

Processo Leonardo
Juntado 09/03 P1



COELHO SILVA
E CENTENO
ADVOGADOS



168

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CACHOEIRINHA – RS**

Processo nº 086/1.16.0010022-4

Número CNJ: 0017843-93.2016.8.21.0086

HOME ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL,
pessoa jurídica de direito privado, devidamente qualificada nos autos do processo em
epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores,
apresentar, tempestivamente, o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus
respectivos anexos, com fulcro no art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005.

Assim, requerer seja ordenada a publicação de edital contendo aviso aos
credores sobre o recebimento deste, fixando-se o prazo para a manifestação de eventuais
objeções, observados os ditames do art. 55 da mencionada Lei nº 11.101/2005.

Outrossim, cumpridas as exigências legais, requer a Vossa Excelência seja
concedida a Recuperação Judicial em conformidade com o plano ora apresentado.

Nesses termos, pede deferimento.

Cachoeirinha/RS, 27 de março de 2017.


NICOLA STRELIAEV CENTENO
OAB/RS 51.115


MILENA TEIXEIRA NUNES
OAB/RS 101.017

1ª V. CÍVEL COMARCA DE CACHOEIRINHA - RS 29/03/2017 - 12:39



COELHO SILVA
E CENTENO
ADVOGADOS

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
HOME ENGENHARIA LTDA.

1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul
Processo nº 086/1.16.0010022-4 (Número CNJ: 0017843-93.2016.8.21.0086)

Home Engenharia Ltda. – Em Recuperação Judicial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.322.952/0001-35, com sede na Rua Maurício Sirotsky Sobrinho, nº 1271, prédio B, Distrito Industrial, em Cachoeirinha/RS, doravante denominada simplesmente “Recuperanda”, apresenta o seu **Plano de Recuperação Judicial**, em cumprimento ao disposto no art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005, nos termos a seguir.

CONSIDERANDO:

- (a) que a Recuperanda é sociedade empresária atuante no ramo da indústria da construção civil, executando, especialmente, construção e restauração de edificações sob o regime de empreitada para órgãos públicos no Estado do Rio Grande do Sul;
- (b) que por reflexo da crise econômica do País, a União, o Estado do Rio Grande do Sul e Municípios sofrem forte desaceleração dos investimentos nos âmbitos dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, inclusive com a interrupção de projetos e obras por absoluta falta de recursos;
- (c) que o quadro de dificuldades na área de obras públicas se agravou - e muito - pelo não repasse de verbas federais ou mesmo pela diminuição drástica dos recursos aportados ao Estado do Rio Grande do Sul, mesmo por organismos internacionais, além da diminuição significativa das arrecadações próprias do Estado e de Municípios;



- 170
- (d) que, pelas considerações acima, a Recuperanda hoje enfrenta graves dificuldades financeiras, especialmente pela paralisação de contratos já em curso, a não contratação de novas obras, e a conseqüente desmobilização de seus colaboradores;
 - (e) que pelo incremento desproporcional no desembolso de pagamento de contribuições previdenciárias e fiscais no parcelamento destes débitos perante a Receita Federal do Brasil, em função da majoração extraordinária da Taxa Selic frente à inflação;
 - (f) que as razões acima, além das dificuldades enfrentadas para receber seus créditos e financiamentos, motivaram a Recuperanda a ingressar em juízo para requerer o processamento da sua Recuperação Judicial, deferida em 16/12/2016 pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul;
 - (g) que o Plano de Recuperação Judicial, a seguir apresentado, cumpre os requisitos elencados nos incisos respectivos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, visto que (i) discrimina pormenorizadamente os meios de recuperação a ser empregados, (ii) demonstra a sua viabilidade econômico-financeira (ANEXO I), e (iii) contém laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos (ANEXO II) da Recuperanda;
 - (h) que em especial a experiência e tradição da Recuperanda no enfrentamento na construção de edificações públicas de hospitais, penitenciárias, da área de educação e restaurações de prédios históricos não tenham descontinuidade por se tratar da última construtora gaúcha de médio porte que atua nesta área com mais de 35 anos de história e mais de 380 realizações;
 - (i) que a Recuperanda busca viabilizar a superação da sua crise econômico-financeira, conciliar a manutenção e a continuidade das suas atividades empresariais com o pagamento de seus credores, de forma a propiciar o cumprimento da sua função social e econômica.



A Recuperanda vem, nesta oportunidade, apresentar o seu Plano de Recuperação, na forma do art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005, para que seja submetido à Assembleia Geral de Credores para aprovação, a ser convocada de acordo com o art. 56 da Lei nº 11.101/2005 e, posteriormente, à homologação judicial, conforme os termos abaixo.

1) RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A Recuperanda poderá se valer, à luz das disposições do art. 50 da Lei nº 11.101/2005, dos seguintes mecanismos de recuperação, os quais abrangem medidas financeiras, trabalhistas, de reestruturação societária e do controle, de desmobilização e de disposição de ativos: **(i)** remissão parcial de dívidas (“abatimento”, “deságio”); **(ii)** concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas, incluindo carência para o início dos pagamentos, parcelamentos, pagamentos atrelados a um percentual do faturamento ou do lucro da sociedade, substituição de taxas de juros vigente, supressão dos juros e da correção monetária pela estipulação de parcelas fixas; **(iii)** aportes de capital; **(iv)** recuperação de créditos advindos de ações judiciais; **(v)** reforço de caixa com a implantação de medidas destinadas a cortes de custo, racionalização e melhoria de processos; **(vi)** dação em pagamento de bens da sociedade ou dos sócios para amortizar ou liquidar dívidas; **(vii)** alienação do controle societário para que o adquirente, com recursos próprios ou de terceiros, reorganize e recupere o negócio; **(viii)** operações societárias de concentração, desconcentração ou transformação, com a incorporação, a fusão, a cisão (total ou parcial), a transformação de tipo e a constituição de subsidiária integral da sociedade; **(ix)** redução salarial; **(x)** compensação de horários; **(xi)** redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; **(xii)** suspensão temporária de contratos de trabalho; **(xiii)** concessão de férias coletivas; **(xiv)** demissões; **(xv)** alienação, arrendamento, usufruto de estabelecimentos ou ativos da sociedade.

2) A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1) Reestruturação dos Créditos Sujeitos ao Plano



172
A

O Plano de Recuperação implica na novação de todos os créditos a ele sujeitos, que devem ser pagos pela Recuperanda nas formas e nos prazos estabelecidos em cada classe de credores, respeitada a proposta de pagamento a seguir descrita, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diversa.

A partir da novação dos créditos, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, entre outras garantias incompatíveis com as condições lançadas neste Plano de Recuperação, deixam de ser aplicáveis.

Com relação aos créditos não sujeitos ao Plano de Recuperação, estes devem ser adimplidos como na forma e prazo originalmente contratados, ou na forma como ajustado entre a Recuperanda e o respectivo credor, inclusive parcelamentos de débitos relativos a tributos e contribuições previdenciárias, na forma da lei.

2.2) Opções de Pagamento

O Plano de Recuperação confere a determinados credores, em conformidade com a isonomia de tratamento, o direito de escolher, dentre as opções ofertadas, a alternativa de recebimento de seus créditos que lhe seja mais atraente e que melhor atenda a seus interesses, devendo assim fazê-lo por intermédio de manifestação na Assembleia Geral de Credores, ciente de que a escolha obterá efeito vinculante e definitivo, somente admitindo-se retratação posterior mediante a concordância da Recuperanda.

2.3) Início dos Prazos e Data para Pagamento

O início dos prazos para pagamento dos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação, bem como eventuais períodos de carência nele previstos, iniciará somente após o trânsito em julgado da decisão que homologá-lo, com satisfação prevista na data do seu respectivo vencimento, exceto quando o Plano de Recuperação vincular o pagamento em dia não útil, quando deverá ser realizado, conforme o caso, no dia útil subsequente ao vencido.


4



173

2.4) Formas de Pagamento

Os créditos sujeitos ao Plano de Recuperação devem ser quitados pela Recuperanda mediante Transferência Eletrônica de Documentos – TED ou Documento de Ordem de Crédito – DOC, cujos dados bancários respectivos deverão ser comunicados pelos credores com cópia à administradora judicial no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da homologação do Plano de Recuperação, sob pena de a ausência do pagamento não acarretar o descumprimento deste.

2.5) Antecipação de Pagamentos

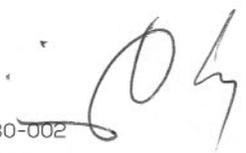
A Recuperanda poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao Plano de Recuperação, desde que tais antecipações não prejudiquem o pagamento regular dos demais créditos, podendo ser efetuadas por meio de descontos concedidos livre e espontaneamente pelos credores, mediante a adesão destes ao Plano de Aceleração de Pagamentos que poderá ser oportunamente apresentado.

2.6) Majoração ou Inclusão de Créditos

Na hipótese de majoração de quaisquer créditos havidos em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes, ao passo que, na inclusão de quaisquer créditos inicialmente não apresentados, havidos em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, serão os mesmos incluídos na proposta de pagamento relativa aos créditos da respectiva classe, observadas, em ambas as hipóteses, as condições e limites estabelecidos no plano homologado.

2.7) Valor Mínimo das Parcelas

No melhor intuito de reduzir os custos na administração dos pagamentos e viabilizar a concretização integral da proposta, respeitados os montantes dos créditos

 5



1748

sujeitos ao Plano de Recuperação, vencimentos e capacidade de pagamento da Recuperanda, o valor mínimo de cada parcela será de R\$ 100,00 (cem reais).

2.8) Compensação de Créditos

A Recuperanda poderá realizar a compensação de créditos sujeitos ao Plano de Recuperação com créditos detidos frente aos respectivos credores, sobretudo aqueles declarados judicialmente e inclusive valores retidos/debitados indevidamente das contas da Recuperanda, ficando eventual saldo sujeito às disposições deste Plano de Recuperação.

2.9) Quitação

Dar-se-á a quitação dos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação mediante o cumprimento integral da proposta de pagamento homologada, na forma e prazo estabelecidos, ao final do qual considerar-se-á quitado, liberado e renunciado todo e quaisquer créditos sujeitos ao Plano de Recuperação, não podendo os respectivos credores reclamá-los contra a Recuperanda ou seus diretores, conselheiros, sócios, avalistas, fiadores ou corresponsáveis a qualquer título, agentes funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

3) PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

3.1) Credores Trabalhistas – Classe do Art. 41, I, da Lei nº 11.101/2005

3.1.1) Os créditos de natureza trabalhista vencidos até a data do pedido de recuperação judicial e que naquela data fossem menores ou iguais a 10 (dez) salários mínimos nacionais serão integralmente pagos no período de até 12 (doze) meses a contar da homologação do Plano de Recuperação, nos termos do art. 54 da Lei nº 11.101/2005.

3.1.2) Os créditos de natureza trabalhista vencidos até a data do pedido de recuperação judicial e que naquela data fossem superiores a 10 (dez) salários mínimos nacionais receberão o valor correspondente a 10 (dez) salários mínimos nacionais no



193

período de até 12 (doze) meses a contar da homologação do Plano de Recuperação, e o saldo remanescente será pago, em igual período subsequente, com deságio de 90% (noventa por cento).

3.1.3) Os créditos de natureza trabalhista submetidos ao plano e tornados líquidos após a homologação do mesmo, serão pagos da seguinte forma: 10 (dez) salários mínimos nacionais em até 12 (doze) meses a contar do trânsito em julgado da decisão homologatória do Plano de Recuperação, e o saldo remanescente em até 48 (quarenta e oito) meses, com deságio de 90% (noventa por cento).

3.2) Credores com Direitos Reais de Garantia ou Privilégios Especiais – Classe do Art. 41, II, da Lei nº 11.101/2005

A Recuperanda não reconhece a existência de credores com direitos reais de garantia ou privilégios especiais até a data do pedido de Recuperação Judicial, razão pela qual, em caso de surgimento de credores nessa classe no decorrer do processo de recuperação, estes deverão sujeitar-se à proposta de pagamento ofertada às classes III e IV.

3.3) Credores Quirografários e com Privilégios Gerais – Classe do Art. 41, III, da Lei nº 11.101/2005

O Plano de Recuperação prevê a divisão dos credores quirografários nas seguintes subclasses: (i) Credores Quirografários Colaborativos e (ii) Credores Quirografários Não Colaborativos, o que se justifica diante da necessidade da Recuperanda em manter relações comerciais de fornecimento com credores operacionais.

(i) Credores Quirografários Colaborativos

Os credores quirografários que mantenham as mesmas condições comerciais/contratuais anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, inclusive quanto a fornecimentos com pagamentos a prazo, serão pagos da seguinte forma: (a) sem deságio, (b) prazo de pagamento de até 05 (cinco) anos após o trânsito em julgado da decisão que

20

7



1768

homologar o Plano de Recuperação, (c) carência de 02 (dois) anos a contar da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação, (d) com atualização pela Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao ano, (e) pagamentos vinculados de forma pró-rata, entre os credores, à geração de fluxo de caixa, entendido como o resultado líquido da empresa, deduzidos amortização de obrigações extraconcursais, bem como recursos destinados ao financiamento da necessidade de capital de giro.

QUADRO RESUMO	
Credores Quirografários Colaborativos	
Deságio	0% (zero por cento)
Prazo	Até 05 (cinco) anos
Atualização	TR + 1% (um por cento) a.a.
Carência	02 (dois) anos
Periodicidade de amortização	Semestral

(ii) Credores Quirografários Não Colaborativos

Os credores quirografários que não tenham mantido as mesmas condições comerciais/contratuais anteriores ao pedido de Recuperação Judicial serão pagos da seguinte forma: (a) com deságio de 50% (cinquenta por cento), (b) prazo de pagamento até 08 (oito) anos após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação, (c) carência de 02 (dois) anos a contar da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação, (d) com atualização pela Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao ano, (e) pagamentos vinculados de forma pró-rata, entre os credores, à geração de fluxo de caixa, entendido como o resultado líquido da empresa, deduzidos amortização de obrigações extraconcursais, bem como recursos destinados ao financiamento da necessidade de capital de giro.



177

QUADRO RESUMO	
Credores Quirografários Não Colaborativos	
Deságio	50% (cinquenta por cento)
Prazo	Até 8 (oito) anos
Atualização	TR + 1% (um por cento) a.a.
Carência	2 (dois) anos
Periodicidade de amortização	Anual

3.4) Credores Representantes de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Classe do Art. 41, IV, da Lei nº 11.101/2005

Os titulares de créditos sujeitos ao Plano de Recuperação e que se enquadram na classe prevista do inciso IV do art. 41 da Lei nº 11.101/2005 serão pagos da seguinte forma: (a) sem deságio, (b) prazo de pagamento de 2 (dois) anos após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação, (c) carência de 01 (um) ano a contar da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação, (d) com atualização pela Taxa Referencial (TR), e (e) pagamentos vinculados de forma pró-rata, entre os credores, à geração de fluxo de caixa, entendido como o resultado líquido da empresa, deduzidos amortização de obrigações extraconcursais, bem como recursos destinados ao financiamento da necessidade de capital de giro.

QUADRO RESUMO	
Credores Representantes de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte	
Deságio	0% (zero por cento)
Prazo	Até 02 (dois) anos
Atualização	TR
Carência	01 (um) ano
Periodicidade de amortização	Mensal



3.5) Credores Aderentes

O Plano de Recuperação contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial (art. 49 da Lei nº 11.101/2005), ainda que possam existir créditos ilíquidos.

Aqueles credores que não se submetem aos efeitos da Recuperação Judicial, assim considerados os detentores de créditos extraconcursais (arts. 67 e 84 da Lei nº 11.101/2005) e aqueles arrolados no art. 49, §§3º e 4º da Lei nº 11.101/2005, poderão, durante a Assembleia Geral de Credores ou mediante a assinatura de termo de adesão ou documento equivalente, em até 30 (trinta) dias a contar da data da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação, aderir ao presente, obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem por ele estabelecidas.

4) DOS PROCEDIMENTOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Os credores e os respectivos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação são aqueles listados no Quadro Geral de Credores, constantes do processo de Recuperação Judicial, os quais não serão alterados após a sua aprovação, exceto em decorrência de decisões judiciais supervenientes que venham a adicionar novos créditos, alterar créditos já existentes ou excluir algum credor ou respectivo crédito da relação apresentada.

Na hipótese de acréscimo de credores novos ou alteração de créditos já existentes, estes se sujeitarão às mesmas condições oferecidas no presente Plano de Recuperação, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, obtendo as mesmas condições de pagamento e sem direito aos rateios dos créditos anteriores. E, por fim, havendo a exclusão de créditos, o Plano de Recuperação permanecerá válido em relação aos demais credores que não sejam afetados pela referida decisão.



1798

5) DA CESSÃO DOS CRÉDITOS

Os credores poderão ceder seus respectivos créditos, desde que (i) a cessão seja comunicada à Recuperanda, nos termos da Lei, e (ii) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano de Recuperação, reconhecendo que quando da aprovação deste, o crédito cedido estará adstrito a suas cláusulas, sob pena da cessão ser reputada ineficaz em relação ao devedor da obrigação cedida (Recuperanda), salvo de esta ratificar, ainda que posteriormente.

6) DA CONVOCAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES

A Recuperanda poderá requerer ao juízo do processo de Recuperação Judicial, a qualquer tempo, a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano de Recuperação, os quais serão submetidos à votação e aprovação, atingindo o quórum exigido pelo art. 45 e 48, caput ou §1º da Lei nº 11.101/2005.

7) DO CUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Após o pagamento integral dos créditos sujeitos ao presente Plano de Recuperação, nos termos e formas aqui estabelecidos, estes serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar, a qualquer título, com relação aos créditos satisfeitos.

8) EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

8.1) Vinculação do Plano

O Plano de Recuperação e suas disposições vinculam a Recuperanda e os credores a ele sujeitos, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da sua homologação judicial.



180

8.2) Extinção de Processos Judiciais ou Arbitrais

Os credores sujeitos ao Plano de Recuperação não mais poderão, a partir da homologação judicial deste, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito ao Plano de Recuperação contra a Recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda, seus controladores suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito ao Plano de Recuperação; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda, de seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para satisfazer créditos sujeitos ao Plano de Recuperação; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda, dos seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para assegurar o pagamento de créditos sujeitos ao Plano de Recuperação; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido a Recuperanda, aos seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, com créditos sujeitos ao Plano de Recuperação; (vi) buscar a satisfação de créditos sujeitos ao Plano de Recuperação por quaisquer outros meios.

As execuções judiciais em curso contra a Recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, deverão ser extintas com a homologação do Plano de Recuperação, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.



181

8.3) Continuidade das Ações que Envolvem Quantia Ilíquida

Os processos judiciais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano de Recuperação, e que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão obter regular processamento até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano de Recuperação, ocasião em que o credor deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista Geral de Credores, para pagamento de acordo com a proposta homologada, não havendo, em hipótese alguma, pagamento a estes credores de forma diversa da estabelecida no Plano de Recuperação, ainda que o fato gerador da obrigação seja anterior ao pedido de Recuperação Judicial.

8.4) Julgamento Posterior de Impugnações de Crédito

Eventuais credores sujeitos ao Plano de Recuperação que tiverem seus respectivos créditos alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito e em data posterior ao início dos pagamentos, não obterão direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados, assegurado, contudo, o seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor fixado na decisão judicial então vigente ou pelo valor proporcional, se a habilitação de crédito tiver sido retardatória.

8.5) Divisibilidade das Previsões do Plano

Na ocorrência de invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer termo ou disposição do presente Plano de Recuperação, assim considerado pelo juízo da Recuperação Judicial, permanecerão os demais termos e disposições válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

8.6) Equivalência

Na hipótese de qualquer das operações previstas no Plano de Recuperação não ser possível ou conveniente de ser implementada, a Recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar o resultado econômico equivalente.

13



182 p

8.7) Encerramento da Recuperação Judicial

O encerramento da Recuperação Judicial poderá ser declarado pelo juízo a qualquer tempo após a homologação do Plano de Recuperação, em conformidade com o disposto nos artigos 61 a 63 da Lei nº 11.101/2005.

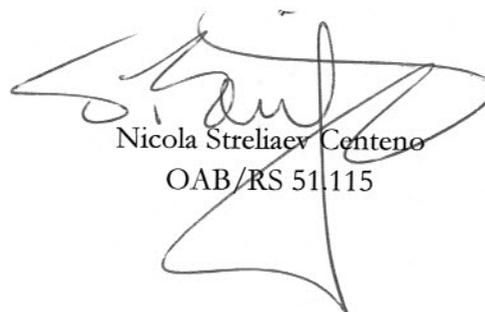
9) DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

A demonstração da viabilidade econômica do Plano de Recuperação da Recuperanda e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos seus bens e ativos seguem anexos a este Plano de Recuperação, contemplando, assim, a exigência dos incisos II e III do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, os quais demonstram inequivocamente que o Plano de Recuperação não é apenas viável, mas também a melhor alternativa para todos os envolvidos.

Diante da crise enfrentada pela Recuperanda, depreende-se da proposta de recuperação que as suas disposições resultam em melhor vantagem econômica aos credores em relação a que receberiam em caso de falência, colocando todos em melhor situação do que a liquidação da sociedade, sobretudo porque se estará conservando a sua atividade empresarial, bem assim mantendo a fonte produtora, com reflexos diretos na preservação do emprego dos seus colaboradores, atingindo, por consequência, a sua função social.

Cachoeirinha/RS, 27 de março de 2017.


Eng° Civil Cláudio Parreira Ryff Moreira
CREA/RS 13656-D
OAB/RS 80.637


Nicola Streliaev Centeno
OAB/RS 51.115

DEMONSTRAÇÃO VIABILIDADE ECONÔMICO- FINANCEIRA

A RECUPERAÇÃO JUDICIAL da HOME ENGENHARIA LTDA tem entre seus principais objetivos:

- a) Preservação da empresa com mais de 39 anos de atuação no mercado de construção civil executando mais de 380 edificações públicas e privadas, em especial pela construção de prédios de Universidades Públicas, Hospitais, Penitenciárias e Restauração de Prédios tombados pelo Patrimônio Histórico;
- b) Superação das dificuldades financeiras da empresa neste momento de grande crise econômica do país;
- c) Estruturação de parcelamentos de suas dívidas junto a credores compatível com o fluxo de caixa possível;
- d) Manutenção dos funcionários e ampliação do quadro com o retorno da empresa a prospectar novos clientes, novas obras e novos contratos, aumentando sua participação no mercado compatível com a retomada do crescimento econômico do país;
- e) Viabilização de novas parcerias, consórcios, joint ventures e sociedades também em consonância com os novos investimentos em infraestrutura, parcerias público-privadas, incorporações e retomada do processo industrial no país.

Projeções de Ingressos

No **primeiro ano** de Recuperação a empresa buscará retomar e acelerar o desenvolvimento de seu contrato de execução de obra em andamento, bem como buscar formas de rentabilizar o mesmo, diminuindo suas despesas fixas e administrativas, buscando encaminhar boas negociações com os fornecedores de insumos e gestionando junto ao Contratante pelo célere recebimento de seus créditos.



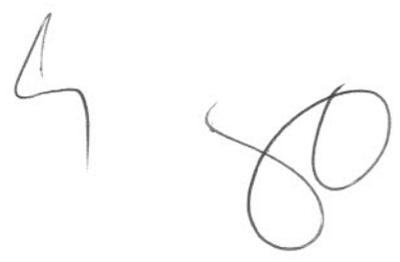
Também no **primeiro ano**, além do recebimento de seu crédito da parcela anual de Precatório da União junto a Justiça Federal, buscará em conjunto com sua assessoria jurídica formas legais de acelerar o recebimento de seus créditos junto aos devedores, já iniciando fortes gestões para prospecção de novos contratos e obras.

No **segundo ano** da Recuperação estão previstos os recebimentos do contrato (saldo) hoje em execução bem como, já com novo contrato, se pretende receber pelo menos um incremento de cinco milhões de reais no seu faturamento do primeiro ano. Também previsto está o recebimento de parcela anual de Precatório da União. Previsto para o segundo ano da Recuperação contratação de estudos e projetos para a comercialização da área de terras de aproximadamente 190.000m² no Município de Eldorado, bem como a possibilidade de comercialização com deságio do Precatório do Estado do Rio Grande do Sul.

A partir do **terceiro ano até o décimo ano** está prevista a manutenção com novos contratos da média anual de vinte e cinco milhões de reais de faturamento, projeção a mais realista possível, que será buscada junto ao mercado de obras privadas e obras públicas, com ênfase maior em construções privadas e consórcios, com diversificação de contratos e clientes, conforme planejamento estratégico.

A partir do **quarto ano até o décimo ano** está prevista a comercialização com deságio ou o recebimento do Precatório do Estado antes nominado, especialmente frente a decisão do STF que determinou esses pagamentos obrigatoriamente a partir de 2020.

A partir do **sexto ano até o décimo ano** está prevista a receita da comercialização de imóveis no empreendimento a ser urbanizado e construído em Eldorado do Sul ou mesmo a possibilidade de venda da área de terras já com projetos avançados.



185-9

O **quadro Viabilidade Econômico-financeira em** anexo apresenta os ingressos projetados em função do contrato em andamento, novos contratos, recebimentos de créditos e a possibilidade de alienação do empreendimento em Eldorado do Sul.

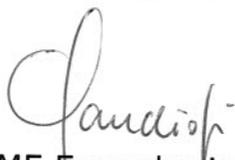
Projeções de Despesas e desembolsos

Estão apontadas no quadro anexo as Despesas operacionais e não operacionais previstas do **primeiro ao décimo** anos.

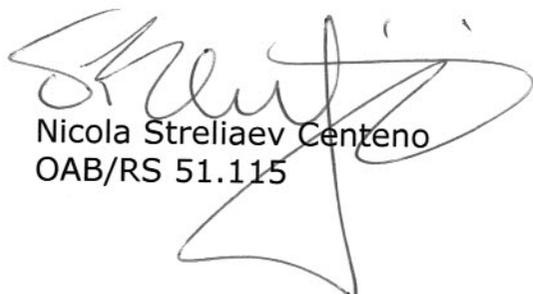
O ingresso das receitas como previsto na projeção acima, computadas as despesas operacionais e não operacionais, poderá gerar um caixa que permita o pagamento dos credores na Recuperação Judicial bem como o desembolso previsto no Plano de Recuperação Tributária junto à Receita Federal do Brasil, demonstrando claramente a Viabilidade Econômico-financeira.

Anexo: Quadro VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Cachoeirinha, 27 de março de 2017.



HOME Engenharia Ltda. – Em Recuperação Judicial
Representante Legal
Engº Cláudio Ryff Moreira
CREA/RS 13656-D
OAB/RS 80.627



Nicola Streliaev Centeno
OAB/RS 51.115

DESCRIÇÃO	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO	6º ANO	7º ANO	8º ANO	9º ANO	10º ANO
SALDO INICIAL		269	269	286	268	299	702	1103	996	677
RECEITAS	20151	25511	25906	26200	26200	26700	26700	26700	26300	26400
OBRA EM ANDAMENTO	20051	20408								
OBRAS NOVAS		5000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000
COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS										
DIVERSAS (creditos-despesas judiciais)	100	103	906	1200	1200	1200	1200	1200	800	400
DEDUÇÕES DAS RECEITAS	1501	1901	1930	1952	1952	1989	1989	1989	1959	1967
IMPOSTOS SOBRE FATURAMENTO (-)	1501	1901	1930	1952	1952	1989	1989	1989	1959	1967
DESPESAS OPERACIONAIS	15703	20143	21010	21078	21078	21144	21144	21264	21132	21065
CUSTOS DE OBRAS EM ANDAMENTO	15038	15306								
CUSTOS DE OBRAS NOVAS		4000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS										
TRIBUTOS A RECOLHER SOBRE RESULTADO	645	816	829	838	838	854	854	854	842	845
CUSTOS DIVERSOS	20	21	181	240	240	240	240	360	240	120
GERAÇÃO OPERACIONAL	2947	3467	2966	3170	3170	3566	3566	3446	3209	3368
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	1120	1423	1456	1470	1470	1491	1491	2027	2001	2005
DESPESAS ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	806	1020	1036	1048	1048	1068	1068	1602	1578	1584
DESPESAS FINANCEIRAS E OUTRAS	314	403	420	422	422	423	423	425	423	421
CAIXA ANUAL	1827	2044	1509	1700	1700	2076	2076	1419	1208	1363
PAGAMENTO DE CREDORES	766	1050	334	230	182	184	186	39	40	41
RECISÕES E PARCELAMENTOS TRABALHISTAS	416	416								
CRÉDITOS TRABALHISTAS LÍQUIDOS	150	175	50	50						
CREDORES QUIROGRAFARIOS COLOABORATIVOS		40	40	40	40	40	40			
CREDORES QUIROGRAFARIOS NÃO COLABORATIVOS		31	31	31	31	31	31	31	31	31
JUROS A CREDORES CLASSE III		6	6	9	11	13	15	8	8	9
PRINCIPAL PAGO A CREDORES ME/EPP		250	100							
CORREÇÃO MONETÁRIA A CREDORES ME/EPP		9	6							
PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS	200	200	100	100	100	100	100			
PAGAMENTO A INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS										
PARCELAMENTO ESPECIAL DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	792	994	1159	1488						
PARCELAMENTO FGTS										
PAGAMENTOS DA REC. JUDICIAL + IMPOSTOS/CONTRIB	1558	2044	1493	1717	1670	1672	1674	1527	1528	1529
SALDO FINAL	269	269	286	268	299	702	1103	996	677	511

186
Candiani

187

BENS E ATIVOS

Compõem os bens e ativos da empresa, a destacar, que poderão ingressar como recursos na Recuperação Judicial, conforme quadro de Viabilidade Econômico-Financeira ou receita ao longo dos próximos dez anos:

- a) Precatório da União** – Proc. Judicial de Execução nº 92.00.05237-1 junto a Justiça Federal do Estado do Paraná referentes a correção monetária por atraso de pagamentos na construção da sede da Receita Federal do Brasil em Ponta Grossa-PR. As parcelas anuais em torno de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) vêm sendo pagas regularmente restando quatro a serem satisfeitas.

EXECUÇÃO DE SENTENÇA CONTRA FAZENDA PÚBLICA Nº 92.00.05237-1 (PR) / 0005237-96.1992.4.04.7000

Data de autuação: 08/05/1992

Observação: COB VLRS CONTRATO EMPREITADA PGTO ATRASADOS

Juiz: Flavio Antonio da Cruz

Órgão Julgador: Juízo Substituto da 11ª VF de Curitiba

Órgão Atual: 11ª Vara Federal de Curitiba

Localizador: PGTO

Situação: SUSP/SOBR-Aguarda Pagamento

Valor da causa: Cr\$ 841.489.769,13

Competência: Cível

Assuntos:

1. Direito Civil e outras matérias do Direito Privado

(Clique aqui para mostrar todas as partes/advogados)

EXEQUENTE: **HOME ENGENHARIA LTDA**

Advogado: PAULO HENRIQUE DE ANDRADE E SILVA

EXECUTADO: **UNIÃO FEDERAL**

(Clique aqui para mostrar todas as fases)

13/02/2017 13:19 Suspensão/Sobrestamento - por Decisão Judicial - Aguarda Pagamento

15/12/2016 14:49 Lavrada Certidão JUNTADA A RESPOSTA DA CEF DE PORTO ALEGRE (DESBLOQUEIO EFETUADO)

13/12/2016 00:36 Disponibilização de Ato Ordinatório no dia 13/12/2016 (Boletim JF 60/2016) - [Abrir documento](#)



[Handwritten signatures]

186

b) Precatório do Estado do Rio Grande do Sul – Processo - com valor atual de R\$ 18.589.855,36, parte incontroversa da empresa, na ação transitada em julgado já transformada em Precatório pelo Tribunal de Justiça do Estado, conforme demonstrativo anexo que se refere a correção monetária por pagamentos em atraso de várias obras executadas. Saliente-se que existe mercado de comercialização destes precatórios para garantir eventuais processos judiciais com deságio significativo e não há perspectivas de início de pagamento pelo Estado além da determinação do STF quanto ao pagamento até 2020. Ainda há processo em tramitação em relação a parte controversa.

Resultado da Consulta de Precatório



Versão para impressão

Tipo de Expediente:	Precatório
Número do Expediente	141986
Data de Apresentação:	22/05/2015
Processo Administrativo:	028607/0300/15-1
Processo de 1º Grau:	111100982478
Origem:	Porto Alegre (1ª Vara da Fazenda Pública)
Pagador:	Estado do Rio Grande do Sul
Credor:	Home Engenharia Ltda
Advogado(s):	FELIPE CARDOSO MOREIRA DE OLIVEIRA Marco Aurelio Costa Moreira de Oliveira Paulo Roberto Cardoso Moreira de Oliveira Tiago Ghellar Furst
Objeto:	Não-alimentar - INDENIZAÇÃO
Orçamento Correspondente:	ano de 2016
Situação Atual:	Aguardando pagamento
Localização:	0018 - Aguarda pagamento
Tribunal de Origem:	TJRS
Posição na Fila Ordem Cronológica:	51602 ***Ver nota abaixo

Cálculo Exato

Cálculo elaborado em: 24-Março-2017

189

Atualização de um valor por um índice financeiro com juros

Atualização de R\$9.239.108,00 de 31-Março-2011 e 24-Março-2017 pelo índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo, com juros simples de 6,000% ao ano, pro-rata die.

Valor original:	R\$9.239.108,00
Valor atualizado pelo índice:	R\$13.680.599,47
Valor atualizado pelo índice, com juros:	R\$18.589.855,36

Memória do Cálculo

Variação do índice IPCA - Índ. Preços ao Consumidor Amplo entre 31-Março-2011 e 24-Março-2017

Em percentual: 48,0727%

Em fator de multiplicação: 1,480727

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Março-2011 = 0,79%; Abril-2011 = 0,37%; Maio-2011 = 0,47%; Junho-2011 = 0,15%; Julho-2011 = 0,16%; Agosto-2011 = 0,37%; Setembro-2011 = 0,53%; Outubro-2011 = 0,43%; Novembro-2011 = 0,52%; Dezembro-2011 = 0,50%; Janeiro-2012 = 0,56%; Fevereiro-2012 = 0,45%; Março-2012 = 0,21%; Abril-2012 = 0,64%; Maio-2012 = 0,36%; Junho-2012 = 0,08%; Julho-2012 = 0,43%; Agosto-2012 = 0,41%; Setembro-2012 = 0,57%; Outubro-2012 = 0,59%; Novembro-2012 = 0,60%; Dezembro-2012 = 0,79%; Janeiro-2013 = 0,86%; Fevereiro-2013 = 0,60%; Março-2013 = 0,47%; Abril-2013 = 0,55%; Maio-2013 = 0,37%; Junho-2013 = 0,26%; Julho-2013 = 0,03%; Agosto-2013 = 0,24%; Setembro-2013 = 0,35%; Outubro-2013 = 0,57%; Novembro-2013 = 0,54%; Dezembro-2013 = 0,92%; Janeiro-2014 = 0,55%; Fevereiro-2014 = 0,69%; Março-2014 = 0,92%; Abril-2014 = 0,67%; Maio-2014 = 0,46%; Junho-2014 = 0,40%; Julho-2014 = 0,01%; Agosto-2014 = 0,25%; Setembro-2014 = 0,57%; Outubro-2014 = 0,42%; Novembro-2014 = 0,51%; Dezembro-2014 = 0,78%; Janeiro-2015 = 1,24%; Fevereiro-2015 = 1,22%; Março-2015 = 1,32%; Abril-2015 = 0,71%; Maio-2015 = 0,74%; Junho-2015 = 0,79%; Julho-2015 = 0,62%; Agosto-2015 = 0,22%; Setembro-2015 = 0,54%; Outubro-2015 = 0,82%; Novembro-2015 = 1,01%; Dezembro-2015 = 0,96%; Janeiro-2016 = 1,27%; Fevereiro-2016 = 0,90%; Março-2016 = 0,43%; Abril-2016 = 0,61%; Maio-2016 = 0,78%; Junho-2016 = 0,35%; Julho-2016 = 0,52%; Agosto-2016 = 0,44%; Setembro-2016 = 0,08%; Outubro-2016 = 0,26%; Novembro-2016 = 0,18%; Dezembro-2016 = 0,30%; Janeiro-2017 = 0,38%; Fevereiro-2017 = 0,33%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$9.239.108,00 * 1,4807

Valor atualizado (VA) = R\$13.680.599,47

Juros

Juros percentuais (JP) = 35,88480 %

Valor dos juros (VJ) = VA * JP = 4.909.255,8845

190

Valor total com juros = VA + VJ = R\$18.589.855,36

Observações sobre os juros:

Fórmula dos juros simples: Juros = (taxa / 100) * períodos

períodos = 276/365 (prop. 2011) + 5 (de 2012 a 2016) + 82/365 (prop. 2017) = 5.9808

Juros = (6,00000 / 100) * 5.9808 = 35,88480 %

2000-2013

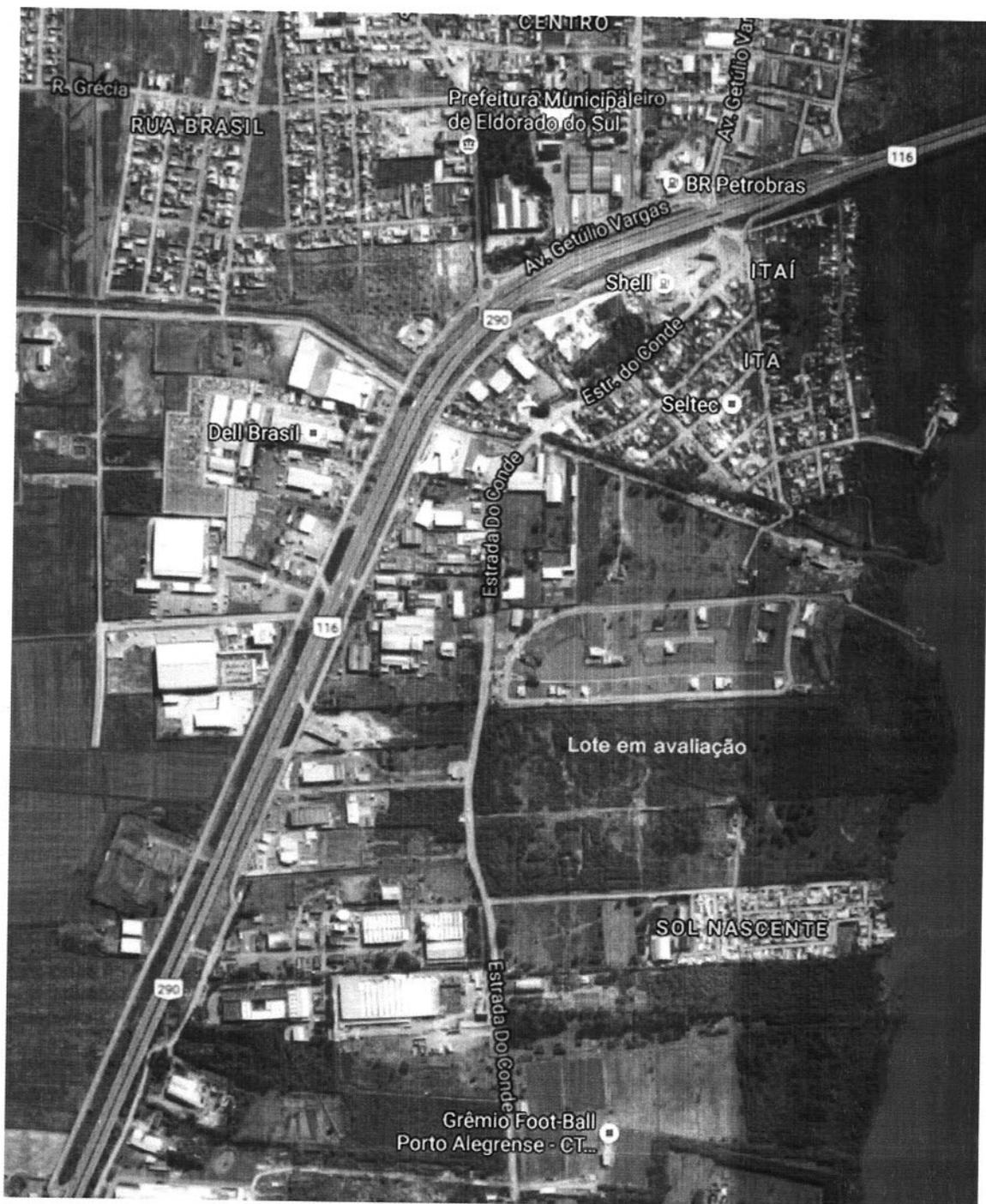
Calculo Exato - todos os direitos reservados

c) Imóvel com mais de 18 ha Município de Eldorado do Sul à beira do Guaíba, em frente a área Central de Porto Alegre e em especial o Gasômetro: com área de 187.845,66 m² (cento e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e cinco mil e sessenta e seis metros quadrados), constituído da fração B-2 de uma fração de terras com área certa e delimitada de 226.552,66 m², localizada no lugar denominado "Conde", antiga zona rural do Município de Guaíba, atual Eldorado do Sul. O imóvel está cadastrado no Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba-RS no livro n.º 2 do Registro Geral, com Matrícula 33.289.

Situação: o terreno segue uma linha poligonal com o ponto inicial estabelecido na margem do rio Guaíba, onde inicia o alinhamento, que forma o lado norte do imóvel, estabelecendo o caminhamento perimétrico pela direita segue ao rumo 84°25' NO, na extensão de 905 m, dividindo-se por este alinhamento com o quinhão que coube ao casal Dr. Carlos de Britto Velho; a segunda linha forma com a primeira, um ângulo interno de 96°, segue ao rumo 11°35' SO, na extensão de 209 m, formando testada esta linha com a Estrada do Conde, com duas quebradas, sendo porém o alinhamento para fins de poligonal, tomado reto; a terceira linha, forma com a segunda um ângulo de 84°, segue ao rumo 84°25', até completar a extensão linear de 900 m quando toca no rio Guaíba, dividindo-se por este alinhamento com a herdeira Dona Maria Velho Rocha; a quarta linha forma com a terceira um ângulo interno de 96°, segue rumo 13°05' NE, margeando a pouca distância e tangenciando o Rio Guaíba, na extensão de 211 m, quando toca no ponto inicial da descrição em apreço, formando aí um ângulo interno 83°.

Localização e acessos

4.80



Conforme laudo de avaliação anexo, salienta-se:

“...
/

Características da Região

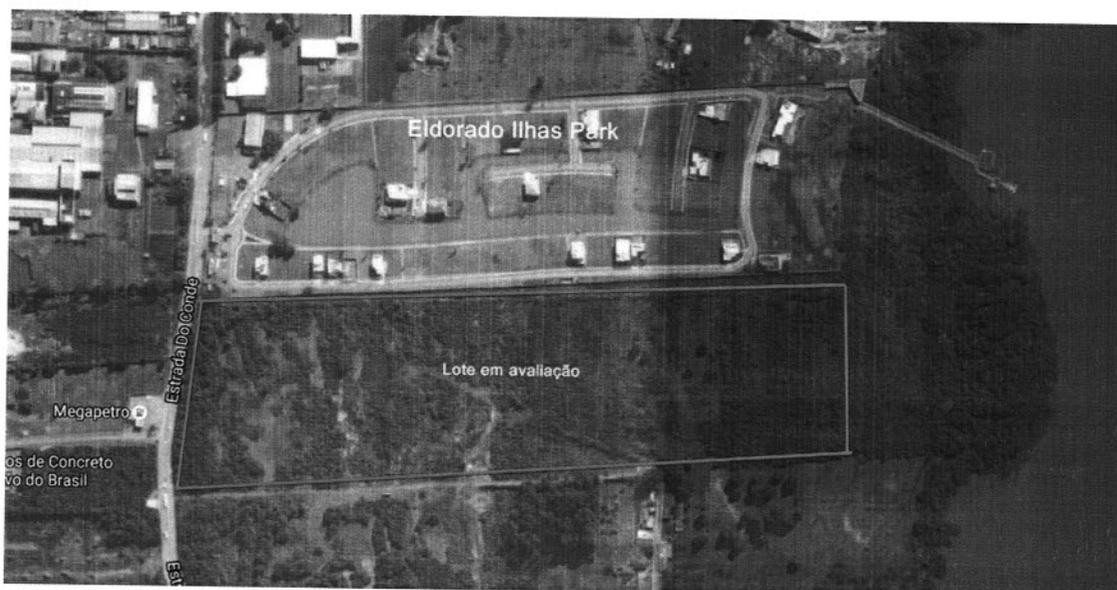
O imóvel está localizado em zona de topografia plana, com pequena altura em relação ao rio Guaíba e apresenta faixas de mata nativa e área alagadiça. Existe para este imóvel a possibilidade, pelo Plano Diretor atual, de projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal

Handwritten signature

192-9

de Eldorado do Sul e licenciado pela FEPAM, de um condomínio residencial urbano.

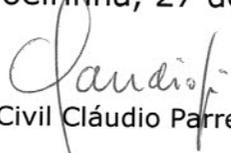
A região onde se localiza este imóvel tem acesso secundário pela Estrada do Conde e acesso principal pela BR 116. Região com diversos condomínios de luxo. Na divisa a este imóvel está localizado o Eldorado Ilhas Park, condomínio de lotes de alto padrão, com atracadouro para embarcações e proximamente o Condomínio Ponta da Figueira com acesso ao Guaíba para lanchas e outras embarcações. É uma região que nos últimos anos está se tornando um novo polo habitacional de elevado padrão com ótima infraestrutura e acessos.



A região possui vias pavimentadas, dotadas de infraestrutura urbana, com facilidade de acessos aos diversos municípios vizinhos como Guaíba e Porto Alegre, através de diversas vias pavimentadas. Portanto, podemos observar que o imóvel apresenta um bom posicionamento na malha urbana."

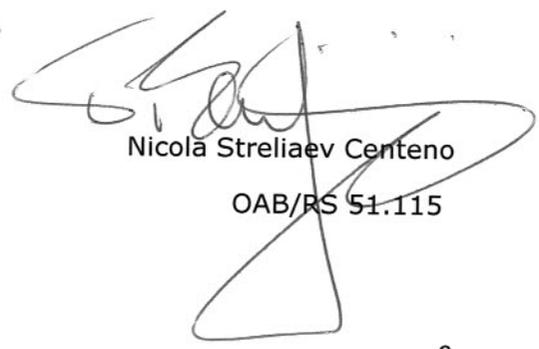
Esse imóvel conforme Laudo de avaliação firmado por profissional habilitado anexo, possui valor contábil de R\$ 2.476.664,15 e valor de mercado presente de mais de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Cachoeirinha, 27 de março de 2017.


Engº Civil Cláudio Parreira Ryff Moreira

CREA/RS 13656-D

OAB/RS 80637


Nicola Streliaev Centeno

OAB/RS 51.115

Maria do Carmo Porciúncula da Silva
Arquiteta CAU 16.960-9

1939

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Estrada do Conde, 1300

Eldorado do Sul/RS

Solicitante: HOME Engenharia Ltda

Porto Alegre, 20 de março 2017

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Introdução:

O presente laudo tem por objetivo avaliar o terreno localizado na Estrada do Conde, 1.300 na Cidade de Eldorado do Sul/RS.

A avaliação deste imóvel foi solicitada pela HOME Engenharia Ltda, registrada com CNPJ 89322952/0001-35, localizada na rua Maurício Sirotsky Sobrinho, 1271 em Cachoeirinha-RS, para fins de quantificar seu patrimônio.

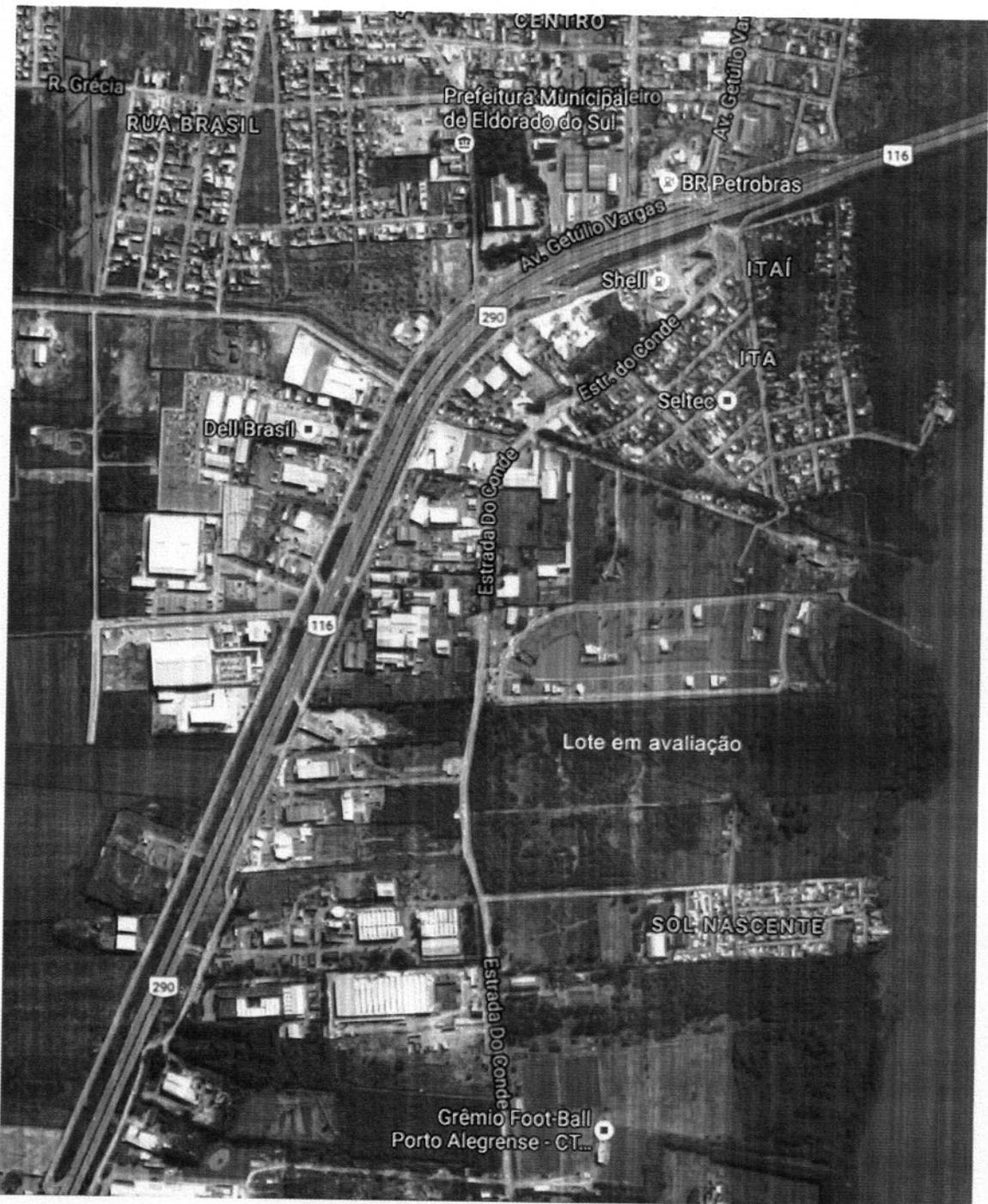
2. Descrição do Imóvel e Características da Região:

O imóvel a ser avaliado tem uma área de 187.845,66 m² (cento e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta e cinco mil e sessenta e seis metros quadrados), constituído da fração B-2 de uma fração de terras com área certa e delimitada de 226.552,66 m², localizada no lugar denominado "Conde", antiga zona rural do Município de Guaíba, atual Eldorado do Sul. O imóvel está cadastrado no Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba-RS no livro n.º 2 do Registro Geral, com Matrícula 33.289.

Situação: o terreno segue uma linha poligonal com o ponto inicial estabelecido na margem do rio Guaíba, onde inicia o alinhamento, que forma o lado norte do imóvel, estabelecendo o caminhamento perimétrico pela direita segue ao rumo 84°25' NO, na extensão de 905 m, dividindo-se por este alinhamento com o quinhão que coube ao casal Dr. Carlos de Britto Velho; a segunda linha forma com a primeira, um ângulo interno de 96°, segue ao rumo 11°35' SO, na extensão de 209 m, formando testada esta linha com a Estrada do Conde, com duas quebradas, sendo porém o alinhamento para fins de poligonal, tomado reto; a terceira linha, forma com a segunda um ângulo de 84°, segue ao rumo 84°25', até completar a extensão linear de 900 m quando toca no rio Guaíba, dividindo-se por este alinhamento com a herdeira Dona Maria Velho Rocha; a quarta linha forma com a terceira um ângulo interno de 96°, segue rumo 13°05' NE, margeando a pouca distância e tangenciando o Rio Guaíba, na extensão de 211 m, quando toca no ponto inicial da descrição em apreço, formando aí um ângulo interno 83°.

MP

Localização e acessos



47

Características da Região

1068

O imóvel está localizado em zona de topografia plana, com pequena altura em relação ao rio Guaíba e apresenta faixas de mata nativa e área alagadiça. Existe para este imóvel a possibilidade, pelo Plano Diretor atual, de projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul e licenciado pela FEPAM, de um condomínio residencial urbano.

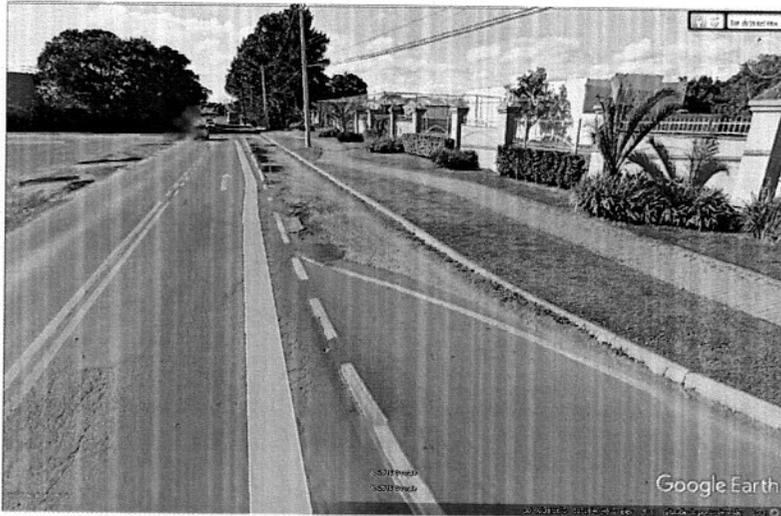
A região onde se localiza este imóvel tem acesso secundário pela Estrada do Conde e acesso principal pela BR 116. Região com diversos condomínios de luxo. Na divisa a este imóvel está localizado o Eldorado Ilhas Park, condomínio de lotes de alto padrão, com atracadouro para embarcações e proximamente o Condomínio Ponta da Figueira com acesso ao Guaíba para lanchas e outras embarcações. É uma região que nos últimos anos está se tornando um novo polo habitacional de elevado padrão com ótima infraestrutura e acessos.



A região possui vias pavimentadas, dotadas de infraestrutura urbana, com facilidade de acessos aos diversos municípios vizinhos como Guaíba e Porto Alegre, através de diversas vias pavimentadas. Portanto, podemos observar que o imóvel apresenta um bom posicionamento na malha urbana.

47

107 8



3. Metodologia Adotada:

No presente trabalho foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"

3.1 Análise de Mercado

	ENDEREÇO E FONTE	R\$	ÁREA (m ²)	R\$ / m ²	Fator Local/Fator Topografia	Valor Unitário Homogeneizado R\$ / m ²
1	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia - Guarida Imóveis	890.000,00	156,00	5.705,13	1,00	5.705,13
2	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia, Dolores Duran 1600 - Correa Consultores	1.170.000,00	260,00	4.500,00	1,00	4.500,00
3	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia, Dolores Duran 1600 - Foxtex	1.300.000,00	186,68	6.963,79	1,00	6.963,79
4	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia, Dolores Duran 1600 - Foxtex	1.190.000,00	191,04	6.229,06	1,00	6.229,06

47

198/9

- 5	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia - Guarida Imóveis	1.425.000,00	295,00	4.830,51	1,00	4.830,51
6	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia - Guarida Imóveis	1.050.000,00	216,00	4.861,11	1,00	4.861,11
7	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia - Foxter	1.170.000,00	236,00	4.957,63	1,00	4.957,63
3	Casa em condominio fechado (Atmosfera Eco Clube) no bairro Agronomia - Foxter	1.025.000,00	202,00	5.074,26	1,00	5.074,26

Média (R\$/m²)	5.390,19
Desvio Padrão (R\$/m²)	786,74
Coefficiente de Variação	14,60%

Valor de uma casa de 120 m²	653.937,28
Valor mínimo	616.991,27
Valor máximo	690.883,30

N	8,00
T	1,35
Desvio Padrão = S	786,74
Fórmula = $T / ((n-1) * 0,50) =$	304,53
Valor médio R\$ / m ²	5.390,19
Valor mínimo R\$ / m ²	5.085,65
Valor máximo R\$ / m ²	5.694,72

3.2 Simulação de venda de casas conforme projeto aprovado:

Não há na região lotes com área semelhante e localização privilegiada a venda. Neste caso, como se trata de bairro com condomínios de alto luxo e lotes vendidos de R\$ 670.000,00 a 1.500.000,00, estipulamos a possibilidade de loteamento baseado em projeto já existente com casas de padrão alto, com área de 121,32 m² em 215 lotes. Com isso chegamos a um valor de mercado para o imóvel em análise.

W

3.2.1 Preço Médio

1	Área da gleba	187.845,66	m ²
2	Área total para loteamento 215 unid x 300 m ²	64.500,00	m ²
3	Área estimada por lote	300,00	m ²
4	Total de lotes estimado	215	Lotes
5	Valor médio de venda de casas (121,32 m ²)	R\$ 653.937,28	lote

Valor empreendimento (215 casas de 121,32m ² x 653.937,28)	R\$ 140.596.516,02
Custo Urbanização e benfeitorias condominio (76.683,58 m ²)	R\$ 19.867.652,80
Custo das casas (R\$ 1.800/m ²)	R\$ 46.950.840,00
Custos com incorporação e impostos	R\$ 21.089.477,40
Lucro esperado	R\$ 28.119.303,20
Comissoes venda	R\$ 11.247.721,28

Valor médio do terreno

R\$ 13.321.521,33

3.2.2 Preço Mínimo

1	Área da gleba	187.845,66	m ²
2	Área total para loteamento 215 unid x 300 m ²	64.500,00	m ²
3	Área estimada por lote	300,00	m ²
4	Total de lotes estimado	215	Lotes
5	Valor médio de venda de casas (121,32 m ²)	R\$ 616.991,27	lote

Valor empreendimento (215 casas de 121,32m ² x 616.991,27)	R\$ 132.653.123,37
Custo urbanização e benfeitorias condominio (76.683,58 m ²)	R\$ 19.867.652,80
Custo das casas (R\$ 1.800/m ²)	R\$ 45.360.000,00
Custos com incorporação e impostos	R\$ 19.897.968,50
Lucro esperado	R\$ 26.530.624,67
Comissoes venda	R\$ 10.612.249,87

Valor mínimo do terreno

R\$ 10.384.627,52

MF

2009

3.2.3 Preço Máximo

1	Área da gleba	187.845,66	m ²
2	Área total para loteamento 215 unid x 300 m ²	63.000,00	m ²
3	Área estimada por lote	300,00	m ²
4	Total de lotes estimado	210	Lotes
5	Valor médio de venda de casas (121,32 m ²)	R\$ 690.883,30	lote

Valor empreendimento (215 casas de 121,32m ² x 690.883,30)	R\$	148.539.908,68
Custo urbanização e benfeitorias condominio (76.683,58 m ²)	R\$	19.867.652,80
Custo das casas (R\$ 1.800/m ²)	R\$	45.360.000,00
Custos com incorporação e impostos	R\$	22.280.986,30
Lucro esperado	R\$	29.707.981,74
Comissoes venda	R\$	11.883.192,69

Valor máximo do terreno

R\$ 19.440.095,15

4. Conclusão:

Em pesquisa de mercado nas imobiliárias e sites de busca, não há uma gama de oferta de terrenos nas proximidades, mas sim nos condomínios de alto luxo, conforme demonstrado abaixo:

47

2019

Terreno À Venda No Centro



R\$ 918.803

Eldorado do Sul (Centro) - Terreno - 750 m²

Auxiliadora predial vende excelente terreno no **eldorado ilhas park**. O condomínio conta com um pier para usufruir de todos os encantos que o guaíba oferece, esportes...

Há 2 semanas e 5 dias em Imovelweb - Auxiliadora Predial Plínio

Ver no mapa

Terreno À Venda No Centro



R\$ 690.000

Eldorado do Sul (Centro) - Terreno - 720 m²

Terreno em **condomínio fechado** de alto padrão, 725,43 m² (18,84x38,50m), no **eldorado ilhas park** (10 min do centro de porto alegre), com excelente topografia, loteamento...

14/01/2016 em Imovelweb - Auxiliadora Predial Petrópolis

Ver no mapa



Ponta da Figueira A20 - lotes com canais navegáveis

Melnick Even

Melnick Even vende lote seco A20 com canais navegáveis em Eldorado do Sul. Localizado a 18 minutos do bairro Moinhos de Vento, o Ponta da Figueira conta com segurança completa, canais navegáveis, conveniênci...

[VER DETALHES](#)

624 M² TOTAL

Valor Venda
R\$ 670.000



[CONTATAR](#)



Terreno à venda - em Sans Souci

Foxter Cia Imobiliária oferece lote 2 quadra D, no Condomínio Residencial Eldorado Ilhas Park, área privativa de 817 m² sendo 19 metros frente por 43 metros de profundidade...

[VER DETALHES](#)

817 M² COBERTOS

Valor Venda
R\$ 741.217



[CONTATAR](#)



Terreno à venda - em Sans Souci

Auxiliadora Predial vende excelente terreno no Eldorado Ilhas Park. O condomínio conta com um pier para usufruir de todos os encantos que o Guaíba oferece, esportes náuticos, pesca e contemplação. Garagem p...

[VER DETALHES](#)

720 M² COBERTOS

Valor Venda
R\$ 783.025



[CONTATAR](#)



Terreno à venda - em Sans Souci

Terreno na ilha, frente área verde. Ponta da Figueira Marina é o primeiro e único residencial horizontal de alto padrão com canais navegáveis do Sul do Brasil. Com lotes a partir de...

[VER DETALHES](#)

600 M² TOTAL

Valor Venda
R\$ 690.000



[CONTATAR](#)

MP

202

Assim como nestes condomínios há casas a venda com preços médios do m² de R\$ 9.200,00 , conforme anúncios abaixo.



VivaReal

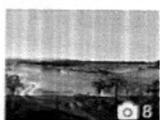
Casa em Condomínio de alto padrão com marina - Ponta da...

Estrada do Conde, Sans Souci, Eldorado do Sul, Rio Grande do Sul, 92990-000

Há 13 dias - Casa em Condomínio alto padrão. Ponta da Figueira Marina. Casa com linhas contemporâneas com amplos espaços envidraçados mesclado com volumes...

R\$3.600.000

3 QUARTOS
2 BANHEIROS
404 M²



VivaReal

Casa em Condomínio de alto padrão com marina - Ponta da...

Estrada do Conde, Sans Souci, Eldorado do Sul, Rio Grande do Sul, 92990-000

Há 13 dias - Casa em Condomínio alto padrão. Ponta da Figueira Marina. Casa com linhas contemporâneas com amplos espaços envidraçados mesclado com volumes...

R\$3.600.000

3 QUARTOS
2 BANHEIROS
361 M²



ImovefWeb

Casa à venda - no Centro

Centro, Eldorado do Sul, Rio Grande do Sul

Há 26 dias - Excelente casa de alto padrão com arquitetura muito moderna: no condomínio Ponta da Figueira Marina: composta de 4 dormitórios, 2 suítes (1...

R\$3.500.000

4 QUARTOS
400 M²

Obs.: Valores pesquisados em outubro 2016

Assim concluímos que para o imóvel em questão, com área de 187.845 m², com testada para rua asfaltada e dotada de toda infraestrutura, testada de 211 m para rio Guaíba, ao lado do Condomínio Eldorado Ilhas Park e próxima de outros condomínios de luxo, próxima a Porto Alegre e como inúmeras possibilidades de incorporação, indicamos o valor de mercado atual como sendo de:

R\$ 10.384.627,52 (dez milhões trezentos e oitenta e quatro mil seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos).

Eldorado do Sul, 22 de março de 2017.

Arquiteta e Urbanista Maria do Carmo Porciúncula da Silva
CAU 16.960-9