



---

# Primeiro Modificativo do Plano de Recuperação Judicial

## **Construtora e Incorporadora Walan Ltda**

---

Modificações do Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo de Recuperação Judicial Número 0041624-29.2012.8.21.0008 em tramitação na 5ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS.

### **PREÂMBULO**

O Plano de Recuperação Judicial é apresentado, obedecendo o cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei de Recuperação e Falência 11.101/05, perante o juízo em que se processa a recuperação judicial, pela sociedade limitada denominada:

- **Construtora e Incorporadora Walan Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas junto ao Ministério da Fazenda sob nº CNPJ / MF nº 04.111.809/0001-41, com sede na Rua General Neto, n.º 915, Sala 501, Centro, Município de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, CEP: 96.015-280.

Pelotas/RS – novembro de 2017

**Alive Consultoria Empresarial Ltda**

## Sumário

<b>1 CONSIDERAÇÕES GERAIS</b> .....	<b>3</b>
<b>2 CLASSIFICAÇÃO DE CREDORES E PROPOSTA ORIGINAL</b> .....	<b>4</b>
<b>3 NOVA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES</b> .....	<b>5</b>
CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS (NOVA PROPOSTA).....	6
CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (NOVA PROPOSTA).....	6
3.1 LIQUIDAÇÃO À VISTA E ANTECIPAÇÃO .....	7
<b>4 NOVO ESTUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO</b> .....	<b>8</b>
4.1 SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DA CONSTRUÇÃO CIVIL .....	8
4.2 SITUAÇÃO DA RECUPERANDA .....	9
4.3 RESUMO DO ESTUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO .....	10
<b>5 DA INCLUSÃO DA CLÁUSULA “7.6 DA POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA ESPECÍFICA SEM A NECESSIDADE DE ANULAÇÃO DE INTEGRIDADE DO PLANO (PRINCÍPIO DO MENOR PREJUÍZO A RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</b> .....	<b>12</b>
<b>6 DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	<b>13</b>

## 1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em cumprimento ao art. 53 da Lei nº 11.101/2005 o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da empresa foi apresentado aos credores em novembro de 2012. Houveram objeções ao Plano inicialmente apresentado, restando assim a realização da Assembleia Geral de Credores (AGC).

O PRJ foi aprovado na AGC e a decisão foi publicada em agosto de 2014. O primeiro pagamento da Classe Trabalhista, conforme preconiza a Lei 11.101/2005 foi realizado dentro do prazo legal, em agosto de 2015.

A segunda parcela teve vencimento em agosto de 2016, porém, no mês de julho do mesmo ano, a Recuperanda protocolou para a Administração Judicial um pedido de **Reescalonamento do Pagamento** desta parcela. A proposta consistia basicamente em pagar, de forma parcial, o valor da parcela em 6 (seis) pagamentos em uma escala progressiva. As demais cláusulas do plano e sua integralidade em nada seria afetadas por este reescalonamento.

Este pedido, levado a Administração Judicial e posteriormente ao Juízo da Recuperação Judicial, provocou a designação para realizar uma nova Assembleia Geral de Credores, onde serão deliberados sobre o mesmo assunto, conforme já ocorrido em 2014.

Assim, a Recuperanda já devidamente qualificada apresenta o primeiro Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial. Este modificativo altera somente os termos aqui descritos, permanecendo válidas todas as demais disposições do PLANO DE RECUPERAÇÃO apresentado nos autos do processo em novembro de 2012.

A motivação principal para este modificativo continua a mesma que fora apresentada na justificativa para a propositura do Reescalonamento do Pagamento da segunda parcela, que foi a abrupta mudança no cenário econômico a partir de 2014, e que, além de atingir toda a economia, afetou diretamente e principalmente as operações das construtoras, e por consequência aos credores listados na Recuperação Judicial. Não é raro encontrar em diversas regiões do país obras inacabadas, empresas moribundas e empreendimentos já arruinados. A Recuperanda, como já exposto, foi atingida em cheio pela crise econômica e, como se não bastasse, é perseguida pelo credor Caixa Econômica Federal, que faz o que pode para prejudicar as atividades da empresa

Importante ressaltar que este PLANO dá tratamento a todos os CRÉDITOS SUJEITOS à recuperação judicial, conforme estabelece o Art. 49 da Lei 11.101/05.

## 2 Classificação de Credores e Proposta Original

O passivo total da Recuperanda, conforme relação de credores apresentada pela Administração Judicial do Processo de Recuperação Judicial, através da publicação do edital do Art. 7º da LRF perfaz o valor superior a 6 milhões de Reais, e está composto por créditos da Classe 1 (Trabalhistas) e créditos da Classe 3 (Quirografários), sendo que ainda estão sendo habilitadas ações trabalhistas cujos créditos não estavam presentes na primeira relação e no segundo edital.

A proposta inicialmente apresentada no PRJ para liquidação dos credores está resumidamente apresentada abaixo, conforme Plano de Recuperação Judicial protocolado nos autos em 2012.

a) Classe I – Credores Trabalhistas

- Pagamento integral dos créditos
- Prazo de até 12 meses após aprovação do PRJ (conforme LRF)

b) Classe III – Credores Quirografários

- Deságio de 40% sobre o valor dos créditos
- Prazo de 12 anos para pagamento
- Parcelas anuais
- Carência de 12 meses para a primeira parcela

### 3 NOVA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A premissa adotada para a proposta de pagamento da dívida consiste que os valores assumidos serão obrigatoriamente cumpridos no montante e prazo acordados. Para tanto, se faz necessário que a proposta seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômicas e financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da empresa. A referida proposta projetada de pagamento está dividida em 2 (duas) classes de credores: Credores Trabalhistas e Credores Quirografários.

Caso ocorra a exclusão de algum crédito do rol de credores existente no processo de Recuperação Judicial, e sendo este exigível fora do processo, o valor destinado para este pagamento permanecerá disponível para sua liquidação, mesmo que fora do processo de recuperação judicial, uma vez que nas projeções já foram considerados os pagamentos do crédito em questão, mantendo assim o objetivo de viabilizar a superação da situação de crise.

Diante dessas mudanças, ficam expressamente revogados os seguintes itens do Plano de Recuperação Judicial Original: **"CAPÍTULO 6"**. As demais cláusulas permanecem inalteradas e as que sofrerem mudanças serão informadas neste mesmo documento.

A nova proposta leva em consideração as novas diretrizes no que se refere as obras e continuidade da atividade empresarial. Embora a previsão legal é clara em relação a dívida trabalhista, no atual modelo de negócio e com o resultado líquido obtido pela empresa na entrega das construções, não há possibilidade de cumprir com o pagamento integral no prazo de 12 meses após a concessão da Recuperação Judicial.

Quadro de Credores	
Classe de Credor	Valor (R\$)
<b>Classe I - Trabalhista *</b>	2.974.190,84
<b>Classe III - Quirografário</b>	6.441.734,88
<b>Total Geral</b>	<b>9.415.925,72</b>

Valores em R\$ no pedido de RJ

\* Valores estimados com as habilitações futuras, já descontado o pagamento da primeira parcela

Entretanto, para cumprir com este novo cronograma de pagamento aqui estabelecido, a empresa se compromete em transferir praticamente todo seu resultado para o pagamento dos credores. Por um lado essa proposta proporcionará a continuidade das

atividades da empresa, e por outro, irá cumprir com o seu dever social. Abaixo a proposta de pagamento aos Credores conforme sua Classe:

## **Classe I – Credores Trabalhistas (Nova Proposta)**

- Pagamento integral do valor de cada credor
- Correção dos valores apresentados no quadro geral de credores através do índice da TR (calculado a partir da habilitação do crédito no processo de RJ até a efetivação do pagamento)
- Parcelas fixas, crescentes e garantidas pelo resultado projetado
- Pagamento proporcional ao valor de cada crédito
- Pagamento em 5 parcelas anuais, com a primeira vencendo em novembro/2020 e última em novembro/2024

## **Classe III – Credores Quirografários (Nova Proposta)**

- Pagamento de 40% do valor dos créditos (60% de remissão)
- Correção dos valores apresentados no quadro geral de credores através do índice da TR (calculado a partir da aprovação do PRJ e seu modificativo até seu efetivo pagamento)
- Parcelas fixas, crescentes e garantidas pelo resultado projetado
- Pagamento proporcional ao valor de cada crédito
- O pagamento iniciará depois da liquidação dos créditos da Classe 1, que são prioridade
- Pagamento em 5 parcelas anuais, com a primeira vencendo em novembro/2025 e última em novembro/2029

Projeção de Pagamento por Classe de Credor e Período			
Período/Classe	Classe I	Classe III	Total
2018			
2019			
2020	450.000	Carência	450.000
2021	450.000	Carência	450.000
2022	690.000	Carência	690.000
2023	690.000	Carência	690.000
2024	694.191	Carência	694.191
2025		530.000	530.000
2026		530.000	530.000
2027		530.000	530.000
2028		530.000	530.000
2029		456.694	456.694
<b>Total de Pagamento</b>	<b>2.974.190,84</b>	<b>2.576.693,95</b>	<b>5.550.884,79</b>

Valores em R\$ deduzido o deságio respectivo a cada classe de credor

Valor da Classe I estimado

### 3.1 Liquidação à Vista e Antecipação

Os credores poderão receber seus créditos de forma imediata. Para tanto, o credor deverá enviar um e-mail para ([rjkonkretus@gmail.com](mailto:rjkonkretus@gmail.com)) solicitando o enquadramento para "LIQUIDAÇÃO IMEDIATA". Nesta opção, o credor ofertará um deságio de 95% (noventa e cinco por cento), e o saldo remanescente será liquidado em 4 (quatro) parcelas mensais, com a primeira vencendo em 30 dias após aprovação do PRJ e as demais a cada 30 dias. Essa proposta está aberta a todos credores, independente de sua classe e sua adesão poderá também ser realizada na AGC e diretamente a Administração Judicial.

Ainda, conforme será apresentado no item "4.3 Resumo do Estudo Econômico e Financeiro", a empresa irá destinar, a título de antecipação dos pagamentos, 30% (trinta por cento) do Resultado Líquido a partir de novembro/2022. O Resultado Líquido apurado em 30 de novembro 2022 será verificado pela Administração Judicial através dos demonstrativos contábeis. Assim, a empresa pretende liquidar seus passivos sujeitos a Recuperação Judicial antes do prazo total previsto depois do período de carência, que é de 24 meses.

**Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas do Plano Original, sendo garantida a vigência e amplos efeitos para todos os fins.**

## **4 NOVO ESTUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO**

### **4.1 Situação Atual do Mercado da Construção Civil**

O mercado da construção civil no país está passando por um processo de reestruturação muito profundo que se iniciou em meados de 2014 e levou as empresas deste segmento a buscar um novo posicionamento. Muitas não conseguiram se quer chegar a este processo e não resistiram os efeitos da crise econômica e política que assola a sociedade.

Como descrito no Plano apresentado no processo de recuperação judicial da empresa, a construção civil vivia, até final de 2014, o seu melhor momento em toda história moderna. No entanto, não havia sustentação econômica e financeira, e as empresas trabalhavam completamente alavancadas em recursos de terceiros (bancos), que fomentavam em todas as etapas do negócio.

No período de 2004 a 2008 a taxa média de crescimento do PIB do país foi de 4,8%. No mesmo espaço de tempo, a construção civil cresceu em uma taxa média de 5,1%, acima da taxa da economia nacional. Um resultado expressivo para um setor que passou por décadas de estagnação. Muitos têm interpretado este momento como um "boom" no setor da construção civil. A palavra "boom" na economia expressa um período de crescimento rápido e repentino, e ao observar o desempenho do setor habitacional, pode-se analisá-lo como um "boom" imobiliário. Mas a correta interpretação é de que este crescimento não se deu de forma repentina. Deve-se observar que o crescimento não tem sido de natureza especulativa, mas sim decorrente de mudanças institucionais e da própria evolução do cenário macroeconômico.

Os programas patrocinados pelo governo federal (Minha Casa Minha Vida) sofreram cortes extremos a partir de 2014, o que restou por diversas obras inacabadas, mutuários exaltados por não conseguirem realizar seus sonhos e sociedades empresárias em crise sem conseguir identificar uma solução de curto e médio prazo.

No ano de 2016 o setor da construção civil já acumula queda de 8,5%, e nos últimos 12 meses de 10%. Apesar das informações desfavoráveis, o segundo semestre é historicamente melhor que o primeiro, mas obviamente não fará frente para recuperar a deterioração ocorrida nos últimos tempos.

Embora é sabido que haja um déficit habitacional no Brasil, com a oferta de crédito escassa será pouco provável a retomada de mercado no curto prazo.

## 4.2 Situação da Recuperanda

A Recuperanda, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, em 2014, deu continuidade a seu planejamento inicialmente traçado e apresentado, se reestruturando economicamente e financeiramente, visando à lucratividade necessária para permitir a liquidação com seus credores e a manutenção de sua viabilidade no médio e longo prazo.

A reestruturação administrativa e financeira se deu com a reorganização do seu quadro funcional, com sua estrutura reduzida e cortes de despesas na área operacional e administrativa, redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento.

O ponto fundamental para a recuperação da empresa é a continuidade das obras que foram peças fundamentais para elaboração do Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira, apresentado junto com o PRJ. Essa continuidade somente será possível através do financiamento pela instituição que já aprovou os projetos inicialmente, quer seja, a Caixa Econômica Federal (*grifos nossos*).

Esta instituição vem sistematicamente, ao longo do processo de RJ, descumprindo com o que já fora aprovado no passado, agravando ainda mais a situação da empresa, que não consegue entregar, em especial, o último empreendimento aos seus mutuários, que está 99,80% concluído. É lamentável que uma instituição pública, que deveria apoiar a recuperação do país e da economia, haja de forma a prejudicar quem quer fazer prosperar o seu negócio, e quer entregar as obras as famílias que aguardam apreensivas o desfecho dos inúmeros entraves.

Desde o deferimento do processamento da Recuperação Judicial da Konkretus (13/09/2012), o Juízo da Recuperação decidiu para que a empresa tivesse a continuidade, concluísse as obras e pagasse seus credores, decisão que foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Em despacho ocorrido em dezembro de 2016, o Juízo da Recuperação Judicial decidiu que a Caixa Econômica Federal fizesse o repasse no valor de R\$ 159.600,00 (cento e cinquenta e nove mil e seiscentos reais), com o objetivo de finalizar as obras, preconizando também o que dispõe o Artigo 47 da LRF, que trata da preservação da empresa, interesse dos funcionários e principalmente dos credores. Na mesma esteira, a Administração peticionou favoravelmente a manutenção dos referidos contratos que fazem parte das premissas para que o Plano de Recuperação seja cumprido.

## 4.3 Resumo do Estudo Econômico e Financeiro

No intuito de resolver da melhor forma possível a situação junto aos credores, a Recuperanda apresenta abaixo o resumo do estudo econômico e financeiro, alicerçado nas obras já existentes e projetando os pagamentos da Recuperação Judicial conforme modificações propostas neste documento.

No demonstrativo abaixo, a Recuperanda prevê um direcionamento, conforme já descrito no item "3 NOVA PROPOSTA DE PAGAMENTO". Esse valor somente será possível pois as áreas comuns já estão finalizadas, o projeto já está aprovado e execução dos trabalhos será mais rápida.

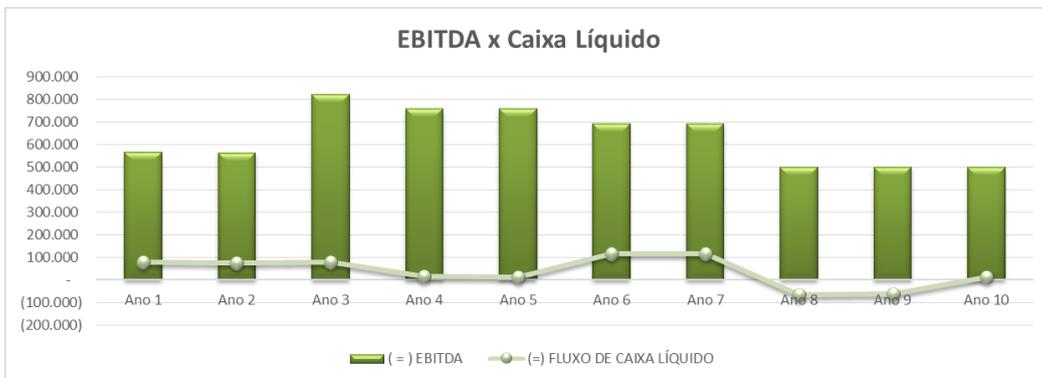
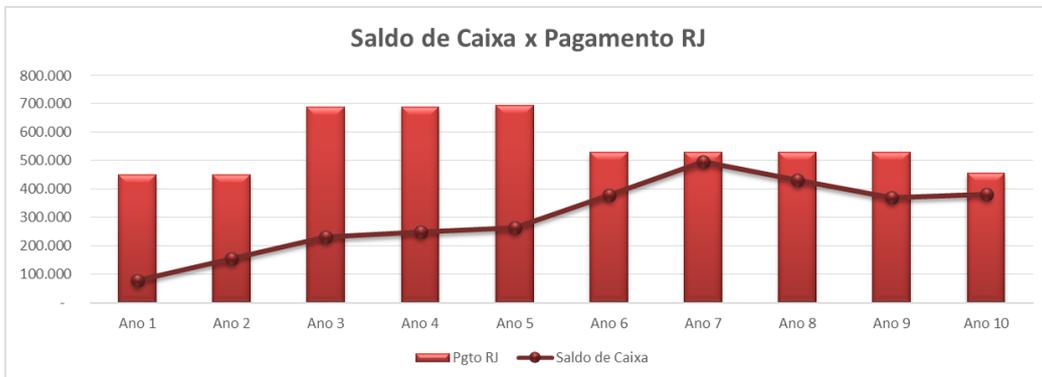
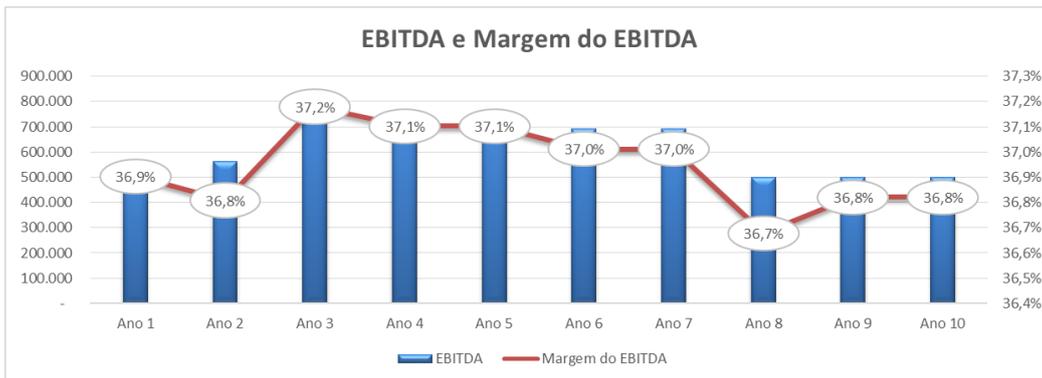
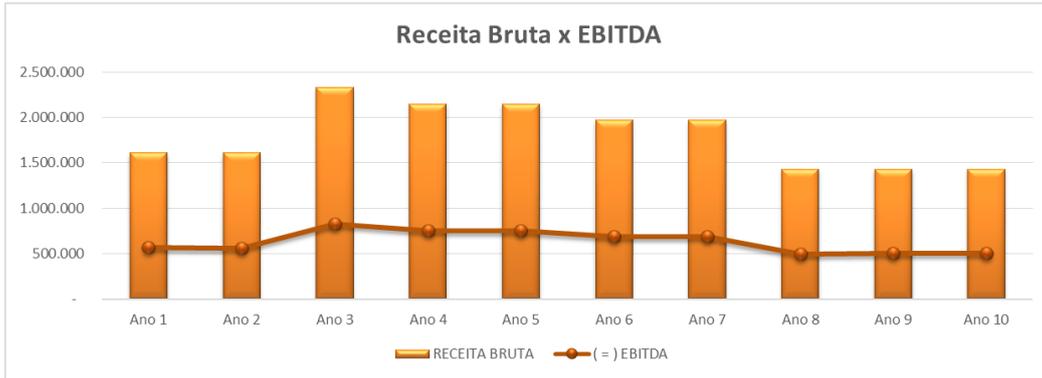
### 1 – Demonstrativo de Resultado Projetado

DESCRIÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITA BRUTA	1.611.000	1.611.000	2.327.000	2.148.000	2.148.000	1.969.000	1.969.000	1.432.000	1.432.000	1.432.000
(-) Deduções da Receita Bruta	(80.550)	(80.550)	(116.350)	(107.400)	(107.400)	(98.450)	(98.450)	(71.600)	(71.600)	(71.600)
<b>(=) RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>1.530.450</b>	<b>1.530.450</b>	<b>2.210.650</b>	<b>2.040.600</b>	<b>2.040.600</b>	<b>1.870.550</b>	<b>1.870.550</b>	<b>1.360.400</b>	<b>1.360.400</b>	<b>1.360.400</b>
(-) Custos e Despesas Variáveis	(947.340)	(947.340)	(1.368.380)	(1.263.120)	(1.263.120)	(1.157.860)	(1.157.860)	(842.080)	(842.080)	(842.080)
<b>(=) MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO</b>	<b>583.110</b>	<b>583.110</b>	<b>842.270</b>	<b>777.480</b>	<b>777.480</b>	<b>712.690</b>	<b>712.690</b>	<b>518.320</b>	<b>518.320</b>	<b>518.320</b>
<i>(%) Margem de Contribuição</i>	<i>38,1%</i>									
(-) Custos e Despesas Fixas	(18.311)	(19.776)	(20.369)	(20.369)	(20.369)	(20.369)	(20.369)	(19.351)	(17.416)	(17.416)
<b>(=) EBITDA</b>	<b>564.799</b>	<b>563.334</b>	<b>821.901</b>	<b>757.111</b>	<b>757.111</b>	<b>692.321</b>	<b>692.321</b>	<b>498.969</b>	<b>500.904</b>	<b>500.904</b>
<i>(%) Margem do Ebitda</i>	<i>36,9%</i>	<i>36,8%</i>	<i>37,2%</i>	<i>37,1%</i>	<i>37,1%</i>	<i>37,0%</i>	<i>37,0%</i>	<i>36,7%</i>	<i>36,8%</i>	<i>36,8%</i>

### 2 – Demonstrativo do Fluxo de Caixa Projetado

DESCRIÇÃO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITA BRUTA	1.611.000	1.611.000	2.327.000	2.148.000	2.148.000	1.969.000	1.969.000	1.432.000	1.432.000	1.432.000
RECEITA LÍQUIDA	1.530.450	1.530.450	2.210.650	2.040.600	2.040.600	1.870.550	1.870.550	1.360.400	1.360.400	1.360.400
<b>(=) EBITDA</b>	<b>564.799</b>	<b>563.334</b>	<b>821.901</b>	<b>757.111</b>	<b>757.111</b>	<b>692.321</b>	<b>692.321</b>	<b>498.969</b>	<b>500.904</b>	<b>500.904</b>
<b>(=) Geração de Caixa Operacional</b>	<b>564.799</b>	<b>563.334</b>	<b>821.901</b>	<b>757.111</b>	<b>757.111</b>	<b>692.321</b>	<b>692.321</b>	<b>498.969</b>	<b>500.904</b>	<b>500.904</b>
(-) Despesas Financeiras Correntes	(37.214)	(37.214)	(53.754)	(49.619)	(49.619)	(45.484)	(45.484)	(33.079)	(33.079)	(33.079)
<b>(=) GERAÇÃO DE CAIXA CORRENTE</b>	<b>527.585</b>	<b>526.120</b>	<b>768.147</b>	<b>707.492</b>	<b>707.492</b>	<b>646.837</b>	<b>646.837</b>	<b>465.890</b>	<b>467.825</b>	<b>467.825</b>
(-) Recuperação Judicial	(450.000)	(450.000)	(690.000)	(690.000)	(694.191)	(530.000)	(530.000)	(530.000)	(530.000)	(456.694)
(-) Classe 1 - Trabalhista	(450.000)	(450.000)	(690.000)	(690.000)	(694.191)	-	-	-	-	-
(-) Classe 3 - Quirografário	-	-	-	-	-	(530.000)	(530.000)	(530.000)	(530.000)	(456.694)
<b>(=) FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>77.585</b>	<b>76.120</b>	<b>78.147</b>	<b>17.492</b>	<b>13.301</b>	<b>116.837</b>	<b>116.837</b>	<b>(64.110)</b>	<b>(62.175)</b>	<b>11.131</b>
<b>(=) SALDO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>77.585</b>	<b>153.705</b>	<b>231.852</b>	<b>249.344</b>	<b>262.645</b>	<b>379.482</b>	<b>496.319</b>	<b>432.209</b>	<b>370.034</b>	<b>381.166</b>

**MODIFICATIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
CONKRETUS CONSTRUÇÕES**



## **5 DA INCLUSÃO DA CLÁUSULA "7.6 DA POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA ESPECÍFICA SEM A NECESSIDADE DE ANULAÇÃO DE INTEGRIDADE DO PLANO (PRINCÍPIO DO MENOR PREJUÍZO A RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

Por questão de interesse geral, de estabilidade dos atos processuais e especialmente em virtude da promoção da economia e celeridade processual, bem como da duração razoável do processo e cooperação entre as partes processuais, havendo posteriormente eventual anulação de alguma cláusula específica no decorrer do trâmite aplica-se o princípio do menor prejuízo a recuperação judicial, não estendendo seus efeitos a integra do Plano e seu modificativo, e conseqüentemente as demais cláusulas já validadas no eventual controle de legalidade, garantindo a prerrogativa constitucional de segurança jurídica e eficácia das decisões judiciais.

## 6 Disposições Finais

A Recuperação Judicial deve ser um meio e não um fim. Com esse objetivo, a Recuperanda pretende melhorar e antecipar os pagamentos que foram propostos no Plano de Recuperação Judicial apresentado em 2012. Mesmo passando por todas as adversidades, a Recuperanda acredita que seja a melhor alternativa em detrimento a possibilidade de falência. A arrecadação e venda dos ativos da empresa não faria frente aos pagamentos aos credores.

Por fim, a melhor alternativa para os Credores, Fisco, Administração Judicial e Recuperanda é a aprovação do Plano de Recuperação Judicial e seu Modificativo aqui proposto.

Pelotas/RS, 06 de novembro de 2017.

Anuente:



---

**Construtora e Incorporadora Wala Ltda**  
(em Recuperação Judicial)

Responsável Técnico PRJ:



---

**ALIVE CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**  
FÁBIO ANDRÉ MENECHINI  
CRC - 071847/0-0