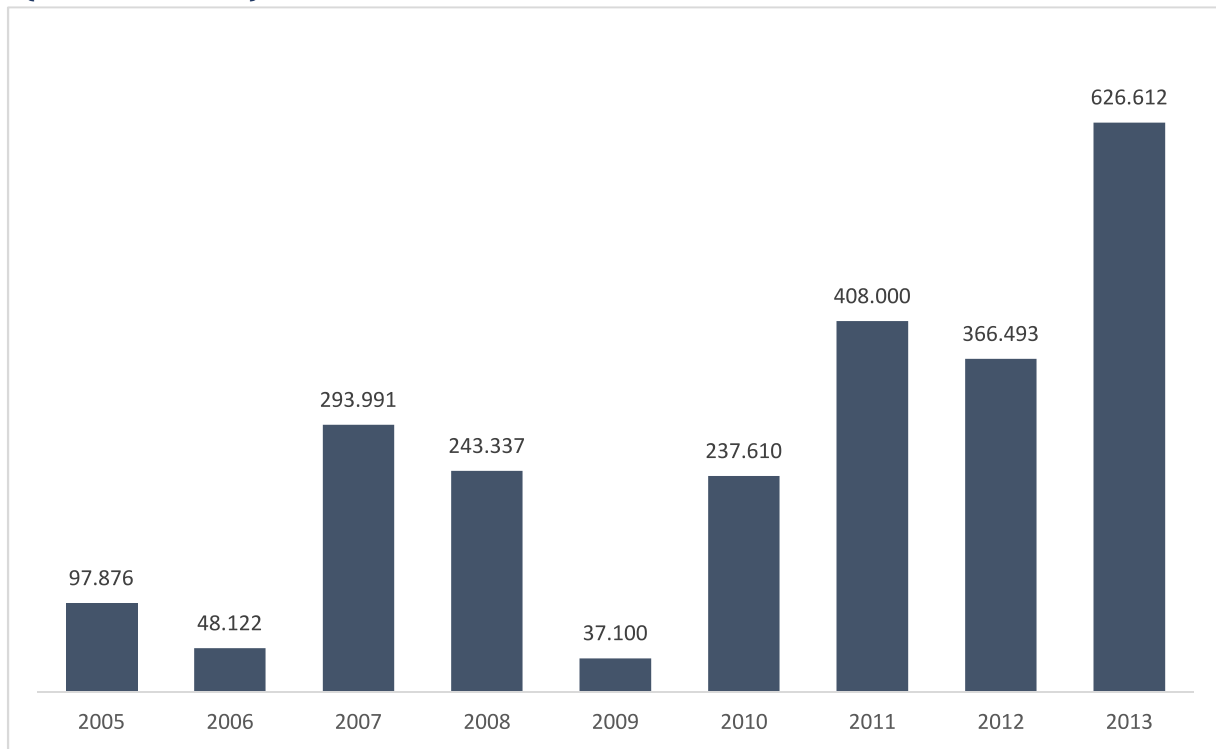
7. Com esses parceiros, mesmo ao longo da crise financeira global desencadeada nos Estados Unidos em 2008, o Grupo RCFA realizou diversos lançamentos de sucesso, destacando-se o “Novo Horizonte Jardins” e “Lumiere I” em Minas Gerais e “Verano Stay I e II”, “Link Office Mall & Stay” (ganhador do prêmio ADEMI Imobiliário 2014), “Neolink “ e “Rio Business Center” no Rio de Janeiro, dentre outros.

Gráfico 1: Volume de Obras Construídas pelo Grupo RCFA - 2005 a 2015
 (m² construídos)



8. Influenciada e impulsionada pelo sucesso de suas parcerias em incorporações imobiliárias, as Recuperandas decidem dar importante passo e, a partir de 2012, realizaram algumas incorporações imobiliárias de grande porte em vôo solo, tais como o Hotel Pestana Rio Barra, o Residencial Seasons, Hotel Spa Lagoa Santa, Hotel Spa Veredas e o Hotel Spa Toscanini, o que fez com que o Grupo RCFA alcançasse a marca de mais de 2 bilhões de VGV (Valor Geral de Venda) em lançamentos.

Gráfico 2: VGV (Valor Geral de Vendas) Lançado - 2005 a 2013
(milhares de R\$)



9. **Graças ao seu sucesso pujante** no mercado imobiliário, o Grupo RCFA conquistou uma série de premiações, atestando a excelência em seus serviços, tais como: (i) Prêmio Vitae Rio – Construção Segura, Empresa Viva em 2006 (Bronze), 2007 (Prata), 2008 (Prata), 2009 (Bronze), 2010 (Bronze), 2011 (Ouro), 2012 (Prata), 2013 (Ouro), 2014 (Ouro), 2015 (Ouro) e 2016 (Ouro) e (ii) O prêmio Ranking ITC Net -100 Maiores Empresas da Construção de 2008 a 2016.

10. Além do inegável sucesso alcançado pelas Recuperandas, ressalta-se também que o bem-estar de seus colaboradores sempre foi uma prioridade. As Recuperandas investem em diversos projetos sociais nos seus canteiros de obra, tais

RCFA ENGENHARIA LTDA.

como: Construindo com Saúde, Alfabetizar é Construir, Lazer no Trabalho, Programa de Capacitação Profissional, Programa Funcionário Destaque do Mês, Jovem Aprendiz e Parceiros Produtivos.

11. Nesses mais de 20 (vinte) anos de atividade empresarial, as Recuperandas empregaram mais de 2,900 colaboradores de forma direta, além dos mais de 12,000 empregos indiretos. Com efeito, ao longo desses 20 anos, as Recuperandas contribuíram para circulação de riquezas e geração de impostos em prol das regiões em que estão localizadas.

12. No que se refere ao impacto sócio-ambiental dos empreendimentos desenvolvidos pela Recuperanda. É importante destacar que, tanto na elaboração dos projetos, quanto na execução das obras, o **respeito ao meio ambiente** é um dos principais focos do Grupo RCFA.

13. As Recuperandas buscam conciliar em seus empreendimentos soluções de integração entre o paisagismo e a natureza, utilizando equipamentos com alto desempenho e menor consumo de energia, além do uso de madeira certificadas e recicladas. Tudo isso com rigoroso atendimento às diretrizes legais, inclusive desenvolvendo empreendimentos com certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental*) e AQUA (Certificação Internacional da Construção Sustentável desenvolvido a partir da certificação francesa Démarche HQE).

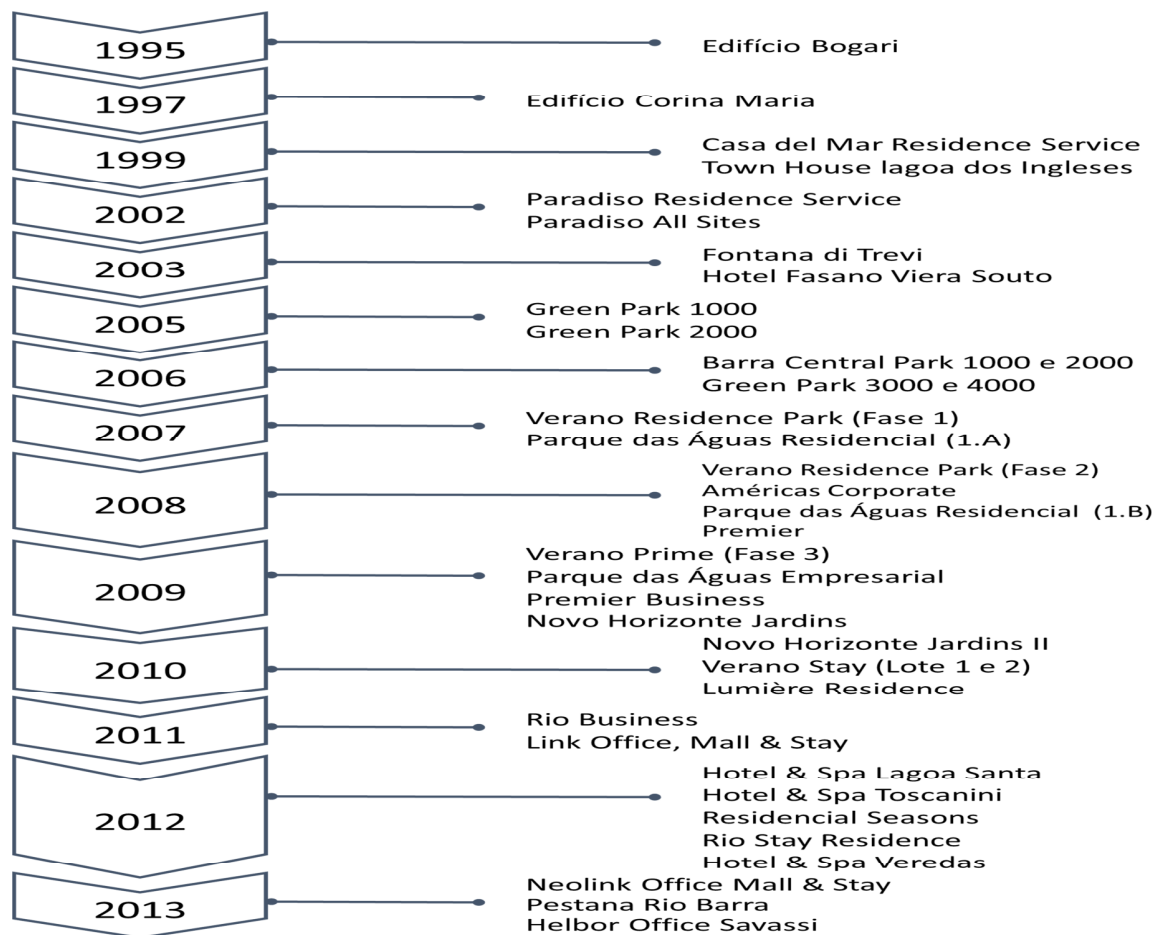
14. Nesses mais de 20 (vinte) anos de atividade empresarial, as Recuperandas empregaram mais de 2,900 colaboradores de forma direta, além dos mais de 12,000 empregos indiretos. Com efeito, ao longo desses 20 anos, as Recuperandas

RCFA ENGENHARIA LTDA.

contribuíram para circulação de riquezas e geração de impostos em prol das regiões em que estão localizadas.

15. Como pode se verificar no gráfico abaixo, ao longo de sua história, o Grupo RCFA foi responsável por inúmeros lançamentos.

Gráfico 3: Lançamentos Imobiliários (Incorporações) RCFA –1995 a 2016



RCFA ENGENHARIA LTDA.

16. Desta forma, aliou-se uma larga experiência no setor imobiliário a uma equipe técnica altamente qualificada, que ao longo desses 20 anos executaram mais de 1.600.000m² de área construída, totalizando aproximadamente mais de 7.650 unidades residenciais e comerciais, além de ter entregue mais de 4.000.000m² de obras de urbanização, tendo obtido o “habite-se” de todos os empreendimentos lançados; tudo sob supervisão permanentemente dos sócios da empresa, o que confere aos empreendimentos total segurança e qualidade.

2.2. Estrutura societária

17. O capital social da **RCFA** é de R\$ 1.080.000,00 (hum milhão e oitenta mil reais), divididos em 1.080.000 (hum milhão e oitenta mil) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) Armando Pereira Gonçalves (com 120.000 quotas); (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 360.000 quotas); (c) Flávio Milone (com 240.000 quotas) e (d) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 360.000 quotas).

18. O capital social da **Dominus 10** é de R\$ 1.834.542,00 (hum milhão, oitocentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois reais), divididos em 1.834.542 (hum milhão, oitocentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente integralizado e distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 1.834.524 quotas) e (b) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 18 quotas).

19. O capital social da **Dominus 11** é de R\$ 828.823,00 (oitocentos e vinte e oito oitocentos e vinte e três reais), divididos em 828.823 (oitocentos e vinte e oito mil,

RCFA ENGENHARIA LTDA.

oitocentos e vinte e três) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 823.299 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.381 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.381 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.381 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.381 quotas).

20. O capital da **Dominus 14** é de R\$ 710.030,00 (setecentos e dez mil e trinta reais), dividido em 710.030 (setecentos e dez mil e trinta) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 705.274 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.189 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.189 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.189 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.189 quotas).

21. Já o capital da **Dominus 15** é de R\$ 1.184.138,00 (hum milhão, cento e oitenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais), dividido em 1.184.138 (hum milhão, cento e oitenta e quatro mil, cento e trinta e oito) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 1.179.402 quotas) (b) Armando Pereira Gonçalves (com 1.184 quotas); (c) Cláudio Ribeiro Neves (com 1.184 quotas); (d) Flávio Milone (com 1.184 quotas) e (e) Ronaldo Pinto de Oliveira (com 1.184 quotas).

22. A **La Sete** possui capital social de R\$ 10.807.113,00 (dez milhões, oitocentos e sete mil, cento e treze reais), dividido em 10.807.113 (dez milhões, oitocentos e sete mil, cento e treze) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 10.785.499 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 21.614 quotas).

RCFA ENGENHARIA LTDA.

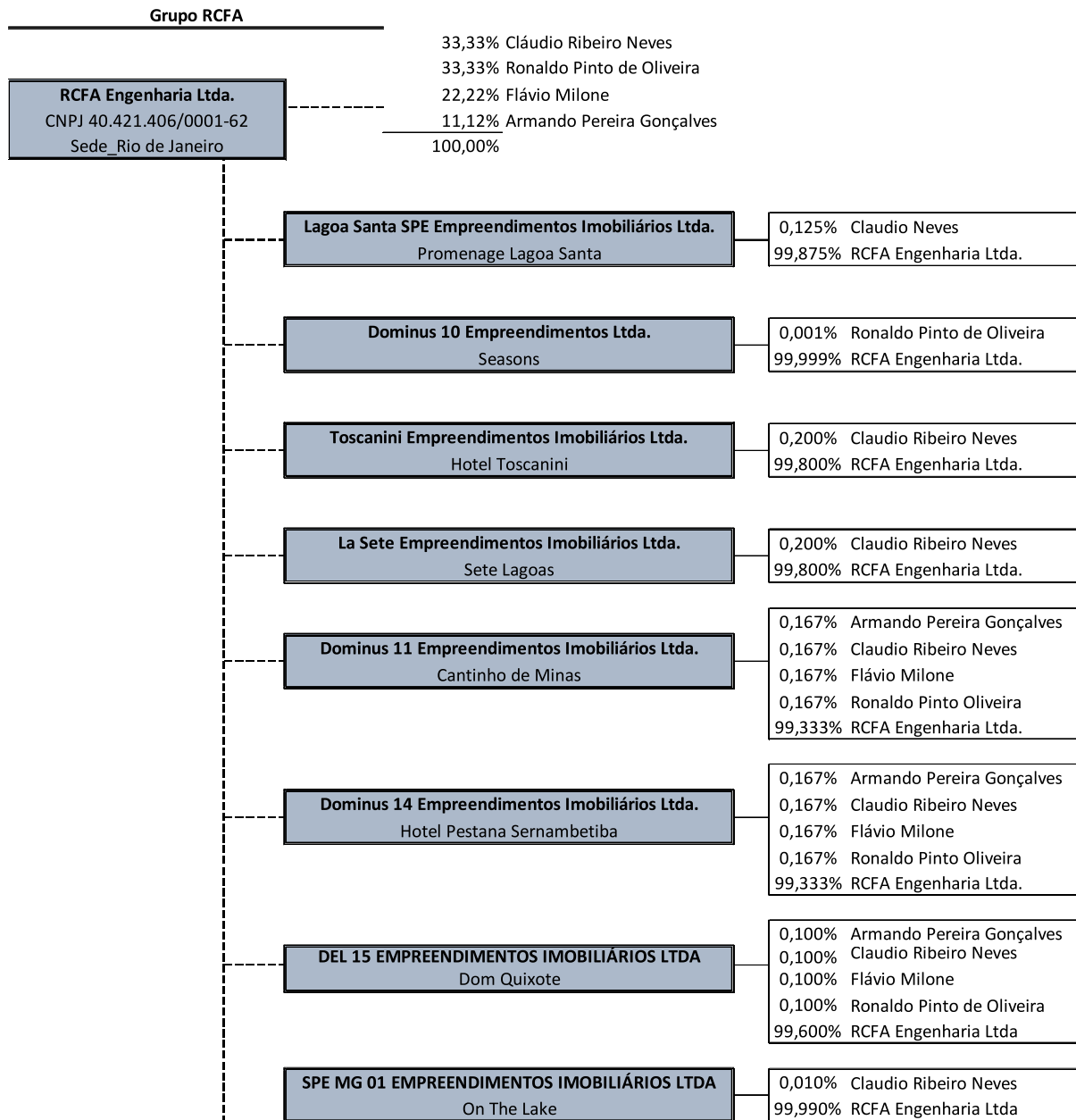
23. Quanto à **Lagoa Santa**, seu capital social é de R\$ 13.184.808,00 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil reais), dividido em 13.184.808 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 13.168.327 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 16.481 quotas).

24. A **Toscanini** possui capital social de R\$ 14.941.381,00 (quatorze milhões, novecentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais), dividido em 13.184.808 (treze milhões, cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e oito mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 14.911.499 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 29.882 quotas).

25. Por fim, a **SPE MG** possui capital social de R\$ 6.126.530,0 (seis milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e trinta reais), dividido em 6.126.230 (seis milhões, cento e vinte e seis mil, duzentas e trinta) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, distribuído entre os seguintes sócios: (a) RCFA (com 6.125.618 quotas) e (b) Cláudio Ribeiro Neves (com 912 quotas).

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Gráfico 4: Organograma Societário Grupo RCFA



2.3. Razões da Crise

2.3.1. Aspectos Macroeconômicos

26. Não obstante um histórico vitorioso em seu ramo de atuação, cabe destacar que as Recuperandas foram atingidas pela grave crise que afeta todos os setores da economia brasileira, implicando em um quadro econômico instável, acarretando, assim, em uma drástica redução na demanda que influenciou diretamente o **mercado imobiliário brasileiro**.

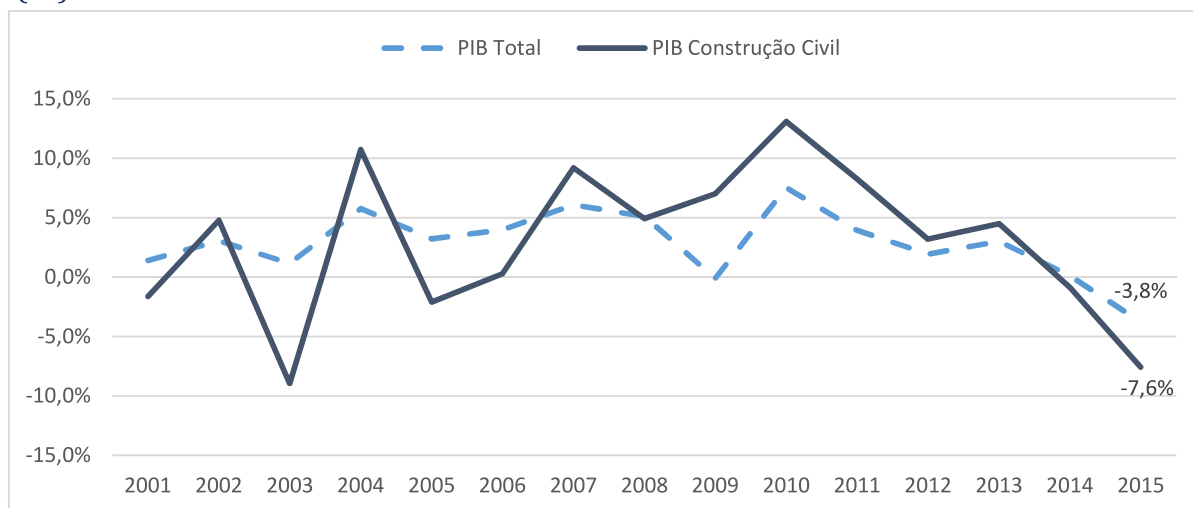
27. De todos os setores, o mercado imobiliário, sem sombra de dúvidas, foi o mais atingido pela crise econômica e as principais empresas deste segmento vem amargando reiterados prejuízos nos últimos anos.

28. Segundo a mídia especializada⁴, a retração é maior nos imóveis cuja faixa de preço varia entre os R\$ 300 mil até os R\$ 700 mil, o chamado “*middle market*”, principal ramo de atuação das Recuperandas.

29. O gráfico abaixo demonstra a queda do PIB do setor da construção civil, quando comparado com o PIB Nacional:

⁴ <http://www.valor.com.br/financas/3913554/mercado-imobiliario-espera-mais-do-mesmo-em-2015#> - acesso em 11/11/2016

Gráfico 5: Variação Anual do PIB do Brasil e PIB da Construção Civil (%)

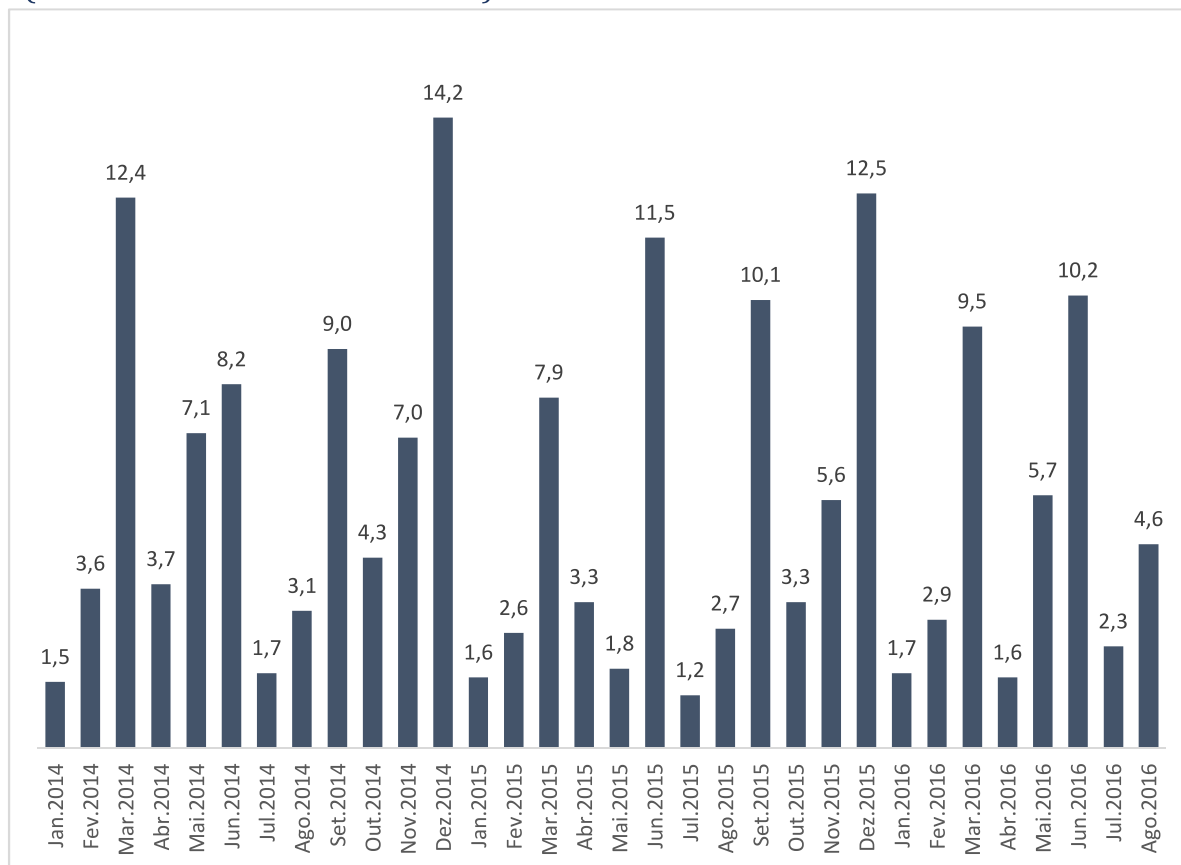


30. A desaceleração das vendas das unidades, atrelada ao aumento exponencial do número de distratos, ocasionou um aumento brutal do estoque de imóveis ofertados. Por consequência, houve uma redução dos preços de venda, levando as empresas do setor a cancelarem seus planos de novos lançamentos e a priorizarem a venda dos seus estoques.

31. Ademais, o alto índice de inadimplência entre os compradores gerou dois efeitos nefastos: descompasso na expectativa de receita e gasto adicional das Recuperandas para reaver os imóveis (distratos, contratação de escritório de advocacia externo, custas judiciais, custas e emolumentos para realização de protestos de títulos, etc.).

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Gráfico 6: Unidades Imobiliárias Lançadas no Brasil - Jan 14 a Ago 16
 (milhares de unidades vendidas)



Fonte: ABRAINC-FIPE, Nota: Foram considerados dados de 20 empresas associadas à Abrainc.

32. Em que pese as Recuperandas terem passado por um período de crescimento entre os anos de 2008 e 2013, as mesmas foram gravemente afetadas pela crise iniciada no ano de 2014 e que se estende até a presente data.

33. Somente na cidade do Rio de Janeiro, o total de unidades lançadas em 2014 recuou 20%, enquanto o VGV lançado recuou 13% quando comparado ao ano anterior. Por sua vez, o total de “metros quadrados” lançados em 2014 teve um

RCFA ENGENHARIA LTDA.

decréscimo de 19% comparado a 2013, como pode-se verificar do quadro comparativo abaixo:

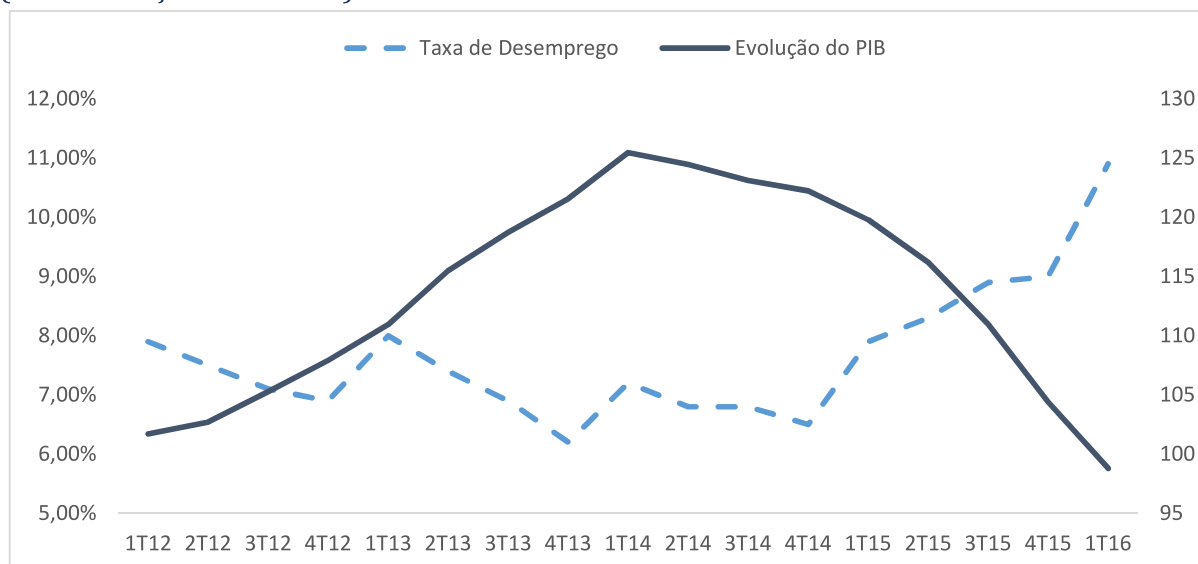
Tabela 1: Evolução do Mercado Imobiliário – 2013 e 2014
 (total de unidades por tipo)



34. Em 2015, a crise econômica reduziu a produtividade do setor da construção civil a um patamar inferior ao da década de 1990. Soma-se ainda a retração do Produto Interno Bruto e o aumento da taxa de desemprego, o que fez a venda de imóveis cair vertiginosamente e elevou a inadimplência dos consumidores e os distratos.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Gráfico 7: Taxa de Anual Desemprego e Evolução do PIB
 (% e Evolução Base 100)



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua.

35. Com a crise, veio a alta dos juros e, o financiamento bancário, essencial para a atividade fim das Recuperandas, tornou-se cada vez mais escasso, para as incorporadoras e para os compradores.

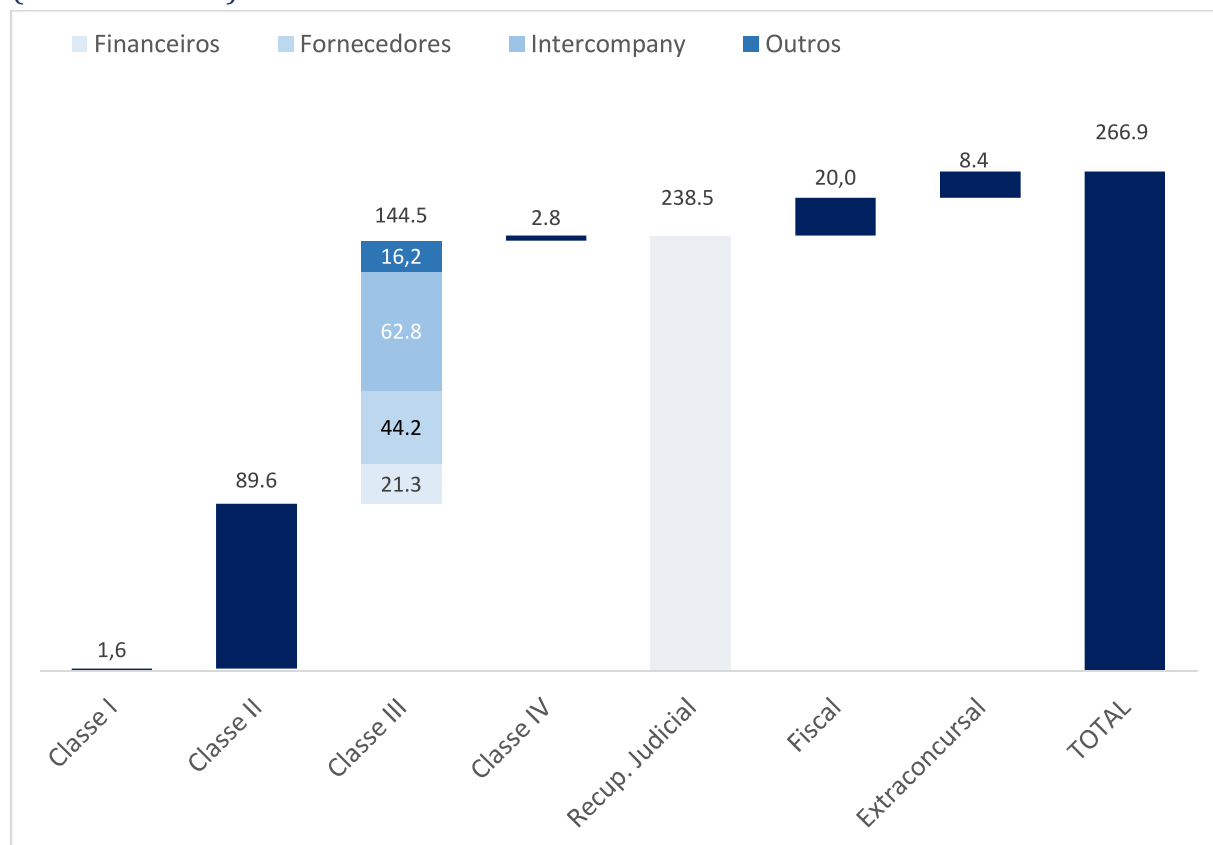
36. A dificuldade de acesso ao crédito impactou negativamente o fluxo de caixa das Recuperandas, pois precisaram despende vultosas quantias de dinheiro próprio para a conclusão das obras em curso. Ao mesmo tempo, as instituições financeiras também restringiram severamente a concessão de novas linhas de crédito às pessoas que tinham a intenção de adquirir o imóvel próprio. Esta equação foi perversa para as projeções das Recuperandas, que, a um só tempo, viram ceifadas a sua fonte de financiamento e de capital de giro.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

37. Com efeito, este cenário de escassez de recursos tornou extremamente difícil às Recuperandas adimplir suas obrigações perante as instituições financeiras.

38. Para concluir seus empreendimentos, o Grupo RCFA, por meio da sua “empresa-mãe” RCFA, precisou recorrer a **vultosos e caros empréstimos** com 9 (nove) instituições financeiras, para aporte nas obras. O gráfico abaixo mostra o endividamento total do Grupo RCFA.

Gráfico 8: Endividamento Total do Grupo RCFA – Concursal e Extraconcursal
 (milhões de R\$)



RCFA ENGENHARIA LTDA.

39. Com a crise, os seguintes fatores ocorreram: (i) a venda de unidades caiu drasticamente e (ii) a alta do desemprego e a crise econômico-financeira gerou o distrato de diversas unidades já vendidas, fazendo com que as Recuperandas tivessem que devolver parte do dinheiro pago pelos promitentes compradores. O problema é que este dinheiro já havia sido empregado na compra de materiais e serviços nas obras, o que impactou negativamente nas contas das Recuperandas, que foram obrigadas a tomar outros empréstimos para fazer frente a esta devolução.

40. Os distratos e a crescente inadimplência afetaram as contas das Recuperandas nas seguintes maneiras: (i) redução da carteira de recebíveis e conseqüentemente imprevisibilidade de fluxo de caixa; (ii) impontualidade nas obrigações financeiras associadas ao financiamento para o desenvolvimento de um dado empreendimento fazendo com que o saldo devedor fosse acrescido de valores exorbitantes de juros e encargos ; (iii) necessidade de novos financiamentos para fazer frente à saída de caixa; (iv) necessidade de assumir a quitação do financiamento da obra correspondente à unidade rescindida; (v) devolução de parte substancial do pagamento feito pelo comprador original; e (vi) incidência de despesas jurídicas nas cobranças da inadimplência e rescisão das unidades. Todo imóvel distratado retornava ao estoque da companhia com preço reduzido devido à baixa demanda, não gerando a liquidez necessária para que as Recuperandas honrassem seus compromissos financeiros.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

2.3.2. Aspectos de Impacto Direto no Caixa da Companhia

41. **Queda de Preços:** O Grupo RCFA tem em sua Recuperação Judicial cinco empreendimentos imobiliários totalmente construídos e participação minoritária em quatro grandes empreendimentos que ficaram fora do pedido de Recuperação Judicial. Até agosto de 2016, o valor de vendas desses empreendimentos, considerando apenas a participação do Grupo, foi de R\$ 377,6 milhões⁵. Entretanto, esse valor foi inferior às suas projeções mais conservadoras, que totalizavam **R\$ 420,0 milhões** em vendas. A forte deterioração de preços levou a uma perda estimada de **R\$ 42,4 milhões** para a RCFA.

Gráfico 9: Valor de Vendas vs. Estimativa Conservadora de Valor de Vendas - Grupo RCFA
 (milhões de R\$)



42. **Baixa Liquidez do Estoque:** Os atuais empreendimentos imobiliários do Grupo RCFA foram, em sua grande maioria, lançados entre os anos de **2012 e 2013**. Em agosto de 2016 a idade média dos projetos ainda em comercialização era de aproximadamente **44 meses**, ou seja, acima da expectativa de comercialização de

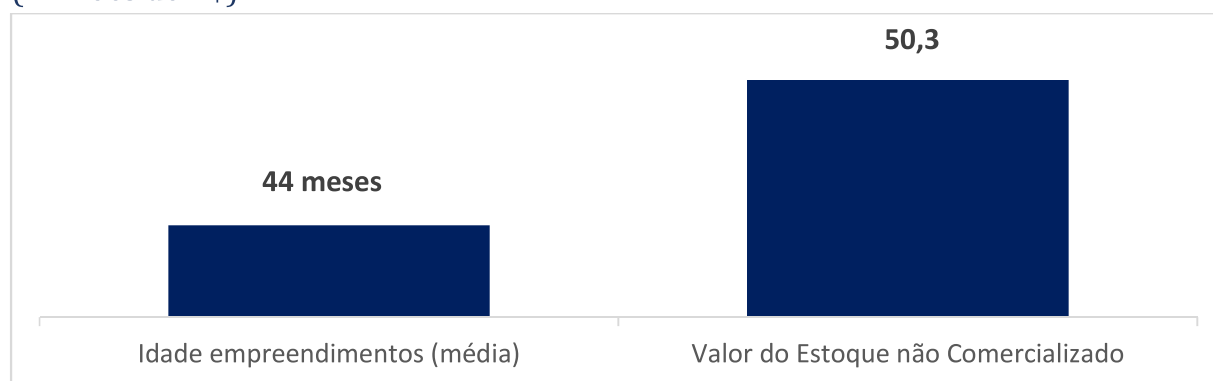
⁵ Considera os empreendimentos Dominus 10, Dominus 14, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini, Hesa 55, Hesa 67, Hesa 98 e Hesa 107

RCFA ENGENHARIA LTDA.

36 meses quando da idealização dos empreendimentos. Ressalte-se, ainda, que tais empreendimentos possuem **15%** de unidades não comercializadas, com um valor de **R\$ 50,3 milhões**⁶ em estoque, que em um cenário normal de mercado poderiam ter sido transformadas em caixa.

Gráfico 10: Estoque Imobilizado – Baixa Venda sobre Oferta⁷

(milhões de R\$)



43. **Congelamento de Novos Lançamentos:** De 2007 a 2013 o Grupo RCFA lançou em média um VGV de **R\$ 200 milhões** por ano. Entre **2014 e 2016**, dada a severa crise que afetou o mercado imobiliário, o Grupo RCFA não realizou nenhum novo lançamento. Considerando conservadoramente uma margem de rentabilidade em quatro anos de 10% referente a honorários de obra e com uma rentabilidade de 15% referente ao lucro de incorporação, e considerando ainda um VGV total de R\$ 600 milhões e a participação minoritária histórica da RCFA de 30%, o Grupo deixou de gerar **R\$ 57 milhões** de caixa por empreendimentos não realizados, **R\$ 30**

⁶ Considera os empreendimentos Dominus 10, Dominus 14, La Sete, Lagoa Santa, Toscanini, Hesa 55, Hesa 67, Hesa 98 e Hesa 107.

⁷ VSO significa Venda Sobre Oferta (Unidades Vendidas – Distratos / Unidades Disponíveis para Venda)

RCFA ENGENHARIA LTDA.

milhões referentes a receitas de construção e **R\$ 27 milhões** referentes a lucros imobiliários.

Gráfico 11: Estimativa de perda de Receitas Por Lançamentos não Efetuados em 2014 a 2016⁸

(milhões de R\$)



44. **Fluxo de Caixa do Hotel Pestana Rio Barra:** Em 2013, objetivando atender à demanda das **Olimpíadas Rio 2016**, o Grupo RCFA lançou o empreendimento Hotel Pestana Rio Barra, um hotel de alto padrão na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Dado a magnitude do empreendimento, seu sucesso dependia significativamente da disponibilidade e pontualidade dos recursos financiados pelo Banco do Brasil S/A.

⁸ Considera uma rentabilidade da ordem de 10% sobre o Valor do VGV lançado, que é reconhecida proporcionalmente num período de quatro anos.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

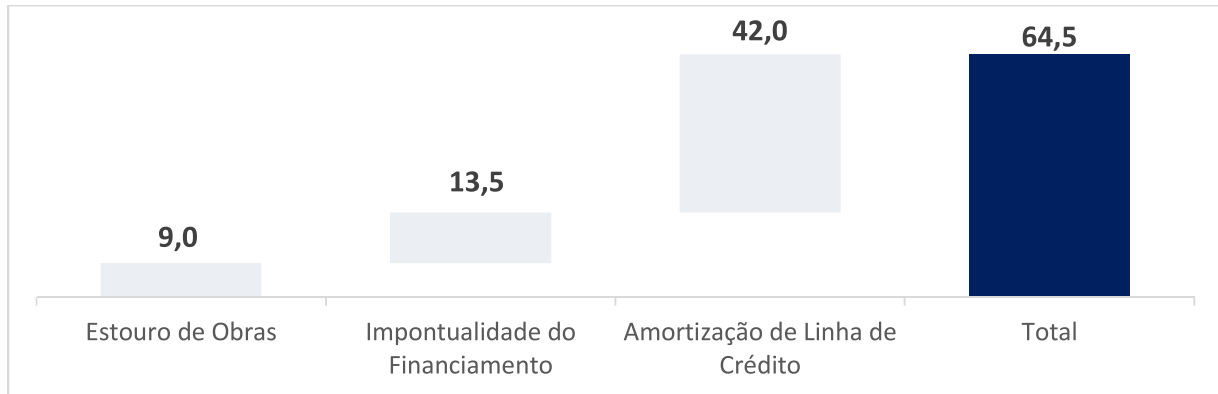
45. No entanto, houve uma grande impontualidade na liberação dos recursos pelo Banco do Brasil, que contribuiu para os seguintes pontos:

- i. Atraso no pagamento dos compromissos assumidos pelas Recuperandas causando descontinuidade nos serviços, seja por atraso na entrega de materiais, seja por falta de mão de obra, implicando em uma extensão forçada do prazo previsto de obra em 5 meses. A combinação desses fatores acarretou em um aumento no custo total de obra na ordem de aproximadamente **R\$ 9 milhões**;
- ii. Exposição de caixa não prevista conforme cronograma inicial de obra. O Banco do Brasil chegou a ficar 4 meses consecutivos sem aportar qualquer recurso na obra, além da impontualidade em outros meses. Esses fatores implicaram em uma exposição não prevista de caixa da ordem de **R\$ 13,5 milhões**, que levou a RCFA a se socorrer no mercado, com altíssimos custos financeiros para honrar tais compromissos.

46. Complementarmente, do total de R\$ 75 milhões concedidos para financiar a construção, houve por parte do BB a exigência de antecipar a quitação de outra linha de crédito de longo prazo do próprio BB, concedida anteriormente para capital de giro da empresa, que totalizava **R\$ 42 milhões**. Essa exigência compeliu a RCFA a desembolsar, prematuramente do próprio caixa, o valor de **R\$ 42 milhões** para complementar a necessidade de aporte na obra do Hotel Pestana Rio Barra.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

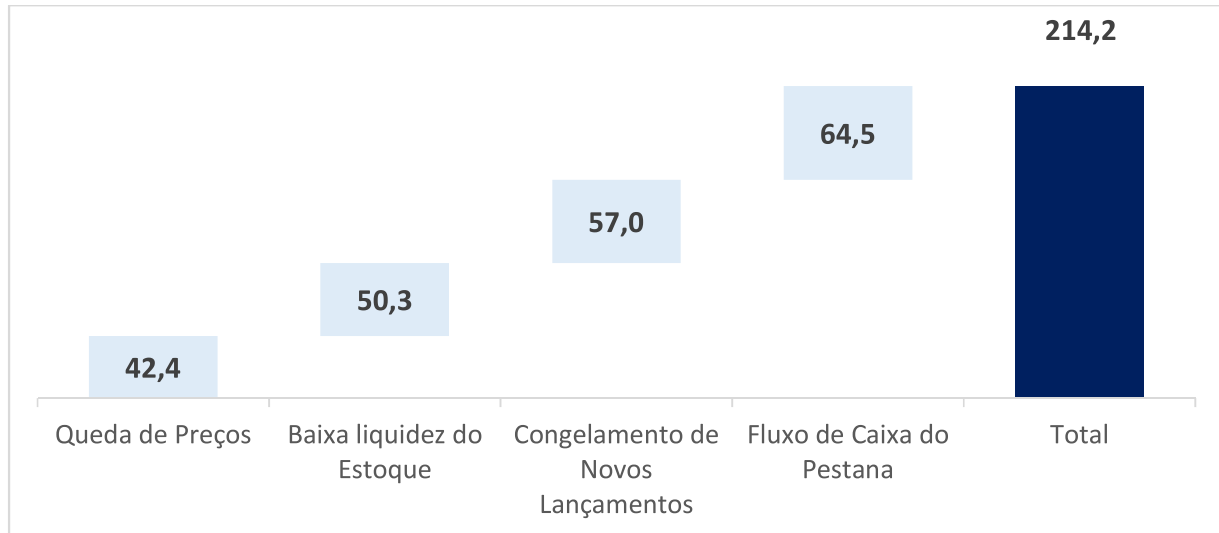
Gráfico 12: Desequilíbrio Financeiro - Hotel Pestana Rio Barra
(milhões de R\$)



47. Considerando os quatro fatores identificados: (i) queda dos preços dos imóveis, (ii) a baixa velocidade de vendas do estoque, (iii) o congelamento de novos lançamentos imobiliários e (iv) o desequilíbrio financeiro no financiamento do Hotel Pestana Rio Barra, a perda financeira para o Grupo RCFA foi de aproximadamente **R\$ 214,2 milhões** em um período de 4 anos.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Gráfico 13: Build-up das Perdas do Grupo RCFA desde 2013
 (milhões de R\$)



48. Não obstante ao quadro acima descrito, **o Grupo RCFA não mediu esforços para entregar absolutamente todos os empreendimentos que lançara, respeitando o compromisso assumido com o comprador final, seu cliente. No entanto, para atingir este objetivo foi necessário obter financiamentos complementares a custos altíssimos, implicando em elevadas despesas financeiras não previstas inicialmente, elevando ainda mais o endividamento da companhia.**

2.4. Medidas Prévias Adotadas

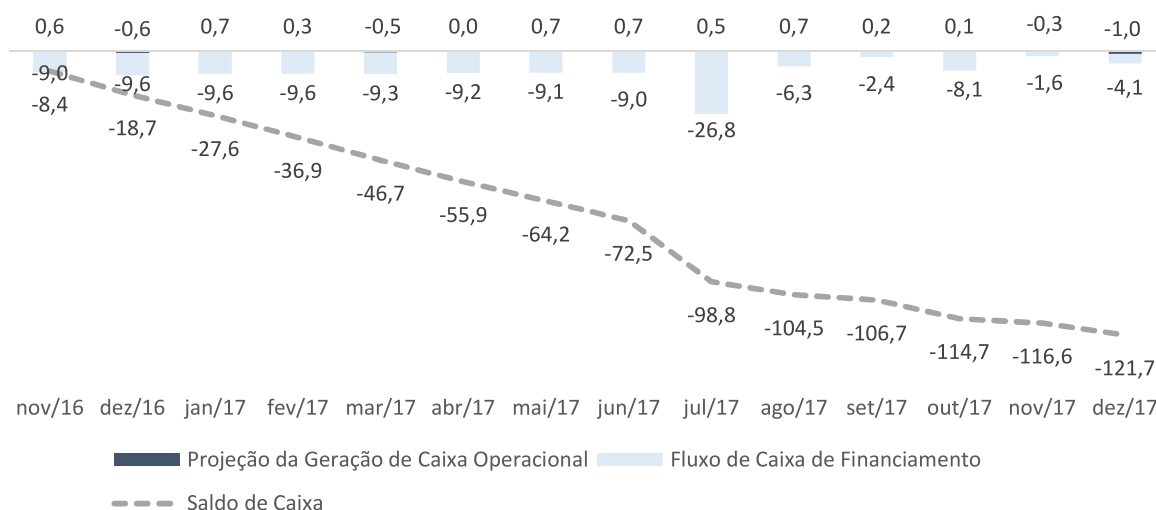
49. As Recuperandas vêm implementando medidas para readequar seus custos fixos às novas condições de mercado. Entretanto, as medidas empregadas, de maneira isolada ou em conjunto, não se mostraram suficientes. Assim, diante do

RCFA ENGENHARIA LTDA.

cenário adverso, não houve outra saída senão o ajuizamento da Recuperação Judicial em grupo, que permitirá (i) a readequação das atividades em linha com a realidade atual da empresa e do mercado; e, principalmente, (ii) a proposição de um plano de pagamento da dívida, compatível com a situação econômico-financeira das Recuperandas, viabilizando assim a continuidade de suas atividades e função social da empresa.

Gráfico 14: Fluxo de Caixa Consolidado do Grupo RCFA sem Recuperação Judicial – Nov 16 a Dez 17

(milhões de R\$)



2.5. Objetivo do Plano

50. O Plano tem como objetivo permitir que as Recuperandas superem a sua momentânea crise econômico-financeira, mantendo a fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

2.6. Viabilidade Econômica das Recuperandas

51. Em que pese as Recuperandas terem enfrentado dificuldade nesses 2 (dois) últimos anos, a projeção do mercado imobiliário para os próximos anos é otimista.

52. O boletim do Banco Central do Brasil prevê um cenário satisfatório para o ano, no qual o Produto Interno Bruto deverá crescer cerca de 2,7%⁹. Estima-se para o ano de 2018, uma **redução da taxa de juros**, ensejando o **aquecimento da economia** brasileira e facilitando o acesso ao crédito por parte do comprador final de imóveis, implicando na aceleração das vendas de estoque e consequente valorização dos imóveis.

53. O Grupo RCFA **buscará o seu soerguimento e a saída da crise atualmente enfrentada** através de duas principais frentes: (i) incorporação de seu *lanbank* e (ii) prestação de serviços de construção para incorporações próprias e para terceiros.

⁹ <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2018/01/boletim-do-banco-central-preve-maior-crescimento-em-2018>

RCFA ENGENHARIA LTDA.

54. Por meio das suas **SPE's**, tendo em conta o *landbank*, o Grupo RCFA poderá lançar, a partir de 2018, empreendimentos com VGV (Valor Geral de Venda) estimado em R\$ 200 milhões.

55. Complementarmente, o Grupo RCFA está bem posicionado para atender a renascente demanda por obras por parte das grandes incorporadoras do país dado seu relacionamento de longo prazo e boa reputação. O profundo conhecimento técnico das Recuperandas as coloca em posição privilegiada para a celebração de novos contratos de construção que permitirão a saída de sua crise econômico-financeira.

3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

56. O Grupo RCFA empregará para a recuperação de sua crise econômico-financeira (art. 53, I da LRF) as seguintes medidas: (i) profundos ajustes operacionais, (ii) constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) e a sua integralização com ativos do Grupo RCFA, (iii) dação em pagamento das quotas do FII e de outros ativos para pagamento de seus credores e demais obrigações financeiras; e (iv) promover a alienação e oneração de bens que integrem seu ativo permanente, conforme autorizado expressamente pelo Juízo da Recuperação na forma do Artigo 66 da LRF ou este Plano, observados os limites estabelecidos na LRF, neste Plano e nos demais contratos celebrados pelas Recuperandas com Terceiros ou com Credores não sujeitos à presente Recuperação Judicial, a fim de cumprir o disposto no presente Plano e honrar suas dívidas e obrigações frente a seus Credores.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

4. PLANO PROPOSTO DE PAGAMENTO - REESTRUTURAÇÃO DE PASSIVOS E LIQUIDAÇÃO DE DÍVIDAS

4.1. Credores Trabalhistas – Classe I

57. Os Créditos Trabalhistas serão pagos integralmente, sem desconto, através de seis parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento ocorrendo em até 180 (cento e oitenta) dias após a Data de Homologação Judicial do Plano, e as demais em dias subsequentes ao primeiro pagamento, nos 6 (seis) meses subsequentes.

58. No período compreendido entre a Data da Homologação do Plano e o dia do pagamento, os Créditos serão capitalizados e sofrerão correção monetária da taxa TR, acrescidos de juros de 0,3% a.a.

59. Adicionalmente, a amortização dos Créditos Trabalhistas ocorrerá com a utilização dos recursos oriundos da venda do terreno *On the Lake* localizado em Nova Lima, na empresa SPE MG01. Com a concretização da supracitada venda e recebimento dos respectivos valores, o Grupo RCFA usará as receitas decorrentes dessa venda para a antecipação da amortização dos Créditos Trabalhistas.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Tabela 2: Forma de Pagamento para os Credores Trabalhistas

Valor a ser pago por Credor	Data do Pagamento	Desconto	Juros e Correção Monetária
Crédito de natureza trabalhista	Em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento ocorrendo em até 180 (cento e oitenta) dias após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial	0%	TR + 0,3% a.a.

4.2. Credores com Garantia Real – Classe II

60. Os credores da Classe II - Garantia Real possuem esta natureza em razão da garantia prestada quando da celebração do contrato que originou o seu crédito, sendo assim, os contratos serão quitados individualmente, considerando os respectivos saldos devedores, por meio de uma dação em pagamento dos ativos remanescentes da própria garantia prestada, quando da abertura do crédito.

61. O Credor com Garantia Real, cujos créditos somam R\$ 89,6 milhões, terá seus créditos totalmente quitados, por meio de algumas das opções abaixo.

Opção A – Dação em pagamento de ativos.

62. O Credor da Classe II poderá ter o seu crédito integralmente quitado através da dação em pagamento dos ativos aos quais detém garantia real de acordo com os contratos de crédito originalmente pactuados.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Tabela 3: Lista de Ativos para Pagamentos em Dação dos Credores com Garantia Real

(milhões de R\$)

Crédito	Ativo para Dação	Descrição	Valor dos Ativos
Plano Empresário Hotel Pestana 341.501.482	Recebíveis Dominus 14	Cessão <i>pro soluto</i> de 100% dos Recebíveis do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra	35,4
	Estoque Dominus 14	As Partes Ideais em Estoque do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra	14,3
			TOTAL: 49,7mm
SFI Retiro dos Artistas 345.501.447	Terreno da Del 15	Terreno Retiro dos Artistas (RJ) - RGI 9º RJ 72.884	11,6
Plano Empresário La Sete 341.501.301	Estoque e Recebíveis La Sete	Unidades em Estoque e 100% dos Recebíveis do Empreendimento La Sete	0,6

63. O valor dos ativos considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, conforme Laudo de Avaliação de Ativos apresentado no Anexo 2 deste Plano, desenvolvido pela Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

64. A Colliers International é uma das mais renomadas empresas de avaliação e é a líder nacional em consultoria imobiliária. Conta com a *expertise* de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m² comercializados e mais de 1,6 bilhão de m² avaliados.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

65. As Recuperandas oferecerão em pagamento ao credor do Plano Empresário Hotel Pestana 341.501.482: (i) cessão *pro soluto*, na forma dos art. 286, 287 e 296 do Código Civil, de 100% (cem por cento) dos Recebíveis em Carteira do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra e (ii) a dação em pagamento das partes ideais em estoque do Empreendimento Hotel Pestana Rio Barra, imediatamente após a Homologação do Plano. Com isso o Grupo RCFA oferecerá ao credor Banco do Brasil em dação 100% dos ativos aos quais o credor detém garantia.

66. Ao credor do SFI Retiro dos Artistas 345.501.447 será oferecido como dação em pagamento 100% dos ativos dados em garantia, ou seja, o terreno Retiro dos Artistas, mesma garantia da qual era composto o contrato original do SFI.

67. Ao credor Plano Empresário La Sete 341.501.301 será oferecido como dação em pagamento o estoque e 100% dos recebíveis do Empreendimento La Sete.

68. Caso o valor da garantia exceda ao montante da dívida do contrato de crédito ao qual está atrelada, tal contrato de crédito será considerado quitado e o saldo remanescente será utilizado para amortização das demais linhas de crédito da Classe II, seguindo a seguinte ordem de prioridade: (i) Plano Empresário La Sete 341.501.301, e (ii) Plano Empresário Hotel Pestana 341.501.482, na ordem conforme apresentado.

69. Os credores da classe II, assim que tenham recebido por dação em pagamento os ativos determinados em seus contratos originais como garantia real, de forma independente e individual, contrato a contrato, darão automaticamente a quitação plena, irrevogável e irreatável às recuperandas, suas coobrigadas, avalistas e fiadores, incluindo a extinção de eventuais ações judiciais em curso.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

70. O fundamento do PRJ do Grupo RCFA é a entrega de 100% dos ativos em garantias que o credor poderia alcançar movendo ações de execução contra a empresa. Nesse sentido, com a entrega de tais ativos, o credor dará como quitadas quaisquer obrigações existentes da Recuperanda com o Banco.

71. Para fins de pagamento, consideram-se recebidos os ativos quando (i) houver a prenotação do título de transferência da propriedade ao Banco do Brasil na(s) matrícula(s) do(s) dos imóveis e (ii) quando houver a comunicação do devedor do crédito objeto de cessão, na forma do art. 290 do Código Civil

72. Caso o Credor com Garantia Real tenha interesse, o Grupo RCFA disponibilizará um time para endereçar os trâmites operacionais dos ativos oferecidos em pagamento, tal como: cobrança, emissão de boletos, execução de unidades inadimplentes, registros em cartório e quaisquer trâmites administrativos e jurídicos que se façam necessários.

Opção B - compensação de crédito

73. Considerando que o Banco do Brasil S/A é o credor único desta classe e que detém o maior crédito de toda a Recuperação Judicial, a fim de atender melhor às expectativas desta instituição financeira e melhorar as condições para o recebimento de seu crédito, este aditivo traz uma alternativa à forma de pagamento já existente.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

74. A segunda opção de pagamento dos créditos da Classe II poderá ocorrer com a compensação de eventuais créditos havidos (ou a haver) pelas Recuperandas e/ou pelos garantidores do crédito da Classe II.

75. Esta opção de pagamento está condicionada ao sucesso de negociações e eventual ação judicial, a ser ajuizada.

76. Uma vez recebido o pagamento previsto nesta opção B, os Credores com Garantia Real dão automaticamente a quitação plena, irrevogável e irretratável às **Recuperandas** e suas coobrigadas, de modo que as garantias atreladas à dívida estarão liberadas de imediato, sem a necessidade de qualquer ato adicional, valendo, para tanto a Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

4.3. Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte – Classe III e Classe IV

77. O valor total da dívida dos Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte é de R\$ 84,5 milhões, excluindo os passivos *Intercompany*. Deste valor, R\$ 81,7 milhões são pertencentes à Classe III e R\$ 2,8 milhões pertencentes à Classe IV.

78. Os Credores Quirografários, Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte terão seu crédito totalmente quitado à vista através da dação em pagamento de 85%

RCFA ENGENHARIA LTDA.

das quotas¹⁰ de um Fundo de Investimento Imobiliário, que será constituído pelo Grupo RCFA e integralizado com diversos dos seus ativos, conforme a tabela 4 abaixo. Demais características do Fundo estão descritas na Cláusula 5.

79. Os credores das Classes III e Classe IV receberão quotas do Fundo como dação em pagamento, na proporção dos seus créditos, conforme discriminado no Anexo 3 do presente Plano.

Tabela 4: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário (milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Caixa	Caixa	1,2
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 25,0% no Empreendimento Link	19,2
Quotas SPE Hesa 107 ¹¹	Participação de 2,5% no Empreendimento Rio Stay	1,4
Recebíveis de adquirentes de aptos oriundos de incorporações da CR2	Recebíveis	4,0

¹⁰ A CVM possui alguns procedimentos internos, necessários e prévios à distribuição das quotas aos credores, como, por exemplo, análise das características da oferta de distribuição de valores mobiliários (quotas) a fim de dispensar o registro ou alguns requisitos, inclusive divulgações, prazos e procedimentos previstos na ICVM n.º 400. A este respeito veja-se os esclarecimentos no incluso **Anexo 6**, no qual consta o passo a passo do procedimento junto à CVM. Se, na data da homologação do PRJ, a CVM ainda não tiver concluído todas as etapas necessárias para distribuição das quotas do FII aos credores da RCFA, aos credores será facultado todos os direitos e benefícios estabelecidos no PRJ aprovado, por meio do exercício de opção de cessão de direitos econômicos oriundos das quotas do FII, de propriedade da RCFA, na proporção do crédito detido pelo cessionário, na forma do modelo de contrato de cessão anexo (**Anexo 7**). A opção pela cessão dos direitos econômicos poderá ser exercida imediatamente após a Homologação do PRJ, pelos e-mails indicados na cláusula n.º 150.

¹¹ Caso o Opportunity não anua com a integralização de sua garantia no FII, o Grupo RCFA integralizará as suas quotas livres equivalentes a 2.5% do capital social, na partida do Fundo e integralizará o saldo após a quitação da dívida com o Opportunity.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Quotas SPE Hesa 55	Participação de 20,0% no Empreendimento SPE Hesa 55	3,7
Quotas Empreendimentos Green 3.000	Participação de 80% no Empreendimento SPE GREEN 3.000	2,8
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
Imóvel Residencial (Cobertura)	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,55
Imóvel Residencial	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,3
Quotas Empreendimentos Green 2.000	Participações de 100% no Empreendimento Green 2.000	0,3
Quotas Empreendimentos Rio II Park	Participação de 100% no Empreendimento Rio II Park	0,01
Quotas SPE PDG BH	Participações de 20% no Empreendimento BH	0,1
Quotas SPE PDG Nova Lima	Participações de 20% no Empreendimento Nova Lima	0,1
Imóveis Paradiso	Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso – RJ	0,1
TOTAL		34,35

80. Os ativos Hesa 107, Hesa 98, Hesa 55 foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 4, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

81. A Colliers International é a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que

RCFA ENGENHARIA LTDA.

vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m² comercializados e mais de 1,6 bilhão de m² avaliados.

82. O Grupo RCFA pretende integralizar, adicionalmente no Fundo, o valor econômico das quotas que detém na SPE Hesa 107 dadas em garantia ao Opportunity. O valor econômico atribuído para essas quotas pelo Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International é de R\$ 16,8 milhões, líquidos de passivos existentes na SPE. Sobre essas quotas recai uma alienação fiduciária, em favor de dois Fundos geridos pelo Opportunity, no valor de R\$ 5,7 milhões. Sendo assim, o valor econômico residual de tais quotas é de R\$ 11,1 milhões. O Grupo RCFA precisará contar com a anuência do Opportunity para que essas quotas possam ser integralizadas no Fundo e o valor econômico residual de tais quotas possam ser desfrutados pelos credores das Classes III e Classe IV. Com a eventual anuência do credor Opportunity, o FII será integralizado com os ativos descritos na tabela abaixo.

83. A título de esclarecimento, o credor Prodomus é um credor subordinado e no âmbito de pagamento do PRJ e terá os mesmos direitos econômicos que os outros credores da Classe III.

Tabela 5: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário incluindo a Hesa 107 com anuência do Opportunity

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Caixa	Caixa	1,2
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 25,0% no	19,2

RCFA ENGENHARIA LTDA.

	Empreendimento Link	
Quotas SPE Hesa 107	Participação de 30,0% no Empreendimento Rio Stay	11,1
Recebíveis de adquirentes de aptos oriundos de incorporações da CR2	Recebíveis	4,0
Quotas SPE Hesa 55	Participação de 20,0% no Empreendimento SPE Hesa 55	3,7
Quotas Empreendimentos Green 3.000	Participação de 80% no Empreendimento SPE GREEN 3.000	2,8
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
Imóvel Residencial (Cobertura)	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,55
Imóvel Residencial	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,3
Quotas Empreendimentos Green 2.000	Participações de 100% no Empreendimento Green 2.000	0,3
Quotas Empreendimentos Rio II Park	Participação de 100% no Empreendimento Rio II Park	0,01
Quotas SPE PDG BH	Participações de 20% no Empreendimento BH	0,1
Quotas SPE PDG Nova Lima	Participações de 20% no Empreendimento Nova Lima	0,1
Imóveis Paradiso	Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso – RJ	0,1
	TOTAL	44,05

84. Os ativos Hesa 98, Hesa 55, Hesa 107 e foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 5, considera apenas o valor pertencente ao

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

85. O valor econômico total de ativos dados como dação em pagamento aos credores das Classes III e Classe IV soma R\$ 34,35 milhões no cenário base e R\$ 44,05 milhões caso o Opportunity dê a anuência para a integralização das quotas da Hesa 107 no Fundo.

86. Uma vez cedidas as quotas do Fundo em nome dos Credores das Classes III e Classe IV, estes dão a quitação plena, irrevogável e irretratável às **Recuperandas** e suas coobrigadas

87. Caso o valor do Crédito de qualquer Credor Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte venha a ser por qualquer razão diminuído ou até mesmo zerado antes da Homologação do Plano de Recuperação Judicial, os percentuais de distribuição das quotas para essas classes de credores serão recalculados para refletir a nova proporção de créditos.

88. No Anexo 3 está discriminado o percentual de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será dado em dação em pagamento a cada um dos Credores Classe III e Classe IV.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

4.4. Credores *Intercompany*

89. Os Credores *Intercompany* serão pagos em uma única parcela, em até 30 anos após a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Sobre o crédito *intercompany* não incidirá juros nem correção monetária. Alternativamente, os Credores *Intercompany* poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora.

Tabela 6: Forma de Pagamento para os Credores *Intercompany*

Descrição	Desconto	Juros e Correção Monetária
Opção de Pagamento A		
1 parcela única, sem pagamento de juros (capitalização)	0%	ND
30 anos após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial		
Opção de Pagamento B		
Os Credores <i>Intercompany</i> poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora	ND	ND

4.4.1. Créditos Majorados e Créditos Retardatários

90. Caso sejam incluídos novos Créditos na Lista de Credores após a Homologação do Plano da Recuperação Judicial, o seu pagamento ocorrerá com desconto de 75% (setenta e cinco por cento) e o saldo remanescente será pago em parcela única com as receitas obtidas com prestação de serviço de obra, no prazo de 180 (cento e oitenta) meses contados a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos na Lista de Credores.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

91. No período compreendido entre a Data da Homologação e o dia do pagamento, os Créditos Majorados e Créditos Retardatários serão capitalizados e sofrerão correção monetária seguindo a taxa TR + 0,25% a.a.

Tabela 7: Forma de Pagamento para os Créditos Majorados ou Créditos Retardatários

Data do Pagamento	Desconto	Juros e Correção Monetária
1 parcela única, sem pagamento de juros (capitalização)		
Pagamento em até 180 meses a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do crédito	75%	TR + 0,25% a.a.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Quadro Resumo do Plano de Pagamento do Plano de Recuperação Judicial do Grupo RCFA

Classe do Credor	Descrição	Deságio	Juros e Correção Monetária	Valor do Passivo	Valor do Ativo
Classe I	Créditos Trabalhistas	0%	TR + 0,3% a.a.	1,6 milhões	N/D
Classe II	Plano Empresário Pestana: Dação de Estoque e Recebíveis Pestana	ND	ND	79,4 milhões	49,7 milhões
	SFI Retiro: Dação do Imóvel Retiro dos Artistas (RJ)	ND	ND	6,1 milhões	11,6 milhões
	Plano Empresário La Sete: Dação de Estoque e dos Recebíveis La Sete	ND	ND	4,1 milhões	0,6 milhões
Classe III e IV ¹²	Pagamento com 85% das quotas do FII	ND	ND	84,5 milhões	37,4 milhões ¹³
<i>Intercompany</i>	Opção A Pagamento: Parcela única 30 anos após Homologação do Plano				
	Opção B Os Credores <i>Intercompany</i> poderão converter a sua dívida em capital social da Sociedade devedora	0%	ND	62,8 milhões	N/D

¹² Créditos Classe III e IV, excluído o valor dos créditos *Intercompany*.

¹³ Considera a integralização das quotas da Hesa 107. Considera 85% do valor econômico do FII.

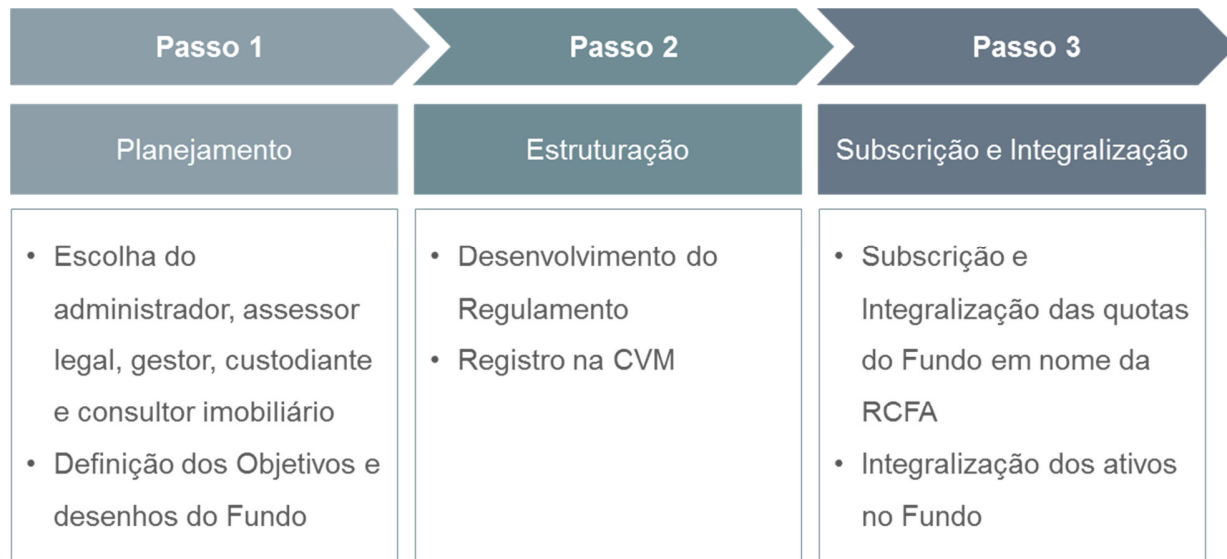
RCFA ENGENHARIA LTDA.

Retardatário e Majorados	Carência de juros e principal: 3 anos Pagamento: até 15 anos	75%	TR + 0,25% a.a.	N/D	N/D
--------------------------	---	-----	-----------------	-----	-----

5. Constituição do Fundo de Investimentos Imobiliários e Integralização das Quotas (Instrução CVM 205 de 14 de janeiro de 1994)

92. O processo de criação de um Fundo de Investimento Imobiliário para dação em pagamento de suas quotas para os credores passa por três principais etapas: (i) Planejamento, (ii) Estruturação e (iii) Subscrição e Integralização.

Gráfico 15: Principais Etapas para a Criação do Fundo de Investimento Imobiliário



5.1.1. Etapa de Planejamento do Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV

93. A **Etapa de Planejamento** envolve principalmente (i) a escolha e contratação de um assessor legal, gestor, administrador, custodiante e consultor imobiliário e (ii) a definição dos objetivos e desenhos do Fundo.

94. A **Etapa de Planejamento** já foi concluída pelo Grupo RCFA.

95. O gestor, administrador, custodiante, consultor imobiliário e assessor legal terão como responsabilidade a operacionalização do Fundo, representando os quotistas do fundo. Entre os principais serviços prestados pode-se mencionar: a manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, atividades de tesouraria de controle, escrituração de quotas, custódia de ativos, auditoria independente e gestão dos valores mobiliários da carteira.

96. A definição dos objetivos e desenhos definirá as principais características e objetivos do Fundo, como quantidade de classes de quotas, o número de emissões de quotas, a forma do fundo (escritural ou nominativa), dentre outros. As definições nesta fase servirão de matéria-prima para o desenvolvimento do Regulamento do Fundo.

5.1.2. Etapa de Estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV

97. A **Etapa de Estruturação** envolve principalmente (i) o desenvolvimento do Regulamento e (ii) Registro na CVM. Os custos de Estruturação do Fundo serão arcados pelo Grupo RCFA e futuramente poderão ser reembolsados pelo Fundo.

98. A **Etapa de Estruturação** já foi concluída pelo Grupo RCFA.

99. O Regulamento do Fundo informará qual será a forma de comercialização e de liquidação dos ativos nele constituídos. O Fundo será constituído sob forma de um condomínio fechado e terá um prazo de duração indeterminado, até a liquidação total dos ativos nele presentes. As outras características do Fundo estarão descritas em seu Regulamento.

100. Uma cópia do Regulamento se encontra no Anexo 4 do presente Plano, com a descrição de todas as suas características.

101. Todo Fundo de Investimento Imobiliário deverá ser registrado junto a CVM (Comissão de Valores Imobiliários) que é o órgão responsável por fiscalizar e disciplinar o funcionamento do mercado de valores mobiliários e a atuação de seus protagonistas. Nesse ponto o administrador do Fundo será responsável pelo processo de registro do Fundo para obter a licença que permite o seu funcionamento.

5.1.3. Etapa de Subscrição e Integralização das quotas e Integralização de ativos do Fundo pela RCFA

102. A **Etapa de Subscrição e Integralização** envolve principalmente (i) a subscrição e integralização das quotas do Fundo em nome da RCFA e (ii) integralização de ativos no Fundo.

103. O Grupo RCFA integralizará, quotas, unidades imobiliárias, carteira de recebíveis, dentre outros ativos de seu patrimônio neste Fundo, para assim dar as quotas pertencentes a tal Fundo como forma de pagamento aos seus credores.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Tabela 9: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Caixa	Caixa	1,2
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 25,0% no Empreendimento Link	19,2
Quotas SPE Hesa 107 ¹⁴	Participação de 2,5% no Empreendimento Rio Stay	1,4
Recebíveis de adquirentes de aptos oriundos de incorporações da CR2	Recebíveis	4,0
Quotas SPE Hesa 55	Participação de 20,0% no Empreendimento SPE Hesa 55	3,7
Quotas Empreendimentos Green 3.000	Participação de 80% no Empreendimento SPE GREEN 3.000	2,8
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
Imóvel Residencial (Cobertura)	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,55
Imóvel Residencial	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,3
Quotas Empreendimentos Green 2.000	Participações de 100% no Empreendimento Green 2.000	0,3
Quotas Empreendimentos Rio II Park	Participação de 100% no Empreendimento Rio II Park	0,01
Quotas SPE PDG BH	Participações de 20% no Empreendimento BH	0,1

¹⁴ Caso o Opportunity não anua com a integralização de sua garantia no FII, o Grupo RCFA integralizará as suas quotas livres equivalentes a 2.5% do capital social, na partida do Fundo e integralizará o saldo após a quitação da dívida com o Opportunity.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Quotas SPE PDG Nova Lima	Participações de 20% no Empreendimento Nova Lima	0,1
Imóveis Paradiso	Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso - RJ	0,1
TOTAL		34,35

104. O valor dos ativos considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

105. Os ativos Hesa 107, Hesa 98, Hesa 55 e foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 9, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

106. A Colliers International é a líder nacional em consultoria imobiliária e conta com a expertise de consultores nos mercados de escritório, industrial e logístico, investimentos, terrenos e varejo, além de um portfólio completo de soluções que vão de consultoria e avaliação a gestão de projetos e obras. A Colliers tem acumulado mais de 30 milhões de m² comercializados e mais de 1,6 bilhão de m² avaliados.

107. O Grupo RCFA pretende integralizar adicionalmente no Fundo o valor econômico das quotas que detém na SPE Hesa 107 dadas em garantia ao Opportunity. O valor econômico atribuído para essas quotas pelo Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International é de R\$ 16,8 milhões, líquidos de passivos existentes na SPE. Sobre essas quotas recai uma alienação

RCFA ENGENHARIA LTDA.

fiduciária, em favor de dois Fundos geridos pelo Opportunity, no valor de R\$ 5,7 milhões. Sendo assim, o valor econômico residual de tais quotas é de R\$ 11,1 milhões. O Grupo RCFA precisará contar com a anuência do Opportunity para que essas quotas possam ser integralizadas no Fundo e o valor econômico residual de tais quotas possam ser desfrutados pelos credores das Classes III e Classe IV. Com a eventual anuência do credor Opportunity, o FII será integralizado com os ativos descritos na tabela abaixo.

Tabela 10: Lista de Ativos a serem Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário incluindo a Hesa 107 com anuência do Opportunity

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Caixa	Caixa	1,2
Quotas SPE Hesa 98	Participação de 25,0% no Empreendimento Link	19,2
Quotas SPE Hesa 107	Participação de 30,0% no Empreendimento Rio Stay	11,1
Recebíveis de adquirentes de aptos oriundos de incorporações da CR2	Recebíveis	4,0
Quotas SPE Hesa 55	Participação de 20,0% no Empreendimento SPE Hesa 55	3,7
Quotas Empreendimentos Green 3.000	Participação de 80% no Empreendimento SPE GREEN 3.000	2,8
Quotas SPE Sistema Fácil	Participação de 20% no Empreendimento Sistema Fácil Rio de Janeiro II	0,6
Imóvel Residencial (Cobertura)	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,55
Imóvel Residencial	Imóveis no Empreendimento Residencial em São Gonçalo – RJ	0,3

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Quotas Empreendimentos Green 2.000	Participações de 100% no Empreendimento Green 2.000	0,3
Quotas Empreendimentos Rio II Park	Participação de 100% no Empreendimento Rio II Park	0,01
Quotas SPE PDG BH	Participações de 20% no Empreendimento BH	0,1
Quotas SPE PDG Nova Lima	Participações de 20% no Empreendimento Nova Lima	0,1
Imóveis Paradiso	Imóveis no Empreendimento Residencial Paradiso - RJ	0,1
TOTAL		44,05

108. Os ativos Hesa, 107, Hesa 98, Hesa 55, Hesa 107e foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 10, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos empreendimentos.

5.1.4. Ativos que não serão Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário para Pagamento das Classes III e IV

109. O Grupo RCFA não integralizará no Fundo de Investimento Imobiliário alguns de seus ativos que estão gravados com o instrumento da alienação fiduciária, o Direito de Terrenista da Hesa 103 e as quotas que detém na SPE MG 01, ativos estes que serão usados para fazer frente às suas despesas recorrentes e às despesas do processo de Recuperação Judicial do Grupo.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

Tabela 11: Lista de Ativos Que Não Serão Integralizados no Fundo de Investimento Imobiliário

(milhões de R\$)

Ativo	Descrição	Valor dos Ativos
Terreno Del 11	Terreno Cantinho de Minas (RJ)	1,3 milhões
Direito de Terrenista Hesa 103	Direito de 12,7% sobre o Estoque da Hesa 103	1,3 milhões
Quotas SPE MG01	Participação de 100% no Terreno em Minas Gerais	6,5 milhões
Quotas SPE 03	Participação de 12,5% no Empreendimento SPE 03	0,7 milhões
TOTAL		9,8 milhões

110. Os ativos Terreno Del 11, Hesa 103, SPE MG01, SPE 03 e foram avaliados pela Colliers International conforme laudo de avaliação apresentado no Anexo 2 deste Plano. O valor dos ativos apresentado na Tabela 11, considera apenas o valor pertencente ao Grupo RCFA, usando a estimativa de valor do Laudo de Avaliação de Ativos da Colliers International, líquido das dívidas dos ativos.

111. Os ativos (i) Terreno Del 11 e (ii) Direito de Terrenista da Hesa 103 estão gravadas para garantir dívidas extraconcursais. O valor total das dívidas extraconcursais financeiras é de R\$ 8,4 milhões.

Tabela 12: Endividamento Extraconcursal Financeiro e Garantias

(milhões de R\$)

Credor	Descrição/Garantia	Endividamento
Daycoval	Cessão Fiduciária Contrato de Aluguel	0,3 milhões
Opportunity	AF cotas Hesa 107	6,4 milhões
MS Secchin	AF Direito de Terrenista Hesa 103	1,7 milhões
TOTAL		8,4 milhões

5.2. Premissas Regulatórias e Societárias

112. Para que o Fundo seja constituído todas as condições regulatórias e societárias deverão ser aplicadas.

113. As SPEs 98, 55, e 107 tem como sócia controladora a Helbor, sendo o Grupo RCFA seu sócio minoritário. Conforme Acordos de Acionistas e Contratos Sociais destas SPEs, a Helbor tem preferência para a aquisição da participação do Grupo RCFA em tais SPEs, desde que o valor ofertado por esta seja maior que o valor do Laudo de Avaliação de Ativos desenvolvido pela Colliers International. Caso a Helbor decida exercer seu direito de preferência e adquirir a participação do Grupo RCFA em tais SPES, os recursos oriundos dessa aquisição, em favor do Grupo RCFA, serão distribuídos aos seus credores, conforme o percentual previsto no Anexo 3.

5.3. Condições Precedentes

114. Em adição às condições regulatórias e societárias, as seguintes condições deverão ser respeitadas para que os Credores recebam as quotas do Fundo: (i) homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial; e (ii) o alcance das aprovações legais, regulatórias e societárias pertinentes.

5.4. Mandato

RCFA ENGENHARIA LTDA.

115. Na hipótese de omissão pelos Credores Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, o Administrador do Fundo ou a RCFA fica mandatado e autorizado, em caráter irrevogável e irretratável, a representar os beneficiários das quotas do Fundo na assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das quotas do Fundo, incluindo, mas sem se limitar ao boletim de subscrição e demais declarações e documentos aplicáveis. As Recuperandas esclarecem que a representação prevista desta cláusula ocorrerá sempre em caráter subsidiário, isto é, apenas na hipótese de o beneficiário das quotas do Fundo deixar de assinar os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das quotas do Fundo.

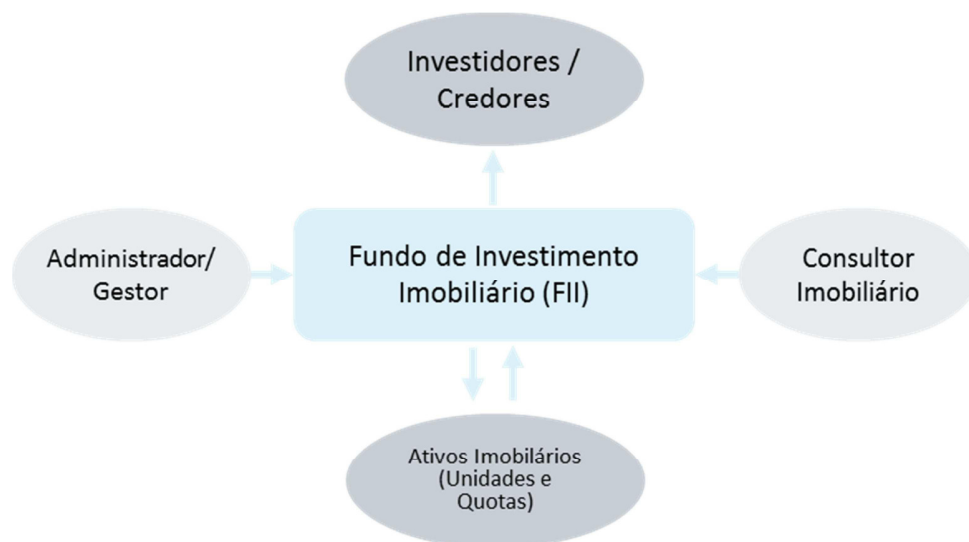
5.5. Gestor, Administrador e Consultor Imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário

116. O Grupo RCFA finalizou a contratação de gestor e administrador de 1ª linha para avançar com a estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário.

117. Os custos de estruturação do Fundo serão assumidos pelo Grupo RCFA e poderão futuramente ser reembolsados pelo Fundo.

118. Na hipótese de omissão pelos Credores Quirografários e Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, o Grupo RCFA fica mandatado a atuar como Consultor Imobiliário do Fundo de Investimento Imobiliário, com o objetivo de promover o suporte necessário para a venda do estoque integralizado ao Fundo.

Gráfico 16: Estrutura sugerida para governança dos ativos dados em dação
(Fundo de Investimento Imobiliário)



5.6. Principais Benefícios de um Fundo de Investimento Imobiliário

119. **Transparência e Segurança:** A gestão dos ativos será feita por profissionais idôneos com boa reputação no mercado financeiro, com a missão de zelar pelos melhores interesses de seus quotistas. O fundo será regido por regras da CVM trazendo clareza e segurança para a estrutura. Os administradores do fundo são responsáveis pelo desenvolvimento de relatórios recorrentes de acompanhamento da gestão do portfólio de empreendimentos.

120. **Liquidez:** As quotas do fundo imobiliário estarão disponíveis para negociação, promovendo a liquidez de tais quotas, permitindo aos credores a antecipação da realização de seus créditos.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

121. **Baixo Risco:** O portfólio do fundo é composto por diversos empreendimentos, todos já concluídos e entregues, minimizando o risco comercial de um único empreendimento e propiciando uma diversificação da receita do fundo.

122. **Blindagem dos Quotistas:** A estruturação do FII foi idealizada de forma a mitigar o risco de contaminação dos quotistas em relação às atividades das SPEs. Sendo assim, os quotistas se beneficiam dos recursos gerados pela comercialização dos ativos do FII, após o pagamento das dívidas inerentes a cada empreendimento imobiliário.

123. **Quitação Imediata do Crédito junto as Recuperandas:** A constituição do Fundo Imobiliário e subsequente dação das quotas implica no pagamento imediato dos Credores, ressaltando-os de longuíssimos prazos de pagamento, tão comuns a diversos processos de Recuperação Judicial, e do risco de *performance* do Grupo RCFA. Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial, os credores passam a ser os proprietários dos ativos, contando com a melhor estrutura de governança para a liquidação desses bens.

6. REGRAS ADICIONAIS PARA LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA

6.1. Forma de pagamento

124. Os pagamentos a serem realizados em espécie, previstos nas cláusulas acima, serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do

RCFA ENGENHARIA LTDA.

respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

6.2. Contas Bancárias dos Credores Trabalhistas e Retardatários

125. Os Credores Trabalhistas e os Credores Retardatários, deverão, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Corridos da data prevista para o início dos pagamentos, informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação por escrito endereçada às Recuperandas, nos termos da cláusula 146 abaixo.

126. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Corridos da data prevista para o início dos pagamentos não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

127. Neste caso, os valores ficarão disponíveis no departamento financeiro do Grupo RCFA pelo prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados da data prevista para o pagamento. Os valores não resgatados pelos Credores no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos serão redirecionados às operações do Grupo RCFA, devendo o Credor solicitar novo agendamento para recebimento do crédito, que será pago em até 30 Dias Corridos do efetivo reagendamento junto ao departamento financeiro, sem a incidência de juros e correção monetária neste período.

6.3. Cessão de Créditos

RCFA ENGENHARIA LTDA.

128. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, as cessões de Créditos somente terão eficácia perante as Recuperandas caso estas sejam devidamente notificadas e as referidas cessões sejam comunicadas ao Administrador Judicial, sob pena de ineficácia da cessão, apesar do pagamento efetuado ao credor originário ser considerado plenamente válido, não podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores da Recuperanda ou alegar descumprimento do Plano. Não haverá qualquer alteração na forma ou prazo para pagamento do Crédito devido pelos Credores Cessionários.

6.4. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos

129. 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. Neste caso, as regras de pagamento de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado. Para fins desta Cláusula, o Credor deverá notificar o Grupo RCFA, na forma da cláusula 146, para comunicar o trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo Crédito ou a alteração do Crédito já reconhecido.

7. EFEITOS DO PLANO

7.1. Vinculação do Plano

130. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e os Credores a partir da Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da LRJ, e os seus respectivos cessionários e sucessores.

7.2. Novação

131. Este Plano implica a novação dos Créditos Concurrais, que serão pagos na forma estabelecida neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias, ainda que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

132. Para fins de esclarecimento e para todos os fins e efeitos deste Plano, a novação objeto desta cláusula, em relação aos Credores titulares de Créditos representados por garantias de aval ou fiança e concedidos por quaisquer das Recuperandas do Grupo RCFA, também se dará quanto à garantia de fiança e aval.

7.3. Reconstituição de Direitos

133. Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LRJ, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º, e 74 da LRJ.

7.4. Ratificação de Atos

134. A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, todos os atos e todas as ações necessários para a integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito.

7.5. Extinção de Ações

135. Os Credores Concurtais, apenas no que concerne aos Créditos Concurtais, não mais poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal contra às Recuperandas; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra às Recuperandas; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer seus Créditos Concurtais ou praticar qualquer outro ato construtivo contra tais bens; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurtais; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concurtais por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso contra às Recuperandas relativas aos Créditos Concurtais serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas, sendo certo que as partes litigantes

envidarão os melhores esforços para mitigar os impactos gerados pelas verbas sucumbenciais e custos finais de execução.

7.6. Quitação

136. Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e garantidores/coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações, compensações e qualquer outra espécie de acréscimo contratual ou legal porventura incidente sobre o valor devido, com a excessão dos credores trabalhistas detentores de créditos das seguintes naturezas: FGTS, INSS, INSS patronal e IRPF.

137. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra às Recuperandas, controladoras e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, avalistas, fiadores, agentes, funcionários, representantes, e Credores Cessionários a qualquer título, com a excessão dos credores trabalhistas detentores de créditos das seguintes naturezas: FGTS, INSS, INSS patronal e IRPF.

138. Para fins de esclarecimento e para todos os fins e efeitos deste Plano, a quitação objeto desta cláusula, em relação aos Credores titulares de Créditos

RCFA ENGENHARIA LTDA.

representados por garantias de aval ou fiança e concedidos por quaisquer das Recuperandas do Grupo RCFA, também se dará quanto à garantia de fiança e aval.

7.7. Baixa das Inscrições em Órgãos de Proteção de Crédito

139. A aprovação do Plano implicará a baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito, assim como das anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas em Créditos Concurtais, cabendo ao Grupo RCFA informar a quais órgãos de proteção ao crédito e a quais cartórios de protesto de títulos deverão ser enviados ofícios pelo Juízo da Recuperação determinando a baixa de tais anotações.

7.8. Continuidade da operação

140. Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, o Grupo RCFA poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

7.9. Formalização de documentos e outras providências

141. As Recuperandas obrigam-se 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.

7.10. Descumprimento do Plano

RCFA ENGENHARIA LTDA.

142. Para fins deste Plano, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, o referido descumprimento não seja sanado no prazo de até 30 Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

143. No caso de não saneamento, não será decretada a falência do Grupo RCFA sem que haja a convocação prévia da nova Assembleia Geral de Credores, que deverá ser requerida pelo credor prejudicado ao Juízo da Recuperação no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar do prazo para saneamento do descumprimento, para deliberar quanto à solução a ser adotada, observado o procedimento para alteração e modificação do Plano previsto na LRJ, se aplicável.

7.11. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano

144. Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitas pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da LRJ. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRJ, obrigam todos os credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores, ressalvado o disposto no artigo 50, parágrafo 1º da LRJ.

7.12. Encerramento da Recuperação Judicial

RCFA ENGENHARIA LTDA.

145. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento do Grupo RCFA, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação Judicial do Plano sejam cumpridas, nos termos do artigo 63 da LRJ.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Contratos existentes e conflitos

146. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

147. Os eventuais impostos que por ventura venham a incidir sobre as operações de pagamento previstas neste PRJ são de inteira e exclusiva responsabilidade dos credores beneficiários. Portanto, as Recuperandas terão adimplido com as obrigações previstas neste PRJ independentemente do pagamento destes impostos.

8.2. Anexos

148. Todos os Anexos a este 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.

8.3. Notificações

RCFA ENGENHARIA LTDA.

149. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para que sejam eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas somente quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *fac-símile*, *e-mail* ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone.

8.4. Comunicações

150. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelo Grupo RCFA, nos autos do processo de Recuperação Judicial ou diretamente ao Administrador Judicial ou aos Credores:

Grupo RCFA

A/C: Humberto Abreu de Padua Junior

E-mail: humbertoabreu@dominus.com.br

Com cópia para: Armando Pereira Gonçalves

armando.apg@dominus.com.br

Bumachar Advogados Associados

Endereço: Avenida Marechal Câmara, 271, Centro - Rio de Janeiro - RJ

A/C: Vitor Hugo Erlich Varella

E-mail: vitor@bumachar.adv.br e bumachar@bumachar.adv.br

Quando aplicável, com cópia para: rjrcfa@bumachar.adv.br

Administrador Judicial N&R Advogados

Endereço: Rua da Ajuda, nº 35, 17º andar, Centro/RJ

A/C: Wagner Nascimento

E-mail: admjudrcfa@nraa.com.br

8.5. Data do Pagamento

151. 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 Dia Útil seguinte.

8.6. Encargos Financeiros

152. Salvo nos casos expressamente previstos no Plano, não incidirão juros e nem correção monetária sobre o valor dos Créditos a partir da Data do Pedido.

8.7. Divisibilidade das previsões do Plano

153. 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, desde que, no

entendimento das Recuperandas, não alterem as premissas econômicas e financeiras da reestruturação da dívida.

8.8. Lei Aplicável

154. 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.

8.9. Eleição de Foro

155. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem em relação a este Plano, à execução das obrigações aqui assumidas e a qualquer litígio decorrente dos créditos sujeitos a este Plano serão julgados: (i) até a extinção da Recuperação Judicial, pelo Juízo da Recuperação; e (ii) após o encerramento da Recuperação Judicial, por sentença, por uma das Varas Empresariais Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1 - LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS¹⁵

ANEXO 3 - DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO PARA CREDORES CLASSE III E CLASSE IV

¹⁵ Laudo de Avaliação dos Bens foi peticionado nos autos da Recuperação Judicial nas fls. 5.407/5.479

RCFA ENGENHARIA LTDA.

ANEXO 4 – REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO¹⁶

ANEXO 5 – COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA DE R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para a administradora do FII FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S/A

ANEXO 6 – ESCLARECIMENTOS SOBRE OS PROCEDIMENTOS INTERNOS DA CVM, NECESSÁRIOS E PRÉVIOS À DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS AOS CREDORES

ANEXO 7 – MODELO DE OPÇÃO DE CESSÃO DE DIREITOS ECONÔMICOS ORIUNDOS DAS QUOTAS DO FII, DE PROPRIEDADE DA RCFA, NA PROPORÇÃO DO CRÉDITO DETIDO PELO CESSIONÁRIO.

Rio de Janeiro/RJ, 16 de julho de 2018.

RCFA ENGENHARIA LTDA. – em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

¹⁶ Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário foi peticionado nos autos da Recuperação Judicial nas fls. 10.395/10.427, modificado no texto consolidado ora anexado a este PRJ.

RCFA ENGENHARIA LTDA.

DOMINUS 10 EMPREENDIMENTOS LTDA – em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

RCFA ENGENHARIA LTDA.

DOMINUS 14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

DEL 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

RCFA ENGENHARIA LTDA.

LA SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS- em Recuperação Judicial

1

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

RCFA ENGENHARIA LTDA.

LAGOA SANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

TOSCANINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor

RCFA ENGENHARIA LTDA.

SPE MG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. – em Recuperação Judicial

Nome: Armando Pereira Gonçalves

Cargo: Diretor

Nome: Flávio Milone

Cargo: Diretor

Nome: Ronaldo Pinto de Oliveira

Cargo: Diretor

Nome: Claudio Ribeiro Neves

Cargo: Diretor