



PRIMEIRO ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – GRUPO TCI.

VARA : 7ª Vara Cível
NÚMERO DO PROCESSO : 0129619.42.2016.8.09.0051
JUIZ : Ricardo Teixeira Lemos
ADMINISTRADOR JUDICIAL : Marciane Mendonça de Rezende.

Sumário

NOMENCLATURAS UTILIZADAS	3
DAS EMPRESAS RECUPERANDAS	4
DA MOTIVAÇÃO DO ADITAMENTO DO PRJ	4
ITENS A SEREM ALTERADOS E ADITADOS	5
DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS DOS CREDORES	5
CLASSE DE CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)	5
CLASSE DE CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)	6
CLASSE DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)	8
CLASSE DE CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA (CLASSE IV)	9
DEMAIS CONSIDERAÇÕES DECORRENTES DA APROVAÇÃO DO PRJ	10
FISCALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO AO CUMPRIMENTO DO PRJ	13
CONSIDERAÇÕES FINAIS	13

NOMENCLATURAS UTILIZADAS

AGC: Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35, da LFR;

Credores Trabalhistas 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 Real **Garantia** Credores titulares de créditos assegurados por garantia real (tais como penhor, hipoteca ou outras garantias reais);

Credores Quirografários Titulares de créditos quirografários (títulos) sem garantia real;

Credores Extraconcursais Credores titulares de créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

RJ Recuperação Judicial.

Juízo da Recuperação O Juízo da 7ª Vara Cível – Comarca de Goiânia, em que se processa a Recuperação Judicial nº 0129619.42.2016.8.09.0051 do GRUPO TCI

LFR Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Recuperação Judicial e Falência;

PRJ Plano de Recuperação Judicial, apresentado ao Juízo da Recuperação.

QGC Quadro Geral de Credores – lista dos créditos sujeitos ao processo de recuperação judicial

Grupo TCI Empresas que compõe o pólo ativo do processo de recuperação judicial

Recuperandas **ou** **Recuperanda** Empresas do Grupo TCI sujeitas ao processo de Recuperação Judicial 0129619.42.2016.8.09.0051

AJ ou Administração Judicial Profissional ou empresa nomeada para esta função nos termos da LRF

1. INTRODUÇÃO - DAS EMPRESAS RECUPERANDAS

TCI – DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF nº. 09.206.963/0001-10, NIRE nº: 52.300.012.333, com sede estabelecida na Rua 23, nº 180, Bairro jardim Goiás, CEP: 74.805.260, Goiânia-GO, endereço eletrônico tciconstrutora@tciconstrutora.com.br ; e todas as demais empresas do grupo arroladas no processo n. 0129619.42.2016.8.09.0051, com fundamento na Lei nº 11.101/05 que regula a Recuperação Judicial, especialmente em seu Art. 56, § 3º, e nas demais motivações conjunturais que aqui serão explanadas, **resolvem propor aditamento** ao Plano de Recuperação Judicial apresentado no processo de recuperação judicial n. 0129619.42.2016.8.09.0051, deferido pela 7ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, nos termos e condições a seguir:

2. DA MOTIVAÇÃO DO ADITAMENTO DO PRJ

O **Grupo TCI** é composto por empresas que operam no ramo de Incorporação Imobiliária e conforme já explanado no Plano de Recuperação Judicial original, o Grupo TCI possui cerca de 30 anos de experiência em seu ramo de atuação. Contudo, tendo em vista às diversas situações expostas no PRJ, o Grupo teve que se valer do remédio jurídico da Recuperação Judicial para buscar seu soerguimento e continuar suas atividades, especialmente para cumprir todos compromissos assumidos.

Após o deferimento do pedido pelo juízo competente, a empresa iniciou um sólido trabalho de buscar reorganizar suas atividades e planejar o cenário de operação que permitisse a manutenção da empresa durante o período de recuperação. Assim, constatou-se a necessidade de alguns ajustes em relação ao PRJ, tempestivamente apresentado, visando tornar possível e viável o esperado soerguimento, considerando ainda o cenário externo político, econômico e de mercado.

Nesse sentido, respeitando o fluxo de caixa projetado, bem como a capacidade de pagamento do GRUPO TCI, apresenta-se aos credores às alterações ao PRJ original, cujo objetivo é permitir que o grupo honre com os seus compromissos com a devida segurança, tendo em vista o atual cenário em que se encontra, preservando assim sua credibilidade com os credores, fornecedores e colaboradores, para levar a empresa novamente ao caminho do resultado positivo para todas as partes envolvidas.

Assim sendo, em respeito aos interessados, além da sincera expectativa de recuperação, nos termos desta recuperação judicial, o GRUPO TCI resolve propor aos credores, juntamente com o plano originalmente apresentado, algumas inclusões e alterações de cláusulas visando adequar a capacidade de pagamento com a realidade que se apresenta atualmente.

3. ITENS A SEREM ALTERADOS E ADITADOS

Demonstrada a necessidade de aditamento do PRJ, passamos a explanar sobre às cláusulas incluídas e/ou alteradas no PRJ original visando atingir à finalidade planejada.

3.1. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS DOS CREDORES COM A CONSEQUENTE NOVAÇÃO DE TODAS AS DÍVIDAS.

3.1.1. CLASSE DE CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

Para os Credores que detenham crédito oriundo de relação trabalhista/patronal, com fundamento na legislação trabalhista específica, cujo vínculo é/foi de CTPS e/ou decorrentes de acidentes de trabalho, em atendimento ao disposto no art. 54 caput, da LRF, será garantido o prazo de 12 meses para pagamento dos créditos desta Classe I, ressalvados os créditos que tiveram seu fato gerador nos 03 (três) meses anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial, nos termos do parágrafo único do art. 54 da LRF, cujos valores não excedam 05 (cinco) salários mínimos, os quais serão pagos no prazo de até 30 dias da decisão de aprovação do PRJ; ,

Os Credores que possuem créditos originários de honorários de sucumbência arbitrados em ações de execução, cumprimento de sentença e/ou outra forma de cobrança judicial, seja de contratos de empréstimos celebrados pelas recuperandas com instituições financeiras, fundos de investimento, instituições capitalizadoras de recursos e/ou afins, serão pagos da seguinte forma: (a) aplicação de deságio de 75% sobre o valor total; (b) período de carência de 42 meses (c) pagamento em 318 parcelas mensais e consecutivas; (d) atualização monetária conforme cláusulas gerais desse aditivo; (e) sem desembolsos durante o período de carência a título de atualização monetária;

Em caso de não haver suporte no fluxo de caixa do Grupo TCI para realizar os referidos pagamentos em pecúnia, o que se dará por exclusivo critério da Diretoria, nos prazos e condições acima elencadas, poderão serem realizados por meio de Dação em Pagamento com bens elencados no patrimônio do Grupo, independente de ativo circulante ou não; cujo os valores de avaliação serão os definidos por órgão competente, sendo convencionado como parâmetro de avaliação os fornecidos pela Câmara de Valores Imobiliários de Goiás.

Os Créditos no valor de até R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) habilitados até a data da AGC, serão pagos no prazo de 30 (trinta) dias após a homologação do PRJ.

3.1.2. CLASSE DE CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

- A) Os credores que possuam créditos na classe Garantia Real, serão pagos da seguinte forma: (a) aplicação de deságio de 75% sobre o valor total; (b) período de carência de 42 meses; (c) pagamento em 318 parcelas mensais e consecutivas; (d) atualização monetária conforme cláusulas gerais desse aditivo; (e) sem desembolsos durante o período de carência a título de atualização monetária. Deverão, ainda, automaticamente com a aprovação do PRJ, serem baixadas e/ou liberadas em sua totalidade as referidas garantias reais, para fins de que possam ser comercializadas para composição do fluxo de caixa das empresas recuperandas, fomentando a manutenção das suas atividades e o cumprimento do PRJ e deste Aditivo;
- B) O credor que tiver seu crédito originário do sistema financeiro habitacional e/ou se equiparar a tal modalidade, desde que tenha destinado verba para financiamento de obra específica, tendo como garantia o referido empreendimento, caso, no intuito de facilitar e cooperar com a capacidade de pagamento das Recuperandas, na condição de parceiro, manifestando sua adesão expressamente até o momento da votação em AGC, aceite receber o seu crédito por meio de recebíveis oriundos da venda de unidades para terceiros e/ou dação em pagamento de unidades imobiliárias a preço de mercado (média de valor das últimas três vendas efetivamente realizadas), em ambas as hipóteses tão somente dos respectivos empreendimentos que ele financiou, receberá nas seguintes condições: primeiramente o seu crédito será atualizado até a data da AGC, conforme as previsões estipuladas contratualmente, extinguindo-se qualquer impugnação e/ou ação pendente que discuta sobre a sujeição ou não de seu crédito ao PRJ; e aceitará o deságio de 40% sobre o valor atualizado nos critérios descritos no item anterior;
- B.1) Em razão do disposto no item B, o credor aderente parceiro terá a segurança de que os recebíveis oriundos do empreendimento que financiou só serão destinados para pagamentos de outros débitos da recuperanda após a liquidação do saldo de créditos de titularidade do credor aderente parceiro;
- B.2) O credor aderente parceiro que manifestar sua expressa adesão ao item B, e, desde que comprove antes de sua votação qual o valor atualizado de seus créditos nos termos contratuais atualizados até a data da AGC, votará ser com esse respectivo valor inclusive para cômputo de votos, nos termos do artigo 45 da LRF. Destaca-se que a documentação apresentada deverá ser certificada e validada perante a Administração Judicial para que produza os efeitos.
- C) O credor que tiver seu crédito originário do sistema financeiro habitacional e/ou se equiparar a tal modalidade, COM VALOR DE ATÉ R\$ 10.000.000,00 (DEZ

MILHÕES DE REAIS), desde que tenha destinado verba para financiamento de obra específica, caso, no intuito de facilitar e cooperar com a capacidade de pagamento das Recuperandas, na condição de parceiro, manifestando sua adesão expressamente até o momento da votação em AGC, aceite receber o seu crédito integralmente em dação em pagamento de unidades imobiliárias a preço de mercado (média de valor das últimas três vendas efetivamente realizadas), de qualquer empreendimento, aceitará deságio de 40%, sobre o valor atualizado de seu crédito até a data da AGC, conforme as previsões estipuladas contratualmente, extinguindo-se qualquer impugnação e/ou ação pendente que discuta sobre a sujeição ou não de seu crédito ao PRJ.

- D) Os créditos de até R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), serão pagos na sua integralidade no prazo de até 90 dias, com carência de igual prazo, após a homologação do PRJ.

3.1.3. CLASSE DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

- A) Os credores que possuam créditos quirografários, serão pagos da seguinte forma: (a) aplicação de deságio de 75% sobre o valor total; (b) período de carência de 42 meses; (c) pagamento em 318 parcelas mensais e consecutivas; (d) atualização monetária conforme cláusulas gerais desse aditivo; (e) sem desembolsos durante o período de carência a título de atualização monetária;
- B) Os credores que tiverem seus créditos com garantia de alienação fiduciária e/ou outra de característica semelhante que em tese possa ser alegada como extraconcursal, caso, no intuito de facilitar e cooperar com a capacidade de pagamento das Recuperandas, na condição de parceiro, manifestando sua adesão expressamente até o momento da votação em AGC, desde que renuncie a qualquer discussão sobre a sua sujeição ao presente PRJ, sem incidência de sucumbência para qualquer das partes nas impugnações, devendo cada parte assumir o ônus sucumbencial de seu advogado, o acatando, receberá o(s) respectivo(s) bem(ns) dado(s) em garantia em dação em pagamento, operando-se a quitação plena e irrestrita entre as partes. Caso o Grupo TCI tenha interesse em algum dos ativos dados em modalidade de garantia supostamente extraconcursal, este poderá reaver tal patrimônio para si, desde que pague a respectiva indenização em pecúnia, conforme avaliação de comum acordo entre as partes ou não havendo consenso, fica estabelecido a CVI (Câmara de Valores Imobiliários de Goiás).

3.1.4 CLASSE DE CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE (CLASSE IV)

- A. Os Credores que são microempresas e/ou empresas de pequeno porte, serão pagos da seguinte forma: (a) aplicação de deságio de 65% sobre o valor total; (b) período de carência de 42 meses; (c) pagamento em 180 parcelas mensais e consecutivas; (d) atualização monetária conforme cláusulas gerais deste aditivo; (e) sem desembolsos durante o período de carência a título de atualização monetária;
- B. Os Credores que deterem créditos nesta classe cujos valores apurados após a aplicação do deságio resultem em valores de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais) receberão os seus créditos em parcela única no prazo de até 60 meses, respeitado o prazo de carência estabelecido para a classe.

4. DEMAIS CONSIDERAÇÕES DECORRENTES DA APROVAÇÃO DO PRJ E DESTE ADITIVO NA AGC, VALÍDAS DESDE QUE NÃO CONFLITE COM ALGUMA CONDIÇÃO DISPOSTA ANTERIORMENTE

Em decorrência da aprovação do PRJ e do presente Aditivo, reconhecem os Credores de todas as Classes ainda, a aprovação dos seguintes termos, cláusulas e obrigações:

- a. Os credores reconhecem que todas empresas integrantes do polo ativo do pedido de recuperação judicial integram o mesmo Grupo Econômico atuando com regime de fluxo de caixa único. Por consequência disto, para fins de pagamento dos credores concursais ou extraconcursais as partes reconhecem a inexistência de patrimônio de afetação perecendo qualquer questionamento neste sentido com a aprovação deste PRJ.
- b. Os Credores reconhecem como essenciais e de titularidade do Grupo TCI e pertencente ao Balanço, que toda a estrutura de negócios funciona de forma integrada com todas empresas componentes, reconhecendo ainda como de propriedade do Grupo e como bens e ativos essenciais para o funcionamento e soerguimento do mesmo todos os bens registrados em nome das empresas do grupo seja em cartório de registros ou integralizados junto ao registro da junta comercial, independente de demais formalidades, respondendo o Grupo TCI pelas dívidas de forma solidária;
- c. Os Credores reconhecem e reiteram a essencialidade de que qualquer bem ligado ao ativo permanente e/ou circulante, sejam máquinas, equipamentos, aprovações de projetos, propriedade intelectual, marcas, terrenos urbanos e rurais registrados em nome de qualquer das empresas do grupo, mesmo que somente perante às Juntas Comerciais e que estão inseridos no Balanço, uma vez que devido ao fluxo único de caixa tais bens fazem parte da estrutura necessária para gerar faturamento e/ou expectativa dele essencialmente indispensáveis para o soerguimento do Grupo Empresarial;
- d. Os Credores reconhecem ainda que ante a aprovação do PRJ e do presente Aditivo, ocorrem a novação de todos os créditos e obrigações a eles sujeitos, extinguindo-se todas as obrigações anteriores, substituindo-as pelas obrigações previstas nesse PRJ e seu Aditivo, inclusive com relação a garantias (reais e fidejussórias) de sócios e terceiros, ratificando os demais termos do PRJ e os aqui aditivados. Sendo que em função da novação das dívidas operada pela aprovação do PRJ e desta Aditivo, ficam extintos todos os avais, fianças, hipotecas, penhores e qualquer outra obrigação que tenha como garantidor qualquer terceiro, seja pessoa física ou jurídica face ao instituto da novação, inclusive pedidos de desconsideração de personalidade jurídica e/ou que envolva terceiros em decorrência da mora de qualquer crédito.
- e. Em decorrência da aprovação deste PRJ e do presente Aditivo bem como da consequente novação de todas as dívidas, ficam extintos todos os avais, fianças, hipotecas, penhores e qualquer outra obrigação que tenha como garantidor qualquer terceiro, seja pessoa física ou jurídica face ao instituto da novação.
- f. Fica autorizada a possibilidade de venda de ativos permanentes ou não, independente de prévia

autorização, desde que agindo em prol dos interesses deste PRJ, para a finalização de obras, investimentos ou cumprimento do plano, bem como fica autorizada a venda de qualquer ativo para pagamento do débito da classe, bem como a possibilidade de convocação de leilão reverso para pagamento/quitação antecipada de determinado crédito de forma antecipada, independente da Classe de Credores.

- g. Em caso de não haver suporte no fluxo de caixa do Grupo TCI para realizar os pagamentos em pecúnia, nos prazos e condições elencadas no PRJ e neste Aditivo ou a manutenção do bem em garantia for onerosa para a recuperanda, os pagamentos poderão ser feitos por meio de dação em pagamento com os bens elencados no patrimônio do Grupo TCI, ativos circulantes ou não, cujo os valores de avaliação serão os definidos por órgão competente, sendo convencionado e deferido para tal a Câmara de Valores Imobiliários de Goiás, independentemente de prévia autorização.
- h. Com a aprovação do PRJ e do presente aditivo haverá a automática liberação de hipotecas constituídas sobre unidades imobiliárias em favor do financiador da obra, caso esta(s) já tenha(m) sido adquirida(s) por terceiro(s) nos termos da súmula nº 308 do STJ.
- i. Em função do direito adquirido dos credores permutantes, fica autorizado pela AGC em função da aprovação do PRJ, à baixa automática de qualquer impedimento ao imediato registro da propriedade em favor desses credores, uma vez se tratar de direito adquirido anteriormente ao registro da incorporação;
- j. Os Credores anuem de forma expressa à renunciar a quaisquer Reservas de Crédito porventura existentes na forma do artigo 6º, parágrafo 3º, da LRF, deferidas tanto junto ao Juízo Universal, quanto a qualquer outro Juízo, se submetendo tais credores tão somente às condições estipuladas pelo PRJ e por este Aditivo.
- k. Em função de se tratarem de empresas do Grupo TCI como grupo econômico, assim como do interesse firme e único de trabalhar pelo soerguimento do grupo empresarial e, conseqüentemente, cumprimento do presente PRJ, o Grupo TCI se compromete a celebrar o "perdão" financeiro do endividamento que os componentes do grupo tiverem entre si (créditos intercompanies), com amparo nos artigos 385 a 388 do Código Civil;
- l. Os adquirentes de unidades habitacionais, sejam por relação de consumo, civil ou originados de permutas, que tenham quitado suas obrigações junto ao Grupo TCI até a data da AGC, terão garantido seu direito a baixa imediata de qualquer tipo de gravame que impeça o conseqüente registro da propriedade imediatamente após a aprovação do PRJ, sejam esse gravame de qualquer natureza, quais sejam, hipotecas, penhor, alienações fiduciárias ou originadas de qualquer ordem judicial.
- m. Os adquirentes de unidades habitacionais, originados de permutas de fornecimento de material ou fornecimento de prestação de serviços, que tenham emitido Notas Fiscais e/ou documentos comprobatórios do referido fornecimento, até a data de protocolo desta ação de Recuperação

Judicial, terão seus créditos abatidos na integralidade nas unidades imobiliárias permutadas, na forma de encontro de contas. No caso de haver crédito excedente, após quitação do valor da unidade imobiliária, o mesmo será recebido na forma concursal nos termos definidos neste PRJ e aprovados em AGC.

- n. A recuperanda (Grupo TCI) poderá, a sua conveniência com o princípio da manutenção da atividade comercial para soerguimento do Grupo, realizar a substituição de garantias perante o credor, oferecendo outro bem com a devida avaliação por órgão competente, sendo convencionado e deferido para tal a Câmara de Valores Imobiliários de Goiás.
- o. O Grupo TCI reconhece de forma irrevogável e irretratável, a plena validade, vigência e eficácia de todas as operações de compra e venda firmadas com terceiros, mesmo que na condição de credores, neste último caso, se tiver impugnação de crédito pendente de julgamento final e transitada em julgado, e que tenham sido consubstanciadas em Instrumentos Particulares ou Públicos de Compra e Venda de Imóveis, ou Promessa de Compra e Venda de Imóveis com cláusula de irretratabilidade, ou em instrumentos de efeitos semelhantes, reconhecendo o direito à plena posse e propriedade do(s) respectivo(s) comprador(es) sobre tais bens imóveis, desde que cumpridas as obrigações de ambas as partes dispostas nos documentos de compra e venda.
- p. O Grupo GRUPO TCI poderá, no intuito de viabilizar o cumprimento integral do PRJ, realizar a qualquer tempo, após a aprovação deste PRJ e do presente aditivo, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive cisão, incorporação, fusão, admissão e/ou exclusão de sócios e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as atividades da empresa, sem que haja necessidade de nova consulta a AGC e desde que não implique a inviabilização do cumprimento do proposto neste P R J .
- q. Todos os créditos sujeitos a este PRJ terão atualização monetária durante o período de aplicação do plano de pagamento calculada pela TR (Taxa Referencial) ou por taxa que vier a substituí-la oficialmente em caso de sua extinção.
- r. O cumprimento do PRJ se dará imediatamente após sua aprovação, desde que não haja recursos de credores que atribua efeito suspensivo para fins de cumprimento, salvo disposição em contrário nas demais condições deste PRJ.



5. FISCALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO AO CUMPRIMENTO DO PRJ.

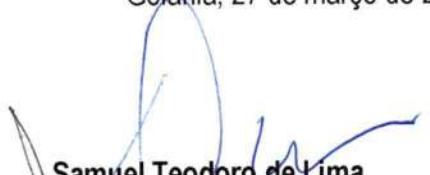
A fiscalização do cumprimento do PRJ e do presente Aditivo pelo Poder Judiciário, na figura do AJ, conforme previsto no artigo 61 da LRF, se dará pelo prazo de 24 meses, tendo o seu ponto de início o primeiro pagamento efetuado após a maior carência prevista no PRJ e neste Aditivo, nos termos do Enunciado II do Grupo de Câmaras Cíveis Reservadas ao Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente ADITIVO, juntamente com o PRJ PRIMITIVO e todas as obrigações neles previstas, reger-se-ão 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 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 do PRJ e deste Aditivo será o da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás.

Goiânia, 27 de março de 2019.


Samuel Teodoro de Lima

863.288.911-72

Administrador - CRA 14487 GO


TCI - DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

E demais empresas do Grupo devidamente qualificadas no processo RJ.