



**Plano de Recuperação Judicial do Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE
62 Ltda. - em Recuperação Judicial
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER**

São Paulo, 29 de novembro de 2017.

Handwritten signature or initials

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DA PROJETO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL VIVER ZONA SUL SPE 62 LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER

Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda. - em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.814.938/0001-57, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, cjto. 52, Edifício Atrium VIII, Vila Olímpia, CEP 04551-010, denominada como "SPE Viver Zona Sul" ou "Recuperanda", apresenta, nos autos do seu processo de recuperação judicial, autuado sob nº 1103236-83.2016.8.26.0100, em curso perante o d. Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital de São Paulo, 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 1.1. 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.

"Administrador Judicial": é a KPMG Auditores Independentes, representada pela Dra. Osana Mendonça, nomeada pelo Juízo da Recuperação Judicial, ou quem venha a substituí-la.

"Adquirentes": são as pessoas, físicas ou jurídicas, que (i) tenham adquirido unidade(s) imobiliária(s) do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) vinculado(s) a este Plano; (ii) ainda possuam saldo a pagar a Recuperanda; e (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda.

"Adquirentes Anuentes": são as pessoas, físicas ou jurídicas, que (i) tenham adquirido unidade(s) imobiliária(s) do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) vinculado(s) a este Plano; (ii) ainda possuam saldo a pagar a Recuperanda; (iii) a

unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; e (iv) não sejam Credores da Recuperanda.

"Aprovação do Plano": é a aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores 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.

"Aumento de Capital": é a operação de aumento do capital social da *Holding* do Grupo Viver, observado o disposto neste Plano e seus anexos, bem como no Plano da *Holding* .

"Capitalização dos Créditos": é o procedimento, em relação a cada Credor Subscritor do Grupo Viver, por meio do qual parte ou a totalidade do seu Crédito será convertida no âmbito do Aumento de Capital da *Holding* , na forma prevista na cláusula 5.

"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.

"Comissário": é o terceiro que venha a ser oportunamente indicado pela *Holding* para que, nos termos dos artigos 693 e seguintes do Código Civil, atue em nome próprio, mas em benefício dos beneficiários das Novas Ações, para fins exclusivos de implementação das disposições deste Plano e do Plano da *Holding* para a venda das Novas Ações.

"Condições Precedentes": são as condições suspensivas para realização do Aumento de Capital da *Holding* e para implementação das demais disposições contidas no Plano da *Holding* .

"Condições Precedentes deste Plano": são as condições suspensivas para que os Credores da SPE Viver Zona Sul participem do Aumento de Capital da *Holding* e para implementação das demais disposições contidas neste Plano.

"Créditos": são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra a Recuperanda, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral.

"Créditos Capitalizados": correspondem aos Créditos detidos pelos Credores Subscritores do Grupo Viver que serão objeto da Capitalização dos Créditos.

"Créditos Condominiais": correspondem aos Créditos detidos pelos Credores Condominiais decorrentes de débitos condominiais das unidades do empreendimento imobiliário vinculado a este Plano anteriores a Data do Pedido.

"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, nos termos do artigo 41, inciso II e 83, inciso II da LRJ.

"Créditos Concursais": são os Créditos e obrigações detidos pelos Credores contra a Recuperanda, ou que as mesmas possam 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 Concursais 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 previsto nos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, d, da LRJ.

"Crédito do Patrimônio de Afetação": são os Créditos detidos contra as empresas do Grupo Viver que tenham constituído patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 4.591/1964, ainda existente e ativo.

"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, condomínios, detentores de Créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não sujeitos aos efeitos do Plano, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

"Credores Adquirentes": são os Credores Concursais que (i) tenham adquirido unidade(s) imobiliária(s) do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) vinculado(s) a este Plano; (ii) ainda possuam saldo a pagar a Recuperanda; (iii) a unidade ainda esteja atrelada à operação de compra e venda; e (iv) tenham ajuizado ação(ões) contra a Recuperanda pretendendo o ressarcimento ou indenização de valores.

"Credores Adquirentes 1": são os Credores Adquirentes que sejam elegíveis e optem pela Opção 1 para recebimento dos seus Créditos, nos termos da cláusula 4.3.3.1.

"Credores Adquirentes 2": são os Credores Adquirentes que sejam elegíveis e optem pela Opção 2 para recebimento dos seus Créditos, nos termos da cláusula 4.3.3.2.

"Credores Adquirentes 3": são os Credores Adquirentes que, apesar de elegíveis, não optem pelo recebimento do Crédito via Opção 1 ou Opção 2, nos termos das cláusulas 4.3.3.3.

"Credores Adquirentes Anuentes": são os Credores Adquirentes, cujos Créditos, em razão da sua iliquidez, não tenham sido incluídos 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 Condominiais": são os Credores titulares de Créditos Condominiais que sejam constituídos na forma de condomínios edilícios, nos termos dos art. 1.331 e seguintes do Código Civil.

"Credores Extraconcursais": São os Credores titulares de Créditos Extraconcursais.

"Credores Extraconcursais Aderentes": são os Credores Extraconcursais que optarem por aderir aos termos deste Plano, reestruturando os seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos.

"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 Retardatários": são os Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.

"Credores Subscritores do Grupo Viver": são os Credores do Grupo Viver cujos Créditos serão integralmente ou parcialmente convertidos no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, na forma prevista no Plano da *Holding*.

"Credores Sub-rogatários": são os Credores que se sub-rogarem na posição de Credor Concursal ou Credor Aderente em razão de sub-rogação de qualquer natureza de um Crédito inserido na Lista de Credores.

"Credores Trabalhistas": são os Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

"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 de Verificação das Condições Precedentes": é a data em que for verificado o preenchimento das Condições Precedentes do Plano da *Holding* e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos.

"Data do Pedido": é o dia 16/09/2016, data em que foi ajuizada a Recuperação Judicial das Recuperandas.

"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 de São Paulo ou feriado municipal na Cidade de São Paulo/SP ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo.

"Grupo Viver": é o grupo composto pela Viver Incorporadora e Construtora S.A., *Holding*, e as demais empresas, estejam elas ou não sujeitas à recuperação judicial.

"Holding": é a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

"Homologação do Aumento de Capital": ato pelo qual a *Holding*, por meio de assembleia geral de acionistas ou de seu conselho de administração, ratifica os termos do Aumento de Capital, nos termos do artigo 170 da Lei das S.A.

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

"Juízo da Recuperação": é o Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo 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 e 2 deste Plano, respectivamente.

"Lei das SA": é a Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

"LRJ": 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 Concursais ou alterarem a legitimidade, classificação ou o valor de Créditos Concursais já reconhecidos.

"Novas Ações": são as ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal que serão emitidas pela *Holding* no âmbito do Aumento de Capital e entregues ao respectivo subscritor livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

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

"Plano da Holding": é o Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado pela *Holding* do Grupo Viver, a Viver Incorporadora e Construtora S.A.

"Recuperação Judicial": é o processo de recuperação judicial ajuizado pela Recuperanda e outras empresas do Grupo Viver, em 16/09/2016, autuado sob o nº 1103236-83.2016.0100 e distribuído para o Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

"Recuperanda": é a Inpar Projeto Residencial Condomínio Wellness Resort SPE 42 Ltda. – em Recuperação Judicial, que apresenta este Plano.

"Recuperandas do Grupo Viver": são as empresas do Grupo Viver que compõem o polo ativo da Recuperação Judicial.

"Saldo Remanescente dos Créditos dos Credores Adquirentes 3": corresponde, em relação a cada Credor Adquirente 3, ao saldo dos valores dos Créditos dos Credores Adquirentes 3 após o desconto parcial sobre o valor de face do respectivo Crédito.

"Saldo Remanescente para Aquisição da Unidade": corresponde ao valor pendente de pagamento por cada um dos Adquirentes da(s) unidade(s) do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) vinculado(s) a este Plano.

"TR": é a taxa referencial, calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 Dias Corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas.

"VGV": é o Valor geral de vendas, calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento.

- 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 subcláusulas 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. A SPE Viver Zona Sul é uma das Recuperandas que compõem o Grupo Viver.
2. A *Holding* do Grupo Viver, a Viver Incorporadora e Construtora S.A., é uma incorporadora e construtora com atuação em todas as etapas da incorporação imobiliária, da aquisição do terreno, ao desenvolvimento do projeto, execução das obras e vendas das unidades.
3. Como é usual nesse ramo do mercado, são criadas sociedades de propósito específico ("SPE"), controladas pela *Holding*, para execução de projetos imobiliários específicos. A Recuperanda, por sua vez, é uma Sociedade de Propósito Específico, criada para a execução do empreendimento imobiliário denominado Residencial Viver Zona Sul.

2.2. Estrutura Societária.

4. O capital social da SPE Viver Zona Sul é detido pela Viver Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que, por sua vez, é controlada pela Viver Incorporadora e Construtora S.A.

2.3. Razões da Crise.

5. O mercado imobiliário brasileiro encontra-se em momento econômico extremamente fragilizado devido ao agravamento da crise econômica no País. Um dos setores mais severamente afetado é o da construção civil, em especial o segmento das incorporadoras.

6. O Brasil foi rebaixado na perspectiva do rating por diversas agências classificadoras de risco. Há uma grave escassez de crédito e de liquidez no mercado, conduzindo a uma contundente política de contenção de gastos pelo governo e pelo setor privado, afetando diversos agentes do mercado. A inadimplência vem atingindo os maiores níveis desde o ano 2000, fazendo com que o Brasil sofra os efeitos de uma crise econômica sem precedentes neste século.

7. Tudo isso vem acarretando o crescimento acelerado da inflação e o aumento das taxas de desemprego, reforçando a escassez de crédito no mercado e reduzindo as taxas de consumo. Nesse cenário, o mercado imobiliário está cada vez mais desacelerado. Por outro lado, aumentam em larga escala o inadimplemento dos principais clientes deste segmento. Os impactos são grandes e evidentes para companhias alavancadas e que necessitam intensamente de capital de giro para operar.

8. Com a diminuição da disponibilidade do crédito e o aumento da taxa de desemprego, a inadimplência das carteiras de crédito apresentou alta. A inadimplência implica um aumento do número de distratos para as incorporadoras.

9. Os distratos reduzem as margens das incorporadoras, originam atrasos na monetização dos ativos, no pagamento de dívidas atreladas aos imóveis e causam a revenda dos imóveis distratados. Há, ainda, a criação de novas despesas, como despesas de revenda e oneração da estrutura de pessoal das empresas.

10. Ainda, a deterioração da condição de crédito dos adquirentes, como também o atraso de obras, tem dado ensejo à criação de uma indústria de ações consumeristas para que sejam pleiteados danos e outros pleitos de naturezas diversas, muitas vezes desproporcionais aos valores desembolsados pelo adquirente e ao valor do imóvel. Esta avalanche de ações judiciais tem afetado gravemente as incorporadoras¹.

11. Esses fatores específicos do setor, como o aumento do nível de distrato, o alto nível de estoque e a redução de preços, somados aos pobres indicadores econômicos brasileiros, acabaram por diminuir o apetite de investidores, incorporadoras e bancos financiadores para novos lançamentos.

¹ Nesse sentido, as Recuperandas foram surpreendidas com dezenas de decisões judiciais em processos movidos por adquirentes, determinando o pagamento de valores excessivos se considerado os danos sofridos.

12. Além das causas macroeconômicas, as Recuperandas também enfrentaram adversidades específicas dos seus projetos e operações econômicas.

13. Após a realização do IPO, em 2007, o Grupo Viver adotou estratégia expansionista, seguindo a tendência de mercado na época, e posteriormente passou a sofrer as consequências deste modelo de crescimento, tanto no aspecto de mercado, como também pela estrutura de capital existente, que se mostrou incompatível com a estratégia adotada. Foi diante dessa conjunção de fatores que em 2012 o Grupo Viver atingiu um momento de crise.

14. À época, o Grupo Viver apresentava despesas fixas extremamente elevadas, estrutura organizacional desproporcional à sua operação, dívidas corporativas com vencimentos no curto prazo de mais de R\$ 700 milhões e mais de 30 projetos paralisados e sem previsão de financiamentos dos recursos para conclusão das obras.

15. Nesse mesmo ano, o Grupo Viver optou por reestruturar suas atividades, com alteração do quadro de diretores e condução dos negócios norteada em 5 pilares: (i) redução de custos e preservação de caixa; (ii) desalavancagem/venda de ativos; (iii) entrega de projetos; (iv) fortalecimento da estrutura de capital; e (v) geração de valor.

16. A estratégia de reestruturação foi assim implementada. Houve redução de 75% dos custos gerais e administrativos, venda de ativos em torno de R\$ 500 milhões, redução de 62% das dívidas corporativas (mais de R\$400 milhões), além de renegociação dos demais passivos, captação de recursos de mais de R\$150 milhões para o término das obras e, por fim, e de extrema importância, entrega de praticamente a totalidade dos empreendimentos do Grupo Viver.

17. Nada obstante todos os esforços e o sucesso na implementação dos pilares norteadores, o cenário macroeconômico trouxe enormes impactos no modelo de negócios que estava sendo desenvolvido na nova gestão e que resultam na crise atual enfrentada pelo Grupo Viver:

- i. A expectativa de ganho de preço não se confirmou, pelo contrário, o mercado imobiliário vem recrudescendo drasticamente desde então;

- ii. Velocidade de vendas em níveis muito abaixo da série histórica;
- iii. Volume de repasse altamente impactado pela perspectiva macroeconômica – bancos muito restritivos ao crédito à pessoa física;
- iv. Aumento brutal de devolução de unidades por meio de distratos entre adquirentes e Grupo Viver;
- v. Aumento exponencial do número de ações, especialmente relativas a distratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias, que afetaram e ainda afetam a geração de caixa das SPEs;
- vi. Como resultante dos fatores acima, a geração de caixa dos projetos ficou aquém do necessário para a devida manutenção da operação e cobertura dos passivos na *Holding*.

2.4. Medidas Prévias adotadas e resultados.

18. As razões expostas nos tópicos acima contextualizam a crise instaurada na SPE Viver Zona Sul, que culminaram com a entrada do empreendimento em um círculo vicioso de baixa liquidez.

19. Durante o período anterior ao pedido de recuperação judicial, a SPE buscou incansavelmente uma forma para monetizar com celeridade os ativos remanescentes e cumprir com suas obrigações perante condôminos e credores. Vale ressaltar a tentativa da *Holding* em renegociar o passivo de forma amigável e encontrar uma solução para que a SPE não enfrentasse um processo de recuperação judicial.

20. Porém, essas medidas não tiveram o sucesso esperado. Com a expectativa de aumentar a confiança dos adquirentes em relação ao empreendimento, e vislumbrando uma forma de reverter este círculo vicioso o Grupo Viver buscou proteção conferida pela recuperação judicial.

2.5. Viabilidade econômica e ativos da Recuperanda.

21. A crise financeira atualmente experimentada pelo Grupo Viver é fruto de uma conjunção de fatores ocorridos nos últimos anos e que afetaram adversamente seu fluxo de caixa.

22. Em que pese estarem atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, as empresas do Grupo Viver possuem muito valor agregado em seus ativos. Além disso, são inquestionavelmente fontes de centenas de empregos diretos e indiretos e recolhimento de tributos em valores expressivos, nas esferas federal, estadual e municipal, do que decorre inegável interesse público e social na manutenção das suas atividades.

23. Não há dúvidas de que o Grupo Viver tem imenso potencial de geração de riqueza e de empregos, bem como que sua hipotética interrupção causaria prejuízo para a população beneficiada por tais projetos.

24. O Grupo Viver colocou grande parte dos seus esforços para conseguir finalizar e entregar a totalidade dos empreendimentos lançados, representando, para que se tenha ideia da relevância do Grupo Viver no mercado nacional, apenas nos anos de 2014 e 2015, mais de 20 empreendimentos entregues, realizando o sonho da casa própria de mais de 5.329 famílias.

25. Além disso, não há dúvidas de que o *know how* e a expertise do Grupo Viver colocam-no em posição de destaque na celebração de novos contratos. A esse respeito, é importante ressaltar que as obras já executadas oferecem ao Grupo Viver atestados que asseguram a ele uma posição de destaque no setor imobiliário.

2.6. Continuidade da Recuperanda.

26. A Recuperanda é uma Sociedade de Propósito Específico, a sua finalidade é tão-somente a construção do empreendimento imobiliário, monetização dos ativos e pagamento de seus passivos, de forma que, esgotada sua finalidade, a SPE Viver Zona Sul terá cumprido sua função social e poderá ser incorporada a uma das empresas do Grupo Viver.

27. Vale ressaltar, ainda, que, diante do cenário de crise econômico-financeira que atinge a SPE Viver Zona Sul, o seu objetivo principal atualmente consiste na venda de todas as unidades imobiliárias, na monetização dos recebíveis, e na solução de pendências trabalhistas, financeiras, de fornecedores e de adquirentes.



3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. Premissas dos meios de recuperação.

28. A Recuperanda utilizará os seguintes meios de recuperação para superar a sua momentânea crise econômico-financeira (art. 53, I da LRJ): (i) ajustes operacionais; (ii) aumento de capital da *Holding*; e (iii) ajustes nos prazos e condições de pagamento das suas Dívidas Concursais.

3.1.1. Ajustes Operacionais.

29. Desde início de 2015, após verificar a delicada situação financeira da empresa, a Recuperanda adotou diversas providências a fim de melhorar as margens operacionais e estabilizar o seu fluxo de caixa. As seguintes ações foram realizadas neste período:

- i. Maior controle e acompanhamento das operações comerciais e precificação, adequado à realidade do mercado;
- ii. Criação de ferramenta de planejamento e gestão do fluxo de caixa, com detalhamento de custos e contingências versus as entradas de caixa;
- iii. Revisão da estrutura de custos e adequação para as necessidades atuais;
- iv. Revisão dos processos organizacionais;
- v. Análise de opções estratégicas para reestruturar a *Holding*;
- vi. Tentativa de captação de recursos financeiros.

30. A Recuperanda continuará realizando uma gestão profissional e transparente após a aprovação do Plano, contando com o suporte e *know-how* da *Holding*.

3.1.2. Aumento de capital da *Holding*.

31. Como forma de liquidar parte do passivo concursal do Grupo Viver, a Viver Incorporadora e Construtora S.A. promoverá o Aumento de Capital da *Holding*, mediante emissão das Novas Ações, a serem obrigatoriamente subscritas pelos Credores Subscritores do Grupo Viver e integralizadas mediante Capitalização dos Créditos.

3.1.3. Reestruturação de Dívidas.

32. O terceiro meio de recuperação a ser adotado pela Recuperanda é a reestruturação de suas dívidas. Este Plano prevê os novos prazos, valores e condições aplicáveis às dívidas vencidas e/ou vincendas da Recuperanda. O Plano prevê forma de pagamento, incidência de juros e correção monetária condizentes com a capacidade de pagamento da Recuperanda. Para a elaboração das propostas de pagamento previstas neste Plano foram considerados a atual situação do setor, diversas projeções acerca do preço das unidades, dos custos da operação, estando tais premissas refletidas no Laudo Econômico-Financeiro anexado a este Plano (Anexo 1).

4. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE DÍVIDAS

4.1. Credores Trabalhistas.

4.1.1. Pagamento Linear dos Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial.

33. Os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por Credor Trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos da Data de Homologação Judicial do Plano.

4.1.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas.

34. Os Créditos Trabalhistas, descontado eventual pagamento feito de acordo com a cláusula 4.1.1, serão pagos da seguinte forma:

4.1.2.1. Pagamento Linear do Crédito Trabalhista.

35. O montante de R\$ 3.000,00 (três mil reais), limitado ao valor do Crédito, será pago integralmente - sem desconto - no prazo de até 12 (doze) meses, contados da Data de Homologação Judicial do Plano.

36. As Recuperandas poderão antecipar o pagamento dos Créditos Trabalhistas de acordo com a sua velocidade de geração de caixa.

4.1.2.2. Capitalização do Crédito Trabalhista.

37. O saldo remanescente do Pagamento Linear do Crédito Trabalhista será calculado na Data da Homologação Judicial do Plano e capitalizado no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, através do procedimento de Capitalização dos Créditos.

38. No período compreendido entre a Data do Pedido e a data do pagamento, os Créditos Trabalhistas não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros), a contar da Data do Pedido.

4.2. Credores com Garantia Real.

39. Os Créditos com Garantia Real serão capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, através do procedimento de Capitalização dos Créditos.

40. Para a Capitalização do Crédito com Garantia Real, com a sua conversão em Novas Ações da *Holding*, será considerado o seu valor de face na Data do Pedido, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da Data do Pedido.

4.3. Credores Quirografários.

4.3.1. Credores Quirografários, exceto Credores Condominiais e Credores Adquirentes.

41. Os Créditos Quirografários serão capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, através do procedimento de Capitalização dos Créditos.

42. Para a Capitalização do Crédito Quirografário, com a sua conversão em Novas Ações da *Holding*, será considerado o seu valor de face na Data do Pedido, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da Data do Pedido.

43. Os Credores Quirografários que (i) tenham instaurado procedimentos arbitrais ou possuam ação(ões) judicial(ais) contra a Recuperanda, buscando o ressarcimento de valores ou indenizações; (ii) não sejam Credores Adquirentes; e (iii) cujos créditos sejam ilíquidos, poderão, no prazo de até 5 (cinco) meses da Data de Homologação do Plano, celebrar com a Recuperanda acordo, de forma a receber os seus Créditos até a 2ª (segunda) Tranche de emissão de ações da *Holding*.

4.3.2. Credores Condominiais.

44. Os Créditos Condominiais serão pagos em parcela única, no prazo de até 12 (doze) meses da Data de Homologação Judicial do Plano.

45. No período compreendido entre a Data do Pedido e a data de pagamento, os Créditos Condominiais não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

46. A Recuperanda amortizará antecipadamente o valor integral dos Créditos Condominiais, desde que alienada a unidade imobiliária em estoque. Dessa forma, todos os recursos, líquidos de impostos a serem eventualmente retidos e despesas incorridas pela Recuperanda no âmbito da operação, provenientes da alienação da unidade serão direcionados para o pagamento dos Créditos Condominiais.

47. Caso o recurso proveniente da alienação da unidade em estoque não seja suficiente para cobrir o valor integral dos Créditos Condominiais, o saldo remanescente será pago no prazo de até 12 (doze) meses da Data da Homologação do Plano, tal como previsto acima.

48. Na hipótese de majoração de Crédito Condominial ou inclusão de novo Crédito Condominial, decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, o valor majorado do Crédito ou o valor incluído será pago na forma desta cláusula.

4.3.3. Credores Adquirentes.

49. Os Credores Adquirentes, na forma como definidos acima, deverão optar por uma das formas de pagamento apresentadas a seguir:



4.3.3.1. Opção 1 ("Credor Adquirente 1").

50. Os Credores Adquirentes poderão optar pela Opção 1, mediante o pagamento do Saldo Remanescente para Aquisição da Unidade e desistência do(s) pleito(s) judicial(ais) movido(s) contra a Recuperanda.

51. Para ser qualificado como um Credor Adquirente 1, o Credor deverá respeitar as seguintes condições:

- i. Permanecer com a unidade;
- ii. Requerer, nos autos da(s) ação(ões) movida(s) contra a Recuperanda referente aos empreendimentos imobiliários vinculados a este Plano, a desistência do feito, no prazo de até 90 (noventa) Dias Corridos contados da Data de Homologação Judicial do Plano;
- iii. Manifestar-se pela manutenção da unidade no prazo de até 90 (noventa) Dias Corridos contados da Data de Homologação Judicial do Plano, mediante o envio de notificação à Recuperanda e ao Administrador Judicial.

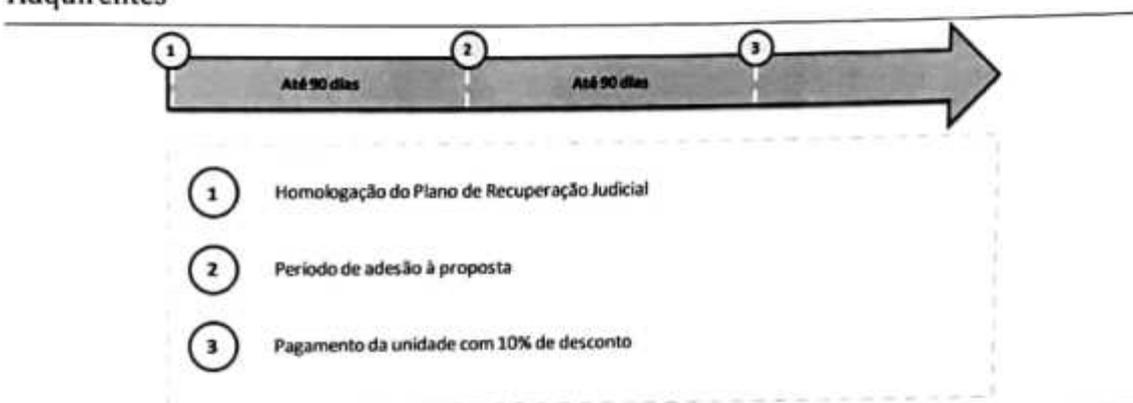
52. A permanência do Credor Adquirente 1 na unidade do empreendimento ocorrerá mediante a quitação de 100% (cem por cento) do Saldo Remanescente para Aquisição da Unidade, aplicados os descontos abaixo, no prazo de 90 (noventa) Dias Corridos contados da data em que o Credor Adquirente enviar a notificação prevista no item iii acima, e para tanto será aplicada uma condição de pagamento diferenciada, descrita a seguir:

- i. Serão deduzidos do Saldo Remanescente para Aquisição da Unidade os montantes de mora e multa;
- ii. Após o abatimento descrito acima, será ofertada uma redução de preço da unidade de 10% (dez por cento);
- iii. O saldo após os abatimentos acima poderá ser pago com financiamento bancário ou recursos próprios.

53. Caso o Credor Adquirente 1 tenha celebrado compromisso de compra e venda vinculado a outra unidade do mesmo empreendimento e tenha interesse em distratar o compromisso, poderá escolher por aproveitar o valor pago para aquisição da unidade

distratada para quitação da unidade com a qual pretende permanecer, nos termos desta Opção.

Figura 11 – Proposta de pagamento para Classe III – Opção 1 do Subgrupo de Credores Adquirentes



Fonte: Grupo Viver

4.3.3.2. Opção 2 (“Credor Adquirente 2”).

54. Os Credores Adquirentes que não desejarem permanecer com a unidade do empreendimento poderão optar pela Opção 2, mediante o cancelamento do compromisso de compra e venda e a desistência do(s) pleito(s) judicial(ais) movido(s) contra a Recuperanda.

55. Para ser qualificado como um Credor Adquirente 2, o Credor deverá respeitar as seguintes condições:

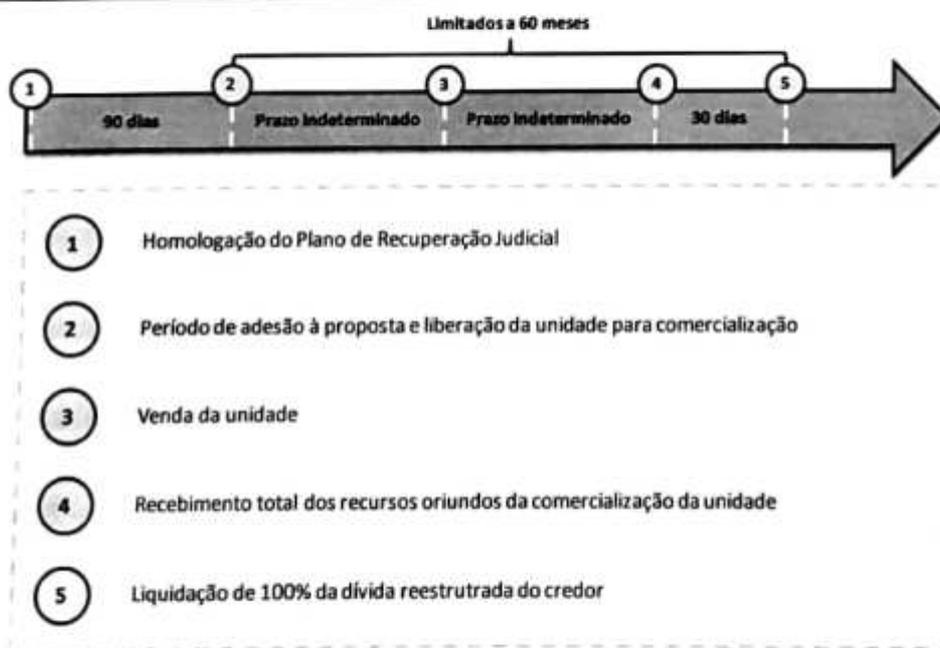
- i. Requerer, nos autos da(s) ação(ões) movida(s) contra a Recuperanda referente aos empreendimentos imobiliários vinculados a este Plano, a desistência do feito, no prazo de até 90 (noventa) Dias Corridos contados da Data de Homologação Judicial do Plano, sob pena de perda da condição diferenciada;
- ii. Assinar o instrumento de distrato do respectivo contrato de compra e venda no prazo de até 90 (noventa) Dias Corridos contados da Data de Homologação Judicial do Plano, sob pena de perda da condição diferenciada.

56. Respeitadas as condições acima, o Credor Adquirente 2 receberá seu Crédito conforme apresentado abaixo:

- i. O valor do Crédito do Credor Adquirente 2 será de 90% (noventa por cento) do valor originalmente pago pelo Credor Adquirente 2 à Recuperanda para a aquisição da unidade do empreendimento;
- ii. Não serão reembolsados valores pagos a título de comissão de corretagem.

57. O saldo remanescente após os descontos previstos nos itens "i" e "ii", acima será pago integralmente 30 (trinta) Dias Corridos após o recebimento total do preço da revenda da unidade. Caso a unidade imobiliária não seja revendida no prazo de 60 (sessenta) meses contados da Data de Homologação Judicial do Plano, o saldo remanescente será pago integralmente pela Recuperanda no referido prazo.

Figura 12 - Proposta de pagamento para Classe III - Opção 2 do Subgrupo de Credores Adquirentes



Fonte: Grupo Viver

4.3.3.3. Credor Adquirente 3.

58. Os Credores Adquirentes que, apesar de elegíveis, não optem pelo recebimento do Crédito via Opção 1 ou Opção 2, dentro dos prazos estipulados, serão automaticamente incluídos nesta forma de pagamento.

4.3.3.3.1. Aplicação de desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor de face dos Créditos dos Credores Adquirentes 3.

59. A Homologação do Plano acarretará a aplicação de um desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor dos Credores Adquirentes 3 na Data do Pedido.

4.3.3.3.2. Pagamento do Saldo Remanescente dos Créditos dos Credores Adquirentes 3.

60. Os Saldos Remanescentes dos Créditos dos Credores Adquirentes 3 serão capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, através do procedimento de Capitalização dos Créditos.

61. Para a Capitalização do Saldo Remanescente do Crédito dos Credores Adquirentes 3, com a sua conversão em Novas Ações da *Holding*, será considerado o seu valor de face do eventual Crédito, caso venha ser devido, com a aplicação do desconto de 50% (cinquenta por cento).

62. No período compreendido entre a Data do Pedido e a data da eventual Capitalização, os Créditos não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

4.4. Adquirentes Anuentes.

4.4.1. Adesão dos Credores Adquirentes Anuentes.

63. Todos os Adquirentes de unidade(s) do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) vinculados a este Plano que tenham ajuizado ações judiciais de qualquer natureza contra a Recuperanda e que não estejam incluídos na Lista de Credores em razão da iliquidez do seu

Crédito, poderão aderir às formas de pagamento das cláusulas 4.3.3.1 (Opção 1) ou 4.3.3.2 (Opção 2), dentro dos prazos estipulados e desde que respeitadas as condições impostas.

64. Para tanto, os Credores Adquirentes Anuentes deverão enviar à Recuperanda e ao Administrador Judicial, no prazo de 90 (noventa) Dias Corridos contados da Data da Homologação Judicial do Plano, notificação informando a sua adesão à forma de pagamento das cláusulas 4.3.3.1 ou 4.3.3.2, além dos demais documentos e requisitos indicados nas cláusulas 4.3.3.1 e 4.3.3.2.

65. Os Credores Adquirentes Anuentes, ao aderirem às formas de pagamento indicadas nas cláusulas 4.3.3.1 (Opção 1) ou 4.3.3.2 (Opção 2), dão quitação plena, irrevogável e irretratável à Recuperanda e eventuais empresas do Grupo Viver coobrigadas, sendo certo que o valor do seu Crédito está limitado ao valor pago pelo Adquirente Anuente para aquisição da unidade imobiliária, renunciando a todos os demais valores que eventualmente estejam sendo cobrados no(s) pleito(s) judicial(ais) movido(s) contra a Recuperanda, seus sócios, administradores, consultores e partes relacionadas.

4.4.2. Adesão dos Adquirentes Anuentes.

66. Também poderão aderir às formas de pagamento das cláusulas 4.3.3.1 (Opção 1) ou 4.3.3.2 (Opção 2), os Adquirentes que não sejam Credores da Recuperanda, desde que:

- i. Possuam débitos inadimplidos até a data de protocolo deste Plano de Recuperação Judicial;
- ii. Não possuam ações judiciais contra a Recuperanda; e
- iii. Ainda não tenham assinado o distrato.

67. Vale ressaltar que esses Adquirentes não são Credores da Recuperanda. Porém, com o intuito de arrecadar recursos para o pagamento dos Credores Concurssais, a Recuperanda entendem ser necessária uma ação de rápida solução para sanar a inadimplência existente.

4.5. Majoração ou Inclusão de Créditos de Credores Adquirentes.

68. Os Credores Adquirentes titulares de Créditos Retardatários que não optarem pela Opção 1, conforme cláusula 4.3.3.1, ou pela Opção 2, conforme cláusula 4.3.3.2, dentro dos

prazos estipulados, serão automaticamente incluídos na forma de pagamento do Credor Adquirente 3, conforme cláusula 4.3.3.3.

4.6. Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

69. Os Créditos Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte serão capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding*, através do procedimento de Capitalização dos Créditos.

70. Para a Capitalização dos Créditos Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, com a sua conversão em Novas Ações da *Holding*, será considerado o seu valor de face na Data do Pedido, sem qualquer redução ou desconto, mas também sem a incidência de juros ou correção monetária, a contar da Data do Pedido.

71. No período compreendido entre a Data do Pedido e a data da eventual Capitalização, os Créditos não sofrerão reajuste monetário (incidência de correção monetária e juros).

72. Os Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte que (i) tenham instaurado procedimentos arbitrais ou possuam ação(ões) judicial(ais) contra a Recuperanda, buscando o ressarcimento de valores ou indenizações; e (ii) cujos créditos sejam ilíquidos, poderão, no prazo de até 5 (cinco) meses, celebrar com a Recuperanda acordo, de forma a receber os seus Créditos até a 2ª (segunda) Tranche de emissão de ações da *Holding*.

4.7. Majoração ou Inclusão de Créditos Capitalizados.

73. Na hipótese de majoração de Crédito Capitalizado ou inclusão de novo Crédito Capitalizado, exceto Créditos de Credores Adquirentes, decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, o valor majorado do Crédito ou o valor incluído será convertido em Novas Ações da *Holding*, seguindo as disposições da cláusula 5 abaixo.

74. Considerando a necessidade de aprovações societárias e regulatórias, a emissão de Novas Ações pela *Holding* para fins de Capitalização dos Créditos incluídos ou majorados ocorrerá semestralmente.

4.8. Credores Aderentes.

75. Os Credores Extraconcursais que desejarem receber os seus Créditos Extraconcursais na forma deste Plano poderão fazê-lo, desde que comuniquem as Recuperanda na forma da cláusula 8.3.

76. Também poderão aderir a este Plano e às suas formas de pagamento, os Credores das demais empresas do Grupo Viver que não estão sujeitas à recuperação judicial.

77. Os Credores Extraconcursais Aderentes receberão os seus Créditos Extraconcursais de acordo com a forma de pagamento prevista para a Classe respectiva, considerando a natureza do seu crédito.

4.9. Crédito do Patrimônio de Afetação.

78. Os Credores detentores de Crédito do Patrimônio de Afetação poderão optar pelo recebimento antecipado dos seus Créditos, via conversão em Novas Ações da *Holding*, recebendo-os na forma da cláusula 5.12 do Plano da *Holding*, desde que enviem às Recuperandas, no prazo de 15 (quinze) Dias úteis anteriores à Data da 1ª Tranche ou da 2ª Tranche, nos termos da cláusula 8.3, notificação de interesse, ficando integralmente quitado o Crédito, inclusive perante ao Patrimônio de Afetação.

79. Caso os Credores detentores de Crédito do Patrimônio de Afetação, cuja Recuperanda deste Plano seja coobrigada, avalista ou fiadora da obrigação contraída, não optem pelo recebimento antecipado do seu crédito, na forma da cláusula 5.12 do Plano da *Holding*, e ainda não tenha sido liquidado o patrimônio de afetação, celebrado acordo ou substituída a empresa do Grupo Viver, na forma da Lei nº 4.591/1964, os seus Créditos serão convertidos em Novas Ações da *Holding* no prazo de até 12 (doze) meses, na forma da cláusula 5.12 do Plano da *Holding*, ficando integralmente quitado o Crédito, inclusive perante ao Patrimônio de Afetação.

5. AUMENTO DE CAPITAL

5.1. Premissas gerais.

80. Como forma de fortalecer sua estrutura de capital e balanço e reestruturar parte expressiva dos Créditos do Grupo Viver, a *Holding* promoverá um Aumento de Capital, nos termos do artigo 170 da Lei das SA, mediante emissão das Novas Ações, a serem subscritas pelos Credores Subscritores do Grupo Viver, e integralizadas mediante Capitalização dos Créditos.

81. Os Créditos dos Credores Trabalhistas, Quirografários e Microempresa e Empresa de Pequeno Porte da Recuperanda também serão integral ou parcialmente capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding* .

82. As condições, formas, prazos e demais requisitos para o Aumento de Capital estão previstos na cláusula 5 do Plano da *Holding* e vincularão os Credores Trabalhistas, Quirografários e Microempresa e Empresa de Pequeno Porte da Recuperanda.

83. Registre-se que a proposta de pagamento das Recuperandas beneficia de forma acentuada os Credores em comparação com que se costuma ver em recuperações judiciais. Isto porque, as Novas Ações são valores mobiliários cotados em bolsa de valores e, portanto, podem ser imediatamente convertidas em dinheiro sujeitando-se à oferta e demanda, bem como liquidez para eventual transação, como também das flutuações positivas ou negativas do preço da ação, próprias do mercado acionário. Os Credores que desejarem, poderão mantê-las, e também estarão sujeitos a condição de liquidez e preço mencionado acima..

5.2. Condições Precedentes deste Plano

84. Além das Condições Precedentes previstas no Plano da *Holding* , para que Credores Trabalhistas, Quirografários e Microempresa e Empresa de Pequeno Porte da Recuperanda participem do Aumento de Capital da *Holding* , as seguintes Condições Precedentes deste Plano deverão ser cumulativamente verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos: (i) Homologação Judicial deste Plano; e (ii) inexistência de recurso interposto contra a Homologação Judicial do Plano para o qual tenha sido atribuído efeito suspensivo e/ou de qualquer decisão administrativa, judicial ou arbitral que impeça o cumprimento

das disposições contidas neste Plano, incluindo decisões que retirem eficácia de atos societários, cessões ou renúncia de direitos da Recuperanda.

85. Para fins de fiscalização de todos os interessados, as Recuperandas informarão nos autos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, quando forem verificadas e/ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos as Condições Precedentes, momento em que se iniciará o prazo para realização da Subscrição com Capitalização dos Créditos, mediante as tranches indicadas na cláusula 5.12 do Plano da *Holding*.

86. Na hipótese de (i) as Condições Precedentes deste Plano ou as Condições Precedentes do Plano da *Holding* não serem verificadas ou dispensadas pela Maioria Simples dos Créditos, conforme o caso; ou (ii) o Plano da *Holding* não ser aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores ou não ser homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, a Recuperanda deverá requerer, em até 30 (trinta) Dias Corridos, a convocação de nova Assembleia de Credores, a fim de que um aditivo a este Plano ou um novo Plano seja apresentado para deliberação pelos Credores. Nesse caso, os Créditos retornarão à sua condição original e os Credores votarão na referida Assembleia de Credores pelo valor de seus respectivos Créditos constantes da Lista de Credores, subtraídos apenas os pagamentos porventura realizados aos Credores Trabalhistas.

5.3. Valor do Aumento de Capital.

87. O valor total do Aumento de Capital será igual à soma (i) da quantia que vier a integrar o Aporte em Espécie, caso algum dos Acionistas atuais da *Holding* opte por exercer o seu direito de preferência; e (ii) da integralidade dos Créditos Capitalizados.

5.4. Desconto na Capitalização.

88. Para a Capitalização do Crédito, com a sua conversão em Novas Ações da *Holding*, será considerado o seu valor de face na Data do Pedido, sem qualquer redução ou desconto.

5.5. Preço de emissão das Novas Ações.

89. O preço de emissão das Novas Ações será de R\$ 1,98, fixado com base na cotação de fechamento dos últimos 30 (trinta) pregões realizados no ambiente Bovespa antes da

apresentação da primeira versão deste Plano (06/02/2017). A fixação do preço da emissão pela *Holding* a partir deste critério visa a eliminar qualquer possibilidade de que o valor da ação esteja impactado por oscilações que tenham ocorrido ou venham a ocorrer após a apresentação da primeira versão deste Plano.

5.6. Mesmos Direitos.

90. As Novas Ações emitidas pela *Holding* no âmbito do Aumento de Capital conferirão aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às demais ações emitidas até hoje pela *Holding* , inclusive a dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser declarados pela *Holding* após a data de emissão das Novas Ações.

5.7. Novas Ações em virtude da Capitalização dos Créditos e respectiva quitação.

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

5.8. Mandato.

92. Na hipótese de omissão pelos beneficiários das Novas Ações, a *Holding* e o Comissário, conforme aplicável, ficam desde já mandatados e autorizados, em caráter irrevogável e irretratável, por força deste Plano, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a representar, em conjunto ou isoladamente, os beneficiários das Novas Ações na assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das Novas Ações, incluindo, mas sem se limitar ao boletim de subscrição perante a instituição custodiante das ações de emissão da *Holding* . Para fins de clareza, a Recuperanda esclarece que a representação prevista na forma desta cláusula ocorrerá sempre em caráter subsidiário, isto é, apenas na hipótese de o beneficiário das Novas Ações deixar de assinar os documentos que sejam necessários para implementar e efetivar a entrega das Novas Ações.

5.9. **Comissário.**

93. Nos termos da Instrução CVM nº 505, os Credores que não desejarem se tornar acionistas da *Holding* mediante o recebimento das Novas Ações poderão optar por nomear e outorgar os poderes competentes ao Comissário, o qual receberá as Novas Ações a que tais Credores teriam direito para quitação dos seus Créditos, realizará a venda de tais Novas Ações de acordo com sua cotação no momento do pregão em que a venda for realizada, e entregará os recursos líquidos provenientes da venda, nos prazos indicados na subcláusula abaixo. O Comissário atuará exclusivamente para vender as Novas Ações e entregar os valores obtidos com a venda ao respectivo Credor que optar por sua nomeação, não tendo a obrigação de buscar a maximização do preço de venda das Novas Ações para além da cotação verificada no momento do pregão em que a venda for realizada. O Credor que optar pela sua nomeação deverá realizar o respectivo pagamento do valor cobrado pelo trabalho exercido pelo Comissário.

94. O Credor que preferir delegar ao Comissário os poderes necessários à alienação das Novas Ações a que fizer jus deverá manifestar sua intenção no prazo de até 10 (dez) Dias Corridos após a Data de Homologação Judicial do Plano, mediante o envio de notificação para a *Holding* e para a Recuperanda, indicando os dados da conta bancária na qual deverá ser realizado o oportuno pagamento do produto da alienação das Novas Ações. O Comissário deverá (i) iniciar a venda das Novas Ações em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data em que as Novas Ações estiverem disponíveis para serem negociadas e conforme oferta e demanda existente para as Novas Ações; e (ii) entregar o produto da alienação das Novas Ações ao respectivo Credor, na conta corrente por ele indicada, líquido de todos e quaisquer custos e taxas operacionais e tributos e remuneração do Comissário, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da venda das Novas Ações.

95. Os Credores que preferirem delegar ao Comissário os poderes necessários à alienação das Novas Ações a que fizerem jus conferirão, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena e rasa quitação no momento em que as Novas Ações forem entregues ao Comissário para venda.

6. **REGRAS ADICIONAIS PARA LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA**

6.1. **Forma de pagamento.**

96. Os pagamentos a serem realizados em espécie, previstos nas cláusulas acima, serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

97. Os Créditos a serem capitalizados no âmbito do Aumento de Capital da *Holding* serão considerados pagos no momento em que houver a entrega das Novas Ações a serem emitidas pela *Holding* em nome do Credor Subscritor do Grupo Viver e/ou em nome do Comissário.

6.2. Contas Bancárias dos Credores.

98. Os Credores 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 à Recuperanda, nos termos da cláusula 8.3.

99. 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.

100. Neste caso, os valores ficarão disponíveis no departamento financeiro da Recuperanda 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 da Recuperanda, devendo o Credor solicitar novo agendamento para recebimento do crédito, que será pago no prazo de 30 Dias Corridos do efetivo reagendamento junto ao departamento financeiro, sem a incidência de juros e correção monetária neste período.

6.3. Compensação de Créditos.

101. A Recuperanda poderá, somente a seu critério, pagar quaisquer Créditos líquidos, certos e exigíveis por meio da compensação de Créditos até o valor de referidos Créditos,



ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação por parte da Recuperanda de quaisquer Créditos que possam ter face aos Credores.

6.4. Cessão de Créditos.

102. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, as cessões de Créditos somente terão eficácia perante a Recuperanda caso esta seja devidamente notificada e as referidas cessões sejam comunicadas ao Administrador Judicial, sob pena de ineficácia da cessão e 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 detido pelos Credores Cessionários.

6.5. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos.

103. 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 a Recuperanda, na forma da cláusula 8.3, para comunicar o trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo Crédito ou a alteração do Crédito já reconhecido.

6.6. Aportes de capital.

104. A Recuperanda poderá receber aportes de capital a serem realizados pela *Holding* e/ou demais empresas do Grupo Viver a qualquer momento e também poderá realizar aportes de capital nas demais empresas do Grupo Viver, estejam elas ou não submetidas à recuperação judicial, sendo certo que esses recursos podem ser provenientes de qualquer operação contraída por qualquer empresa do Grupo Viver.



7. EFEITOS DO PLANO

7.1. Vinculação do Plano.

105. As disposições do Plano vinculam a Recuperanda 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.

106. Este Plano implica a novação dos Créditos, 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.

107. 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/ou por garantia real, concedidos pela Recuperanda ou por quaisquer das sociedades do Grupo Viver, também se dará quanto à garantia de fiança e aval e quanto à garantia real respectiva.

7.3. Reconstituição de Direitos.

108. Na hipótese de convação 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.

109. A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda 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.

110. 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 Concurtal contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concurtal contra a Recuperanda; (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 da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurtais; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concurtais por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso contra a Recuperanda 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.

111. Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretroatável, 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.

112. 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 a Recuperanda, controladoras e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros,

acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, e Credores Cessionários a qualquer título.

113. 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 representados por garantias de aval ou fiança e/ou por garantia real, concedidos pela Recuperanda ou por quaisquer das empresas do Grupo Viver, estejam elas ou não submetidas à recuperação judicial, também se dará quanto à garantia de fiança e aval e quanto à garantia real respectiva.

7.7. Baixa das Inscrições em Órgãos de Proteção de Crédito.

114. A aprovação do Plano implicará na baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito, assim como das anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas em Créditos Concursais, cabendo à Recuperanda 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.

115. Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, a Recuperanda 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. Despesas da Holding.

116. Considerando que a *Holding* opera como centralizadora de todas as decisões, analisando e desenvolvendo cada um dos empreendimentos até a sua implementação, suportando as suas próprias operações e de cada uma das sociedades de propósito específico constituídas para o desenvolvimento de cada um dos empreendimentos, sendo responsável pela administração financeira e de todas as questões relacionadas ao Grupo Viver, sem receitas próprias, sendo que todos os ativos por ela detidos são destinados ao desenvolvimento de cada um dos empreendimentos, os Credores concordam que a SPE Viver Zona Sul poderá ser requisitada a contribuir para o pagamento de despesas correntes

da *Holding*, assim como as outras SPEs do Grupo Viver. Esse valor será limitado mensalmente a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

117. O valor a ser repassado pela Recuperanda para a *Holding* a título de contribuição terá preferência sobre todos os demais valores previstos neste Plano a serem retidos em caixa ou distribuídos entre os Credores, de forma que a ordem de preferência deverá sempre ser a seguinte: i. valores para pagamento das despesas correntes da Recuperanda, a ser retido em caixa; ii. valores a serem repassados para a *Holding*; e iii. valores a serem destinados para os pagamentos previstos neste Plano. Eventualmente, caso os valores não sejam repassados em um mês, estes poderão ser acumulados para futuros repasses.

7.10. Alienação de ativos.

118. A Recuperanda poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram seu ativo permanente, desde que autorizado expressamente pelo Juízo da Recuperação, na forma do Artigo 66 da LRJ ou por este Plano, observados os limites estabelecidos na LRJ e neste Plano, a fim de honrar suas dívidas e obrigações frente aos seus Credores.

119. A Recuperanda poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante, incluindo, mas não se limitando, a unidades imobiliárias, sem necessidade de autorização pelo Juízo da Recuperação Judicial.

7.11. Formalização de documentos e outras providências.

120. A Recuperanda obriga-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.

7.12. Descumprimento do Plano.

121. 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.

122. No caso de não saneamento, não será decretada a falência da Recuperanda 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 Corridos 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.

7.13. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano.

123. 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 aceitos pela Recuperanda e aprovados 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.

7.14. Encerramento da Recuperação Judicial.

124. O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento do Grupo Viver, 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.

125. 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.

8.2. Anexos.

126. 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.

127. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à Recuperanda, 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.

128. 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 pela Recuperanda, nos autos do processo de Recuperação Judicial ou diretamente ao Administrador Judicial ou aos Credores:

SPE Viver Zona Sul

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, cjto. 52, Edifício Atrium VIII
Vila Olímpia – São Paulo – SP
CEP 04551-010
A/C: Departamento Jurídico
E-mail: credorviver@viver.com.br

Com cópia para:

Galdino, Coelho, Mendes Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 11º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP
CEP 04538-132
A/C: Eduardo Takemi Kataoka
E-mail: rjviver@gcm.adv.br

Quando aplicável, com cópia para:

Administrador Judicial - KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 - 10º andar
CEP: 04711-904
A/C: Osana Mendonça
E-mail: grupoviver2vfrj@gmail.com

8.5. Data do Pagamento.

129. 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.

130. 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.

131. 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 da Recuperanda, não alterem as premissas econômicas e financeiras da reestruturação da dívida.

132. Da mesma forma, na hipótese de qualquer um dos Planos apresentados pelas demais Recuperandas ser rejeitado em Assembleia Geral de Credores, com a convocação da Recuperação Judicial em Falência, este Plano permanecerá válido e eficaz, obrigando o Grupo Viver e os seus Credores.

8.8. Lei Aplicável.

133. 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.

134. 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 Cíveis do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, 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 BENS E ATIVOS

São Paulo/SP, 29 de novembro de 2017.


Projeto Imobiliário Residencial Viver Zona Sul SPE 62 Ltda - em
Recuperação Judicial