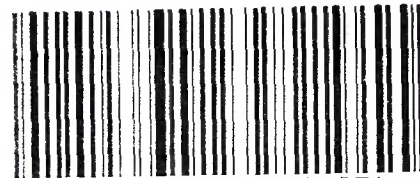


**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA- GOIÁS**



01296194220168090051

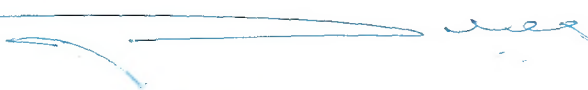
Processo nº 201601296198 (129619-42.2016.8.09.0051)

**TCI – TOCANTINS CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA E OUTRAS**, já qualificadas no processo em
epígrafe, por intermédio de seus procuradores, vem respeitosamente à
presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos do Plano de
Recuperação Judicial e seus anexos I (laudo econômico-financeiro e de
avaliação dos bens e ativos); II (relação de empresas componentes do Grupo
TCI); III (fluxo de caixa projetados) e IV (relação geral de credores), nos termos
do artigo 53 e seguintes da Lei 11.101/05.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Goiânia, 20 de junho de 2016.


Ricardo Bonifácio
OAB/GO 34.945


Alex José Silva
OAB/GO 32.520

Chiang de Gomes
OAB/GO 2.866

Frederico Augusto Auad de Gomes
OAB/GO 14.680

3256
A

Plano de Recuperação Judicial

Grupo TCI

VARA : 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA GOIANIA

NÚMERO DO PROCESSO : 201601296198

JUIZ : Doutor RICARDO TEIXEIRA LEMOS

ADMINISTRADOR JUDICIAL : Dra. Marciane Mendonça de Rezende

ELABORADO POR : Adm. Samuel Teodoro de Lima

17/06/2016

3757
A

Sumário

NOMECLATURAS UTILIZADAS	5
VISÃO GERAL	6
O NEGÓCIO - O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL.....	8
O GRUPO TCI - BREVE HISTÓRICO	12
POSICIONAMENTO DE MERCADO – A MARCA TCI.....	13
PARTICIPAÇÃO DE MERCADO DA MARCA TCI.....	15
RELEVÂNCIA SOCIAL NO CONTEXTO DA FORMAÇÃO DE CONCORRÊNCIA	17
MISSÃO, VISÃO E VALORES E OUTROS ASPETOS VINCULADOS AO POSICIONAMENTO DE MARCA DO GRUPO TCI.....	17
MISSÃO TCI.....	17
VISÃO TCI.....	18
VALORES TCI:.....	18
PILARES ESTRATÉGICOS DO MARKETING TCI:.....	18
RESPONSABILIDADE SOCIAL – PROJETOS TCI.....	18
PROJETOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE:.....	20
BUSCA PELA QUALIDADE GERANDO MAIS EMPREGOS DIRETOS E FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA QUALIFICADA	20
CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS SOBRE A VIABILIDADE DO GRUPO TCI	22
RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA.....	24
Efeitos causados pela situação do ambiente externo.....	25
Efeitos causados por decisões tomadas no ambiente sistêmico interno:	26
ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	29
CREDORES	29
Consolidação de Valores da Planilha Geral de Credores - TCI	29
CREDORES CONCURSAIS	29
CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	30
CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL.....	30
CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	30
CLASSE IV – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS ME EPP.....	31
CREDORES EXTRACONCURSAIS.....	31

3739
A

CREDORES FINANCEIROS.....	31
CREDORES FISCAIS.....	31
DA RECUPERAÇÃO.....	32
LIBERAÇÃO DE GARANTIA EXCEDENTE POR MEIO DE REVISÃO DE CONTRATOS.....	32
DESVINCULAÇÃO DE CARTERIA DE COBRANÇA DOS CONTRATOS	32
ADEQUAÇÃO DO VOLUME DE LANÇAMENTOS A REALIDADE DE MERCADO	33
ALIENAÇÃO DE ATIVOS.....	33
REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E ADMISSÃO DE INVESTIDORES.....	33
REDUÇÃO DE CUSTOS FINANCEIROS	35
NOVAÇÃO DE DÍVIDA DO PASSIVO E OUTRAS AVENÇAS	35
CONTAGEM DE PRAZO PARA OS PAGAMENTOS AOS CREDORES.....	35
JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA	35
PLANO DE PAGAMENTO.....	37
PREMISSAS UTILIZADAS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	38
Quadro 01 - Premissas Utilizadas Para Elaboração Do Plano De Recuperação	38
PRIVILÉGIO AOS CREDORES QUE APOIAREM A RECUPERAÇÃO	38
DEMAIS PREMISSAS UTILIZADAS NA ELABORAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E NA PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSIDERADA VIÁVEL:	39
Quadro 02 –Premissas utilizadas nas projeções e cenários.....	40
PROJEÇÕES DO FLUXO DE CAIXA	41
Quadro 03 – Cenário atual com previsão até 2032, mostrando a necessidade de ajustes*	41
Quadro 04 – Cenário II	42
Quadro 05 – Cenário III	43
Quadro 06 – Cenário IV	44
Quadro 07 – Cenário V (PROPOSTA PRJ).....	45
DETALHAMENTO DAS FORMAS DE PAGAMENTO POR CLASSES	46
CREDORES TRABALHISTAS.....	47
CREDORES COM GARANTIA REAL	47
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS.....	47
CREDORES QUIROGRÁFIOS ME EPP	48
OUTROS ESCLARECIMENTOS.....	48
CONCLUSÃO	49
ESCLARECIMENTOS FINAIS.....	50

V

3760
A

Listagem de Anexos..... 60

ANEXO I –(Laudo Econômico Financeiro Grupo TCI e Laudo de Avaliação de Bens e Ativos
“Valuation”)

ANEXO II – Relação de Empresas componentes do Grupo TCI

ANEXO III – FLUXO DE CAIXA PROJETADOS

(Nos cinco cenários apresentados no PRJ)

ANEXO IV – Relação Geral de Credores

Handwritten marks on the right margin, including a large checkmark and several loops.

3761
A

NOMECLATURAS UTILIZADAS

SPE	Sociedade de Propósito Específico
AGC:	Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35 da LFR;
Credores:	Todas as pessoas, físicas ou jurídicas, que se encontram classificadas como detentoras de crédito concursal na lista de credores apresentada pelo Administrador Judicial, com as alterações decorrentes de decisões judiciais ou ajustadas entre as partes, bem como os Credores Não-Sujeitos à Recuperação Judicial;
Credores Trabalhistas	Credores titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho;
Credores Garantia Real	Credores titulares de créditos assegurados por garantia real (tais como penhor, hipoteca, ou outras garantias reais);
Credores Quirografários	Titulares de créditos quirografários, com privilégio geral, com privilégio especial e subordinados;
Credores Extraconcursais	Credores titulares de créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.
Data da publicação do despacho em Diário Oficial da Justiça	20/04/2016
Juízo da Recuperação	O Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, em que se processa a Recuperação Judicial do GRUPO TCI.
LFR	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Falências e de Recuperação Judicial;
PRJ	Plano de Recuperação Judicial, apresentado ao Juízo da Recuperação.
Lauda econômico-financeiro:	Relatório técnico onde serão avaliadas as condições pretéritas, atuais e futuras da empresa, sua viabilidade mercadológica, dentre outros fatores, subscrito por economista e/ ou administrador, tendo como base a contabilidade real da empresa.

Handwritten signatures and marks on the right margin.

VISÃO GERAL

Este trabalho é parte integrante do processo de recuperação judicial do Grupo TCI, conforme determina o artigo 53 da lei 11.101/05, e visa planejar e demonstrar de forma pormenorizada os meios que serão utilizados para estruturar e adequar as finanças e fluxo de caixa do grupo empresarial visando viabilizar a superação da crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção de importante marca e ativos como demonstrado neste trabalho, e principalmente como fonte produtora de empregos, impostos e demais riquezas para a economia regional, também levando em conta os interesses dos credores. Sendo assim, este material procura trazer de forma "traduzida" da técnica para o entendimento geral, os meios e técnicas a serem adotados na recuperação, para que todos os interessados no atual processo, sejam esses credores com elevados conhecimento legal e administrativo, ou demais credores e trabalhadores que tenham direitos aqui representados e precisam entender o presente Plano de Recuperação Judicial ("PRJ"), para que seja entendidos os meios adotados neste processo de manutenção de empregos, renda e demais direitos que detêm credores e sociedade em geral junto às empresas que compõe o Grupo TCI

- TCI – TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o número 03.676.855/0001-25, com seus atos Constitutivos regulamente arquivados na JUCEG – Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 52.200.631.619, sediada na Rua 23, nº. 384, Qd. A-11, Lt. 27, Setor Jardim Goiás, CEP: 74.805.260, Goiânia – Goiás;
- TCI – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o número 09.206.963/0001-10, com seus atos constitutivos regulamente arquivados na JUCEG – Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 52.300.012.333, sediada na Rua 23, nº 180, Bairro Jardim Goiás, CEP: 74.805.260, Goiânia – Goiás;
- **Todas as SPEs – Sociedade de proposito específicos de cujo quadro social faça parte uma das empresas acima como sócia investidora** e por este motivo tenham ligações econômica financeiras com as mesmas, sendo que a lista completa das mesmas estão adendas a este documento como ANEXO II do mesmo,

O Presente documento foi elaborado de forma consolidada para o Grupo

3763
A

em função da indubitável configuração de Grupo Econômico formado pelas mesmas em razão de sua interdependência financeira, mercadológica e operacional que mantém entre si e com suas sócias controladoras; sendo que no âmbito econômico financeiro ora sendo credoras ora como devedoras. E ainda, no aspecto mercadológico e operacional não há como se conceber um empreendimento isoladamente por uma SPE com o sucesso que se espera de um produto TCI sem que não se coloque a disposição desta toda a expertise, know-how, tradição de mercado, força da marca, força operacional e logística da qual o Grupo TCI é detentor.

Sabe-se que o principal objetivo da LFR, no que tange à recuperação judicial, é a manutenção das atividades da organização empresarial como agente social gerador de emprego, renda, impostos e outras divisas. Sendo assim, o presente processo deve ser enxergado de forma ampla e abrangente por todos os envolvidos, tomando o mesmo de forma global, reconhecendo a importância da manutenção das atividades do Grupo Empresarial para a comunidade em que está inserido e consecutiva manutenção de parcerias historicamente rentáveis para o corpo de fornecedores, colaboradores, demais atores sociais que juntos foram beneficiados nos últimos 30 anos por tais atividades, época em que todos os envolvidos tiveram a oportunidade juntamente com o grupo TCI de exercer suas atividades comerciais, laborativas e de prestação de serviço de forma lucrativa e bem sucedida; tendo em mente que um grupo empresarial presente no mercado a 3 décadas, dono de uma marca reconhecida objetiva e subjetivamente no estado não teria um plano de recuperação judicial como primeira opção, mas como alternativa legalmente amparada após ter lançado mão de todas ferramentas de gestão e recuperação administrava para se manter no mercado.

Conforme preconiza do diploma legal, o presente PRJ, tempestivamente apresentado, foi elaborado com assessoria e consultoria especializada do profissional Samuel Teodoro de Lima, Administrador de Empresas e Perito Avaliador, registrado no Conselho Regional de Administração sob o nr. 14487 GO e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, 5ª Região sob o Nr. 25827, o qual com base nos documentos administrativos, contábeis fornecidos pela empresa, constatações de mercado e em visitas realizadas no Grupo Empresarial, apresentou ao GRUPO TCI o presente documento contendo a constatação da realidade atual e o planejamento visando nortear os caminhos do grupo empresarial durante o período destinado a sua recuperação considerando e ajustando as perspectivas de acordo com a realidade deste período, visando assim a reestruturação econômico-financeira da empresa para que seja alcançada a solução dos créditos de todas as classes de credores envolvidos e mantendo a capacidade de geração de emprego, renda, impostos e demais dividas tradicionalmente gerados pelo Grupo TCI. O presente PRJ

3764
A

elencar a seguir as ações corretivas necessárias para o alcance da recuperação do grupo empresarial e necessita do envolvimento de todos os atores direta ou diretamente envolvidos no processo sejam eles credores de todas as classes ou seja o quadro societário e os colaboradores da empresa.

O NEGÓCIO - O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

É de amplo conhecimento de profissionais ligados à área econômica e também de conhecimento público que o setor construção civil/imobiliário faz parte da estrutura que ajuda a economia brasileira a caminhar, seja por seu grau de alavancagem de outras áreas em conjunto com seus projetos, seja pela grande carência de infraestrutura por realizar no país, o que gera mais demanda para o setor. Sabe-se também que nossa economia atravessou duas grandes turbulências nesta última década, sendo uma em 2008 reflexo da crise imobiliária americana e a dos dias atuais, reflexo do desarranjo fiscal, econômico e político por que passa o país, sobre esta primeira estudo do BNDES cita o seguinte:

"O setor de construção civil esteve no centro da crise norte-americana que eclodiu no fim de 2008, mas a recessão econômica mundial causou pouco impacto sobre planos de infraestrutura dos países em desenvolvimento, como é percebido na manutenção dos grandes projetos, de modo que as empresas que atuam no mercado internacional não foram prejudicadas. No Brasil, os efeitos dessa crise foram sentidos no setor em decorrência da redução do crédito privado. O país adotou várias medidas anticíclicas que contribuíram para a recuperação da economia no terceiro trimestre de 2009. Entre essas medidas, estão a desoneração tributária de alguns materiais de construção, a expansão do crédito para habitação, notadamente o Programa Minha Casa, Minha Vida, e o aumento de recursos para o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).¹

¹ Fonte: Panorama setorial BNDES disponível em http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/liv_perspectivas/09_Perspectivas_do_Investimento_2010_13_CONSTRUCAO_CIVIL.pdf

376
A

A citação acima, publicada pelo BNDES no ano de 2009 em sua série de estudos que analisa os diferentes setores da economia brasileira, ainda não levavam em conta a sequência de fatores subsequentes que ainda estavam por vir e viriam a influenciar a economia em geral, trazendo consequente impacto no setor da construção civil/imobiliário, setor esse que em particular que especificamente no Brasil não sofre por falta de demanda dado ao grande déficit habitacional e de infraestrutura que o país ainda apresenta e do lado das famílias, os imensos déficits habitacionais, porém para que se transformem em efetiva demanda precisa haver incentivos via linhas de financiamento acessíveis e em algumas classes até mesmo subsídios; enquanto a demanda por infraestrutura precisa de projetos e ações que destinem verbas para possam ser colocadas em prática. Existindo então fartura de demanda por serviços e produtos relacionados à construção civil e setor imobiliário faz se necessário, como é o caso de qualquer setor, que seus agentes e operadores possam sentir confiança no cenário para que seja possível planejar, mitigar riscos e investirem seu capital com base no cenário macro e micro econômicos apresentados.

A demanda citada no paragrafo anterior pode estimulada de diversas formas, seja no incentivo à compra do primeiro imóvel, por meio de programas como o "Programa Minha Casa Minha Vida", que financiam imóveis de menor valor para as famílias de baixa e média renda com taxas de juros e recursos subsidiados e outros benefícios, enquanto as famílias de classe média têm acesso a programas como o SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e outros programas similares; porém, desde a citada crise de 2008, esses programas vêm sofrendo constantes ajustes, seja para maior – quando passavam ao mercado um clima de aparente normalidade, seja para menor quando contingenciava o crédito e aumentava taxas de juros dificultando o acesso dessa classe a financiamentos imobiliários para a posse definitiva de imóveis já transacionados cuja os valores de captação de entrada já haviam sido pagos aos incorporadores por estes promitentes compradores que então se viam em situação que muitas vezes culminavam no distrato da obrigação contraída por falta do acesso ao crédito, gerando problemas de fluxo de caixa no tempo imediato e no médio prazo incertezas no mercado investidor.

Essa situação descrita acima, traz, porém uma visão para o mercado, sociedade e credores do GRUPO TCI a certeza de que a crise atual não é uma situação exclusiva e isolada vivida pelo grupo como resultado de falhas na gestão ou outros problemas no ambiente sistêmico interno, pelo contrário, é de fácil percepção que se trata de problemas conjunturais macroeconômicos, já experimentado pela economia brasileira há alguns anos, porém tendo o seu

3766
A

ápice amplificado pela situação de indefinição econômica e política experimentada pelo país mais recentemente. As citações a seguir comprovam estas afirmações, sendo que uma traz referência mercado consumidor (restrição ao crédito), outra traz notícia referente ao mercado imobiliário (queda nas vendas) e a última referencia a economia de forma mais ampla (queda nos lucros da CEF – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – principal agente do mercado imobiliário atualmente):

“Dois meses após receber R\$ 7 bilhões para financiar a compra da casa própria pela linha Pró-Cotista FGTS, uma das mais vantajosas do mercado, a Caixa não tem mais dinheiro para aprovar novos contratos para moradias entre R\$ 225 mil em R\$ 500 mil. A restrição começou no final de abril. O banco público emprestou os R\$ 2,92 bilhões liberados pelo Conselho Curador do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) no final de fevereiro para esse segmento. Restam ainda entre R\$ 2 e R\$ 3 bilhões na linha,{...}” *

“As vendas de imóveis residenciais novos caíram 16% em março na comparação anual, na cidade de São Paulo, e tiveram expansão de 28% em relação a fevereiro, para 1.070 unidades, conforme a pesquisa mensal do Secovi-SP, o Sindicato da Habitação. No primeiro trimestre, o volume acumulado foi de 2.856 unidades comercializadas, com expansão de 4,4% ante os três primeiros meses de 2015. Apesar do crescimento anual, houve queda em relação à média de 5,5 mil unidades vendidas nos primeiros trimestres {...}” **

“A Caixa Econômica Federal apresentou lucro líquido de R\$ 837,8 milhões no primeiro trimestre de 2016, redução de 45,9% ante o mesmo período do ano passado, quando registrou lucro de R\$ 1,5 bilhão. O resultado do encolhimento do lucro líquido do banco se deve à redução da demanda, influenciada pelo desaquecimento do mercado e aumento do desemprego, que desestimularam financiamentos de longo prazo no segmento imobiliário. Diante desse cenário, houve aumento da inadimplência, {...}” ***

* FOLHA DE S.PAULO - MERCADO - São Paulo - SP - 10/05/2016 - 1

** VALOR ECONÔMICO - EMPRESAS - São Paulo - SP - 10/05/2016 - B4

*** DCI - FINANÇAS - São Paulo - SP - 10/05/2016 - 18

Os recortes do noticiário reproduzidos acima, apesar de recentes, trazem em seu contexto o espelho do mercado imobiliário nos últimos anos, pois neste cenário retirou do mercado um número significativo de empresas e obrigaram outras a tomarem decisões que modificaram e readequaram suas atividades para um sistema pouco produtivo, em modo de espera "stand by", não por falta de demanda, mas por falta de cenário político econômico que permitisse condições de continuidade de investimento. Essa informação pode ser comprovada, no mercado regional, pela retirada estratégica de várias empresas nacionais e regionais que operavam no cenário goiano, retirada esta que se deu, na maioria dos casos, de forma traumática, pois a forma abrupta como saíram, sem uma programação e diálogo como o mercado, deixando prejudicados serviços de pós venda aos compradores como assistência técnica, atendimento e outros, dificuldade de contato, leilão de estoques a preços muito menores do que os vendidos para esses consumidores; tudo isso contribuiu para que a confiança do consumidor regional fosse seriamente afetada espalhando o temor de que o mesmo fosse acontecer com as demais empresas do ramo.

A saída de uma dessas empresas nacionais do mercado Goiânia, ainda hoje pode ser conferida no noticiário on-line como foi o exemplo da GAFISA*, que em 2012 liquidou seus estoques com descontos de 40% na tabela, exatamente na região do Parque Flamboyant, onde as construtoras regionais tinham estoque acumulados, e tiveram a percepção de preço de seus potenciais consumidores prejudicadas por tais ações.

O conjunto de informações acima explanadas, mesmo não sendo em si animadoras, podem demonstrar ao mercado, ao CREDOR do GRUPO TCI e seus promitentes compradores a força da marca TCI e seu comprometimento em honrar os compromissos assumidos, pois mesmo diante de tal cenário o grupo continuou a manter o cronograma de entrega de suas obras, informação ratificada, dentre outros, pelo fato de que em janeiro de 2016 a construtora entregou duas torres, que são chamadas das duas torres mais exclusivas de Goiânia: Premier L'Adresse e Premier L'Allure ambas localizadas na Alameda Ricardo Paranhos, Setor Marista, essas entregas, dentro do prazo e qualidade tradicionalmente atribuídos a marca TCI reforçam esse comprometimento, o mesmo que pode ser observado, dentre outras obras, pelas 40 torres já entregues ao longo de sua história, de onde pode se ter a comprovação da satisfação dos clientes que as receberam e nelas desenvolvem suas vidas e negócios.

* <http://aredacao.com.br/imoveis/19134/por-72-horas-apartamentos-de-luxo-no-parque-flamboyant-com-40-de-desconto>

3768
A

O GRUPO TCI - BREVE HISTÓRICO

O GRUPO TCI é composto pelas empresas já descritas na introdução e em anexo a este plano, tendo basicamente empresas registradas sob a forma de SPE'S (sociedades de propósito específico) destinadas à exploração do mercado imobiliário, desde o seu planejamento, compra do terreno, construção e incorporação e a respectiva venda dos mesmos.

A história do Grupo TCI remonta há três décadas, época em que seus dois sócios fundadores, Bruno Miguel Di Carlo e Marco Antônio de Castro Miranda, engenheiros por formação e com perfis altamente empreendedores, na data de 20/06/1978, por meio da empresa deram início as suas primeiras atividades empresariais, sendo que nesta primeira fase de existência, a TCI teve como foco grandes obras no território nacional.

O selo da empresa está em usinas, bancos, escolas, loteamentos, edifícios sob demanda para o sistema Sesi e Senac.

No final da década de 80 a empresa continua tendo ainda foco no trabalho como empreiteira, porém já convergindo suas atividades para a incorporação, de forma que esta linha de incorporação veio a se intensificar a partir do ano 2000, época em que a TCI passou focar em grandes lançamentos em áreas de destaque da capital, sempre com foco em excelência em todo processo de construção e acabamento, visando ser reconhecida pelos seus clientes e pelo mercado como referencial em estilo, qualidade e localização.

A qualificação do Grupo TCI, no quesito marca e demais perspectivas, será tempestivamente abordados neste trabalho nas seções destinadas a este fim.

3769
A

POSICIONAMENTO DE MERCADO – A MARCA TCI

Como já explanado neste trabalho, o processo de construção de uma marca envolve fatores que vão muito além de recursos tradicionais representados por tempo e dinheiro, de forma que o tempo funciona em qualquer processo de catalisação do que se tem de positivo ou negativo de uma organização; sendo que se ela tem algo de que o mercado se agrade o decurso temporal será seu aliado na consolidação do seu nome junto mercado e sociedade, e os recursos financeiros oriundos do capital inicial investido e da acumulação do resultado obtido servirão de fator alavancador do que se já conquistou, fazendo com que cada vez mais a marca seja lembrada como sinônimo de sua atividade.

Por outro lado, uma marca que não mostrasse ao mercado e sociedade a que veio, percorreria o caminho inverso, o do fracasso, de forma bem mais rápida, ou seja, uma marca que não conseguisse mostrar ser útil para a vida das pessoas não teria o tempo a seu favor, nem acumularia recursos como resultado de sua atividade visto não seria aceita no mercado e sociedade como referencia em sua atividade e de forma alguma levaria 3 décadas para entrar em decadência; ficando então evidente que o momento atravessado pelo GRUPO TCI é algo transitório fruto principalmente de momentos econômicos vividos no ambiente externo a sua zona de controle e que sabiamente saberá superar no curso desta oportunidade de recuperação, demonstrando que o posicionamento de marca que conquistou ao longo de suas três décadas de existência é algo substancial.

Confirmando esse entendimento, o escritor americano da área de marketing, Philip Kotler, afirma que Posicionamento de Mercado é “a ação de projetar o produto e a imagem da organização, com o fim de ocupar uma posição diferenciada na escolha de seu público-alvo”, então o trabalho da gestão de marketing pode influenciar e maximizar o valor percebido pelo cliente em relação a marca, fazendo que esta não transite apenas pela percepção de preço, mas principalmente pelo valor que oferece agregado aos seus produtos.

Para Churchill (2003); outro importante escritor da área, “Marketing voltado para valor é uma orientação para se alcançar os objetivos desenvolvendo valor superior para o cliente” e nesta visão todas as atividades da empresa devem estar concentradas em ações que criem e forneçam valor aos clientes, esse pensamento leva a acreditar então que a organização que deseje majorar o valor percebido pelo cliente em relação a ela ou uma de suas marcas deve buscar conhecer profundamente as variáveis que influenciam na decisão de compra do consumidor e na sua percepção de conceito e valor em

3270
A

relação à marca; caminho que acreditamos ter percorrido o Grupo TCI nas últimas 3 décadas, fazendo com que o valor regional de sua marca seja prontamente percebido pelo público a que seu portfólio é direcionado.

Dentro desse processo de posicionamento, um apelo segmentado que busque atrair o consumidor em função da qualidade superior da marca, aliada a uma mensagem de forte apelo ao status proporcionado, firmando-se na mente do consumidor não apenas como um produto que cumpre com o que promete, porém, indo além das funcionalidades do produto ou serviço, adentrando na forma de viver das pessoas na forma de se comunicar e em sua qualidade de vida, tendo ainda indiretamente a vantagem social de estar instalada na região onde o consumidor vive, contribuindo com impostos, empregos e outros benefícios regionais pode ter sucesso para que a empresa delimite seu espaço regional e neste esteja entre as "top of mind".

A tarefa de segmentar o público-alvo e posteriormente posicionar a marca foi amplamente desenvolvida pelo grupo TCI, conforme mostra este material e é confirmado pelos diversos prêmios de reconhecimento auferidos pelo grupo ao longo de sua trajetória.

Sendo assim, poderíamos neste parágrafo fazer uma pequena explanação que mostrasse ao leitor deste material, credores de todas as classes, como o Grupo TCI se enquadra nesse contexto, de marca de valor percebido e amplamente posicionada em sua região de atuação perante seu público segmentado:

- Grupo empresarial com 30 anos de mercado, sempre posicionado entre as melhores empresas de seu ramo de atividade, essa longevidade por si só já comprova esse posicionamento e aceitação, porém pode ainda mais profundamente ser comprovada pela forma constante em que os empreendimentos do grupo foram construídos e absorvidos pelo seu público alvo, o que pode ser notado por qualquer olhar atento que visite a cidade de Goiânia e principalmente algumas de suas mais nobres áreas, onde podem ser observados os diversos empreendimentos entregues nos últimos 30 anos pelo referido grupo.

- A constante busca pela excelência em seus produtos, fato que trouxe, a partir da sua segunda metade de sua existência, principalmente nos últimos 12 anos, o reconhecimento da sociedade e mercado como forma de recompensa ao estilo sempre semeado pelo grupo, o que pode ser demonstrado pelas conquistas consolidadas nesta época: a TCI conquistou e manteve as certificações ISO 9001 e Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), o que garante sua postura de entregar todas as obras

3771
A

cumprindo prazos,

- Premiações de mercado nos últimos oito anos, sempre entre as três construtoras mais lembradas na pesquisa anual do Jornal O Popular – Pop List. A construtora foi primeiro lugar três anos seguidos como construtora de edifícios mais admirada no prêmio SECOVI.

As informações elencadas acima mostram com dados externos fornecidos pelo reconhecimento da sociedade, a força e representatividade da marca TCI no mercado imobiliário regional, provando que o grupo conseguiu construir nestas três décadas valores que só são percebidos pelo com o passar do tempo, como a confiança, respeito, ética, profissionalismo, dentre outros.

Nesses 30 anos de história, O GRUPO EMPRESARIAL TCI conseguiu indubitavelmente alcançar e manter posicionado o seu lugar no mercado imobiliário, no tocante a empreendimentos de alto padrão e demais segmentos da construção civil, como pode ser demonstrado pelo seu portfólio de empreendimentos entregues, que ultrapassa a casa do milhão de metros quadrados.

O Grupo Empresarial TCI, hoje posicionada no mercado de médio/alto padrão, possui também know-how em outras grandes obras, afinal, com já citado neste plano, na primeira década de sua existência teve como foco grandes obras no Brasil, colocando seu selo em usinas, bancos, escolas, loteamentos, edifícios sob demanda para o sistema SESI e SENAC.

A marca TCI pode ser vista também por meio diversos prêmios conferidos a mesma conforme já citado acima trazendo a consciência que o Grupo TCI conseguiu colocar no mercado nessas três décadas um nome posicionado e respeitado, essa evolução e conquista podem ser visualizadas por qualquer observador que conheça minimamente o cenário imobiliários goiano.

PARTICIPAÇÃO DE MERCADO DA MARCA TCI

A importância do Grupo TCI para o mercado imobiliário pode ser demonstrada, não só pelo grande número de empreendimentos entregues ao longo de suas três décadas de existência, mas também pela sua participação atual no mercado.

O quadro abaixo mostra que seu estoque é capaz de atender o cliente que pertença ao seu público alvo em qualquer das tipologias abaixo,

tendo em seu portfólio todas as tipologias e metragens para atender ao perfil dos compradores, além da grande opção de bairros atendidos pela empresa no seu segmento de médio a altíssimo padrão:

Quadro 1: Participação em disponibilidade (imóveis prontos)

PESQUISA MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI-GO
REFERENTE AO MÊS: FEVEREIRO 2016



DISPONIBILIDADE POR TIPOLOGIA

Variação (%) nas vendas e V.G.V

MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA - APARTAMENTOS

TABELA 04 - DISPONIBILIDADE POR TIPOLOGIA

FEVEREIRO 2016

unidades
TCI

	Unid Disp	Vendas Jan/16	Vendas Fev/16	Variação (%)	V.S.O (%)	V.G.V ¹ (R\$)	V.G.V ² (Mês)	
1 Quarto	838	24	41	70,83	4,66	4,08	23	113
2 Quartos	3.612	127	160	25,96	4,24	3,28	30	25
3 Quartos	2.886	76	113	48,68	3,77	3,84	25	120
4 Quartos	587	22	23	4,55	3,77	3,80	28	117
5 Quartos	38	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.961	249	337					

Fonte: GRUPO TCI

V.G.V¹ (R\$) = Quanto tempo levará para recuperar o capital investido

V.G.V² (Mês) = Quantos meses levará para zerar o estoque

Quadro 2: Participação em disponibilidade (imóveis em empreendimento)

PESQUISA MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI-GO
REFERENTE AO MÊS: FEVEREIRO 2016



UNIDADES DISPONÍVEIS E VENDAS POR FASE DA OBRA

Participação no Estoque e nas Vendas - %

MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA - CONSTRUÇÃO CIVIL

TABELA 07 - DISPONIBILIDADE POR FASE DO EMPREENDIMENTO

FEVEREIRO 2016

unidades
TCI

Fase da Obra	Unid Disp	Quantidade de Empreendimentos	Vendas Jan/16	Vendas Fev/16	Variação (%)	V.S.O (%)	
Lançamento	262	4	-	86	-	34,71	
Lançado*	2.753	29	126	66	-47,62	2,34	Universo 216 unidades
Fundação	1.061	21	18	25	38,89	2,36	33 unidades
Estrutura	955	17	16	18	12,50	1,85	
Alven/Instalações	1.143	16	10	11	10,00	0,95	
Revest/Pintura	1.636	27	30	43	43,33	2,56	Village D'O 21 unidades
Concluído	2.150	67	82	120	46,34	5,29	Estoque TCI 46 unidades
Total	9.960	181	292	369		3,57	

Fonte: GRUPO TCI

Observar que a maioria das unidades em venda da TCI estão prontas, enquanto poucas unidades estão em finalização ou em etapas intermediárias de obras. Este indicador positivo reforça o lastro e

3773
A

capacidade de cumprir os compromissos, importante observar ainda que a empresa possui um forte banco de terrenos, localizados em áreas nobres e estratégicas da capital goiana, que será oportunamente objeto de empreendimentos a serem lançados.

RELEVÂNCIA SOCIAL NO CONTEXTO DA FORMAÇÃO DE CONCORRÊNCIA

Pode se verificar também a contribuição do Grupo TCI, para sociedade regional por meio da política de qualidade empreendida em seus projetos, que além da função lucrativa, que passa por gerar emprego, renda, impostos e circulação de recursos na economia, também deixa um legado competitivo em busca de qualidade por todos os atores do mercado imobiliário, inclusive para os concorrentes do Grupo, que buscarão a qualidade como forma de acompanhar e concorrer no exigente mercado consumidor que é formado a partir deste processo.

Prova disso é o fato de que nos últimos doze anos, o GRUPO TCI conquistou e manteve as certificações ISO 9001 e Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), o que garante sua postura de entregar todas as obras cumprindo prazos, buscando a excelência.

MISSÃO, VISÃO E VALORES E OUTROS ASPETOS VINCULADOS AO POSICIONAMENTO DE MARCA DO GRUPO TCI

MISSÃO TCI

“Incorporar e construir empreendimentos inovadores, referência em qualidade, sempre oferecendo mais pelo mesmo e trabalhando pela satisfação e desenvolvimento de seus clientes, colaboradores e fornecedores”

[Handwritten signature]

VISÃO TCI

“Ser reconhecida nacionalmente como empresa que mudou o referencial de empreendimentos em Goiânia, em escala e estilo, assinando os céus da cidade; criando e desenvolvendo o conceito de alto padrão em tudo que faz.”

VALORES TCI:

Confiança, Credibilidade, Transparência, Construção De Valor, Simplicidade, Competência, Inovação, Humanismo, Valorização Da Cidade, Responsabilidade Sócio Ambiental, Referência, Liderança

PILARES ESTRATÉGICOS DO MARKETING TCI:

- Marca de valor
- Imagem única e exclusiva
- Criar novos conceitos
- Operar na verdade
- Entregar mais qualidade e estilo que propagado
- Ser fiel aos seus clientes
- Agregar valor aos fornecedores
- Ser parceira de projetos relevantes
- Apoiar empresas e pessoas
- Preservar a saúde do mercado
- Respeitar seus concorrentes e competidores

RESPONSABILIDADE SOCIAL – PROJETOS TCI

- Convênio com SENAI (700 colaboradores especializados nas obras)
- Alfabetização nas obras (mais de 100 colaboradores atendidos)
- Promoção do respeito e valorização da mulher nas obras (prêmios, cursos e eventos para as colaboradoras)

- Projeto saúde e segurança na obra (a empresa mantinha um engenheiro especialista que criou várias soluções para segurança bem estar dos colaboradores, além da equipe/sipat em cada empreendimento)
- Projeto de bem estar, atividade e ginástica laboral no escritório e obras,
- Criação e incentivo a manutenção de grupo de atletismo amador (corrida) para os colaboradores,
- Projeto de 3 restaurantes e café para patrocínio de inúmeros eventos culturais e sociais da cidade (mais de 500 patrocínios concedidos)
- Patrocínios anuais para 4 grupos de corrida e apoio/patrocínio de mais de 100 campeonatos e eventos esportivos variados,
- Patrocínio gráfico para universidades, projetos culturais, sociais e artísticos que se aproximam de 500 mil reais,
- Colaboração direta da empresa para aquisição da casa própria através de bônus/descontos nos imóveis da própria construtora e/ou doação de materiais para os colaboradores,
- Prática de parcerias através de permutas que possibilitou o crescimento de inúmeras empresas que se tornaram fornecedores permanentes e/ou recorrentes de materiais, serviços, mídia, cultura,
- Empreendedorismo, Através da permuta muitas pessoas puderam adquirir imóveis próprios ou formar patrimônio.
- Benefícios da parceria SECONCI: o SECONCI GO, serviço social da indústria da construção do estado de Goiás. Os colaboradores da TCI podem usufruir dos seguintes serviços: assistência médica ambulatorial (cardiologia, pediatria, ginecologia, medicina ocupacional), assistência odontológica, exames laboratoriais, serviço social, nutrição, etc.
- Benefícios do SESI: o colaborador TCI se beneficia com alguns programas oferecidos pelo SESI, sendo eles: tratamento odontológico, programas de lazer, esportes, cursos, grupos de melhor idade e várias outras atividades.

3776
J

PROJETOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE:

- Parceria público privada com prefeitura de Goiânia para revitalização (projeto e obras) da Alameda Ricardo Paranhos e Alameda Sebastião Fleury no Setor Marista,
- Adesão ao TAC para construção de trincheiras de recarga no Parque Flamboyant e Areião,
- Uso de sensores e iluminação econômica nos empreendimentos,
- Captação e utilização de água da chuva para irrigação paisagismo e pisos drenantes , colaborando na recarga hídrica,
- Plantio de mudas e árvores no passeio público,
- Reutilização de água nos banheiros das obras,
- Projeto de redução e gestão de resíduos nas obras,
- Criação de soluções técnicas para evitar desperdício no uso do concreto, argamassa, gesso e formas (projeto empresa inovação/empresa escola)
- Vários projetos de educação ambiental para colaboradores
- Criação dos manuais de uso e conservação proprietários TCI,
- Patrocínio e investimentos no curso de engenharia ambiental,
- Investimentos e patrocínios para o clube de engenharia, SECOVI, e outras associações.

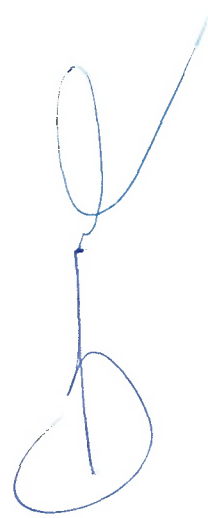
BUSCA PELA QUALIDADE GERANDO MAIS EMPREGOS DIRETOS E FORMAÇÃO DE MÃO DE OBRA QUALIFICADA

O GRUPO TCI, compostos por suas diversas SPEs, é responsável pela geração de milhares de empregos diretos e outro milhar de indiretos, tudo isso graças à sua política de contratação, que atua como escola empresa, evitando ao máximo a terceirização de mão de obra, que apesar de mais lucrativa para o setor, não combinaria com a política de altíssima qualidade empreendida pelo grupo TCI, conforme trecho de entrevista cedida por um dos proprietários do Grupo TCI, Marco Antônio de Castro Miranda, transcrito abaixo:

3777
A

"Outra característica da empresa é seu papel como escola empresa, onde nenhuma etapa da obra é terceirizada, com exceção de serviços e equipamentos de alto grau de especialização. Para isso, toda equipe técnica recebe treinamento semanal no auditório da empresa. Formar e especializar seus colaboradores é a missão da TCI e como retorno vemos uma empresa mais protegida das possíveis oscilações do mercado de trabalho"

Essa cultura de formação e valorização de mão de obra coloca o grupo TCI em um grupo seletivo e diferenciado de empresas, nas quais a lucratividade é vista em um conceito em todos os devem ganhar, empresa e sociedade.




3778
A

CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS SOBRE A VIABILIDADE DO GRUPO TCI

Como amplamente explanado neste material, o grupo TCI é dono de uma marca consolidada ao longo de três décadas e com excelente aceitação no mercado em que atua, isso por si só já seria de grande valia para um investidor que nutrisse pretensões de investir na região em que o grupo TCI atua. Porém, a valoração exata da marca não poderá ser levantada neste material, visto não haver tempo disponível para tal valoração, mas é indispensável observar que existe um grande valor envolvido neste processo de formação e posicionamento de uma marca desta envergadura. Contudo, os números financeiros por si só atestam a viabilidade do grupo empresarial, que possui grande capacidade de geração de valor a partir do patrimônio original disponível.

O Grupo TCI conta com banco de lotes para futuros lançamentos, valorados a ordem aproximada de R\$ 50 milhões, somados a carteira de recebimentos, estoques disponíveis para venda e ativos mensuráveis em seus demonstrativos contábeis e **potencial gerador de riquezas – continuando em atividade** - somam valor muito superior ao valor de suas dívidas, cabe salientar, no entanto que a grande importância social de uma empresa não são seus ativos desligados, mas sim a possibilidade de geração de riquezas proporcionados por seus ativos em produção.

Esta consideração prévia visa demonstrar apenas que não é viável para o grupo empresarial e suas diversas classes de credores que a empresa deixe de fazer novos lançamentos em seu banco de terrenos e simplesmente liquide seus ativos, uma vez que o custo operacional e administrativo inviabilizaria tal decisão e o patrimônio líquido provável neste horizonte seria pequeno em comparação ao cenário de continuidade com ajustes. Entendendo então, ser necessário tais ajustes e a continuidade dos lançamentos previstos, bem como a retroalimentação do financiamento da produção com parte dos recursos gerados.

As projeções completas e detalhadas será apresentada em anexo a este PRJ, para facilitar o entendimento do mesmo,

Na página a seguir, apresenta-se um gráfico comparativo de linguagem simplificada, resultado de dados gerados pelas projeções de cada cenário, apresentando um quadro simples de cenários, conforme premissas abaixo:

Cenário	Premissas deste cenário	Premissas Comuns a todos os cenários
I - INVIÁVEL	> Todas as premissas do cenário dos demais cenários, porém: > SEM DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES DE TODAS AS CLASSES	
II	> Política de Redução de nas despesas administrativas e comerciais a níveis de hibernação, apenas com a estrutura necessária para liquidação em um horizonte estimado de 5 anos > Sem deságio para todas as classes de credores, com ajustes de taxa de juros contratada (média de 6,00% a.a.) > GARANTIA REAL e Credores quirografários. (reposição de poupança)	• Recebíveis /Contas a receber em carteira referente a créditos de obras já prontas e obras em empreendimentos, valores não ajustados a futuros para dar maior proximidade da realidade e visando margem absorver eventual taxa de inadimplência.
III	> Deságio de 50% no âmbito do PRJ para os débitos com credores das QUIROGRAFÁRIA, com a implementação de bônus de 20% sobre a média de resultados da soma de 3 exercícios, sendo o primeiro calculado sobre os 3 primeiros exercícios (carência) > SEM DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES CLASSES GARANTIA REAL, porém com taxa ajustada em TR + 1% a.a. [soma convenionada em 4% ao ano capitalização anual] > Carência de até 36 meses para credores SFH e prazo de reposição de 15 anos com atualização de saldo negociada em TR + 1% a.a. capitalização anual, TR aqui estimada em 2%, para as CLASSES GARANTIA REAL e QUIROGRAFÁRIA [Cálculo conservador com 4% a.a. total]	• Vendas de Estoque, considerando valores atuais, sem correção, também visando maior realidade da projeção (visão conservadora)
IV	> NESTA VERSÃO NÃO Considerada a retroalimentação de valores de resultados acumulados para investimentos em novos empreendimentos, após a finalização do banco de terrenos atual > Todas as premissas do cenário II, acrescidas de: > Retroalimentação de valores de resultados acumulados para investimentos em novos empreendimentos, após a finalização do banco de terrenos atual,	• Previsão média de devoluções e retornos, sendo que os distratos, apesar de gerar fluxo de caixa reverso devolvem o produto ao estoque para comercialização com valores atualizados.
V - PRJ	> Todas as premissas dos cenários II e III acrescidas de: > DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES CLASSES GARANTIA REAL na ordem de 50% do valor do crédito, com taxa ajustada em TR + 1% a.a. [soma convenionada em 4% ao ano capitalização anual]	• TRIBUTAÇÃO CONSIDERADA: RET e sem considerar eventuais tributações sobre lucro • Não considerados novos créditos/empréstimos, injeções de capitais nas operações do Grupo, girando apenas os recursos de

*** Projeção Prévia e simplificada, apenas para ilustrar a necessidade de continuar operando, AS PROJEÇÕES OFICIAIS DE FLUXO DE CAIXA PARA 15 ANOS serão detalhadas posteriormente no tópico destinado à comprovação da viabilidade do plano de pagamento e nos anexos, onde teremos os 4 cenários projetados e o escolhido para compor o presente plano,

Patrimônio Líquido Projetado por cenário



RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA

O setor imobiliário é reconhecidamente uma das escolhas de investimento de quem quer proteger seu patrimônio seja como meio de auferir renda ou pela simples valorização tradicionalmente atribuída a esse mercado, todavia, as sucessivas crises econômicas e políticas pelas quais o país passou nos últimos 8 anos, principalmente as do ano de 2009 e a atual, não deixaram de fora nenhum dos setores da economia por mais forte ou pujante que o mesmo possa tradicionalmente ser.

Essa sucessão de crises, não só imobiliárias, mas também de âmbito econômico e político prolongada por um razoável período de tempo fez com que a confiança do consumidor de bens e serviços fosse abalada, adiando decisões de compra; principalmente aquelas relacionadas a bens de capital, como o é o caso do mercado imobiliário,

Ainda em relação ao ambiente acima mencionado, o mercado em geral tem sido especialmente afetado pela forte paralisia econômica que o Brasil tem passado recentemente como consequência principalmente pela indefinição política que o país atravessa, gerando forte desconfiança no mercado. Essa desconfiança ora parte do consumidor, ora é incentivada pelo próprio mercado, por meio de seus players, que reduzem investimentos para financiamento à produção e também aumentam o rigor na concessão de financiamento ao promitente comprador, por meio de aumento de taxas e redução de crédito disponível e até mesmo negativa de liberação desse crédito a estes, nesta direção pode ser confirmada pelo noticiário oficial e por meio da imprensa privada conforme abaixo:

"Caixa Econômica Federal aumenta os juros para financiar a casa própria com recursos da poupança. É a terceira vez no ano que o banco eleva as taxas. Segundo a Caixa, o motivo é o aumento da taxa Básica de Juros (Selic, hoje a 14,25% ao ano)"²

²Fonte: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2015/09/caixa-eleva-juros-para-financiar-casa-propria-pela-3-vez-no-ano.html>

3781
J

Esse conjunto de fatores tem contribuído para dificuldades em todos os setores da economia, não sendo diferente no ambiente interno do GRUPO TCI, o qual - mesmo se tratando de um grupo totalmente consolidado ao longo de 30 anos de existência de sucesso, com números gerais sólidos e com forte marca presente na região há 3 décadas - teve, por esses e outros motivos, comprometidos seus números e sua liquidez de curto prazo em face ao momento vivido pela economia.

Além dos motivos acima, atribuídos ao ambiente sistêmico externo, que fogem ao controle de qualquer organização, temos também fatores organizacionais internos, que apesar de não contribuírem diretamente para a crise, deverão ser ajustados para que contribuam para a celeridade no processo de recuperação da empresa, sendo assim enumeramos abaixo os efeitos causados pela atual crise nos números da empresa, separando o que atribuímos a **fatores** sistêmicos externos e por último os fatores do ambiente interno, que podem ser controlados pelo grupo empresarial:

Efeitos causados pela situação do ambiente externo

Elevação no número de distratos, como consequência das políticas abaixo:

- Pela diminuição do crédito oferecido pelo sistema bancário aos promitentes compradores,
- Aumento das taxas de juros praticadas pelo sistema financeiro da habitação, aumento do número de desempregados que
- Aumento da desconfiança do consumidor em relação a sua própria capacidade de pagamento futura, fazendo o tomar a decisão de cancelamento do contrato de compromisso antes assumido,
- Aumento no rigor sistema de financiamento à produção (SFH), e demais linhas de crédito que financiam a construção dos empreendimentos e conseguinte:
- Aumento das taxas de juros praticadas pelo sistema financeiro da habitação para financiamento aos empreendimentos,
- Aumento da exigência de garantias para concessão dos financiamentos,

Efeitos causados por decisões tomadas no ambiente sistêmico interno:

- o Grupo empresarial nos primeiros dois terços de sua história sempre cultivou a cultura de trabalho com capital próprio, porém, com a admissão de novos sócios investidores com postura de mercado mais agressiva e que visava aumentar a capacidade de produção do grupo TCI, deu se início a uma série de empreendimentos com produção financiada com recursos do sistema financeiro da habitação (SFH) dentre outras linhas de crédito, com taxas de juros que diminuíram a margem de contribuição dos empreendimentos e onerou o custo de estoque do Grupo, visto que empreendimento em estoque gera juros a serem pagos,
- o Busca de capital de giro a taxas e prazos acima das suportadas pelo negócio visando obter recursos para atravessar o momento econômico financeiro atual,
- o Busca de capital de giro com prazos diferentes dos suportados pelo fluxo de caixa da mesma, gerando descasamento entre receitas e despesas, o que automaticamente onera o custo da empresa e a força a buscar mais capital não planejado, fora dos padrões planejados, gerando um ciclo vicioso.
- o Tomada de créditos com níveis excessivos de GARANTIAS, comprometendo a liquidez do GRUPO EMPRESARIAL, tendo em vista não poder lançar mão de ativos para resolver situações de descasamento de fluxo de caixa, visto que os mesmos estão comprometidos com operações de crédito, impedindo sua negociação.

Corroborando com o demonstrado acima e citado na inicial que originou a presente recuperação judicial, as situações descritas, tanto do ambiente interno, quanto externo, causaram um período de recessão nas vendas imobiliárias devido a desconfiança e temor de tomada de decisões neste momento. Como prova disso podemos ver que algumas construtoras vêm enfrentando sérias dificuldades financeiras, fazendo promoções desde 2012 e continuam acumulando prejuízos e resultados abaixo do esperado.

É de fácil percepção o relevante declive que assola a comercialização de imóveis, inclusive com a ocorrência de fatos jamais vistos, como por exemplo, a aceitação de imóveis e veículos usados como parte de pagamento de unidades de novos empreendimentos.

As situações descritas acima fizeram com que muitas empresas fechassem as portas ou descontinuasse temporariamente seus lançamentos e atividades. O grupo TCI, porém se manteve firme no propósito de sua missão, utilizando todos os meios possíveis, mesmo os extremamente onerosos, como forma de se manter firme e para atravessar o presente período, porém diante da demora na solução dos problemas de cenários econômico financeiro e político nacional fez se necessário lançar mão da ferramenta legal de recuperação judicial para que sejam proporcionado o tempo necessário para que se vença o atual momento e ao atravessá-lo sejam mantida a marca e força do Grupo TCI.

Desta feita, conforme todo o explanado, esse conjunto de situações adversas fez com que fluxo de caixa do GRUPO TCI fosse comprometido de forma a não gerar recursos suficientes para honrar os compromissos de curto prazo, gerando um gargalo financeiro, o que mesmo não refletindo toda a situação econômico patrimonial do grupo, é mesmo assim fator preocupante pois afetando a capacidade da empresa de honrar tais compromissos traria também consequências no longo prazo para a empresa, seus fornecedores e clientes, pois provocariam quebra de continuidade em alguns empreendimentos causando efeito cascata nas demais etapas e impedindo a finalização de muitos negócios e o consequente fechamento do fluxo financeiro quando se perceberia o recebimento final das unidades construídas.

Ainda nesta direção, também o aumento da inadimplência em conjunto com o alto número de distrato provocados pelo cenário apresentado implica na necessidade de reembolsos e diminuição nas entradas o que vem ocasionando nova quebra no fluxo financeiro agravando a necessidade de mais capital de giro.

Porém mesmo diante deste cenário exposto e conhecido da economia nacional e também das dificuldades internas enfrentadas, o Grupo TCI manteve se firme diante de todos esses anos de dificuldades como resultado do forte e harmonioso trabalho de todo corpo conceutivo do grupo TCI por meio de seus administradores e demais colaboradores, mantendo forte e respeitável o nome conquistado nestes trinta anos de história, se mostrando dispostos ainda a fazer o que for necessário para isto, agora se submetendo legal e moralmente ao definido no presente plano como obrigação de fazer visando à almejada recuperação financeira.

Cabe ainda salientar que as propostas apresentadas neste plano tem como único objetivo a recuperação financeira do Grupo Empresarial TCI, possibilitando meios para alcançar sua reorganização e claro, saldar os compromisso com todas as classes de credores. Sendo que a entrada de recursos em um primeiro momento de carência deverão ser destinados

3714
A

prioritariamente a aquisição de insumos e matéria prima para o fomento da atividade produtiva do grupo, auxiliando na "oxigenação" do fluxo de caixa gerando tempo e recursos necessários para o enfrentamento do atual momento e preparação para a normalização da atividade econômica nacional, momento em que se espera a retomada dos índices de venda e redução nos distrato e cancelamentos de venda.

Dado a oportunidade oferecida pelo ordenamento jurídico e ao esgotamento de outras formas de equalizar a presente situação, GRUPO TCI então ajuizou o pedido de recuperação judicial, sob o nr. de processo nº .201601296198 já distribuído a 7ª Vara Cível de Goiânia. Sendo devidamente instruído em observância estrita ao disposto na lei 11.101/05.

ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Conforme o artigo 49 da LFR, a estrutura do endividamento do GRUPO TCI condiciona este PRJ as pessoas físicas e jurídicas que compõem a lista de credores apresentada pelas empresas, que deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art. 7º, § 2º) ou por decisões judiciais futuras. São consideradas todas as dívidas e obrigações existentes, vencidas e/ou vincendas, até o momento do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, inclusive as decorrentes de obrigações de dar e fazer, que poderão ser convertidas em obrigações pecuniárias pelo GRUPO TCI e de ações civis públicas ou coletivas, relativas a fatos ocorridos até o momento da distribuição do pedido.

CREDORES

Consolidação de Valores da Planilha Geral de Credores - TCI

	Qtd.	Valores
1 – Trabalhistas	5	R\$ 14.657,60
2 – Garantia Real	41	R\$ 101.367.456,38
3 – Quirografários;	984	R\$ 101.442.050,12
4 - Microempresa ou EPP	661	R\$ 805.774,68
Valor total consolidado das dívidas - Grupo TCI		
	1691	R\$ 203.629.938,78

CREDORES CONCURSAIS

No momento do ajuizamento da ação de recuperação judicial do Grupo TCI, a lista geral de credores contava com 1691 (um mil seiscentos e noventa e um) credores concursais, somando-se as 04 (quatro) classes, totalizam créditos no valor de R\$ 203.629.938,78 (duzentos e três milhões, seiscentos e vinte e nove mil, novecentos e trinta e oito reais e oitenta e sete centavos), podendo este valor sofrer alterações, conforme art. 7º, § 1º da LRF, estes decorrentes de novas habilitações, divergências e impugnações de créditos, reclamações trabalhistas etc.

Sendo assim, a lista de credores apresentada nos autos da recuperação judicial (1ª lista de credores), poderá ser modificada. Neste caso, para aplicações contidas no PRJ, será considerada a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial através de edital (2ª lista de credores), nos termos

3786
A

descritos no § 2º do art. 7º da LFR.

Acrescentamos que em caso de alterações decorrentes das habilitações ou demais eventos legalmente previstos, acarretarão apenas a alteração das porcentagens de pagamentos destinadas aos credores, em função de sanar as eventuais divergências apresentadas na relação do Administrador Judicial ou no quadro geral de credores finalmente aprovado e homologado.

Havendo crédito não relacionado pelo GRUPO TCI ou pelo Administrador Judicial, em razão de estes eventuais créditos não estarem revestidos de liquidez e certeza, em discussão judicial ou não, uma vez revestindo-se de tais atributos, sujeitar-se-ão aos efeitos do PRJ, em todos os aspectos e premissas.

CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS

Os titulares de créditos trabalhistas estão representados por 5 (cinco) credores, que somam a dívida no montante de **R\$ 14.657,60 (quatorze mil seiscentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos)**, conforme ANEXO IV.

CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL

Os titulares de créditos com garantia real estão representados por 41 (quarenta e um) credores, que somam a dívida no montante de **R\$ 101.367.456,38 (cento e um milhões, trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos cinquenta e seis reais e trinta e oito centavos)**, conforme ANEXO IV.

CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS

Os titulares de créditos quirografários estão representados por 984 (novecentos e oitenta e quatro) credores, que somam a dívida no montante de **R\$ 101.442.050,12 (cento e um milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, cinquenta reais e doze centavos)**, conforme ANEXO IV.

Handwritten signature or mark.

3787
A

CLASSE IV – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS ME EPP

Os titulares de créditos quirografários ME EPP estão representados por 661 (seiscentos e sessenta e um) credores, que somam a dívida no montante de **R\$ 805.774,68 (oitocentos e cinco mil setecentos e setenta e quatro reais e sessenta e oito centavos)**, conforme ANEXO IV.

CREDORES EXTRACONCURSAIS

CREDORES FINANCEIROS

O Grupo TCI declara que não possui credores que na sua ótica possam ser classificados como extra concursais financeiro, uma vez que os todos os seus empréstimos bancários para produção e capital de giro foram devidamente lastreados com garantias reais, tendo a maioria destes contratos inclusive com excesso de garantias conforme explanado na inicial e no presente PRJ e que por isso serão objeto de renegociação para liberação de garantia excedente, visando conferir melhora na liquidez do grupo empresarial.

Sendo no entanto, por força de entendimento legal, diverso do aqui adotado, que algum crédito venha a ser convertido em extraconcursal serão esses objetos de re-parcelamentos negociados juntos as instituições financeiras caso a caso, visando adequar a realidade ao fluxo de caixa do grupo empresarial.

CREDORES FISCAIS

Todo debito fiscal a ser efetivamente apurado, será objeto de consolidação e eventual parcelamento, na medida de sua efetivação. No momento do ajuizamento da ação de recuperação judicial do Grupo TCI, não possuía contra si notificações de débitos em aberto relacionados a impostos Federais, Estaduais e municipais, sendo que caso venham a ser levantados a qualquer tempo, o GRUPO TCI declara ciência de que tais credores são reconhecidamente declarados como extra concursais, e caso hajam, serão objetos de parcelamento especial.

Handwritten signature and scribbles on the right margin.

3788
A

DA RECUPERAÇÃO

O presente PRJ estabelece os seguintes meios de recuperação econômica e financeira do GRUPO TCI, conforme prevê o art. 50 da LFR, apresentando as propostas de solução para o cenário atual, e seus reflexos nas projeções de resultados futuros que permitirão o GRUPO TCI manter suas atividades e honrar os compromissos assumidos.

LIBERAÇÃO DE GARANTIA EXCEDENTE POR MEIO DE REVISÃO DE CONTRATOS

Como já mencionado neste trabalho, existem junto ao passivo do Grupo TCI, empréstimos bancários com cobertura excessiva de garantia e até mesmo garantia em duplicidade, sendo assim seus administradores farão imediato levantamento dos contratos bancários que apresentem essa anomalia no quesito garantia e gerenciarão administrativa ou judicialmente junto aos bancos titulares dos créditos, para que providencie aditivo liberando as garantias que não mais se justifiquem na proporção dos contratos a que estariam originalmente vinculados. Sendo assim O grupo terá à sua disposição para fazer frente a parte do capital de giro necessário ao andamento dos negócios do grupo.

DESVINCULAÇÃO DE CARTERIA DE COBRANÇA DOS CONTRATOS

Boa parte da carteira de cobrança do Grupo TCI está comprometida com operações de crédito que vinculam os recebimentos dos créditos representados por esses títulos ao pagamento das parcelas de operações de crédito, sendo assim será solicitada a desvinculação da referida carteira de recebíveis destas operações, visto não fazer sentido estas operações dentro do contexto da recuperação judicial, uma vez que a empresa necessitará desses créditos para operacionalizar o grupo empresarial nesta fase, os seus administradores peticionaram junto ao poder judiciário a liberação dos referidos créditos e a consecutiva transformação do crédito originário em crédito quirografário sujeitando se esse ao regime de pagamento proposto no presente PRJ.

3789
A

ADEQUAÇÃO DO VOLUME DE LANÇAMENTOS A REALIDADE DE MERCADO

Como informado na inicial e neste documento, O GRUPO TCI possui banco de áreas destinadas a lançamentos futuros, todos em regiões nobres e estratégicas e com alto poder de valorização; porém, visando adequar-se ao momento e realidade a empresa poderá lançar mão de algumas dessas áreas, alienando as para que com o resultado desta operação possa fomentar novos empreendimentos no restante do banco de terrenos do grupo com menor dependência de capital oneroso de terceiros, sempre estudado dentro da realidade da economia quando da época pretendida para lançar os memos.

ALIENAÇÃO DE ATIVOS

A alienação de ativos do Grupo TCI, para fazer frente ao pagamento de responsabilidades é uma das possibilidades avençadas neste plano e amparadas pela LFR, porém, como já explanado neste material, a marca TCI goza de grande respeito e admiração no cenário goiano e isso faz com que sua atividade seja uma força motriz geradora de riquezas e divisas, sendo que a simples venda de um terreno que anteriormente tinha sobre si o planejamento de um empreendimento gerador de valor, divisas, impostos e empregos não seria o mais recomendável, porém, como estratégia de alavancagem de capital de giro para fazer com que a empresa possa continuar a gerar valor, essa possibilidade poderá vir a ser utilizada, por meio de alienação judicial de seus ativos, cumprindo as formalidades do artigo 142, inciso I da LFR.

Poderá ainda locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia, inclusive por meio de renovação de contratos já existentes, no todo ou em parte, quaisquer bens de seu ativo, relacionados na petição inicial deste processo, pertencentes às empresas do GRUPO TCI, que poderão, a seu critério, ser objeto das operações supramencionadas por valores de liquidação forçada de mercado,

REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E ADMISSÃO DE INVESTIDORES

Todas as empresas do GRUPO TCI poderão, no intuito de viabilizar o cumprimento integral do PRJ, realizar a qualquer tempo, após sua aprovação

3790
A

e homologação, quaisquer operações de reorganização societária, inclusive cisão, incorporação, fusão, e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as atividades da empresa, desde que não implique a inviabilização do cumprimento do proposto neste P R J .

O GRUPO TCI envidará todos os esforços necessários para o efetivo cumprimento deste PRJ e sua administração pautar-se-ão pelas boas práticas de governança corporativa.

Considerando a estrutura atual das empresas do GRUPO TCI, bem como a expectativa presente e futura que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, as empresas poderão abrir ou encerrar filiais, adquirir e/ou alienar bens móveis e imóveis ou negócios relacionados às suas atividades, buscando sempre o incremento de suas operações e o cumprimento deste PRJ.

Poderão ser emitidas novas ações e/ou quotas das empresas do GRUPO TCI, e que poderão ser subscritas pelos atuais sócios ou por terceiros após as formalidades legais. Adicionalmente, os atuais sócios das empresas do GRUPO TCI poderão alienar, total ou parcialmente, sua participação societária. Essas medidas poderão resultar na alteração do controle societário das empresas GRUPO TCI.

Poderão ser realizadas transações múltiplas ou uma única, de emissão de ações e/ou quotas no formato ajustado.

Caso ocorra alguma das operações anteriormente relacionadas, os recursos obtidos serão investidos nas operações do GRUPO TCI e/ou direcionadas para pagamento aos credores e deverão respeitar as disposições da LFR.

Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente dos bens em qualquer das dívidas e obrigações das empresas do GRUPO TCI, inclusive as tributárias e trabalhistas, com exceção das dívidas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado.

3791
A

REDUÇÃO DE CUSTOS FINANCEIROS

Este plano prevê a redução gradual de custos financeiros da empresa – redução que já está em pleno curso de execução no Grupo TCI – desta forma a continuidade na redução de custos e o efetivo controle para a manutenção dos mesmos dentro dos padrões de eficiência esperados e alcançados será meta contínua na empresa, desta forma, essa redução para patamares aceitáveis para o momento atual terá grande importância e será fator de grande impacto para o reequilíbrio econômico e financeiro do GRUPO TCI, principalmente pelo fato de que a readequação dos prazos de pagamentos e carência proporcionados pela aprovação do PRJ irá proporcionar a retroalimentação de recursos que antes eram destinados a pagamentos fora do cronograma aceitável de fluxo de caixa, e que doravante serão investidos no capital de giro da empresa para fomentar os negócios atuais e novos lançamentos que serão a motriz da geração e riquezas para honrar compromissos.

NOVAÇÃO DE DÍVIDA DO PASSIVO E OUTRAS AVENÇAS

Este PRJ opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeito, extinguindo-se a obrigação anterior, substituindo-a pelas obrigações prevista nesse PRJ, inclusive com relação a garantias (reais e fidejussórias).

CONTAGEM DE PRAZO PARA OS PAGAMENTOS AOS CREDITORES

O início da contagem do prazo para pagamentos aos credores será a partir da data do trânsito em julgado da decisão do Juiz competente, homologando a aprovação do presente PRJ pela AGC, bem como nos incidentes processuais (habilitação de crédito e impugnação de crédito).

JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

Os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial serão atualizados e remunerados pela TR – Taxa Referencial, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano, ou em caso de extinção da referida taxa a que a substituir, e que começarão a incidir a partir da

37 92
A

data do transito em julgado da decisão do Juiz competente, homologando a aprovação do presente PRJ. Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com os pagamentos do principal e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor de cada parcela.

Para efeitos de projeções, no tocante a correção de valores dos débitos sujeitos a correção, foi aplicada o índice de 4% a.a. com capitalização anual.

3793
A

PLANO DE PAGAMENTO

Sabe-se que o espírito do legislador ao conceber a lei que fundamenta legalmente o presente plano de recuperação judicial não era fazer favor a este ou aquele segmento social que viesse a utilizar os recursos legalmente previstos, mas sim, poupar manter ativa a fonte geradora de empresa, renda, divisas e impostos, conhecimento dentre outros benefícios cuja geração é atribuída às empresas no contexto capitalista moderno. Sendo assim diferentemente das legislações anteriores que tratavam de falência e concordata, onde só parte dos envolvidos conseguiam resolver ainda parcialmente o resgate de seus créditos, no contexto da legislação atual o que se busca é satisfazer os direitos da maior parte possível dos credores envolvidos, e concomitante a isso, manter ativa a fonte geradora de riquezas, representada pela atividade industrial e comercial envolvida.

Sendo assim, para que se atenda não só a determinação objetiva da lei, representada por suas determinações expressas, mas também se atenda ao principal objetivo pensado na concepção do diploma legal, a saber - a manutenção a fonte geradora de riquezas - faz se necessário que este plano seja realista e busque por meio da conciliação de todos os interesses envolvidos alcançar o referido objetivo planejado.

Sendo assim, com base no explanado nos parágrafos anteriores, e como demonstrado nas projeções aqui demonstradas (Anexos) é de fácil percepção que o caminho do grupo empresarial atingido pelos efeitos da crise amplamente discutida neste material e fora dele, seria um caminho em que não se enxergaria solução caso não se amparasse na solução prevista no texto legal, e por isto, visando compatibilizar o valor da dívida com a capacidade de geração de caixa estimada, será necessário amparar o presente plano nas premissas demonstradas no **quadro 01** a seguir que serão aplicadas na solução dos créditos devidamente inscritos no quadro geral de credores, também será necessário adequar o prazo de pagamento a previsão de efetivo retorno de geração de caixa pelo grupo empresarial, também neste sentido será necessário carência para início dos referidos pagamentos e a compatibilização dos prazos mediante seu alongamento e novação dos créditos conforme **quadro 01** já citado.

As premissas do presente PRJ foram elaboradas em consonância com a LFR, no intuito de manter a sua atividade produtora, função social, geração de empregos, renda e principalmente a liquidação de seus débitos junto aos credores, respeitando a viabilidade econômica e o fluxo de pagamento.

PREMISSAS UTILIZADAS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Quadro 01 - Premissas Utilizadas Para Elaboração Do Plano De Recuperação

CLASSE	CARÊNCIA	PRAZO PARA PAGAMENTO	FORMA DE PAGAMENTO	DESÁGIO
TRABALHISTAS	-	ATÉ 01 ANO APÓS A HOMOLOGAÇÃO DO PLANO	12 PARCELAS MENSAIS	Não haverá deságio credores trabalhistas *
GARANTIA REAL	36 MESES	ATÉ 15 ANOS APÓS A CARÊNCIA	180 PARCELAS MENSAIS	50%*
QUIROGRAFÁRIOS	36 MESES	ATÉ 15 ANOS APÓS A CARÊNCIA	180 PARCELAS MENSAIS	50%*
QUIROGRAFÁRIOS - EPP	06 MESES	ATÉ 2 ANOS APÓS A CARÊNCIA	24 PARCELAS MENSAIS	Não haverá deságio para credores EPP

PRIVILÉGIO AOS CREDORES QUE APOIAREM A RECUPERAÇÃO

Com a aprovação do presente PRJ, fica autorizado o **tratamento privilegiado aos credores que continuarem fornecendo insumos de produção e disponibilizando linhas de crédito (R\$) à empresa durante o período de recuperação judicial**, sendo assim, anualmente, a partir do início dos pagamentos dos créditos quirografários, após o fechamento dos demonstrativos contábeis referentes ao grupo, **20% do eventual resultado acumulado pelo grupo como resultado de suas operações**, será apartado em rubrica especialmente destinada para este fim para bonificação dos credores estratégicos, sendo que ao final do processo de recuperação judicial os valores reservados nesta rubrica com as devidas correções advindas das aplicações financeiras a que foram submetidas serão rateadas entre os credores estratégicos de acordo com a proporção de seus créditos, como forma de diminuir o deságio aplicado.

* Os credores que continuarem fornecendo insumos de produção e disponibilizando linhas de crédito (R\$) à empresa durante o período de recuperação judicial, poderão diminuir os efetivos percentuais de deságios por meio das bonificações concedidas de acordo com o resultado acumulado, conforme citado acima.

3224
J

3795
J

DEMAIS PREMISSAS UTILIZADAS NA ELABORAÇÃO DO PLANO
DE RECUPERAÇÃO E NA PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
CONSIDERADA VIÁVEL:

- Recebíveis /Contas a receber originados de vendas já realizadas referentes a unidades prontas e em construção (Carteira de obras prontas e entregues);
- Estoque de produtos para venda, sem correção monetária dos valores;
- Em relação aos distratos foram lançados apenas estimativa de custo gerado, uma vez que apesar de gerarem saída momentânea de caixa, os mesmos devolvem produtos ao estoque que serão revendidos;
- Deságio de 50% no pagamento de credores das classes garantias real e quirografária, percentual que ao final poderá ser menor caso o fornecedor se torne estratégico e receba os bônus de resultado a estes destinados;
- Redução de 30% nas despesas administrativas e comerciais, já em execução no grupo, sendo que a rubrica será foco de constante acompanhamento para que a mesma, caso apresente crescimento inevitável, que este seja inferior a inflação (crescimento nulo ou negativo),
- Utilização do Capital Gerado pela carência e deságio para fundo de lançamentos em banco de áreas;
- Em relação aos encargos financeiros, considerado 6% ao ano, juros simples, SEM capitalização, sem índice adicional de correção, apenas no quadro 12;

Projeção concebidas em 5 diversos cenários, sendo que apenas o CENÁRIO IV foi o utilizado para a concepção do plano por ser o único viável, (na página a seguir apresenta-se apenas a primeira e a última, para demonstrar a necessidade de ajustes. As projeções nos 4 cenários encontram-se arroladas no anexo a este documento)

Na página a seguir, antes das projeções, são apresentadas o quadro de demais premissas adotadas nas simulações:

Quadro 02 – Premissas utilizadas nas projeções e cenários

Cenário	Premissas deste cenário	Premissas Comuns a todos os cenários
I - INVÍVEL	> Todas as premissas do cenário dos demais cenários, porém: > SEM DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES DE TODAS AS CLASSES	
II	> Política de Redução de nas despesas administrativas e comerciais a níveis de hibernação, apenas com a estrutura necessária para liquidação em um horizonte estimado de 5 anos > Sem deságio para todas as classes de credores, com ajustes de taxa de juros contratada (média de 6,00% a.a.) - GARANTIA REAL e Credores quirografários: (reposição de poupança)	• Recebíveis /Contas a receber em carteira referente a créditos de obras já prontas e obras em empreendimentos, valores não ajustados a futuros para dar maior proximidade da realidade e visando margem absorver eventual taxa de inadimplência.
III	> Deságio de 50% no âmbito do PRJ para os débitos com credores das QUIROGRAFÁRIA, com a implementação de bônus de 20% sobre a média de resultados da soma de 3 exercícios, sendo o primeiro calculado sobre os 3 primeiros exercícios (carência) > SEM DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES CLASSES GARANTIA REAL, porém com taxa ajustada em TR + 1% a.a. (soma convenionada em 4% ao ano capitalização anual) > Carência de até 36 meses para credores SFH e prazo de reposição de 15 anos com atualização de saldo negociada em TR + 1% a.a. capitalização anual, TR aqui estimada em 2%, para as CLASSES GARANTIA REAL e QUIROGRAFÁRIA (Cálculo conservador com 4% a.a. total)	• Vendas de Estoque, considerando valores atuais, sem correção, também visando maior realidade da projeção (visão conservadora) • Previsão média de devoluções e retornos, sendo que os distratos, apesar de gerar fluxo de caixa reverso devolvem o produto ao estoque para comercialização com valores atualizados.
IV	> NESTA VERSÃO NÃO Considerada a retroalimentação de valores de resultados acumulados para investimentos em novos empreendimentos, após a finalização do banco de terrenos atual, > Todas as premissas do cenário II, acrescidas de: > Retroalimentação de valores de resultados acumulados para investimentos em novos empreendimentos, após a finalização do banco de terrenos atual,	• TRIBUTAÇÃO CONSIDERADA: RET e sem considerar eventuais tributações sobre lucro
V - PRJ	> Todas as premissas dos cenários II e III acrescidas de: > DESÁGIO NO VALOR NOMINAL DOS CREDORES CLASSES GARANTIA REAL na ordem de 50% do valor do crédito, com taxa ajustada em TR + 1% a.a. (soma convenionada em 4% ao ano capitalização anual)	• Não considerados novos créditos/empréstimos, injeções de capitais nas operações do Grupo, girando apenas os recursos de

Quadro 04 – Cenário II

PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA SUBSÍDIO DE PLANEJAMENTO E DECISÃO - CENÁRIO II									
2016 (proporcional)									
2017									
2018									
2019									
2020									
2021									
TOTAIS									
1.	FATURAMENTO BRUTO								
1.1	Vendas realizadas recebíveis - obras andamentadas	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 11.030.120,77	R\$ 44.154.510,00
1.2	Vendas realizadas recebíveis - obras finalizadas	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 11.962.431,70	R\$ 47.849.726,81
1.3	Previsão de vendas - Empreendimento Lançamentos	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 3.929.025,00	R\$ 0,00
1.4	Previsão de vendas a realizar - Estoque pronto	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 4.579.000,00	R\$ 0,00
1.5	Vendas - Empreendimento, Banco de Terrenos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.6	Vendas - Apartar da Retroalimentação	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.7	Reinvestimento - Terrenos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.8	Alienação de Terrenos - Banco de Terrenos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.9	Venda de ativos operacionais	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.10	Credito com permutantes - Concluir obras	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2.	IMPOSTOS SOBRE A VENDA - RETENÇÃO								
2.1	IMPOSTO SOBRE A VENDA - RETENÇÃO	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 340.331,00	R\$ 9.689.396,00
3.	CUSTO COM CONTRIBUIÇÃO DE OBRAS - CMV								
3.1	Visagel D'Or	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 12.282.031,33	R\$ 102.896.093,99
3.2	Visagel Universe	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 2.115.886,42	R\$ 10.146.759,27
3.3	Essencial Universe	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 32.100.000,00
3.4	L'Essence De La Cité	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 6.523.000,00	R\$ 32.100.000,00
3.5	Custo - Empreendimento, Banco de Terrenos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3.6	Custo Retroalimentação Reinvestimento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
4.	MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO								
4.1	MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 18.066.233,14	R\$ 249.851.650,90
5.	CUSTOS, DESPESAS ADM/ COMERCIAIS E DTL								
5.1	Administrativos	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 7.479.458,18
5.2	Comerciais	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 2.232.499,56	R\$ 7.479.458,18
5.3	DEVALUÇÕES E ESTORNOS	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 3.000.000,00
6.	RESULTADO OPERACIONAL								
6.1	RESULTADO OPERACIONAL	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 233.241.488,56
7.	PROJEÇÃO DE CAIXA								
7.1	PROJEÇÃO DE CAIXA	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 13.077.586,40	R\$ 230.897.726,28
8.	COMPROMISSOS - FORNECEDORES/ CREDITORES								
8.1	Trabalhistas/Provisões para desligamentos	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60	R\$ 14.657,60
8.2	GARANTIA REAL - Amortização de SH + GIN Carência	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 32.158.811,00	R\$ 128.635.244,00
8.3	QUIROGRAFÁRIOS - Carência	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 20.288.410,00	R\$ 101.442.050,00
8.4	QUIROGRAFÁRIOS - EPP	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66	R\$ 805.774,66
9.	SALDO DO PERÍODO								
9.1	SALDO DO PERÍODO	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 13.062.928,80	R\$ 2.343.762,28
10.	TRIBUTAÇÃO SOBRE LUCRO								
10.1	TRIBUTAÇÃO SOBRE LUCRO	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
11.	PROVISÃO S BÔNUS CREDITORES ESTRANGEIROS PRET (BENEFÍCIO)								
11.1	PROVISÃO S BÔNUS CREDITORES ESTRANGEIROS PRET (BENEFÍCIO)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
12.	SALDO ACUMULADO PREVISÃO								
12.1	SALDO ACUMULADO PREVISÃO	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 10.109.431,84	R\$ 2.343.762,28

3798
J

PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA SUBSÍDIO DE PLANEJAMENTO E DECISÃO - CENÁRIO III

Autos de número: 201601296198 – Recuperação Judicial Grupo TCI

Quadro 07 – Cenário V (PROPOSTA PRJ)

3803
A

DETALHAMENTO DAS FORMAS DE PAGAMENTO POR CLASSES

Todos os esforços de direcionamento da gestão do GRUPO TCI, conforme demonstrado no decorrer deste PRJ, e as propostas de recuperação aqui apresentadas projetam o desejo do grupo empresarial TCI em recuperar-se e manter o consistente posicionamento de mercado já conquistados e por meio dessas estratégias de solução em que se espera contar com apoio de todos os credores que juntamente com a administração do grupo fizeram essa grande marca no transcorrer das últimas décadas, para que passados essa fase de dificuldade não exclusiva do Grupo TCI, as relações voltem a ser ainda mais rentáveis para todas as partes envolvidas, sendo que a consecução deste PRJ acarretará na construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada considerando a força estratégica de atuação da empresa GRUPO TCI, sendo necessário manter vividas e amistosas as relações comerciais, contribuindo para um sólido restabelecimento e ulterior crescimento.

Será considerada como dívida sujeita à presente proposta de pagamento do PRJ aquela que compõe a relação de credores divulgada pelo Administrador Judicial com a aplicação do deságio conforme quadro de premissas constante neste PRJ (**Quadro 01 e 02**), ou seja, o saldo remanescente dos créditos especificados, bem como aqueles oriundos dos credores aderentes e aqueles que não possuíam liquidez e certeza na elaboração do PRJ, sendo que, com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável de toda a dívida do GRUPO TCI, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, de forma que os credores nada mais poderão reclamar contra o GRUPO TCI e seus respectivos diretores, administradores, garantidores, representantes legais, funcionários, sucessores e cessionários no que pertine aos valores devidos e, consequentemente aos contratos formulados.

Os valores devidos aos credores serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor. Os credores deverão indicar uma conta corrente bancária no Brasil de sua titularidade para esse fim em até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, para que sejam efetuados os créditos devidos. Na hipótese da inexistência de conta bancária no Brasil de titularidade do credor, este deverá indicar todos os dados necessários à realização do pagamento, através de remessa internacional.

Não havendo a indicação desta conta, os valores ficarão disponíveis no departamento administrativo-financeiro do GRUPO TCI na cidade de Goiânia -

3803
J

GO pelo prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data prevista para o pagamento. Os valores não resgatados pelo credor, no prazo estipulado, por qualquer motivo, não serão considerados vencidos para fins de descumprimento deste PRJ e serão redirecionados ao fluxo de caixa do GRUPO TCI, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento do seu crédito, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos.

Os depósitos recursais e eventuais bloqueios judiciais, até o limite de valor devido ao credor, lhes serão convertidos, sendo que o excedente será creditado ao GRUPO TCI. Caso haja crédito remanescente devido ao credor, este será liquidado de acordo com o disposto neste plano.

CREDORES TRABALHISTAS

Os credores trabalhistas serão pagos em até 12 (doze) parcelas, equivalentes a no mínimo 1/12 avos, após o trânsito em julgado da decisão homologatória do PRJ, mediante quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dívidas dele decorrentes. Fica determinado todo dia 10 (dez) de cada mês como data de vencimento, a contar da homologação do plano.

CREDORES COM GARANTIA REAL

Os credores com garantia real serão pagos em até 96 parcelas mensais, sendo o valor a ser pago é o valor da dívida abatidos os 50% referentes ao deságio de ajuste, sendo iniciados os pagamentos após o final da carência de ajuste de 23 meses, conforme QUADRO 10, a contar da homologação do plano.

CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Aos credores com garantia real e aos credores quirografários será aplicado deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor nominal do crédito de cada um. Sendo que o saldo será pago em até 96 parcelas mensais, sendo iniciados os pagamentos após o final da carência de ajuste de 23 meses, conforme QUADRO 10, a contar da homologação do plano.

3704
A

CREDORES QUIROGRÁFIOS ME EPP

Os credores quirografários ME EPP serão pagos o valor integral, sem deságio, em 24 (vinte e quatro) parcelas, após o período de carência, neste caso de 06 meses a contar do trânsito em julgado da decisão homologatória do PRJ. Fica determinado todo dia 10 (dez) de cada mês como data de vencimento, a contar da homologação do plano.

OUTROS ESCLARECIMENTOS

O GRUPO TCI poderá, a seu critério, utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores para que, por meio de compensação, extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou liberação por parte do GRUPO TCI de qualquer crédito que possa ter contra os credores.

Terão tratamento diferenciado os credores fornecedores que aderirem e submeterem todos seus créditos aos termos deste PRJ, junto ao GRUPO TCI, inclusive aqueles, porventura, não sujeitos à recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LFR e concederem fornecimento continuado de produtos, serviços, materiais e matéria prima e outros benefícios considerados estratégicos, em condições competitivas, desde que aceitas pela administração do GRUPO TCI, viabilizando a continuidade dos negócios do grupo.

Os pagamentos dos fornecedores estratégicos ocorrerão até a quitação do débito decrescido do deságio, sendo, porém este tipo de fornecedor será merecedor do bônus reservado a fornecedores estratégicos, conforme especificado no quadro 10, reservado ao credor que dar continuidade de fornecimento, como forma de diminuir a proporção do deságio total. Caso a descontinuidade de fornecimento o credor volta às condições já previstas a sua classe nesse PRJ, e perderá o direito aos bônus citados.

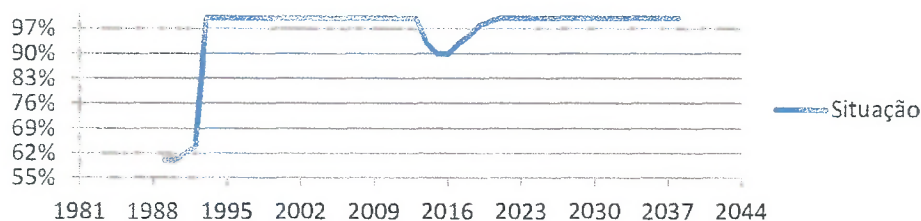
O GRUPO TCI poderá, a seu critério, utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores para que, por meio de compensação, extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor. A não realização da compensação ora prevista não acarretará na renúncia ou liberação por parte do GRUPO TCI de qualquer crédito que possa ter contra os credores.

CONCLUSÃO

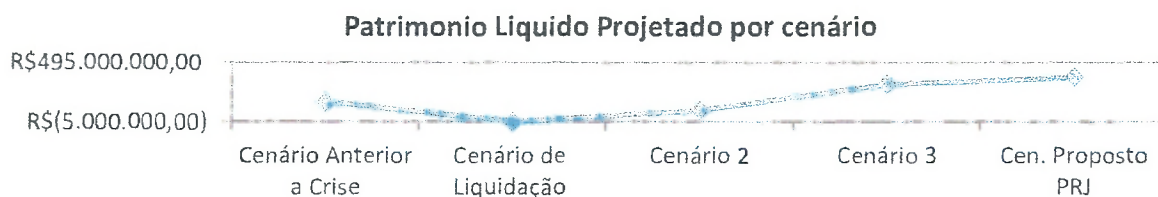
Como amplamente discorrido neste documento e é consenso na sociedade, sabe-se que o objetivo do Plano de Recuperação Judicial, previsto na LRF, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham seus postos de trabalhos, gerando empregos, renda, impostos e divisas retomando sua participação competitiva e produtiva na economia.

Os benefícios a serem atingidos não serão de exclusividade dos administradores, credores e colaboradores, mas principalmente da sociedade onde o GRUPO TCI está inserido, e em especial dos entes diretamente envolvidos no processo de geração de riquezas, quais sejam, fornecedores, credores, colaboradores diretos e indiretos que poderão continuar a tracionar de forma rentável com o Grupo TCI conforme já o fizera nas últimas três décadas, os quadros 08 e 09 abaixo, extraídos do Laudo Econômico Financeiro e de avaliação de ativos em anexo, ajudam a exemplificar graficamente a situação atual em comparação com os dados históricos e projetados do Grupo TCI:

Quadro 08 – Curva da crise – extraído do laudo Econ. Financeiro anexo



Quadro 09 – Gráfico de expectativa de recuperação extraído do laudo Econ. Financeiro anexo.



Conclui-se então que a execução dos ajustes e propostas de repactuação e reposicionamento propostos neste PRJ darão a oxigenação necessária ao fluxo de caixa do grupo empresarial TCI, devolvendo ao mesmo as condições de voltar a alcançar números de retorno interessantes para seus acionistas, credores, colaboradores e sociedade em geral, não só mantendo o seu patrimônio líquido, mas quitando suas obrigações com todas as classes credoras dentro dos padrões ajustados e ainda gerar riquezas para si e sociedade em geral.

3806
A

ESCLARECIMENTOS FINAIS

Com a homologação deste PRJ, haverá a suspensão de todas as ações e execuções, movidas contra o GRUPO TCI e seus garantidores, que tenham por objeto créditos anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, incluindo ações que visem cobrança de honorários advocatícios de sucumbência, sendo que, quando cumpridas às propostas deste PRJ, liquidando-se as obrigações assumidas, estas serão extintas.

O PRJ poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa do GRUPO TCI e mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores sendo que a modificação de qualquer cláusula do PRJ dependerá de aprovação do GRUPO TCI e da maioria dos créditos presentes à AGC, mediante a obtenção do quórum mencionado no art.45, c/c o art. 58, caput e §1º, da LFR.

Na hipótese de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste PRJ, não será decretada a falência de nenhuma das empresas do GRUPO TCI, sem que haja a convocação prévia de uma nova Assembleia Geral de Credores, requerida ao juízo no prazo de 30 (trinta) dias a contar do descumprimento, para deliberar quanto à solução a ser adotada, observado o procedimento para alteração do PRJ.

Este PRJ será considerado como descumprido na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas não ser sanado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação do GRUPO TCI pelo respectivo credor.

Decorridos dois anos da homologação judicial do presente PRJ sem que haja o descumprimento de quaisquer disposições do PRJ vencidas até então, as empresas do GRUPO TCI poderão requerer ao juízo o encerramento do processo de recuperação judicial. Se os credores não requererem em juízo, no prazo de 05 (cinco) dias, a convocação de uma nova AGC, ter-se-á que concordam com a extinção do processo.

Este PRJ e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos que deram origem aos créditos contra o GRUPO TCI sejam regidos pelas leis de outro país.

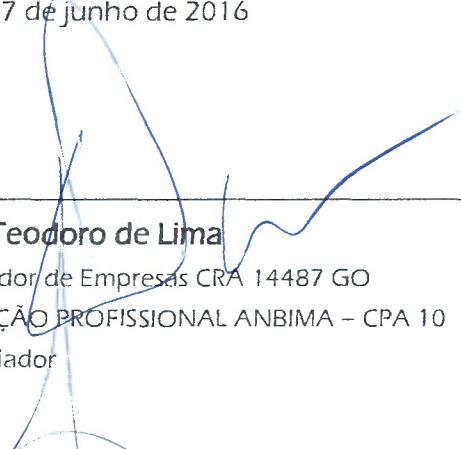
O Juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir toda e

3807
G

qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, o juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ será o da 7ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás.

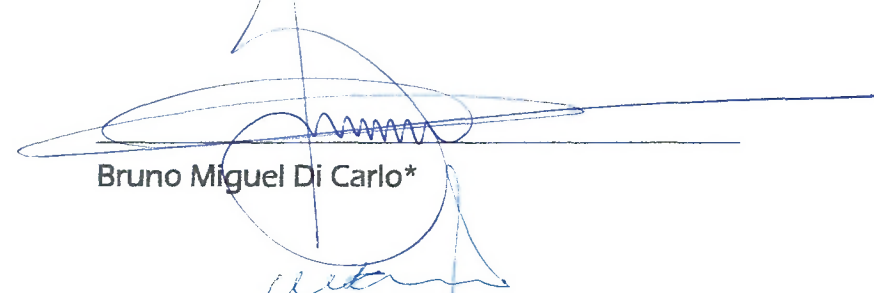
Por fim, através deste PRJ, a administração do GRUPO TCI busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua preservação, como fonte de geração de riquezas, tributos, empregos, bem como a preservação e efetiva melhoria do seu valor econômico, seus ativos tangíveis e intangíveis e, finalmente, o pagamento dos seus credores, nos termos e condições ora apresentados.

Goiânia, 17 de junho de 2016



Samuel Teodoro de Lima

Administrador de Empresas CRA 14487 GO
CERTIFICAÇÃO PROFISSIONAL ANBIMA – CPA 10
Perito Avaliador



Bruno Miguel Di Carlo*

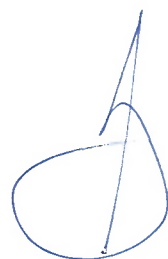


Marco Antônio de Castro Miranda*

* Qualificados nos autos de número: 201601296198, representantes da • TCI – TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, TCI – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e Todas as SPes – Sociedade de propósito específicos de cujo quadro social faça parte uma das empresas acima como sócia investidora e por este motivo tenham ligações econômica financeiras com as mesmas, sendo que a lista completa das mesmas estão adendas a este documento como ANEXO III deste PRJ,

3808
A

ANEXO I – Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop and a vertical stroke.A handwritten signature in blue ink, showing a large loop and a vertical stroke.

3809
A

Laudo Econômico Financeiro – Grupo TCI

Objeto:

TCI – TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, TCI – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e Todas as SPEs – Sociedade de propósito específicos de cujo quadro social faça parte uma das empresas acima como sócia investidora e por este motivo tenham ligações econômica financeiras com as mesmas, sendo que a lista completa das mesmas estão relacionadas no ANEXO III do Plano de Recuperação Judicial Grupo TCI – PRJ – do qual este Laudo Econômico Financeiro é parte integrante.

Objetivos:

Verificar e extrair situação econômica financeira consolidada do Grupo TCI, no contexto do processo de recuperação Judicial do Grupo, deferido conforme processo de autos de número: 201601296198, traçando cenários de curto e longo prazo para operação do grupo empresarial frente ao momento econômico atual.

Metodologia: Análise de documentos contábeis e administrativos históricos e projetados e balizamento com equivalência de mercado.

Parecer

Em análise diligenciada nas diversas fontes de informações disponíveis referentes ao grupo empresarial TCI, sendo elas contábeis, administrativas, mercadológicas e outras fontes de mercado para padrões de comparações, observou-se tratar de Grupo Empresarial com tradição e marca consolidada no mercado em que atua, cujos sócios empreendedores têm histórico pouco menos de três décadas no ramo de atividade, tendo atualmente como atividade preponderante a incorporação imobiliária, tendo uma aceitação comprovada pela absorção de seus empreendimentos pelo mercado, principalmente de médio e alto padrão, o que pode ser verificado pelo considerável número de empreendimentos já entregues pelo grupo: cerca de 40 ao longo do histórico de atividade.

Em relação ao panorama econômico/financeiro do grupo, observou se que o mesmo tem uma taxa interna de retorno compatível com o ramo de atuação, **bem como - na maior parte do tempo - ciclo econômico financeiro bem ajustado (concepção, investimento, produção, entrega e recebimento do produto)**, porém, devido as duas últimas crises econômicas observadas no país 2008-2015 esse ciclo foi prejudicado por dois principais fatores:

3910
A

> Atraso no desligamento das unidades comercializadas (recebimento dos valores restantes da venda do cliente ou do banco financiador) e aumento do número de distratos, em face a enrijecimento das regras de concessão e até o escasseamento do crédito oferecido pelas instituições financeiras, provocando o encarecimento do ciclo para grupo empresarial (estoque oneroso)

> Desajuste dos produtos financeiros para a produção imobiliária com a realidade atual de mercado, uma vez que as taxas de retorno do investimento aplicado no setor são bem próximas as taxas do custo do capital de terceiros (bancos) ou seja, a título de exemplo: um empreendimento tradicionalmente sua produção financiada da forma demonstrada abaixo:

Fontes de financiamento ao empreendimento	Percentual Aproximado	Custo real ou de oportunidade	USO
Recursos Captados com promitentes compradores	20,00%	0,00% a.a	
Recursos Captados Junto às Instituições Financeiras**	60,00%	10,00 a.a.	
Recursos próprios do Empreendedor	20,00%	6.00 a.a.	
Total de Recursos Financiadores /média ponderada de taxas	100,00%	7,20% a.a.	100,00%

Sendo assim, o modelo de financiamento a produção acima contempla como premissa um ciclo econômico /financeiro bastante enxuto, ou seja, calculado para índices de venda e entrega que não contemplam estoques, sendo totalmente vendidos durante a obra e unidades entregues logo após sua conclusão. Realidade que passou a não mais ser observada principalmente no ápice dessa última crise econômica nacional observada,

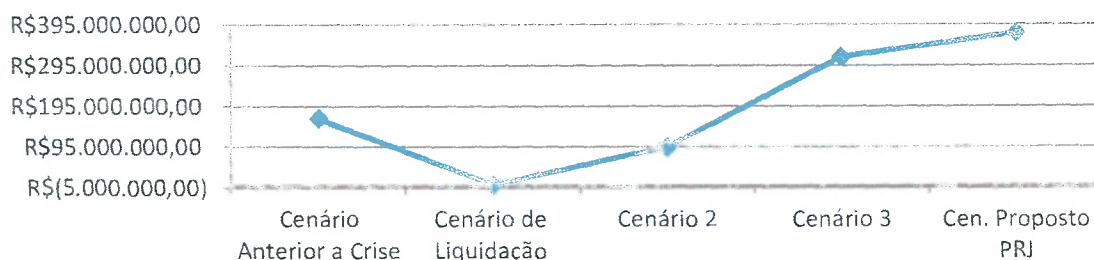
Também na direção do explanado acima, um fator de importante ponderação é o fato de que se pode perceber analisando o histórico do grupo empresarial, é que sua cultura em mais de dois terços da sua história era de trabalhar basicamente com capital próprio no financiamento de suas obras, sendo assim, neste período, o custo do capital era apenas gráfico, representado principalmente pelo custo de oportunidade. Nessa ótica, enxerga-se que a partir da implantação do financiamento a produção com capital oneroso (principalmente crédito bancário), período coincidente/concomitante com a crise econômica que o país passou a atravessar, a empresa também passou a enfrentar dificuldades de descasamento de fluxo de caixa, entradas e saídas de recursos com consequente diminuição da performance financeira pelo abrupto aumento do custo com despesas financeiras.

A figura exemplificativa abaixo pode dar uma visão gráfica do explanado textualmente acima, ou seja, o grupo empresarial atravessa um período de dificuldade de fluxo de caixa, coincidente com a crise enfrentada pelo mercado, representada

3812
5

gerar e gerir riquezas seria comprometido e o patrimônio líquido observado hoje, conforme 'valuation', laudo de avaliação anexo, hoje em R\$ 116 milhões, seriam consumidos pelo consumo de caixa da atividade no período em que a empresa estivesse aberta apenas para liquidação de ativos sem geração de riquezas, tornando então a opção mais racional, social e economicamente falando, a execução do plano de recuperação do Grupo TCI,

Patrimonio Líquido Projetado por cenário



Conclui-se então que realizados os ajustes necessários no fluxo de caixa do grupo empresarial TCI, o mesmo tem condições imediatas de voltar a alcançar números de retorno interessantes para seus acionistas, credores, colaboradores e sociedade em geral, não só mantendo o seu patrimônio líquido, mas quitando suas obrigações com todas as classes credoras dentro dos padrões ajustados e ainda gerar riquezas para si e sociedade conforme gráfico acima, devidamente amparados nos números atuais, históricos e projetados para o período acima.

Acrescenta-se que a leitura do presente laudo deverá considerar a observação do Laudo de Avaliação de Ativos – 'valuation', e todas as projeções anexas ao PRJ do Grupo TCI, do qual este faz parte integrante e inseparável, bem como se recomenda a leitura dos demonstrativos contábeis anexos à petição inicial da RJ e demais publicações referentes ao Grupo em análise.

É nosso parecer,

Goiânia, 17 de junho de 2016.

Adm. Samuel Teodoro de Lima

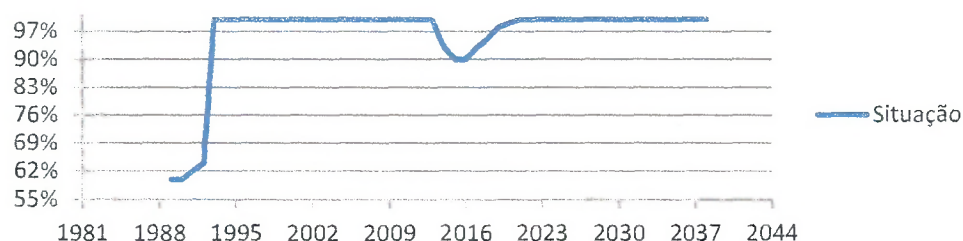
Administrador de Empresas CRA 14487 GO

CERTIFICAÇÃO PROFISSIONAL ANBIMA – CPA 10

Perito Avaliador

3311
A

abaixo pela depressão na curva de eficiência dos números do Grupo, porém ao observar os números, tem se a constatação fática de se tratar de algo que merece atenção e carece de ajustes, mas que feito tais ajustes a empresa voltará a apresentar a eficiência esperada de seus números.



Os ajustes, necessários a qualquer empresa contemporânea de seu ramo de atividade, passam por readequação de seus custos e despesas administrativas, cronograma de lançamentos, e renegociação com credores e fornecedores visando ajustar o fluxo de recebimentos aos compromissos de pagamentos, bem como taxas, encargos e valores, para com isso diminuírem a necessidade de financiamento de giro com capital oneroso.

Foi verificado que os referidos ajustes nas despesas administrativas e comerciais já foram implementados desde 2015 e continuam sendo objeto de constante controle, porém esta medida isoladamente não teria força e velocidade para produzir os resultados esperados, razão pela qual a empresa lançou mão da via judicial para negociar com seus credores e fornecedores, visando conseguir a adequação de fluxo de caixa necessária para a recuperação do crescimento da empresa,

É nosso parecer que o grupo empresarial possui na somando seu ativo numérico com seu ativo intangível representado por sua marca e pela boa capacidade, já historicamente demonstrada de geração de riquezas confirmadas por seus números históricos, capacidade dos seus sócios administradores (todos especialistas do ramo) a capacidade de honrar todos os compromissos com seus credores e fornecedores, necessitando de ajustes estratégicos e imediatos para correção do descasamento de fluxo de caixa apresentando atualmente o que poderia ser resolvido com injeção de capital ou renegociação do seu passivo. Dado primeira opção ser inviável no momento pela situação econômica geral do país, concordamos que a alternativa para se resguardar os interesses de todas as partes envolvidas é a repactuação dos contratos que representam saída de recursos do caixa, tanto nos prazos de reposição, taxas de atualização e descontos de valor nominal.

Nesta visão a imagem abaixo mostra graficamente, que um cenário de liquidação não seria interessante a nenhuma das partes envolvidas, seja credor, colaborador, acionista ou sociedade em geral, uma vez que o histórico e capacidade do grupo em