

DOC. 11



**Plano de Recuperação Judicial do Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - em
Recuperação Judicial
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER**

São Paulo, 06 de setembro de 2017.

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DO PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 103 LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER**

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. – em Recuperação Judicial, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.302.846/0001-50, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, cjto. 52, Edifício Atrium VIII, Vila Olímpia, CEP 04551-010, denominada como “SPE Viver São Leopoldo” 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 São Leopoldo 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 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 4.3.2.1.

"Credores Adquirentes 2": são os Credores Adquirentes que sejam elegíveis e optem pela Opção 2 para recebimento dos seus Créditos, nos termos da cláusula 4.3.2.2.

"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 4.3.2.3.

"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 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 São Leopoldo 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 Viver São Leopoldo.

2.2. Estrutura Societária.

4. O capital social da SPE Viver São Leopoldo 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.

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.

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.



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 São Leopoldo, 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 São Leopoldo 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 São Leopoldo, 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 Concurtais.

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\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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 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 Adquirentes.

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

4.3.2.1. Opção 1 (“Credor Adquirente 1”).

45. 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.

46. 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.

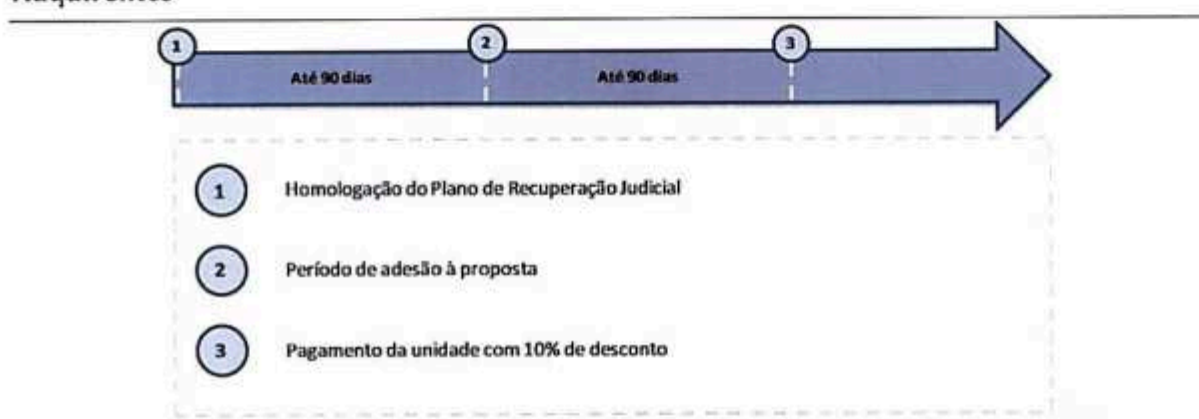
47. A permanência do Credor Adquirente 1 na unidade do empreendimento ocorrerá mediante a quitação de 100% (cem por cento) do Saldo Remanescente para Aquisição da Unidade, aplicados os descontos abaixo, no prazo de 90 (noventa) Dias Corridos contados da data em que o Credor Adquirente enviar a notificação 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.

48. 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

4.3.2.2. Opção 2 ("Credor Adquirente 2").

49. 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.

50. 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.

51. 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.

52. 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

4.3.2.3. Credor Adquirente 3.

53. 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.

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

54. 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.

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

Handwritten signature and initials.

55. 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.

56. 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).

57. 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).

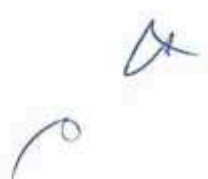
4.4. Adquirentes Anuentes.

4.4.1. Adesão dos Credores Adquirentes Anuentes.

58. 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 4.3.2.1 (Opção 1) ou 4.3.2.2 (Opção 2), dentro dos prazos estipulados e desde que respeitadas as condições impostas.

59. 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 4.3.2.1 ou 4.3.2.2, além dos demais documentos e requisitos indicados nas cláusulas 4.3.2.1 e 4.3.2.2.

60. Os Credores Adquirentes Anuentes, ao aderirem às formas de pagamento indicadas nas cláusulas 4.3.2.1 (Opção 1) ou 4.3.2.2 (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.

61. Também poderão aderir às formas de pagamento das cláusulas 4.3.2.1 (Opção 1) ou 4.3.2.2 (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.

62. Vale ressaltar que esses Adquirentes não são Credores da Recuperanda. Porém, com o intuito de arrecadar recursos para o pagamento dos Credores Concursais, 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.

63. Os Credores Adquirentes titulares de Créditos Retardatários que não optarem pela Opção 1, conforme cláusula 4.3.2.1, ou pela Opção 2, conforme cláusula 4.3.2.2, dentro dos prazos estipulados, serão automaticamente incluídos na forma de pagamento do Credor Adquirente 3, conforme cláusula 4.3.2.3.

4.6. Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

64. 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.

65. 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.

66. 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).

67. 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.

68. 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.

69. 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.

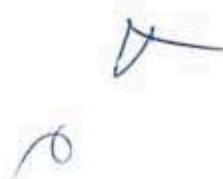
4.8. Credores Aderentes.

70. 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.

71. 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.

72. 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.



73. 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.

74. 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.

75. 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.

76. 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*.

77. 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.

78. 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

79. 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.

80. 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* .

81. 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.

82. 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.

83. 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.

84. 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.

85. 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.

86. 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.

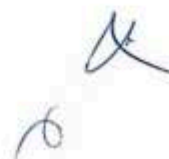
5.8. Mandato.

87. 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.

88. 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.

89. 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.

90. 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.

91. 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).

92. 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.

93. 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.

94. 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.

95. 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.

96. 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.

97. 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 devido pelos Credores Cessionários.

6.5. Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos.

98. 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.

99. 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.

100. 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.

101. 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.

102. 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.

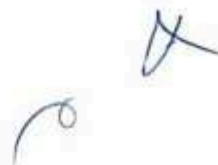
103. Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LRJ, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente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

7.4. Ratificação de Atos.

104. 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.

105. Os Credores Concursais, apenas no que concerne aos Créditos Concursais, não mais poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra a Recuperanda; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer seus Créditos Concursais 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 Concursais; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à Recuperanda; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concursais por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso



contra a Recuperanda relativas aos Créditos Concursais serão extintas, e as penhoras e constrações 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.

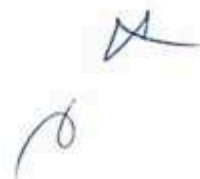
106. Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e garantidores/coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações, compensações e qualquer outra espécie de acréscimo contratual ou legal porventura incidente sobre o valor devido.

107. 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.

108. 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.

109. 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.

110. 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.

111. 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 São Leopoldo 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\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais).

112. 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.

113. 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.

114. 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.

115. 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.

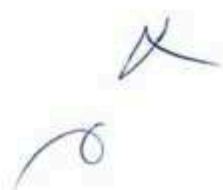
7.12. Descumprimento do Plano.

116. 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.

117. 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.

118. 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.

119. 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.

120. 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.

121. 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.

122. 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.

123. 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 São Leopoldo

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.

124. 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.

125. 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.

126. 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.

127. 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.

128. 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.

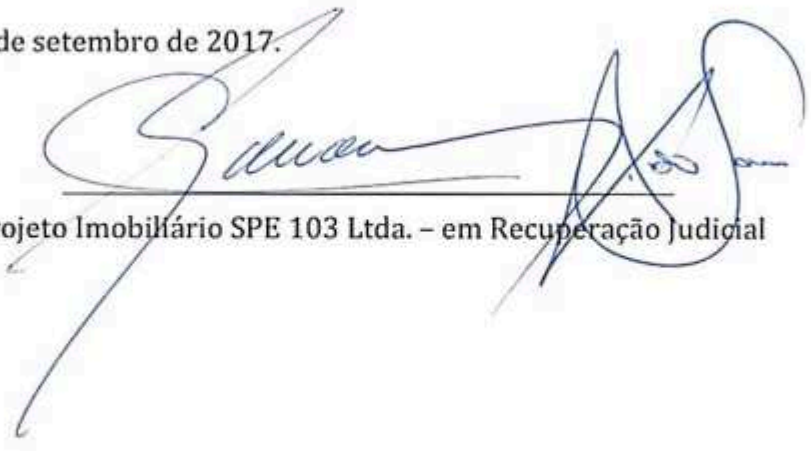
129. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem em relação a este Plano, à execução das obrigações aqui assumidas e a qualquer litígio decorrente dos Créditos sujeitos a este Plano serão julgados: (i) até a extinção da Recuperação Judicial, pelo Juízo da Recuperação; e (ii) após o encerramento da 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, 06 de setembro de 2017.



Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - em Recuperação Judicial



**Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda. - em Recuperação
Judicial
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER**

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO



Conteúdo

1. Considerações Iniciais	1
2. Disclaimer - Notas Importantes.....	1
3. Documentos Recebidos	3
4. Metodologias de Avaliação	4
5. Premissas Utilizadas.....	5
5.1. Fluxo de caixa	5
5.2. Monetização dos estoques existentes.....	5
5.3. Monetização de recebíveis existentes.....	5
5.4. Ativo Intangível.....	6
5.5. Custos e Despesas Futuros.....	6
5.6. Tributação	6
5.7. Endividamento Bancário	6
5.8. Taxa de desconto utilizada na Avaliação	7
6. Proposta de Restruturação Financeira	7
6.1. Classe I – Credores Trabalhistas	8
6.2. Classe II – Credores com Garantia Geral.....	8
6.3. Classe III – Credores Quirografários.....	8
6.4. Classe III – Credores Quirografários Adquirentes	8
6.5. Classe IV – Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.....	9
7. Resumo da Avaliação	10
8. Conclusões.....	12
Anexo I - Credenciais.....	13
Anexo II - Glossário	15



1. Considerações Iniciais

A sociedade empresária Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda. - em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.302.846/0001-50, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551-010, apresenta em cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005 seu Laudo Econômico-Financeiro, demonstrando a viabilidade de seu Plano de Recuperação Judicial.

2. Disclaimer - Notas Importantes

Este Laudo Econômico-Financeiro, doravante definido como “Laudo”, foi preparado pela GSA Auditoria Independente S/S, doravante definida como “GSA” ou “GSA Auditoria”, a pedido dos quotistas da empresa avaliada, parte do grupo econômico que tem como *Holding* controladora a Viver Incorporadora e Construtora S.A. – em Recuperação Judicial (em conjunto com as demais recuperandas, “Grupo Viver”).

A Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda. - em Recuperação Judicial, denominada como “Empresa”, “Empreendimento” ou “Recuperanda”, e seus controladores concordaram em fornecer as informações, dados, estimativas, projeções, premissas relacionadas com a Empresa e seu setor de atuação, para utilização na elaboração deste Laudo.

Adicionalmente, a GSA utilizou informações obtidas de fontes públicas. Essas informações pertencem a fontes que a GSA julga confiáveis, não obstante, a GSA não realizou investigação independente a respeito de tais informações e não assume responsabilidade sobre a precisão, correção e suficiência das mesmas.

As informações relativas a dados, projeções, premissas, estimativas relacionadas com a Recuperanda e seu mercado de atuação que foram utilizadas neste Laudo têm como base um agrupamento de contas que difere sensivelmente em relação ao agrupamento de contas apresentado pela Sociedade na preparação das Demonstrações Financeiras Padronizadas (“DFP”) publicamente disponíveis. Tal procedimento foi adotado de modo a permitir a



compatibilização com os demonstrativos financeiros gerenciais disponibilizados. Eventuais diferenças nos agrupamentos de contas não impactam as linhas de resultado.

As estimativas e projeções aqui contidas incluindo, mas sem limitação, às projeções de receitas, custos, margens de rentabilidade, crescimentos de volume de vendas e despesas operacionais, são aquelas utilizadas e/ou fornecidas pela Recuperanda e refletem a melhor avaliação desses e da administração a respeito da evolução dela e de seu mercado de atuação.

Todos os dados, informações históricas, informações de mercado, estimativas, projeções, premissas inclusas, consideradas, utilizadas ou apresentadas neste Laudo foram fornecidas pelo Grupo Viver e posteriormente validadas pela GSA.

As informações aqui contidas, relativas às condições financeiras e contábeis desta Recuperanda, bem como as de mercado, são aquelas disponíveis em 30 de Abril de 2017. Qualquer alteração dessas condições poderá afetar o resultado deste Laudo. A GSA não assume qualquer obrigação de atualizar, rever ou aditar o Laudo em função da divulgação de qualquer informação posterior à data de 30 de Abril de 2017 ou em função de qualquer evento subsequente.

Não há quaisquer garantias de que as premissas, estimativas, projeções, resultados parciais ou totais ou conclusões utilizadas ou apresentadas neste Laudo serão efetivamente alcançadas ou virão a se verificar, total ou parcialmente. Os resultados finais verificados poderão ser diferentes das projeções e tais diferenças podem resultar de diversos fatores, incluindo, mas sem limitação, mudanças nas condições de mercado. A GSA não assume quaisquer responsabilidades por tais diferenças.

As somas de valores individuais apresentadas neste Laudo podem divergir devido a arredondamento. Este Laudo não representa uma proposta, solicitação, aconselhamento ou recomendação por parte da GSA de adesão ou não à eventual proposta de venda, ou de compra, de quotas da Recuperanda, sendo a mesma de responsabilidade única e exclusiva



dos quotistas da Recuperanda, detentores de quotas da Sociedade, não podendo a GSA ser responsabilizada por qualquer decisão tomada neste sentido, até porque a finalidade do presente Laudo é atender as disposições do art. 53, incisos II e III da Lei nº 11.101/2005.

O Laudo deve ser lido e interpretado à luz das qualificações e restrições mencionadas acima. O leitor deve considerar em sua análise as restrições e características das fontes de informação utilizadas. Este Laudo deve ser utilizado exclusivamente no âmbito do propósito para o qual foi solicitado.

Este Laudo não pode ser reproduzido ou publicado sem o prévio consentimento da GSA, ressalvada a sua utilização para os fins a que foi elaborado.

A GSA declara, para fins da Instrução CVM 361/02 que, em Setembro de 2017:

- i. Não possui quotas de emissão do Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda. – em Recuperação Judicial., nem de qualquer das empresas controladas e ou controladoras
- ii. Não há conflito de interesse que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções
- iii. Data base deste Laudo: 30 de Abril de 2017

3. Documentos Recebidos

Para a realização deste Laudo a GSA utilizou como fonte de informações documentos fornecidos pelo Grupo Viver e informações públicas sobre a Recuperanda. Tais informações foram validadas pela GSA e posteriormente utilizadas para produção dos resultados deste Laudo. Integram o grupo de informações recebidas, entre outros, os seguintes documentos:

- I. Demonstrações Financeiras auditadas
- II. Fluxo de caixa da empresa
- III. Posição de estoque com a data base utilizada neste Laudo



- IV. Vendas históricas
- V. Informações públicas do Grupo Viver
- VI. Plano de Recuperação Judicial

4. Metodologias de Avaliação

O Laudo da Recuperanda apresenta como principal metodologia de avaliação o sistema de fluxo de caixa descontado (DCF – *Discounted Cash Flow*) – método de avaliação fundamentalista utilizado para estimar a atratividade de um investimento. O sistema adota a análise de geração futura de caixa descontado ao valor presente para determinar o potencial valor de um investimento.

Para tal avaliação será considerado que tanto os preços dos ativos quanto as despesas são passíveis de inflação, metodologia de taxa nominal. Portanto, com o intuito de manter a consistência da análise, a GSA também considerou a taxa de inflação das despesas financeiras e operacionais.

A avaliação leva em conta a forma como se dará o pagamento estabelecido nos Planos de Recuperação Judicial e o período conhecido como “*stay period*”, período no qual as dívidas anteriores ao pedido de Recuperação Judicial de 16/09/17 não serão atualizadas e corrigidas. Para efeitos de avaliação foram considerados as seguintes projeções:

Tabela 1 – Indicadores Macroeconômicos

Indicadores Macroeconômicos	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
IPCA	3,4%	4,0%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
TR	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
IGP-M	-0,8%	4,5%	3,7%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
INCC	0,0%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
CDI	7,3%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

Fonte: Boletim Focus; Análise: GSA.



5. Premissas Utilizadas

5.1. Fluxo de caixa

O fluxo de caixa projetado da Recuperanda foi elaborado utilizando-se o método direto.

5.2. Monetização dos estoques existentes

O estoque de unidades disponíveis para comercialização foi avaliado pelo valor justo de realização (valor das últimas vendas) e o prazo estimado de venda/recebimento leva em consideração a capacidade e demanda histórica de venda do empreendimento.

5.3. Monetização de recebíveis existentes

Os recebíveis são tratados de maneira distinta de acordo com a criticidade e a existência ou não de pleitos judiciais:

- I. Repasse e Carteira:
 - a. Ativos que não possuem parcelas inadimplidas e por isso são considerados recebíveis saudáveis. Sendo assim, é razoável projetar uma monetização mais rápida dos mesmos.
- II. Recebíveis Críticos - adquirentes inadimplentes que não possuem ação judicial:
 - a. Dada à complexidade de monetização destes ativos, a GSA estima uma curva de recebimento mais longa para estes ativos.
- III. Recebíveis Contenciosos – adquirentes inadimplentes que possuem ação judicial, e por essa razão estão ou serão incluídos na Lista de Credores conforme se tornem créditos líquidos.
 - a. A monetização desses ativos deverá ocorrer de acordo com uma das três alternativas de pagamento apresentadas no Plano de Recuperação Judicial



aos adquirentes com ações judiciais de qualquer natureza, que serão expostas posteriormente.

Em todos os subgrupos descritos acima, o saldo devedor do adquirente foi atualizado até a data de Abril de 2017.

5.4. Ativo Intangível

O valor de intangível não possui impacto financeiro, sendo assim não podemos considerar a geração de caixa deste ativo para o pagamento (em espécie) da dívida. Por esta razão, o mesmo foi desconsiderado da análise apresentada a seguir.

5.5. Custos e Despesas Futuros

A análise apresentada a seguir contempla os pagamentos futuros referentes a despesas dos empreendimentos bem como: incorporação, marketing, condomínio e IPTU, entre outros. As provisões para contingências foram calculadas com base nas estimativas de dispêndio que a Recuperanda teria com as demandas em curso, elaboradas por seus advogados.

5.6. Tributação

O Laudo Econômico-Financeiro não possui como finalidade analisar a melhor estratégia tributária para cada ente do Grupo Viver. Expresso isso, foram considerados como estáticos os regimes atuais de cada ente do Grupo Viver. O fluxo de impostos considera a adesão das empresas ao Programa Especial de Regularização Tributária – PERT – MP 783/2017 que até a conclusão deste laudo ainda não está em sua versão final, e também a possibilidade do parcelamento próprio da Recuperação Judicial.

5.7. Endividamento Bancário

O endividamento bancário foi considerado pelo saldo devedor atualizado pelas taxas pactuadas até a data do pedido de Recuperação Judicial, exceto com relação às dívidas extraconcursais que permanecem sendo corrigidas.



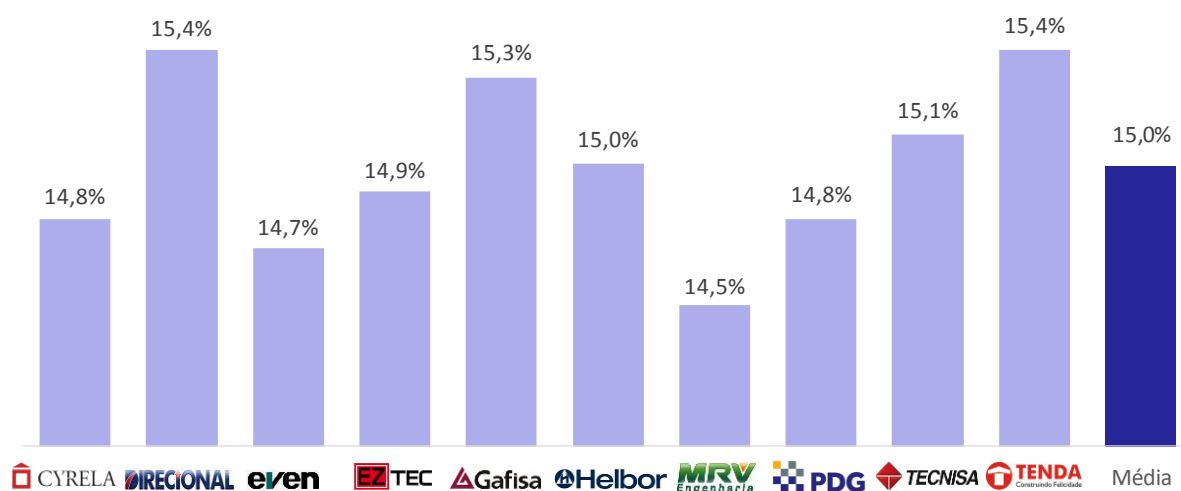
Assumiu-se que o Terreno, o qual a sociedade não está edificada, será utilizado para amortizar a dívida da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples.

5.8. Taxa de desconto utilizada na Avaliação

Para avaliação dos ativos foi utilizada a Taxa de Retorno ao Acionista (“Ke”): 17,0% a.a. A taxa de desconto ao acionista foi calculada com base na análise do custo de oportunidade de empresas do setor com o acréscimo de um prêmio devido à dificuldade financeira enfrentada pelo Grupo Viver (que culminou no pedido de recuperação judicial), foi adicionado um prêmio de 2% sobre o retorno obtido.

Essa análise é apresentada a seguir na Figura 1.

Figura 1 – Análise do retorno exigido pelos acionistas do setor de construção e incorporação¹



Fonte: Bloomberg; Análise: GSA; Nota: 1. Dados em termos nominais

6. Proposta de Restruturação Financeira

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda explicita em detalhe a proposta de reestruturação dos créditos concursais listados.



Com relação à proposta de pagamento no Plano, segue abaixo:

6.1. Classe I – Credores Trabalhistas

Os créditos trabalhistas serão pagos integralmente e sem desconto até o montante de R\$ 2.500,00 limitado ao valor do crédito no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data de homologação judicial do plano.

O saldo remanescente dos créditos trabalhistas serão pagos com a emissão de novas ações da *Holding*, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

6.2. Classe II – Credores com Garantia Geral

Os credores com garantia real, que compõem a Classe II, serão pagos integralmente com a emissão de novas ações da *Holding*, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

6.3. Classe III – Credores Quirografários

Os credores quirografários, que compõem a Classe III, serão pagos integralmente com a emissão de novas ações da *Holding*, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

6.4. Classe III – Credores Quirografários Adquirentes

Os credores quirografários classificados como adquirentes poderão pagos de 3 formas diferentes, conforme sua escolha e estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial:

- i. Credor Adquirente 1: conforme expresso no Plano de Recuperação Judicial, quitará o saldo devedor da unidade com 10% de desconto em até 180 dias após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, o mesmo obterá a posse do ativo. Como condição para essa forma de pagamento, é necessário a desistência de qualquer processo judicial em curso contra a



Recuperanda. Para fins de análise, foi considerado que 20% dos adquirentes aderirão a esta opção;

- ii. Credor Adquirente 2: conforme exposto no Plano de Recuperação Judicial, os credores optantes serão distratados e seus saldos devedores serão devolvidos com desconto de 10% (em espécie) após a revenda da unidade objeto do termo de distrato. Como condição para essa forma de pagamento, é necessário a desistência de qualquer processo judicial em curso contra a Recuperanda. Para fins de análise, foi considerado que 30% dos adquirentes aderirão a esta opção;
- iii. Credor Adquirente 3: conforme exposto no Plano de Recuperação Judicial, os credores manterão os seus status atuais com a respectivo prosseguimento da ação judicial. O Plano de Recuperação Judicial prevê um desconto de 50% no valor do crédito, o saldo após a aplicação do desconto será pago com a emissão com a emissão de novas ações da *Holding*, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial. Para fins de análise, são considerados que 50% dos adquirentes serão enquadrados nesta opção.

6.5. Classe IV – Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte

Os credores microempresa ou empresa de pequeno porte, que compõem a Classe IV, serão pagos integralmente com a emissão de novas ações da *Holding*, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.

Com relação à emissão de novas ações da *Holding*, segue abaixo:

A emissão de novas ações da *Holding* ocorrerá em *Tranches*, conforme estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial da *Holding*. Para fins de simplificação dado que não há efeito de variação de caixa, assumiu-se que o pagamento em ação dos créditos líquidos e ilíquidos



ocorrerá em um único momento em 2018, diferentemente das tranches conforme Plano de Recuperação Judicial.

7. Resumo da Avaliação

Avaliação via DCF

A partir dessa análise o credor poderá comprovar que, caso as premissas esperadas e descritas acima ocorrerem, a Empresa será capaz de honrar os termos acordados no Plano de Recuperação Judicial. Em outras palavras, a empresa será capaz de realizar os pagamentos de seus credores.

Conforme evidenciado na Tabela 1, apresentada a seguir, caso os credores da empresa aceitem a proposta realizada pela companhia, e as projeções de faturamento e despesas se confirmarem, a empresa poderá gerar um valor de R\$ 0, a valor futuro.



Tabela 2 – Fluxo de Caixa Anual da empresa – Em R\$ mil

São Leopoldo (R\$ mil)	Total (17E - 29E)	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
Receita Total	23.562	3.676	6.547	9.628	3.711	0	0	0	0
Venda de Estoque	4.605	3.015	1.590	0	0	0	0	0	0
Revenda de Unidades (Distrato)	12.699	0	1.198	8.062	3.439	0	0	0	0
Carteira	1.619	661	958	0	0	0	0	0	0
Receíveis Inadimplentes (Críticos)	1.574	0	1.574	0	0	0	0	0	0
Receíveis Inadimplentes (Contencioso)	3.064	0	1.227	1.566	271	0	0	0	0
Despesas Totais	-5.317	-148	-1.678	-2.579	-687	-63	-67	-54	-41
Incorporação	-76	-21	-21	-22	-11	0	0	0	0
Marketing	-144	-82	-62	0	0	0	0	0	0
Distratos	-779	0	-71	-538	-169	0	0	0	0
Impostos	-1.733	-44	-471	-732	-317	-40	-42	-45	-41
Outras Despesas Operacionais	-2.586	0	-1.053	-1.286	-190	-24	-25	-8	0
Fluxo Operacional	18.244	3.529	4.868	7.049	3.024	-63	-67	-54	-41
Pagamentos Concursais e Extraconcursais	-33.064	-3.154	-19.687	-7.049	-3.024	0	0	0	-150
Classe I	-988	0	-988	0	0	0	0	0	0
Classe II	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III	-517	0	-517	0	0	0	0	0	0
Classe IV	-111	0	-111	0	0	0	0	0	0
Extraconcursal	-18.189	-3.154	-4.813	-7.049	-3.024	0	0	0	-150
Credores Ilíquidos	-13.260	0	-13.260	0	0	0	0	0	0
Caixa Inicial sem reestruturação	0	0	375	-14.444	-14.444	-14.444	-14.508	-14.575	-14.628
(+ / -) Geração de Caixa sem reestruturação	-14.819	375	-14.819	0	0	-63	-67	-54	-191
Caixa Final sem reestruturação	-14.819	375	-14.444	-14.444	-14.444	-14.508	-14.575	-14.628	-14.819
Caixa Inicial com reestruturação	0	0	375	375	375	375	312	245	191
(+ / -) Geração de Caixa com reestruturação	-14.819	375	-14.819	0	0	-63	-67	-54	-191
Conversão em ação	14.819		14.819						
(+ / -) Geração de Caixa pós conversão em ação	0	375	0	0	0	-63	-67	-54	-191
Caixa Final com reestruturação	0	375	375	375	375	312	245	191	0
Fluxo de Caixa Descontado (17% a.a.)	210	338	0	0	0	-29	-26	-18	-54
Equity Value do Ativo	210								

Fonte: Grupo Viver; Análise: GSA

Quando analisamos o valor da firma pela metodologia DCF, é possível inferir que, caso as premissas se realizem, a empresa terá um valor descontado resultando em potenciais R\$ 210 mil.

Dado que o projeto apresenta ações ilíquidas de adquirentes de valor potencial representativo, e consideráveis riscos operacionais futuros, acreditamos que o valor potencial calculado anteriormente apresenta-se como valor seguro para que a empresa supere sua crise econômico-financeira e mantenha-se operacional até que seja esgotada a sua finalidade.



8. Conclusões

Caso aprovado os descontos propostos no Plano de Recuperação Judicial a empresa terá condições de honrar todos os débitos em aberto no momento do pedido.

Aparecida de Goiânia, 01 de setembro de 2017.

GSA AUDITORIA INDEPENDENTE S/S
CRC GO 1708/O-6

CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 011087/O-8

WEDER GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 016978/O-0

WALDIVINO ALVES SANTANA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 5ª. REGIÃO Nº 6993



Anexo I - Credenciais

Credenciais da GSA Auditoria

A GSA Auditoria, por meio dos responsáveis técnicos que estas subscrevem, possui comprovada experiência na avaliação de empresas. Entre os projetos realizados, podemos citar:

- i. Avaliação da Liberté Veículos Ltda., CNPJ nº 04.281.252/0001-97, para fins de cisão, finalizada em 2008.
- ii. Avaliação da CMO Construtora Ltda., CNPJ nº 02.802.833/0001-00, para fins de cisão, finalizada em 2010.
- iii. Avaliação da Companhia de Saneamento do Tocantins – SANEATINS, CNPJ nº 25.089.509/0001-83, para fins de cisão, finalizada em 2010.
- iv. Avaliação da NS Imóveis Ltda., CNPJ nº 03.105.999/0001-21, por ocasião de sua cisão, ocorrida em 2011.
- v. Avaliação da EHL – Ferrovia Norte Sul Ltda., CNPJ nº 11.664.104/0001-17, para fins de Incorporação à sociedade Eletro Hidro Ltda., CNPJ nº 03.014.011/0001-19, ocorrida em agosto de 2012.
- vi. Avaliação da Concessionária Mosquetão S/A – COMOSA, CNPJ nº 05.112.766/0001-81, para fins de diluição de participação societária, ocorrida em 2015.
- vii. Avaliação da EHL – Projeto TO 010/226, CNPJ nº 09.550.155/0001-76, para fins de incorporação à Sociedade EHL – Eletro Hidro Ltda., CNPJ nº 03.014.011/0001-19, ocorrida em abril de 2015.
- viii. Avaliação da TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A, CNPJ nº 09.206.963/0001-10, na data base de abril de 2016, para fins de Recuperação Judicial.



Credenciais dos Técnicos responsáveis pela elaboração do Laudo de Avaliação

Claudoarte Gomes dos Santos: profissional com mais de vinte anos de experiência em consultoria contábil e auditoria. É Contador e Advogado, com pós-graduação em Auditoria e Análise Financeira de demonstrações contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC-GO; durante 16 anos integrou o quadro social da DCA Auditores Independentes S/S, onde atuou como gerente de auditoria em diversos trabalhos, sendo responsável técnico da firma junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM; na atividade docente foi professor das disciplinas de Auditoria, Contabilidade Avançada, Análise das Demonstrações Contábeis e Contabilidade de Custos do Curso de Ciências Contábeis da UNIEVANGELICA, bem como das disciplinas de Contabilidade de Serviços e Contabilidade Superior na Universidade Estadual de Goiás - UEG; atualmente é Instrutor em diversos cursos de aperfeiçoamento profissional, nas áreas contábil e tributária, realizados pela DCA Auditores, SESCON-GOIÁS, SESCON-DF, SECOVI, LEGIS, SINDUSCON, CRC/GO, Floresta Treinamentos, dentre outros. Autor de apostilas sobre ICMS; Tributação das Pessoas Jurídicas; Contabilidade nas Construtoras e Imobiliárias; Obrigações Acessórias por Retenção na Fonte; Auditoria e etc. **É o responsável técnico pela GSA Auditoria Independente S/S junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.**

Weder Gomes dos Santos: profissional com mais de dez anos de experiência em consultoria contábil e auditoria interna e externa. É Contador, com pós-graduação em Auditoria e controle gerencial pela Universidade Federal de Goiás, tendo atuado em diversos trabalhos de auditoria em cerca de dez anos que integrou a equipe de auditorias da DCA Auditores Independente e por dois anos foi auditor interno da Central das Cooperativas de Crédito de Goiás e Tocantins – SICOOB GOIÁS CENTRAL.

Waldivino Alves Santa: Contador e Corretor de Imóveis, com mais de vinte anos de experiência em trabalhos de intermediação de negócios imobiliários e avaliação de imóveis para fins comerciais.



Anexo II - Glossário

Avaliação – prática de determinação do valor de um ativo.

Ativo – recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados e do qual é esperado geração de benefícios econômicos futuros.

Créditos - créditos detidos pelos Credores.

Credores - são as pessoas, físicas ou jurídicas, com créditos relacionados ou não na Lista de Credores.

Credores concursais – credores com créditos e obrigações detidos contra a empresa com fato gerador anterior à data do pedido de Recuperação Judicial, de acordo com o art. 49 da LRJ.

Data base – data utilizada para aplicação da avaliação.

Data de Homologação Judicial do Plano – data da publicação na imprensa oficial da decisão do Juízo de Recuperação de Homologação Judicial do Plano.

DCF (*Discounted Cash Flow*) – fluxo de caixa descontado, metodologia de avaliação para definir a atratividade de investimentos

Grupo Viver - As Empresas que integram o processo de recuperação judicial.

Holding - Viver Incorporadora e Construtora S.A.

Ke - custo de capital ou taxa de retorno que os investidores esperam alcançar no investimento

TR – índice de referência de juros calculados a partir de certificados e recibos de depósito bancário.

Valor de face – valor nominal de um título, nota ou instrumento.



**PROJETO IMOBILIARIO SPE 103 LTDA. – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL
SOCIEDADE INTEGRANTE DO GRUPO VIVER**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS



CONTEÚDO

1. Considerações Iniciais	3
2. Disclaimer - Notas Importantes	3
3. Documentos Recebidos.....	5
4. Premissas e Metodologia de Avaliação.....	5
4.1. Terrenos	5
4.2. Intangível.....	6
4.3. Recebíveis.....	6
4.4. Estoque.....	6
5. Valor de Liquidação.....	7
6. Tributação	7
7. Resultado da Avaliação	8
Anexo I - Credenciais.....	9
Anexo II - Glossário.....	11
Anexo III – Laudo de Avaliação do Terreno.....	12



1. Considerações Iniciais

A sociedade empresária Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. - em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.302.846/0001-50, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, 5º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04551-010, apresenta em cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005 seu Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.

2. Disclaimer - Notas Importantes

Este Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, doravante definido como “Laudo de ativos” ou “Laudo”, foi preparado pela GSA Auditoria Independente S/S, doravante definida como “GSA” ou “GSA Auditoria”, a pedido dos quotistas da empresa avaliada, parte do grupo econômico que tem como *Holding* controladora a Viver S.A. – em Recuperação Judicial (“Grupo Viver”).

A Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. – em Recuperação Judicial, denominada como “Empresa”, “Empreendimento” ou “SPE”, e seus controladores concordaram em fornecer as informações, dados, estimativas, projeções, premissas relacionadas com a Empresa e seu setor de atuação, para utilização na elaboração deste Laudo.

Adicionalmente, a GSA utilizou informações obtidas de fontes públicas. Essas informações pertencem a fontes que a GSA julga confiáveis, não obstante, a GSA não realizou investigação independente a respeito de tais informações e não assume responsabilidade sobre a precisão, correção e suficiência das mesmas.

As informações relativas a dados, projeções, premissas, estimativas relacionadas com a Empresa e seu mercado de atuação que foram utilizadas neste Laudo têm como base um agrupamento de contas que difere sensivelmente em relação ao agrupamento de contas apresentado pela Sociedade na preparação das Demonstrações Financeiras Padronizadas (“DFP”) publicamente disponíveis. Tal procedimento foi adotado de modo a permitir a compatibilização com os demonstrativos financeiros gerenciais disponibilizados. Eventuais diferenças nos agrupamentos de contas não impactam as linhas de resultado.



As estimativas e projeções aqui contidas incluindo, mas sem limitação, as projeções de receitas, custos, são aquelas utilizadas e/ou fornecidas pelas informantes e refletem a melhor avaliação desses e da administração da Empresa a respeito da evolução da Sociedade e de seu mercado de atuação.

Todos os dados, informações históricas, informações de mercado foram fornecidos pelo Grupo Viver e posteriormente validadas pela GSA.

As informações aqui contidas, relativas às condições financeiras e contábeis desta SPE, bem como as de mercado, são aquelas disponíveis em 30 de abril de 2017. Qualquer alteração dessas condições poderá afetar o resultado deste Laudo. A GSA não assume qualquer obrigação de atualizar, rever ou aditar o Laudo em função da divulgação de qualquer informação posterior à data de 30 de abril de 2017 ou em função de qualquer evento subsequente.

Não há quaisquer garantias de que as premissas, resultados parciais ou totais ou conclusões utilizadas ou apresentadas neste Laudo serão efetivamente alcançadas ou virão a se verificar, total ou parcialmente. Os resultados finais verificados poderão ser diferentes das projeções e tais diferenças podem resultar de diversos fatores, incluindo, mas sem limitação, mudanças nas condições de mercado. A GSA não assume quaisquer responsabilidades por tais diferenças.

As somas de valores individuais apresentadas neste Laudo podem divergir devido a arredondamento. Este Laudo não representa uma proposta, solicitação, aconselhamento ou recomendação por parte da GSA de adesão ou não à eventual proposta de venda, ou de compra, de quotas da SPE, sendo a mesma de responsabilidade única e exclusiva dos quotistas da empresa avaliada, detentores de quotas da Sociedade, não podendo a GSA ser responsabilizada por qualquer decisão tomada neste sentido, até porque a finalidade do presente Laudo é atender as disposições do art. 53, incisos II e III da Lei nº 11.101/2005.

O Laudo deve ser lido e interpretado à luz das qualificações e restrições mencionadas acima.

O leitor deve considerar em sua análise as restrições e características das fontes de



informação utilizadas. Este Laudo deve ser utilizado exclusivamente no âmbito do propósito para o qual foi solicitado.

Este Laudo não pode ser reproduzido ou publicado sem o prévio consentimento da GSA, ressalvada a sua utilização para os fins a que foi elaborado.

A GSA declara, para fins da Instrução CVM 361/02 que, em setembro de 2017:

- I. Não possui quotas de emissão da Projeto Imobiliario SPE 103 Ltda. – em Recuperação Judicial, nem de qualquer das empresas controladas e ou controladoras;
- II. Não há conflito de interesse que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- III. Data base deste Laudo: 30 de abril de 2017.

3. Documentos Recebidos

Para a realização deste Laudo a GSA utilizou como fonte de informações documentos fornecidos pelo Grupo Viver e informações públicas sobre a empresa. Tais informações foram validadas pela GSA e posteriormente utilizadas para produção dos resultados deste Laudo. Integram o grupo de informações recebidas, entre outros, os seguintes documentos:

- I. Demonstrações Financeiras auditadas;
- II. Fluxo de caixa da SPE;
- III. Posição de estoque com a data base utilizada neste Laudo;
- IV. Vendas históricas;
- V. Informações públicas do Grupo Viver;
- VI. Plano de Recuperação Judicial.

4. Premissas e Metodologia de Avaliação

4.1. Terrenos

Além do terreno de propriedade da Sociedade sobre o qual está edificado o empreendimento, de sorte que sua realização está contemplada no preço de vendas das



unidades autônomas resultantes da incorporação imobiliária, há outro terreno cuja avaliação se encontra no Laudo de Avaliação de Terreno adicionado ao anexo III.

Tabela 1 – Banco de terrenos das Recuperandas

Terrenos	Valor de Mercado (R\$ '000)	Valor de Liquidação (R\$ '000)
Terreno Viver São Leopoldo	12.610,00	7.990,00
TOTAL	12.610,00	7.990,00

Fonte: Recuperandas; Análise: GSA

4.2. Intangível

Não foi considerado valor de intangível relativo à marca por se tratar de sociedade de propósito específico que deverá ser incorporada pelo grupo tão logo realize seu objetivo.

4.3. Recebíveis

Para a avaliação a seguir são considerados todos os recebíveis que a SPE possui em aberto com seus adquirentes. Nesta análise não é feita nenhuma diferenciação da carteira adimplida e inadimplida, isso porque a análise desconsidera: (i) o valor do dinheiro no tempo; (ii) que a SPE possui a expectativa de receber todos os valores em aberto, mesmo quando inadimplidos.

4.4. Estoque

O estoque de unidades foi avaliado pelo valor justo de realização, assim considerado o valor de venda à vista. O valor do metro quadrado de cada unidade foi determinado a partir do histórico de vendas - utilizando como base unidades idênticas a cada uma.

Para fins de modelagem foi deduzido do valor de venda o valor de 6,00% do ativo – valor destinado ao pagamento de comissão de venda.

Tabela 2 – Estoque de unidades a comercializar da SPE

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. (R\$ '000)	Quantidade de Unidades	m ² da Unidade	Preço de venda Unitário R\$('000)	Valor unitário (R\$'000/m ²)	VG Total
Unidades	45	42,64	98,70	2,31	4.441,50
	3	55,34	112,80	2,04	338,40
Vagas de Garagem	5	11,04	13,28	1,20	66,39
TOTAL	53				4.846,29

Fonte: Grupo Viver; Análise: GSA



5. Valor de Liquidação

No caso de liquidação haverá um aumento na deterioração do cenário no qual a SPE está envolvida. Essa deterioração potencialmente deverá impactar o retorno esperado dos recebíveis que a SPE possui.

Devido às incertezas inerentes a liquidação os clientes atualmente adimplentes poderão optar por segurar seus pagamentos, se tornando assim inadimplentes. Ainda nesse cenário a maioria dos adquirentes buscarão distratar suas unidades. Esse processo de litígio poderá gerar impactos ainda maiores a SPE, e postergar a liquidação total do ativo.

Vale ressaltar que caso os mesmos consigam distratar suas unidades a SPE deverá encontrar dificuldade para novamente alienar este ativo.

Expresso essas incertezas foi considerado um desconto de 30% nos valores de recebíveis.

Os adiantamentos e os tributos a recuperar são desconsiderados devido à dificuldade de aproveitamento dos mesmos. Em ambos os casos os ativos sofreram desconto de 100% no valor de face.

Os valores de partes relacionadas eventualmente existentes foram desconsiderados.

6. Tributação

O Laudo de Avaliação de Bens e Ativos não possui como finalidade analisar a melhor estratégia tributária para cada Recuperanda. Expresso isso, foram considerados como estáticos os regimes atuais de cada uma das Recuperandas.

A empresa é optante ao regime de tributação Lucro Presumido. Sendo assim, deverá incorrer alíquotas na Receita Bruta de 0,65% e 3,00% de PIS e COFINS respectivamente. Além desses tributos, a SPE também fará jus a um pagamento de até 2,00% de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e 1,08% de CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), que também são calculados em relação à Receita Bruta.

Os valores apresentados neste laudo não são líquidos de impostos e, por consequência, não representam o valor a receber com a liquidação dos ativos.



7. Resultado da Avaliação

A Tabela 3 especifica os valores de ativos da empresa avaliados nesse Laudo.

Tabela 3 – Ativos da SPE

Projeto Imobiliário SPE 103 Ltda. (R\$'000)	Valor de Mercado	Valor de referência para liquidação	Quantidade
Ativo	37.290	25.266	239
Caixa e Equiv. Caixa	0	0	N/A
Clientes	19.833	13.883	186
Unidades a comercializar	4.780	3.346	48
Terrenos	12.610	7.990	1
Vagas de garagem a comercializar	66	46	5
Ativo Líquido	500	0	N/A
Adiantamentos	498	0	N/A
Tributos a recuperar	2	0	N/A
Outros	0	0	N/A
Total	37.790	25.266	239

Fonte: Grupo Viver; Análise: GSA

Cabe ressaltar que o Laudo em questão apenas apresenta uma análise do valor dos ativos, e que nenhum passivo, seja esse operacional ou financeiro foi considerado para tal análise.

Aparecida de Goiânia, 01 de setembro de 2017.

GSA AUDITORIA INDEPENDENTE S/S
CRC GO 1708/O-6

CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 011087/O-8

WEDER GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 016978/O-0

WALDIVINO ALVES SANTANA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 5ª. REGIÃO Nº 6993



Anexo I - Credenciais

Credenciais da GSA Auditoria

A GSA Auditoria, por meio dos responsáveis técnicos que estas subscrevem, possui comprovada experiência na avaliação de empresas. Entre os projetos realizados, podemos citar:

- i. Avaliação da Liberté Veículos Ltda., CNPJ nº 04.281.252/0001-97, para fins de cisão, finalizada em 2008.
- ii. Avaliação da CMO Construtora Ltda., CNPJ nº 02.802.833/0001-00, para fins de cisão, finalizada em 2010.
- iii. Avaliação da Companhia de Saneamento do Tocantins – SANEATINS, CNPJ nº 25.089.509/0001-83, para fins de cisão, finalizada em 2010.
- iv. Avaliação da NS Imóveis Ltda., CNPJ nº 03.105.999/0001-21, por ocasião de sua cisão, ocorrida em 2011.
- v. Avaliação da EHL – Ferrovia Norte Sul Ltda., CNPJ nº 11.664.104/0001-17, para fins de Incorporação à sociedade Eletro Hidro Ltda., CNPJ nº 03.014.011/0001-19, ocorrida em agosto de 2012.
- vi. Avaliação da Concessionária Mosquetão S/A – COMOSA, CNPJ nº 05.112.766/0001-81, para fins de diluição de participação societária, ocorrida em 2015.
- vii. Avaliação da EHL – Projeto TO 010/226, CNPJ nº 09.550.155/0001-76, para fins de incorporação à Sociedade EHL – Eletro Hidro Ltda., CNPJ nº 03.014.011/0001-19, ocorrida em abril de 2015.
- viii. Avaliação da TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A, CNPJ nº 09.206.963/0001-10, na data base de abril de 2016, para fins de Recuperação Judicial.
- ix. Avaliação da Loctec Engenharia Ltda., CNPJ nº 01.734.214/0001-54, data base de setembro de 2016, para fins Recuperação Judicial.

Credenciais dos Técnicos responsáveis pela elaboração do Laudo de Avaliação



Claudoarte Gomes dos Santos: profissional com mais de vinte anos de experiência em consultoria contábil e auditoria. É Contador e Advogado, com pós-graduação em Auditoria e Análise Financeira de demonstrações contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC-GO; durante 16 anos integrou o quadro social da DCA Auditores Independentes S/S, onde atuou como gerente de auditoria em diversos trabalhos, sendo responsável técnico da firma junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM; na atividade docente foi professor das disciplinas de Auditoria, Contabilidade Avançada, Análise das Demonstrações Contábeis e Contabilidade de Custos do Curso de Ciências Contábeis da UNIEVANGELICA, bem como das disciplinas de Contabilidade de Serviços e Contabilidade Superior na Universidade Estadual de Goiás - UEG; atualmente é Instrutor em diversos cursos de aperfeiçoamento profissional, nas áreas contábil e tributária, realizados pela DCA Auditores, SESCON-GOIÁS, SESCON-DF, SECOVI, LEGIS, SINDUSCON, CRC/GO, Floresta Treinamentos, dentre outros. Autor de apostilas sobre ICMS; Tributação das Pessoas Jurídicas; Contabilidade nas Construtoras e Imobiliárias; Obrigações Acessórias por Retenção na Fonte; Auditoria e etc. **É o responsável técnico pela GSA Auditoria Independente S/S junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.**

Weder Gomes dos Santos: profissional com mais de dez anos de experiência em consultoria contábil e auditoria interna e externa. É Contador, com pós-graduação em Auditoria e controle gerencial pela Universidade Federal de Goiás, tendo atuado em diversos trabalhos de auditoria em cerca de dez anos que integrou a equipe de auditorias da DCA Auditores Independente e por dois anos foi auditor interno da Central das Cooperativas de Crédito de Goiás e Tocantins – SICOOB GOIÁS CENTRAL.

Waldivino Alves Santa: Contador e Corretor de Imóveis, com mais de vinte anos de experiência em trabalhos de intermediação de negócios imobiliários e avaliação de imóveis para fins comerciais.



Anexo II - Glossário

Avaliação – prática de determinação do valor de um ativo.

Ativo – recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados e do qual é esperado geração de benefícios econômicos futuros.

Créditos - créditos detidos pelos Credores.

Credores - são as pessoas, físicas ou jurídicas, com créditos relacionados ou não na Lista de Credores.

Credores concursais – credores com créditos e obrigações detidos contra a empresa com fato gerador anterior à data do pedido de Recuperação Judicial, de acordo com o art. 49 da LRJ.

CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Data base – data utilizada para aplicação da avaliação.

Data de Homologação Judicial do Plano – data da publicação na imprensa oficial da decisão do Juízo de Recuperação de Homologação Judicial do Plano.

DCF (*Discounted Cash Flow*) – fluxo de caixa descontado, metodologia de avaliação para definir a atratividade de investimentos

Grupo Viver - As empresas que integram o processo de recuperação judicial.

Holding - Viver Incorporadora e Construtora S.A..

Ke - custo de capital ou taxa de retorno que os investidores esperam alcançar no investimento

TR – índice de referência de juros calculados a partir de certificados e recibos de depósito bancário.

Valor de face – valor nominal de um título, nota ou instrumento.

Valor de liquidação – valor de um bem levando em consideração desconto necessário para realização da venda em um prazo reduzido.



Anexo III – Laudo de Avaliação do Terreno

Tipologia: Terreno

Localização: Avenida Thomas Edison. São Leopoldo - RS

Ocupação: Imóvel desocupado

Área: 49.694 m²

Valor de Mercado: 12.610.000,00 (Doze milhões seiscentos e dez mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: 7.990.000,00 (Sete milhões novecentos e noventa mil reais)



1. INTRODUÇÃO

Este laudo foi realizado com o objetivo de determinar o **valor de mercado** dos imóveis em avaliação. De acordo com a norma brasileira de avaliação de bens, ABNT NBR 14.653 (2011):

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Por premissa os imóveis avaliados foram definidos como livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, assim como que as medidas do terreno e das edificações, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta sejam as vigentes.

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. Não foram feitas pesquisas de passivos ambientais no solo.

Este laudo de avaliação de ativos é livre e independente de quaisquer vantagens.

Os valores descritos nesse laudo estão fixados em moeda corrente Real (R\$) para a data base de seus cálculos.



2. ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Esse item descreve a coleta de informações para constatação criteriosa das características, funcionamento, elementos e condições que constituem o imóvel ou o influenciam.

2.1. Localização

ENDEREÇO

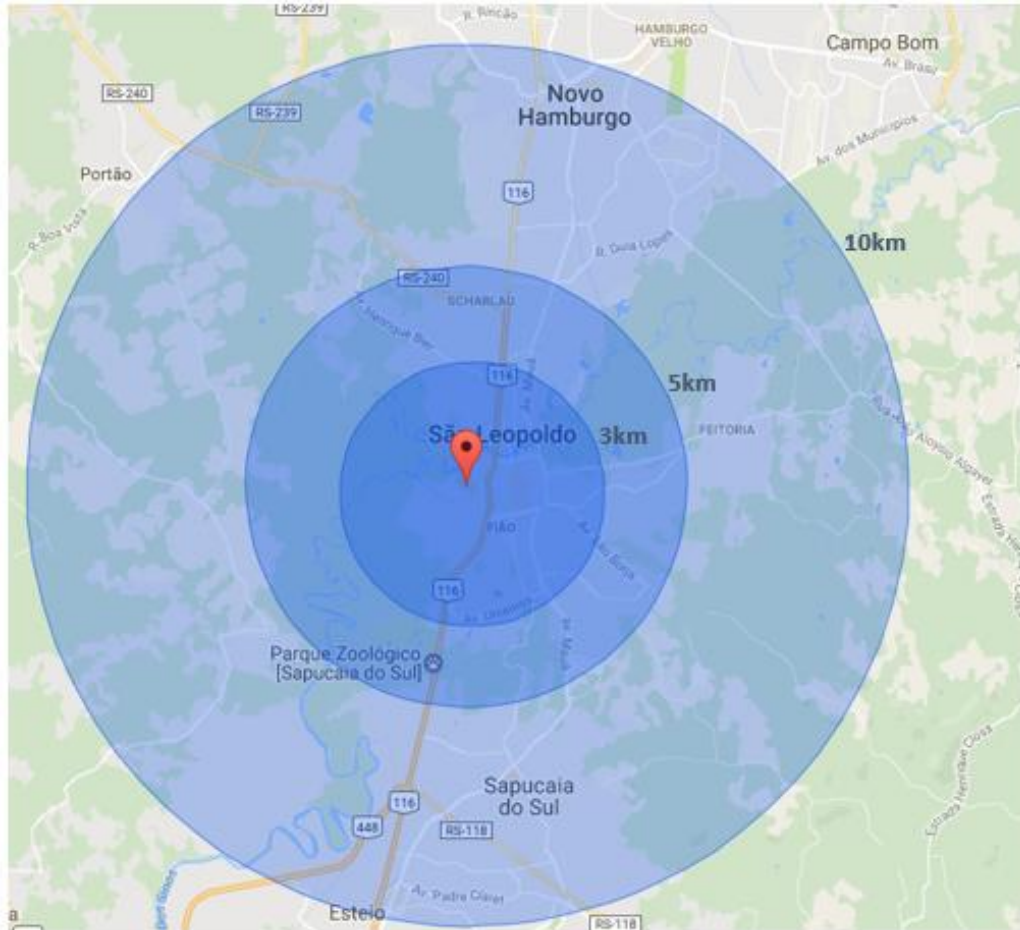
Endereço	Avenida Thomas Edson, 2990
Bairro	Scharlau
Município	São Leopoldo
UF	RS
CEP	83045-190

Imagem de Satélite





Raios de acesso às localidades próximas ao imóvel



2.2. Descrição do Imóvel

Informações da matrícula:
Nº: 84.106 e 84.107
Lote com área de 49.694 m²



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 1
Vista do acesso ao lote e canteiro de obras



Fotografia 2
Vista geral da área próxima a entrada do lote



Fotografia 3
Vista geral do lote



Fotografia 4
Vista da estrutura inicial do canteiro de obras



Fotografia 5
Vista geral do Lote



Fotografia 6
Vista do lote, vegetação e limite do lote

3. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

O mercado imobiliário na região próxima ao imóvel é movimentado predominantemente a partir da comercialização de apartamentos, casas e imóveis rurais.



De acordo com pesquisa realizada pela Secovi-RS o preço médio do m² para venda no mês de novembro apresentou uma variação negativa em relação ao mês anterior (-0,93%). No acumulado do ano e nos últimos 12 meses, as variações foram de -7,19% e -6,46%, respectivamente. No mesmo período, o indicador econômico IGP-M apresentou uma variação mensal de -0,03%, e no acumulado do ano e dos últimos 12 meses, 6,60% e 7,12%, respectivamente.

A Secovi-RS também aponta que entre novembro/2011 e novembro/2016 foi observado um crescimento de 136,06% na oferta de imóveis residenciais, 121,33% entre os imóveis comerciais, enquanto nos outros tipos ocorreu uma variação de 185,23%. Com relação ao preço médio do m² total residencial, nos últimos 60 meses (dezembro/2011 a novembro/2016), o aumento chegou a 52,80%. No mesmo período, o INCC-M (FGV) variou 41,00% e o IPCA (IBGE), 40,59%.

4. METODOLOGIA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se nas Normas Brasileiras para a Avaliação de Bens: NBR-14653:1, Parte 1: Procedimentos Gerais; NBR-14653:2, Parte 2: Imóveis Urbanos; NBR-14653:4, Parte 4: Empreendimentos; e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Normas utilizadas neste laudo:

ABNT NBR 14653, Parte 1: Procedimentos Gerais

ABNT NBR 14653, Parte 2: Imóveis Urbanos

Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos. IBAPE

4.1. Método Comparativo direto de dados de mercado

Método baseado na utilização de valores de imóveis comparáveis ao imóvel avaliando para determinação de um modelo fidedigno à realidade mercadológica local. Tais imóveis são escolhidos a partir de uma pesquisa local criteriosa e justificável.

Após a coleta da amostra formada por elementos comparativos é realizado o tratamento científico a partir de inferência estatística como metodologia adotada. O tamanho da amostra selecionada é de 17 elementos (anexo II).

4.2. Descrição da região e caracterização dos serviços públicos disponíveis

DADOS DA REGIÃO		MELHORAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS COMUNITÁRIOS					
Bairro	Em Desenvolvimento	Água Tratada	X	Gás Encanado		Correio	X
Ocupação Predominante	Residencial	Esgoto Sanitário	X	Coleta de Lixo	X	Serviços Médicos	X



Padrão Construtivo	Médio	Energia Elétrica	X	Transporte Coletivo	X	Praças	X
Tráfego Local	Moderado	Iluminação Pública	X	Recreação e Lazer	X	Agências Bancárias	X
		Pavimentação Asfáltica	X	Comércio	X	Igreja	X
		Rede de Telefonia	X	Arborização	X		

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do valor unitário foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a macrorregião com preferência de imóveis localizados nas proximidades do imóvel em avaliação, a fim de se obter dados significativos para o presente laudo.

Os elementos selecionados para a pesquisa são apenas terrenos brutos, sem benfeitorias, em oferta ou negociados para venda, coletados através de corretores e imobiliárias da região.

Foram considerados elementos comparativos mais significativos para a pesquisa, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliado. A amostra selecionada obteve 17 elementos comparativos provenientes de oferta para venda no mercado.

O valor de venda do imóvel avaliado foi determinado a partir dos elementos amostrais adquiridos, os quais foram tratados utilizando a metodologia científica preconizada na NBR 14653 a partir da Técnica de Inferência Estatística, a qual consiste resumidamente na inferência de uma expressão algébrica coerente com a variação do valor unitário do imóvel. Nesse laudo foram utilizadas duas variáveis independentes para dedução da expressão algébrica de regressão linear do modelo.

Para a determinação do valor unitário, em função da área bruta total de terreno, a expressão algébrica teve seus coeficientes calculados através das seguintes variáveis:

Valor Unitário – variável dependente

Relação entre o valor negociado/ofertado e a área do imóvel analisado para venda ou locação.

Os valores ofertados dos imóveis são reduzidos em 10% (fator de oferta) em razão da possibilidade de negociação entre as partes.

Área de Terreno – variável independente

Variável que avalia os elementos pesquisados em função de sua área.

Local – variável independente

Variável que distingue os imóveis localizados em importantes logradouros (1,00), dos imóveis localizados em logradouros secundários (0,00). Importantes logradouros são determinados como vias de tráfego em regiões com elevada valorização imobiliária.



5.1. Análise dos Valores Obtidos

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento científico dos dados coletados no mercado imobiliário. A amostra dos dados de mercado está apresentada em tabela no Anexo II.

5.2. Valores obtidos

A amplitude do intervalo de confiança do modelo de regressão inferido neste laudo é de aproximadamente 31%. Dessa forma, o nível de amplitude se enquadra nos requisitos da análise científica da NBR 14653-2 (2011), de acordo com o Grau II de Precisão.

No quadro abaixo são apresentados os valores unitários mínimo e máximo para a venda do imóvel avaliado.

Valor Para Venda	Mínimo	Médio	Máximo
Valores Unitários (R\$/m ²)	210,93	253,68	290,19

O valor de venda do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$V = V_U \times A$$

Onde,

V_U : Valor de Venda Unitário adotado	= R\$ 253,68
A : Área de Terreno	= 49.694 m ²
V : Valor de Venda Total	= R\$ 12.610.000,00

VALOR DE VENDA TOTAL R\$ 12.610.000,00

Considerando as condições macroeconômicas atuais e a redução drástica na demanda por terrenos para incorporação imobiliária, consideramos nesse laudo um cenário de liquidação forçada com um desconto calculado a partir da fórmula abaixo, com desconto mínimo igual CDI + taxa de risco. O valor de liquidação reflete a comercialização desse terreno em um ambiente de venda com um prazo curto de período de oferta.

CDI = 13,63% a.a.

Taxa de risco = 12% a.a.

Meses = 24



$$VLF = \frac{\text{Valor de Mercado}}{(1 + CDI + RISCO)^{\text{meses}/12}} = \frac{12.610.000}{(1,2563)^{24/12}} = R\$ 7.989.661,26$$

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 7.990.000,00

5.3. Análise estatística

5.3.1. Equação do modelo de Regressão

$$\left[\text{Valor Unitário} \left(\frac{R\$}{m^2} \right) \right]^2 = 122813 - 1,550 \times \text{Área Terreno} + 18576 \times \text{Local}$$

Termo	Coef	EP de Coef	IC de 90%	Valor T
Constante	122813	18361	(90474 ; 155152)	6,69
Área Terreno (m ²)	-1,550	0,461	(-2.362 ; -0.739)	-3,36
Local	18576	13059	(-4424 ; 41577)	1,42

A partir do valor-P podemos indicar que os coeficientes são importantes na formação do modelo. Dessa forma, aceita-se a hipótese de β diferente de zero e o nível de significância se enquadra na Regressão Grau II de acordo com a NBR 14653-2.

Elementos	Valor Unitário (R\$/m ²)	AJUSTES	RESP	Valor Observado	Valor Calculado
1	225,00	29798,73	1,10	225,00	172,62
2	283,60	58856,50	1,00	283,60	242,60
3	315,00	91808,48	0,37	315,00	303,00
4	292,50	60803,61	1,14	292,50	246,58
5	296,83	78863,95	0,43	296,83	280,83
6	178,95	64804,79	-1,51	178,95	254,57
7	118,13	48401,66	-1,63	118,13	220,00
8	206,39	90568,29	-1,85	206,39	300,95
9	257,14	57703,12	0,39	257,14	240,21
10	319,60	100703,45	0,07	319,60	317,34
11	281,25	81860,24	-0,14	281,25	286,11
12	129,00	29798,73	-0,69	129,00	172,62
13	338,04	84057,26	1,44	338,04	289,93
14	285,00	85607,51	-0,21	285,00	292,59
15	291,45	105485,96	-1,02	291,45	324,79
16	327,03	98726,89	0,41	327,03	314,21
17	359,46	115578,04	0,69	359,46	339,97

5.3.2. Análise de Variância do modelo

Fonte	Graus de Liberdade	Soma dos Quadrados	Contribuição	Quadrados Médios	Valor F
Regressão	2,00	10235925325	59%	5117962662	9,96
Área Terreno (m ²)	1,00	9196157034	53%	5817621388	11,32
Local	1,00	1039768290	6%	1039768290	2,02
Erro	14,00	7193662971	41%	513833069	
Falta de ajuste	13,00	6616206843	38%	508938988	
Erro puro	1,00	577456128	3%	577456128	
Total	16,00	17429588296	100%		



Coeficiente de determinação (R^2): 58,73%
Coeficiente de determinação ajustado (R^2 ajustado): 52,83%
Coeficiente de Fisher-Snedecor calculado: 1,99
Significância do modelo: 0,01

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Dessa forma, o nível de significância se enquadra nos requisitos da análise científica da NBR 14653-2, de acordo com o Grau III de Regressão.

5.3.3. Análise de Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson = 1,95244 (nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 0,77$
Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 5,00$
Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,25$
 $4-DU = 5,00$

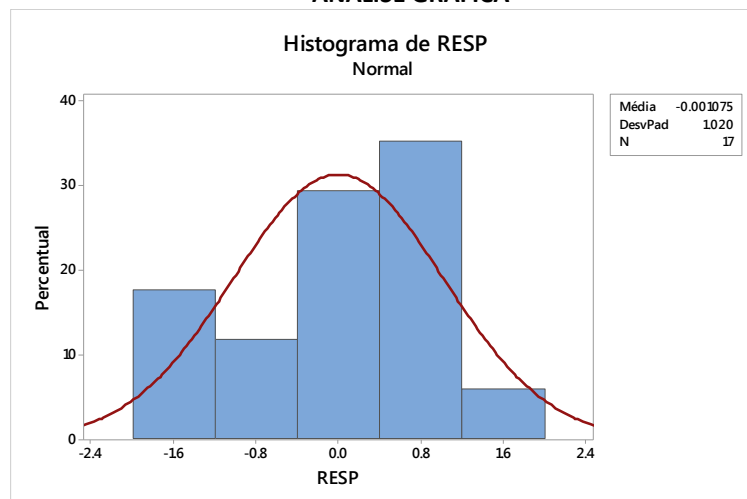
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação. O teste de Durbin-Watson descreve a interdependência dos erros do modelo de regressão dos dados de mercado, pressuposto para garantir uma análise não tendenciosa.
Dessa forma, o nível de significância se enquadra nos requisitos da análise científica da NBR 14653-2, de acordo com o Grau II de Regressão.

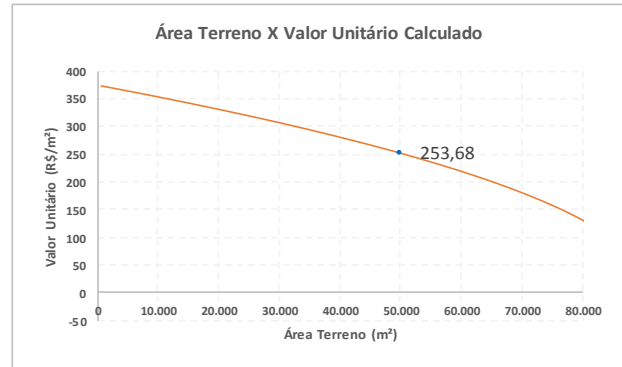
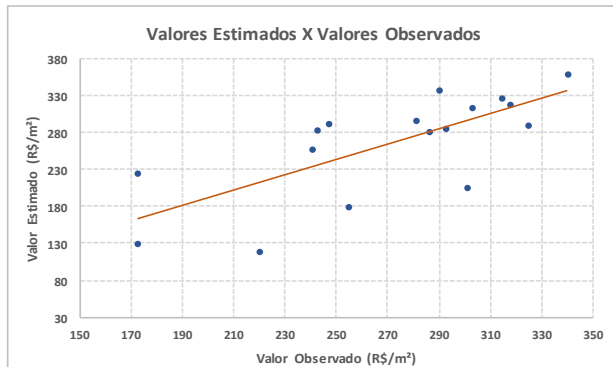
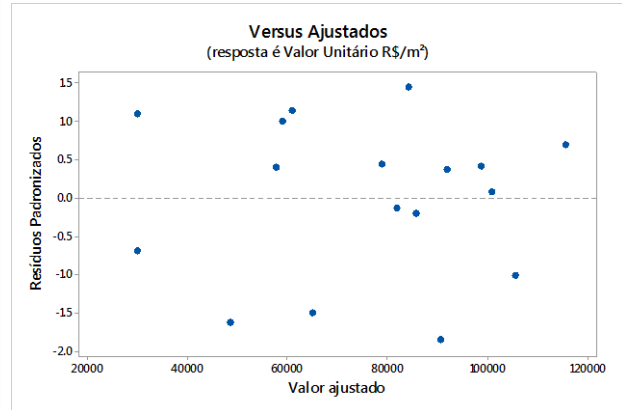
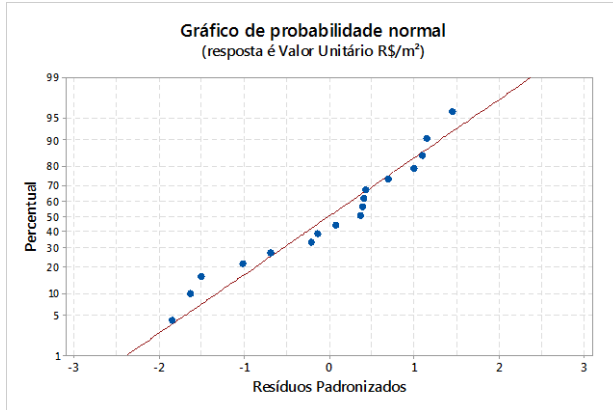
RESULTADO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) E INTERVALO DE CONFIANÇA

R\$/m²: 253,68

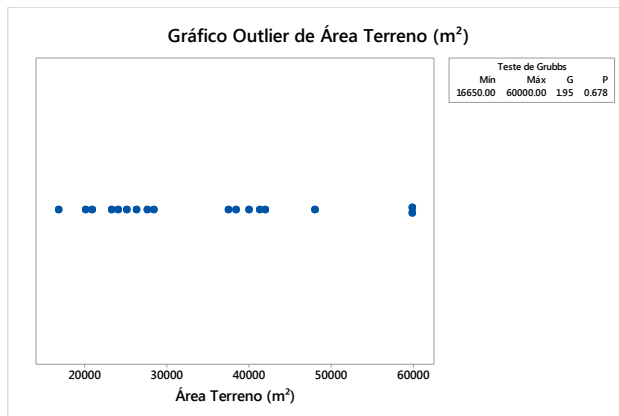
IC de 80%: (210,93 ; 290,91)

ANÁLISE GRÁFICA





5.3.4. Verificação de Outliers



Hipótese nula: Todos os valores de dados são provenientes da mesma população normal

Hipótese alternativa: O menor ou o maior valor dos dados é um outlier

Nível de significância $\alpha = 0,05$

O teste de outlier de acima não obteve dados outliers no nível de significância de 5%. Dessa forma, nenhum dos elementos comparativos apresentou valor unitário fora do intervalo



determinado pelos limites superior e inferior de 2,00 desvios padrões em torno do valor médio.

O nível de significância se enquadra nos requisitos da análise científica da NBR 14653-2, de acordo com o Grau II de Regressão.

5.4. Especificação da avaliação

A partir da análise dos dados de mercado utilizando um modelo de regressão linear e consoante com os requisitos determinados pela NBR-14653-2 (2011), descritos no item 9.2, este laudo obteve grau de fundamentação II e grau de precisão II para o valor de venda de mercado do imóvel analisado. Os elementos que serviram de base para as análises de fundamentação e precisão encontram-se no anexo I.

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens de quem realizou o presente serviço de avaliação.

Na presente avaliação admitiu-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso confiáveis.

Aparecida de Goiânia, 01 de setembro de 2017.

GSA AUDITORIA INDEPENDENTE S/S
CRC GO 1708/O-6

CLAUDOARTE GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 011087/O-8

WEDER GOMES DOS SANTOS
Contador, CRC-GO nº 016978/O-0

WALDIVINO ALVES SANTANA
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI 5ª. REGIÃO Nº 6993



8. ANEXO I – FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	1	Características observadas no local pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados, efetivamente utilizados	2	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo
6	Nível de significância máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	1%	5%	10%
Total de pontos atingidos		17	Itens obrigatórios atingidos: Grau II		

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens Obrigatórios	3,5,6 e 7 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



9. ANEXO II – AMOSTRA DE DADOS DE MERCADO

Nº	Local	Valor Pretendido	Fator de Oferta	Valor Considerado	Área Terreno (m²)	Valor Unitário R\$/m²	Local	Imobiliária	Comato 1	Comato 2
1	Avenida Juca Batista. Porto Alegre - RS	15.000.000	0,9	13.500.000	60.000	225,00	0	Princesa do Iar	(51) 3086-4232	(51) 3086-4232
2	Estrada Cristiano Kraemer. Porto Alegre - RS	13.000.000	0,9	11.700.000	41.256	283,60	0	Princesa do Iar	(51) 3086-4232	(51) 3086-4232
3	Estrada Retiro da Ponta Grossa. Porto Alegre - RS	7.000.000	0,9	6.300.000	20.000	315,00	0	Dimóvel	(51) 3221-3222	(51) 3221-3222
4	Avenida João Salomoni. Porto Alegre - RS	13.000.000	0,9	11.700.000	40.000	292,50	0	Auxiliadora Predial	(51) 3252-5555	(51) 9396-7202
5	Avenida Bernardino Silveira Amorim. Porto Alegre - RS	9.350.000	0,9	8.415.000	28.350	296,83	0	Confiar e Cia.	(51) 3557-0035	(51) 99622-9619
6	RS-118. Gravataí - RS	7.440.000	0,9	6.696.000	37.419	178,95	0	Pesado Negócios Imobiliários	(51) 3484-7444	(51) 3484-7444
7	RS-118. Gravataí - RS	6.300.000	0,9	5.670.000	48.000	118,13	0	Elite Imóveis	(51) 3047-5152	(51) 9455-5110
8	Avenida do Nazário, Canoas - RS	4.770.000	0,9	4.293.000	20.800	206,39	0	Vox Imóveis	(51) 3472-5002	(51) 3472-5002
9	Rua Lino Estácio dos Santos. Gravataí - RS	12.000.000	0,9	10.800.000	42.000	257,14	0	Auxiliadora Predial	(51) 3252-5555	(51) 9396-7202
10	Avenida Bernardino Silveira Amorim. Porto Alegre - RS	9.320.000	0,9	8.388.000	26.245	319,60	1	Ducati LRT Inteligência Imobiliária	(51) 3076-9800	(51) 3076-9800
11	BR-116. Sbo Leopoldo - RS	12.000.000	0,9	10.800.000	38.400	281,25	1	Solar Negócios Imobiliários	(51) 3592-1188	(51) 9911-5191
12	Mato Grande. Sbo Leopoldo - RS	8.600.000	0,9	7.740.000	60.000	129,00	0	Lider Imóveis	(51) 3922-1800	(51) 8228-8282
13	Fazenda São Borja. Sbo Leopoldo - RS	9.390.000	0,9	8.451.000	25.000	338,04	0	Imobiliária Vila Rica	(51) 3037-9333	(51) 3037-9333
14	Fazenda São Borja. Sbo Leopoldo - RS	7.600.000	0,9	6.840.000	24.000	285,00	0	Imobiliária Vila Rica	(51) 3037-9333	(51) 3037-9333
15	Rua Bernardino Pastorzita. Porto Alegre - RS	7.500.000	0,9	6.750.000	23.160	291,45	1	Maffei Imóveis	(51) 3024-9000	(51) 3024-9000
16	Avenida da Serraria. Porto Alegre - RS	10.000.000	0,9	9.000.000	27.520	327,03	1	Crédito Real Imóveis	(51) 3214-1415	(51) 3214-1415
17	Rua Souza Costa. Porto Alegre - RS	6.650.000	0,9	5.985.000	16.650	359,46	1	Maleh Assessoria Imobiliária	(51) 9887-9291	(51) 9887-9291