



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL Modificativo

CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.

EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AUTOS N.º 0016548-48.2019.816.0185

**2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PARANÁ**

Fevereiro de 2021





CAPÍTULO I – TERMOS, EXPRESSÕES, DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	4
1.1. Termos, Expressões, Definições	4
1.2. Regras de Interpretação	6
CAPÍTULO II – PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	7
CAPÍTULO III – PROCEDIMENTOS A SEREM IMPLEMENTADOS COM O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	9
3.1. Procedimentos Preliminares.....	9
3.2. Redução do Passivo	9
3.3. Adoção de Medidas Judiciais.....	9
3.4. Manutenção dos Ativos.....	9
3.5. Alterações Sociais	9
3.6. Ativo para Pagamento	9
3.7. Investimentos e Credor Investidor	10
3.8. Novos Financiamentos	11
CAPÍTULO IV – DO PAGAMENTO DO PASSIVO	12
4.1. Classe I – Credores Trabalhistas e Decorrentes de Acidente de Trabalho	
Classe II – Credores Com Garantia Real	
Classe III – Credores Quirografários, e	
Classe IV Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte	12
4.2. Outras Despesas	14
CAPÍTULO V – CONDIÇÕES GERAIS DOS CREDITORES SUJEITOS AO PRJ.....	16
ANEXOS	
ANEXO I – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	20
ANEXO II - DEMONSTRATIVOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	21
I – Demonstrativo de Resultados Projetado.....	21
II – Demonstrativo de Fluxo de caixa Projetado.....	22



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL **CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO Judicial**

O Plano de Recuperação Judicial Modificativo (**PLANO ou PRJ**) da empresa **CATEDRAL CONSTRUÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, doravante denominada simplesmente **CATEDRAL**, reger-se-á nos termos da Lei n.º 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, pelas proposições aqui contidas e por seus anexos.

CONSIDERANDO QUE:

- i. a **CATEDRAL CONSTRUÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em 02 de dezembro de 2019, ajuizou pedido de recuperação judicial, o qual foi distribuído à MM. 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Paraná, autuado sob n.º 0016548-48.2019.816.0185;
- ii. em 06/12/2019 foi proferida decisão deferindo o processamento da Recuperação Judicial;
- iii. em 03/12/2020, na Assembleia Geral de Credores instalada em segunda convocação, foi deliberado pelos credores presentes na AGC que a Recuperanda deveria apresentar modificações ao Plano de Recuperação Judicial até 26/02/2021;
- iv. por meio do plano modificativo, solicitado pelos credores, na AGC, a **CATEDRAL** busca viabilizar a superação da situação de crise econômica-financeira, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, bem como a manutenção de seus ativos tangíveis e intangíveis;
- v. a continuidade do negócio é imprescindível para viabilizar o pagamento dos credores e fisco;
- vi. com referência aos débitos tributários, a Recuperanda possui discussão judicial com a Receita Federal pois não reconhece parte do débito da execução fiscal, tendo ajuizado Ação Revisional de Débitos Tributários n.º 5033079-18.2019.4.04.7000, apontando uma diferença de R\$10.913.779,50 (dez milhões, novecentos e treze mil, setecentos e setenta e nove reais e cinquenta centavos) entre os valores cobrados pela União e os valores efetivamente devidos. Como também, existem créditos da Recuperanda junto a Receita Federal que não estão sendo considerados no débito apresentado pelo Fisco. É importante salientar que os débitos atualmente existentes estão garantidos por ativos da própria Recuperanda, não existindo nenhum risco de lesar a União. A Recuperanda, pretende



equacionar seus débitos junto ao fisco logo que tenham sido concluído as discussões judiciais ou que haja uma proposta de parcelamento cujo percentual de desconto em juros, correção e multas venha a equivaler ao valor discutido a título de excesso, conforme apontado acima.

- vii. a **CATEDRAL** reúne condições (maquinário, pessoal, tecnologia, estrutura, equipe técnica, demanda e conhecimento do mercado, acervo técnico, entre outros) para manter-se ativa no mercado com perspectivas de voltar a crescer nos próximos anos;
- viii. o PLANO cria condições propícias também para a busca de investidores interessados na atividade de construção civil, o que auxiliará na superação da crise econômica pela **CATEDRAL**; e

A Recuperanda propõe o presente Plano de Recuperação Judicial Modificativo, contemplando as alterações solicitadas pelos credores, como também as adequações necessárias para viabilização da Recuperação Judicial, o que faz nos seguintes termos.





CAPÍTULO I

1. TERMOS, EXPRESSÕES, DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1 TERMOS, EXPRESSÕES, DEFINIÇÕES

Os termos, expressões e definições contidos no presente Plano de Recuperação Judicial, grafados em letras maiúsculas ou apenas com as iniciais maiúsculas, mencionadas no singular ou no plural, no masculino ou no feminino, terão os significados estabelecidos neste Capítulo. Os títulos dos capítulos e das cláusulas contidas no presente PRJ servem unicamente para fins de organização de sua estrutura, e não afetam o conteúdo de suas previsões.

Os termos e expressões utilizados no presente PRJ tem as seguintes definições:

ACIONISTAS OU SÓCIOS: São os titulares, pessoa física ou jurídica, titulares de participações diretas ou indiretas junto à **CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, conforme constante no contrato social.

ADMINISTRADORA JUDICIAL OU AJ: Paulo Vinícius de Barros Martins Júnior, nomeado para o exercício do encargo de Administradora Judicial nos autos de Recuperação Judicial.

ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES ou AGC: Assembleia Geral de Credores, conforme estabelecido nos artigos 35 e seguintes da LRF .

COMPANHIA, CATEDRAL OU RECUPERANDA: É a **CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

CRÉDITOS EXTRA CONCURSAIS: São os créditos que, por exclusão legal, não se sujeitam à recuperação judicial.

CRÉDITOS COM GARANTIA REAL OU CRÉDITOS CLASSE II: São os créditos detidos pelos credores com garantia real, na forma do art. 41, II da LRF.

CRÉDITOS DE MICROEMPRESA OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE OU CRÉDITOS CLASSE IV: São os créditos detidos pelos credores enquadrados pela legislação brasileira como microempresa ou empresa de pequeno porte, na forma do art. 41, IV da LRF.

CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS OU CRÉDITOS CLASSE III: São os créditos detidos pelos credores quirografários, na forma do art. 41, III da LRF.



CRÉDITOS SUJEITOS: São os créditos detidos pelos credores de qualquer classe (trabalhistas, com garantia real, quirografários ou detidos por microempresa/empresa de pequeno porte) em face da Recuperanda, assim como as correspondentes obrigações e garantias, que se submetam ao processo de recuperação judicial, tendo sido listados ou não na Relação de Credores.

CRÉDITOS TRABALHISTAS ou CRÉDITOS CLASSE I: São os créditos detidos pelos credores oriundos da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do art. 41, I da LRF.

CREDORES: Assim entendidos a coletividade dos credores, independentemente da natureza ou classe de seu crédito, sujeitos à recuperação judicial,

CREDOR(ES) CLASSE II ou CREDOR(ES) COM GARANTIA REAL: Assim entendido(s) o(s) titular(es) de crédito(s) assegurado(s) por direitos reais de garantia (penhor, anticrese ou hipoteca), até o limite do valor do(s) respectivo(s) bem(ns), na forma do art. 41, II da LRF.

CREDOR (ES) CLASSE III ou CREDOR (ES) QUIROGRAFÁRIO (S): Assim entendido(s) o(s) titular(es) de crédito(s) quirografário(s) e outros, na forma do art. 41, III da LRF.

CREDOR(ES) CLASSE IV ou CREDOR(ES) QUIROFRAFÁRIO(S): Assim entendido(s) o(s) titular(es) de crédito(s) quirografário(s) e outros, na forma do art. 41, III da LRF.

DATA DE APROVAÇÃO DO PRJ: É a data de votação em AGC deste PRJ.

DATA DE HOMOLOGAÇÃO DO PRJ ou DATA BASE: É a data de intimação dos advogados da Recuperanda da decisão homologatória da aprovação do PRJ, nos termos do art. 45 e 58, *caput* e §1º da LRF.

JUÍZO DA RECUPERAÇÃO: É o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR.

LRF: Lei n.º 11.101/2005.

LISTA ou RELAÇÃO DE CREDORES: É a relação de credores sujeitos à recuperação judicial da CATEDRAL, devidamente atualizada pelas decisões judiciais proferidas nas impugnações à lista de credores da Administradora Judicial, incluindo o montante e a classificação dos respectivos créditos.

NOVOS CRÉDITOS: São os créditos não constantes originariamente na Lista de Credores da Recuperanda ou da Administradora Judicial, e que sejam, a qualquer





momento, inclusive após a homologação judicial do PRJ, reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou ainda por acordo entre as partes. Os Novos Créditos estão sujeitos à Recuperação Judicial por força do art. 49 da LRF, estando sujeitos a todas as regras contidas no presente PRJ.

CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA. OU CATEDRAL: É companhia Recuperanda.

QUADRO GERAL DE CREDORES: É a relação definitiva de todos os credores sujeitos à Recuperação Judicial.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU RJ: É o processo de Recuperação Judicial da **CATEDRAL** em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – PR, autuado sob n.º 0016548-48.2019.8.16.0185.

TAXA REFERÊNCIA OU TR: É o índice eleito para atualização monetária dos créditos sujeitos ao PRJ, a qual é divulgada pelo Banco Central do Brasil. Caso a TR seja extinta, em substituição deverá ser adotado aquele índice que vier a sucedê-la.

12 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecida neste tópico. Os títulos das cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência, não devendo alterar o conteúdo de suas respectivas previsões.

Na hipótese de haver conflito entre qualquer cláusula ou disposição do PRJ e qualquer de seus Anexos, prevalecerá sempre o disposto no PRJ. Os Anexos não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e disposições contidas em contratos celebrados com credores sujeitos à Recuperação Judicial anteriormente à data do pedido de Recuperação, prevalecerá o disposto no PRJ.





CAPÍTULO II

2. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

21. O PRJ ora apresentado contempla as medidas de caráter administrativo e judicial, cuja implementação iniciará imediatamente após a data de sua aprovação e subsequente deferimento da Recuperação Judicial pela MM. Juíza da 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Paraná, devendo pois a Recuperanda tomar todas atitudes que lhe sejam conferidas nos termos do PRJ, assim como os seus credores deverão agir na forma estabelecida adiante.
22. A implementação das medidas previstas no PRJ permitirá à Recuperanda seu reerguimento e satisfação dos interesses de toda a coletividade e de seus credores.
23. O presente PRJ contempla a concessão de carência, prazos e deságios variáveis conforme a classe de créditos a ele sujeitos.
24. Constitui ainda premissa do PRJ a disseminação de Governança Corporativa, a redução de custos administrativos, a otimização e inteligência dos processos e rotinas, a solução de conflitos em que a Recuperanda figure como parte interessada e a adequação do objeto social à nova realidade patrimonial da empresa, objetivando assim, a manutenção da atividade empresarial.
25. A estrutura do PRJ permitirá a alienação de ativos não operacionais ou ativos sem uso, móveis e imóveis, com objetivo de injetar novos recursos na Recuperanda com vistas à fomentar seu capital de giro e o pagamentos de credores.
26. Adicionalmente os administradores da Companhia deverão, além dos atos de gestão ordinária, desenvolver esforços no sentido de identificar outras medidas que poderão ou deverão ser adotadas para a continuidade dos negócios das empresas.
27. O PRJ contempla, dentre outros, a utilização dos seguintes recursos, conforme previsão do art. 50 da LRF:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I - concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
 (...)

VI - aumento de capital social



(...)

IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;

(...)

X – constituição de sociedade de credores;

(...)

XII - equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

(....)

XV – emissão de valores mobiliários;

(. .)

Enfim, o presente PRJ modificativo tem um intuito de permitir que a Recuperanda continue a desempenhar o seu objeto social, ou seja, dedicar-se ao fornecimento de serviços nas áreas de construção civil e obras de engenharia, terraplenagem e pavimentação, prestação de serviços relacionados a geração, transformação e locação de equipamentos, tudo nas esferas federal, estadual e municipal, e no âmbito privado, inclusive com atuação através de parcerias públicas ou privadas específicas.





CAPÍTULO III

3. PROCEDIMENTOS A SEREM IMPLEMENTADOS COM O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1. PROCEDIMENTOS PRELIMINARES

A classificação e os valores dos créditos indicados na Relação de Credores poderão ainda ser alterados, se houver alteração posterior da natureza e ou do valor dos créditos em decorrência de decisão judicial, arbitral ou por acordo entre as partes.

3.2. REDUÇÃO DO PASSIVO

A redução do passivo compreende, em síntese, a renegociação e novação de dívidas, e a equalização de encargos financeiros, envidando esforços no sentido de obter a concessão de descontos no seu valor principal e redução de encargos moratórios e compensatórios, objetivando a adequação do passivo ao patrimônio das recuperadas disponível para alienação.

3.3. ADOÇÃO DE MEDIDAS JUDICIAIS

Adoção das medidas judiciais necessárias e pertinentes à preservação e recuperação de ativos e redução ou extinção de obrigações.

3.4. MANUTENÇÃO DOS ATIVOS

À exceção dos ativos não operacionais e os ativos sem uso, cuja venda se permite por meio do presente PRJ, todos os bens móveis e imóveis necessários para operação serão mantidos no patrimônio da Recuperanda, a fim de possibilitar a continuidade das atividades da CATEDRAL.

3.5. ALTERAÇÕES SOCIAIS

Com vistas à consecução dos objetivos do presente PRJ poderá ser realizada modificação do contrato social e/ou do acordo de acionistas assim como, eventualmente de seu objeto social, adequando as atividades da empresa à sua capacidade econômica e operacional, promovendo, ainda, as alterações societárias necessárias à redução de conflitos, melhoria da capacidade administrativa da Recuperanda. Também visando atender aos objetivos de superação da crise econômica -financeira poderá haver o ingresso de novo acionista na sociedade, seja mediante subscrição de novas cotas e/ou mediante transferência das cotas existentes, parcial ou totalmente.

3.6. ATIVO PARA PAGAMENTO

É disponibilizado para pagamento da Classe I, Classe II, Classe III e Classe IV o imóvel urbano, situado a Rodovia PR-408, ao lado da Estrada de Ferro, no município de Morretes, estado do Paraná, registrado no Registro de Imóveis Morretes/PR matrícula 2908, avaliado em



janeiro/2021 pelo Engenheiro Civil Cesar Augusto Deucher, CREA/PR – 69.964/D, conforme Anexo I, por R\$ 12.112.176,05 (doze milhões, cento e doze mil cento e setenta e seis reais e cinco centavos).

3.6.1 Avaliação: A Recuperanda e os Credores, agindo com transparência e boa-fé, visando à celeridade e economia dos procedimentos, aprovam a laudo de avaliação em Anexo I.

3.6.2 Não Sucessão: O imóvel disponibilizado para pagamento será leilado e alienado, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos credores, livres de quaisquer dívidas, obrigações ou ônus de qualquer natureza, inclusive tributários ou trabalhistas, afastando-se qualquer sucessão, nos termos do artigo 60, parágrafo único e 141, II da LRF e do artigo 133, §1º, II, do Código Tributário Nacional.

3.6.3. Adquirente do Imóvel que será alienado na forma do presente PRJ Modificativo, não sucederá as Recuperandas em quaisquer dívidas, contingências ou obrigações, de qualquer natureza, nos estritos termos dos artigos 60 e 142 da LRF.

3.6.4 Custos da Transferência do Imóvel e de Leilão: Os custos de transferência do imóvel ao adquirente e do leilão do imóvel serão de responsabilidade do adquirente, assim entendidos:

- a) eventual ITBI relativo à transferência da propriedade imobiliária;
- b) taxas, custas e emolumentos decorrentes da lavratura dos instrumentos translativos da propriedade;
- c) custos com leiloeiro; e
- d) outras despesas correlatas.

3.6.5 Contingências. A Recuperanda é responsável perante o investidor alienante, vencedor do leilão, por todo e qualquer ato, fato ou evento relacionado ao imóvel ocorrido anteriormente à Data do leilão, inclusive anúncios de publicação para o leilão, ainda que seus efeitos somente se materializem após esta data.

3.7. INVESTIMENTOS E CREDOR INVESTIDOR

3.7.1. Única e exclusivamente para o fim de viabilizar a consecução dos objetivos do PRJ, os acionistas buscarão investidores e/ou fornecedores que disponibilizem recursos financeiros ou processos de parcerias, para o incremento das atividades da Empresa.

3.7.2. Qualquer credor, de forma opcional, poderá qualificar-se como “Credor Investidor”, mediante a concessão de novas linhas de crédito à Recuperanda, em conformidade com os termos previstos no PRJ a fim de obter uma recuperação maior de seus créditos. Os novos créditos concedidos serão extraconcursais, nos termos do art. 67 da LRF, e terão prioridade de pagamento sobre quaisquer outros créditos na hipótese de falência.



3.72.1. Em caso de aceitação e utilização pela Recuperanda de linha de crédito e após realizada a operação, com a efetiva disponibilização dos recursos à **CATEDRAL**, o Credor Investidor terá direito de antecipar o recebimento de seu crédito sujeito à presente Recuperação Judicial **até o limite equivalente a 10%** (dez por cento) do novo crédito liberado, limitado ao valor total de seu crédito a ser recebido na forma do presente PRJ.

38. NOVOS FINANCIAMENTOS

38.1. Após a aprovação do PRJ, a Recuperanda poderá contratar novos financiamentos e fornecer garantias se assim for exigido, com vistas ao fomento de suas atividades.

38.2. Os novos financiamentos serão extraconcursais, nos termos do art. 67 da LRF, e terão prioridade de pagamento sobre quaisquer outros créditos na hipótese de falência.

39. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

39.1. Após a aprovação do PRJ, a Recuperanda poderá, caso entenda necessário, promover a alienação de bens de seus ativos não operacionais ou operacionais que, a seu critério, não interfiram no processo de suas atividades, móveis ou imóveis, permitindo assim o reforço de seu capital de giro e gerar recursos para o pagamento de seus credores.





CAPÍTULO IV

4 DO PAGAMENTO DO PASSIVO

4.1 CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS E DECORRENTES DE ACIDENTE DE TRABALHO, CLASSE II - CREDORES COM GARANTIA REAL, CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESA OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Os credores da Classe I, Classe II, Classe III e Classe IV receberão em pagamento, para rateio, o preço pago em leilão do imóvel urbano, situado no município de Morretes, conforme Anexo I, e cláusula 3.6.

4.1.1 Créditos não habilitados que venham a surgir após o rateio mencionado na cláusula 4.1., serão quitados na mesma proporção, mediante depósito dos respectivos valores em conta judicial vinculada a RJ.

4.1.2 Impugnações e Ações Judiciais: Para efeitos do rateio da quantia referida na alínea 4.1, os créditos sujeitos a Impugnações apresentadas na forma do art. 8º e 10 da LRF, bem como sub judice em eventuais ações que demandem quantia ilíquida e que ainda não tenham sido julgadas definitivamente na data de pagamento, data de depósito da parcela devida aos Credores Classe, serão consideradas em seu valor integral no cálculo dos percentuais devidos a cada credor. O valor controvertido será mantido em depósito na Conta Judicial até o julgamento definitivo de cada ação anteriormente referida, sendo subsequentemente, após o respectivo trânsito em julgado, liberado em favor do credor ou sendo realizado novo rateio, conforme o resultado da demanda, rateio esse que será realizado de acordo com os valores apurados pelo Administrador Judicial.

4.1.3 Forma de Pagamento: O pagamento será realizado pela Recuperanda mediante o leilão do ativo mencionado na cláusula 4.1. e conforme cláusula 3.6, desde que o vencedor ou vencedores do leilão já tenham realizado os pagamentos previstos relativos à alienação do ativo, em favor dos credores, em conta judicial vinculada ao processo da Recuperação Judicial, conforme Relação de Credores apresentada. O valor recebido pela alienação do ativo, será rateado, pelo Administrador Judicial, da seguinte forma:

4.1.3.1 Credores Classe I: Os credores da classe I receberão o valor do seu crédito corrigido, conforme cláusula 4.1.8. Até o limite de 150 salários mínimos, os credores da Classe I, receberão o seu crédito integral, o saldo



correspondente ao valor do crédito que superar os 150 salários mínimos serão considerados e reclassificados como crédito Quirografário – Classe III.

4.1.3.2 Credores Classe II, III, IV e a Parcela que Superar os 150 Salários

Mínimos Classe I: Os credores da Classe II, III, IV e a parcela dos créditos provenientes da Classe I que superarem os 150 salários mínimos, transformado em crédito Quirografário, receberão em pagamento, para rateio, de forma proporcional aos respectivos créditos corrigidos (cláusula 4.1.8), o saldo do preço pago em leilão do imóvel urbano (valor de venda do imóvel no leilão descontado o valor destinado a Classe I, clausula 4.1.3.1).

4.1.4 Do Leilão: Em até 60 dias após a data da publicação da decisão homologatória do PRJ pelo Juízo da 2ª Vara de Recuperação Judicial de Curitiba/PR, será definido pelo Administrador Judicial a data para o leilão do imóvel, relacionado clausula 4.1.1, que deverá ocorrer em até 100 dias da Data da homologação do PRJ pela juíza da Remuneração Judicial.

4.1.4.1 Não ocorrendo interessados na aquisição do ativo dado em pagamento à Classe I, II, III e IV, desde que não tenha sido por dolo da Recuperanda, será realizado um segundo, e um terceiro, com intervalos de até 60 dias entre eles, que poderão ser marcados pelo Administrador Judicial, com objetivo de leiloar o ativo remanescente.

4.1.4.2 O Administrador Judicial poderá nomear, mas não obrigado, um profissional devidamente habilitado para realizar e coordenar todo o processo do leilão do respectivo imóvel.

4.1.5 Preço mínimo: Para o primeiro o preço mínimo de alienação do ativo mencionado na clausula 4.1, será de do valor de avaliação do imóvel Anexo I e 70% para o segundo leilão do valor de avaliação do imóvel Anexo I, conforme clausula 4.1.

4.1.5.1 Caso as ofertas apresentadas no primeiro e segundo leilão não tenham atingido o valor mínimo, será realizado um terceiro leilão. No terceiro, e último leilão, o valor de alienação dos imóveis remanescentes será pela melhor oferta apresentada, limitado ao valor mínimo para alienação de 50% do valor de avaliação do imóvel Anexo I.

4.1.6 Reserva do Direito de Preferência aos Credores: Após ter definido o valor de melhor oferta em leilão, ficará aberto aos credores das respectivas classes, o direito de exercer a preferência na aquisição do imóvel nas mesmas condições e preço da melhor oferta apresentada em leilão. Essa opção deverá ser feita antes do encerramento do leilão pelo Administrador Judicial.





- 4.1.6.1** Caso um ou mais credores da Classe I, II, III e IV exerçam o direito mencionado na cláusula 4.1.6, os mesmos disputarão entre si, mediante lances abertos, pelo maior valor, preservadas as condições de pagamento, tornando-se assim o vencedor do leilão aquele que der o maior lance. Após definido o vencedor, o resultado do leilão será homologado pelo juízo da Recuperação Judicial.
- 4.1.6.2** Não existindo credor interessado em exercer a preferência, conforme a cláusula 4.1.6.1, será declarada vencedora do leilão a melhor proposta apresentada, que será homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial.
- 4.1.7 Atraso pagamento pelo adquirente:** Caso o adquirente atrase o pagamento da parcela do preço relativa à alienação do imóvel aos credores da Classe I, II, III e IV, a Recuperanda terá acrescido ao prazo de pagamento o mesmo número de dias de atraso para efetuar o pagamento aos credores respectivos, sendo que eventuais créditos decorrentes de acréscimo das multas de mora serão igualmente rateadas entre os credores beneficiários do pagamento, de forma proporcional ao valor dos créditos corrigidos conforme cláusula 4.1.3.
- 4.1.8 Correção Monetária e Juros:** Os créditos das classes serão corrigidos monetariamente com base na Taxa Correção (média do INPC e IGP-DI) mais juros de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da data do pedido da recuperação até a emissão da última relação de pagamento aos credores emitida pelo Administrador Judicial e sobre a qual, após sua publicação, não haverá incidência de correção monetária e de juros.
- 4.1.9 Quitação:** Uma vez recebido o valor que lhe couber pelo rateio do preço de venda do imóvel acima descrito, cláusula 4.1, **os Credores da Classe I, II, III e IV darão plena, rasa, geral quitação da totalidade dos seus respectivos créditos para a Recuperanda, seus sócios quotistas, avalistas e/ou garantidores e/ou coobrigados**, diretos e indiretos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.6.
- 4.1.10 Credor Não Incluído Na Relação de Credores:** Os credores das Classes I, II, III e IV que não tenham seu crédito denunciado nos autos por qualquer forma, e não se apresentarem nos autos da RJ até 48 (quarenta e oito) horas antes data da manifestação do Administrador Judicial referente ao rateio final dos recursos provenientes da alienação dos créditos, terão seus créditos pagos pelas Recuperandas nas mesmas condições e proporções que os demais credores da Classe I, II, III e IV.
- 4.1.11 Condição Resolutiva:** Na eventual hipótese de não existirem interessados na aquisição do ativo, uma nova AGC deverá ser convocada para deliberar a respeito de uma alternativa para pagamento dos credores das Classes I, II, III e IV.
- 4.1.12 Garantias:** As garantias detidas originariamente pelos credores permanecerão válidas, mas suspensas, até que os pagamentos sejam realizados e a dívida totalmente



paga nas condições estabelecidas no PRJ, após o que ficarão automática e integralmente liberadas.

4.2 OUTRAS DESPESAS

4.2.1 Além dos demais pagamentos previstos no PRJ, a Recuperanda é responsável pelos pagamentos de obrigações extraconcursais relativos a elaboração, fiscalização, negociação e aprovação da RJ, a exemplos das listadas abaixo, mas não limitadas a elas:

- a) custas processuais;
- b) encargos decorrentes de processos da Justiça do Trabalho;
- c) honorários do Administrador Judicial – Dr. Paulo Vinicius de Barros Martins Júnior Honorários arbitrados pela decisão de mov. 353.1 dos autos de Recuperação Judicial;
- d) empresa responsável pela negociação e consultor financeiro – TFB DI Serviços Administrativos Ltda., sociedade jurídica inscrita no CNPJ sob nº 29.190.726/0001-16, conforme contrato de Prestação de Serviços firmado em 05/12/2019;
- e) advogados das Recuperandas – Bruning Advogados Associados, sociedade jurídica inscrita no CNPJ sob nº 05.506.849/0001-55 e Bruning & Associados sociedade jurídica no CNPJ 26.503.140/0001-76, conforme contrato de prestação de serviços firmado em 12/12/2019.

4.2.2 Caso até a emissão da relação de pagamentos aos credores da RJ, a ser emitida pelo Administrador Judicial (clausulas 4.1 e 4.1.3) não tenham sido quitados os créditos preferenciais alínea 4.2.1, o Administrador Judicial, deverá primeiramente efetuar a liquidação dos credores preferenciais (cláusula 4.2.1), para posterior efetuar o pagamento dos credores conforme clausula 4.1, correspondentes.





CAPÍTULO V

5 CONDIÇÕES GERAIS DOS CREDORES SUJEITOS AO PRJ

Aplicam-se a todos os credores, independentemente da classe, as seguintes condições gerais:

- 5.1** As disposições do presente PRJ vinculam a Recuperanda, seus sócios, suas subsidiárias, controladas e afiliadas, e seus Credores e seus eventuais cessionários e sucessores, partir de sua aprovação em AGC.
- 5.2** Os Credores deverão informar, no prazo de até 30 (trinta) dias da Data da Concessão da RJ, através da remessa de e-mail à Recuperanda, no endereço eletrônico *financeiro@catedral.eng.br*, ou através de petição nos autos de recuperação judicial, todos os dados necessários para o aperfeiçoamento dos pagamentos devidos nos termos do PRJ, qualquer que seja a forma.
- 5.2.1** A Recuperanda fica isenta dos efeitos da mora, caso algum Credor não informe seus dados bancários na forma aqui prevista. Caso sejam prestadas as informações necessárias de forma intempestiva, a Recuperanda realizará o respectivo pagamento sem incidência de qualquer taxa de juros e correção monetária, que serão calculados apenas até a data em que o pagamento deveria ter sido realizado.
- 5.2.2** Exceto se houver comunicação formal expressa por parte do Credor em sentido contrário, os valores devidos aos Credores nos termos do presente PRJ serão pagos por meio de transferência à conta bancária do respectivo credor, por meio de transferência eletrônica disponível (TED), para o que a Recuperanda poderá contratar agente de pagamento para efetivação dos aludidos pagamentos. O respectivo comprovante de depósito/transferência servirá de prova de quitação do aludido pagamento.
- 5.2.3** No caso de pagamento, a ausência de informação implicará no pagamento mediante depósito em conta judicial.
- 5.2.4** O pagamento será realizado apenas para os credores com crédito líquidos e homologados perante o Juízo da Recuperação Judicial.
- 5.2.5** Incidência de correção monetária (média do INPC e IGP-DI) e juros de 1% (um por cento) ao ano, incidentes a partir da data do pedido da recuperação até a emissão da última relação de pagamento aos credores emitida pelo Administrador Judicial e sobre a qual, após sua publicação, não haverá incidência de correção monetária e de juros de 1% (um por cento) ao ano.

- 5.3** A aprovação do PRJ em AGC e a respectiva concessão da Recuperação Judicial pelo



competente Juízo obrigará a Recuperanda e todos os seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, assim como seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando, ainda, em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 58 da LRF.

- 5.4 Ficam sem efeito e aplicabilidade quaisquer cláusulas contidas em contrato(s) celebrado(s) entre a Recuperanda e seus credores que vetem, restrinjam ou impeçam mudança na composição societária/acionária da Recuperanda, direta ou indiretamente.
- 5.5 Com a aprovação do PRJ e o pagamento na forma nele prevista, ficam automaticamente quitadas e/ou renunciadas pelos credores toda e qualquer indenização por perdas e danos (danos materiais, morais e lucros cessantes) porventura devidas em decorrência de inadimplemento contratual da Recuperanda em relação a obrigações (diretas ou indiretas) sujeitas à RJ, quer sejam objeto de pleito administrativo ou judicial, ou mesmo que ainda não tenham sido reivindicados, sendo os pagamentos versados no PRJ os únicos valores devidos pela Recuperanda (e/ou pelos seus coobrigados) aos seus credores.
- 5.6 Com a aprovação do PRJ, ficarão automaticamente liberados e extintos todos os avais, fianças e/ou quaisquer outras garantias fidejussórias ou de responsabilidade solidária assumidas em favor de operações da Recuperanda daqueles créditos sujeitos à Recuperação Judicial, em especial, mas não limitado as pessoas de, José Angelo Turra, Juçara Pereira Turra e José Angelo Turra Júnior, nos termos do artigo 49, § 2º, da LRF.
- 5.7 Com a aprovação do PRJ, ficam desde logo suspensos todos os protestos lavrados em face da Recuperanda e/ou de seus eventuais coobrigados, avalistas ou fiadores, devendo ainda serem suspensas todas as ações ou execuções que visem a cobrança dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial movidas em face da Recuperanda, à exceção das habilitações/impugnações, até a efetiva quitação do crédito nos termos da presente Recuperação Judicial, inclusive aquelas movidas em desfavor de seus sócios quotistas diretos e indiretos, coobrigados e respectivos cônjuges, sociedades controladas ou controladoras, direta ou indiretamente, seus administradores (atuais e passados) por obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.6.
- 5.8 Após o pagamento integral de cada um dos créditos nos termos e formas estabelecidos no presente PRJ, os respectivos créditos serão considerados integralmente quitados e o credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar, em tempo algum, a qualquer título, contra a Recuperanda ou seus eventuais coobrigados, avalistas ou fiadores, com relação aos créditos quitados, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.6.
- 5.9 Para não deixar dúvida, após o devido pagamento conforme clausula 4, **nenhum acréscimo ou outro valor será pago em qualquer Classe não havendo mais nada a ser pago pela Recuperanda ou seus Coobrigados, avalistas ou fiadores.**
- 5.10 Uma vez quitados os créditos nos termos do presente PRJ, os credores expressamente autorizam a Recuperanda a requerer a extinção das ações/execuções porventura suspensas sem que os Credores/Recuperanda sejam apenados com pagamento/reembolso de custas/despesas



processuais/honorários advocatícios.

- 5.11** Os Créditos Sujeitos à RJ poderão ser alterados ou excluídos, bem como novos créditos poderão ser incluídos pelo Administrador Judicial ao preparar nova Relação de Credores, ou, ainda, por ocasião da consolidação do Quadro Geral de Credores, em decorrência do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência ou impugnação crédito.
- 5.12** Os credores poderão ceder seus direitos decorrentes do PRJ a outros credores ou terceiros, devendo, todavia, cientificar o cessionário de todos os termos do PRJ, bem como comunicar formalmente à Recuperanda acerca da efetivação da cessão, ressaltando-se, porém, as operações de cessão de crédito realizadas anteriormente a AGC, cuja validade é ratificada pela Recuperanda.
- 5.13** O PRJ poderá ser alterado, desde que cumpridos os requisitos legais, hipótese em que deverá ser convocada nova AGC, cujo quórum será apurado após o abatimento de eventuais pagamentos realizados na forma do PRJ vigente. As alterações aprovadas obrigarão a totalidade dos credores sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos da LRF.
- 5.14** Eventual nulidade de quaisquer das cláusulas do PRJ não acarreta nulidade integral dele, que permanecerá plenamente exigível naquilo que não for declarado judicialmente nulo.
- 5.15** Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial serão considerados válidos, desde que realizados na forma da LRF.
- 5.16** Em qualquer hipótese de descumprimento do PRJ, antes da convalidação da RJ em falência, deverá ser convocada nova AGC, a fim de possibilitar aos credores deliberar sobre outras formas para pagamento dos créditos.
- 5.17** Este PRJ é regido e deve ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 5.18** Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste PRJ, sua aprovação, alteração e/ou seu cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais à consecução dos fins do PRJ, até o encerramento da Recuperação Judicial. Após, fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – PR.

Curitiba, 23 de fevereiro de 2021.

CATEDRAL CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JOSE ANGELO TURRA

JOSE ANGELO TURRA JÚNIOR



ANEXOS

ANEXO I - AVALIAÇÃO IMÓVEL

Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietário	JOSÉ ÂNGELO TURRA
--------------	-------------------

Endereço	Rodovia PR-408, ao lado da Estrada de Ferro
Coordenadas	25°29'54.15"S, 48°49'8.22"O
Município	Morretes
Estado	Paraná

Tipo de imóvel	URBANO
----------------	--------

VALOR DE AVALIAÇÃO CONSIDERADO	R\$	12.112.176,05
--------------------------------	-----	---------------

Data	Janeiro de 2.021
------	------------------


Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D





ANEXO II - DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICA DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO

Catedral	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Taxa Selic Média Anual (taxa 12/02/2021)	2,94%	4,65%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflação IPCA (taxa 12/02/2021)	3,81%	3,27%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

DRE (BRL)								
Receitas	2.159.938	12.940.272	15.889.074	18.839.047	21.499.249	23.549.644	24.256.133	24.983.817
% crescimento		499,1%	22,8%	18,6%	14,1%	9,5%	3,0%	3,0%
Receita com Obras	899.938	11.639.063	14.548.828	17.458.594	20.077.383	22.085.121	22.747.675	23.430.105
Receitas Aluguel	1.260.000	1.301.209	1.340.245	1.380.453	1.421.866	1.464.522	1.508.458	1.553.712
Deduções Receitas	-173.081	-1.349.311	-1.669.563	-1.990.085	-2.278.775	-2.500.750	-2.575.772	-2.653.046
Deduções Sobre Obras	10,91%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%
Deduções sobre Aluguel	5,91%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%
RECEITA LÍQUIDA	1.986.856	11.590.961	14.219.410	16.848.962	19.220.475	21.048.894	21.680.361	22.330.771
CMV	-719.950	-8.729.297	-10.620.645	-12.395.602	-14.054.168	-15.459.585	-15.923.373	-16.401.074
Custo médio Obras %	80,0%	75,0%	73,0%	71,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Lucro Bruto	1.266.906	2.861.664	3.598.766	4.453.360	5.166.307	5.589.309	5.756.988	5.929.698
Despesas Administrativas e Comerciais	-950.738	-1.581.833	-2.029.288	-2.320.166	-2.389.771	-2.461.465	-2.535.308	-2.611.368
Outras receitas e despesas								
% das receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EBIT	316.168	1.279.831	1.569.478	2.133.193	2.776.535	3.127.844	3.221.680	3.318.330
% margem EBIT	14,6%	9,9%	9,9%	11,3%	12,9%	13,3%	13,3%	13,3%

Observação: Não foi considerado depreciação no demonstrativo acima visto que não impacta de taxa.



DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA PROJETADO

CATEDRAL	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Fluxo de Caixa (BRL '000)								
EBIT	316.168	1.279.831	1.569.478	2.133.193	2.776.535	3.127.844	3.221.680	3.318.330
(-) IR/CS	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Crédito IR/CS s/Prejuízos Fiscais	-	-	-	-	-	-	-	-
Geração Caixa Ano	316.168	1.279.831	1.569.478	2.133.193	2.776.535	3.127.844	3.221.680	3.318.330
(+) Previsão Ingressos de Governo/Judiciais	-	626.082	600.000	-	-	-	-	-
Outros Créditos em RJ	-	626.082	-	-	-	-	-	-
Sonegação	-	-	600.000	-	-	-	-	-
(-) Desembolsos RJ + Extra Concursais + Parc. Impostos	(12.948.656)	(2.518.835)	(2.698.719)	(3.283.108)	(3.447.263)	(3.619.626)	(3.800.608)	(1.970.982)
(-) Classe I	(2.095.431)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe II, III e IV	(10.016.744)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas Judiciais	(487.137)	(900.000)	-	-	-	-	-	-
(-) Parcelamento de Impostos	(349.343)	(1.618.835)	(2.698.719)	(3.283.108)	(3.447.263)	(3.619.626)	(3.800.608)	(1.970.982)
(+) Aporte Capital Socio Referente Classe III	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Venda de ativo não operacionais	12.862.176	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	-
Ingresso Leilão Referente Imóvel	12.112.176	-	-	-	-	-	-	-
Venda Ativos R Operacionais / Operacionais s/Uso	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	-
Fluxo de Caixa Livre Ano	229.688	137.078	220.759	(399.914)	79.272	258.218	171.072	1.347.348
Posição final de caixa no ano	229.688	366.766	587.525	187.611	266.883	525.100	696.172	2.043.520

CESAR AUGUSTO DEUCHER
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

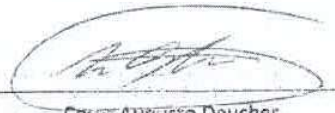
Proprietário	JOSÉ ÂNGELO TURRA
--------------	-------------------

Endereço	Rodovia PR-408, ao lado da Estrada de Ferro
Coordenadas	25°29'54.15"S, 48°49'8.22"O
Município	Morretes
Estado	Paraná

Tipo de imóvel	URBANO
----------------	--------

VALOR DE AVALIAÇÃO CONSIDERADO	R\$	12.112.176,05
--------------------------------	-----	---------------

Data	Janeiro de 2.021
------	------------------


Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D



Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69 964/D

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - TERRENO

Proprietário	JOSÉ ÂNGELO TURRA
---------------------	-------------------

localização do imóvel				
endereço	Rodovia PR-408, ao lado da Estrada de Ferro			
bairro	25°29'54.15"S, 48°49'8.22"O	residência	quadra	-
cidade	Morretes	estado	Paraná	

características do imóvel				
área total	56.800,00	m2	forma	irregular
frente	125,00	m	fundos	230,00 m
lado direito	368,00	m	lado esquerdo	272,00 m

características do logradouro				
água potável	sim	drenagem	sim	
esgoto sanitário	não	calçada	não	
transporte coletivo	sim	energia elétrica	sim	
iluminação pública	sim	telefone	sim	
pavimentação	sim	outros	---	

característica físicas do terreno				
firme	sim	seco	sim	
aterrado	não	pantanosos	não	
acive	não	acentuado	não	
declive	não	acentuado	não	

outras informações	
nº de registro	2.908
cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Morretes - Paraná

observações

data Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher

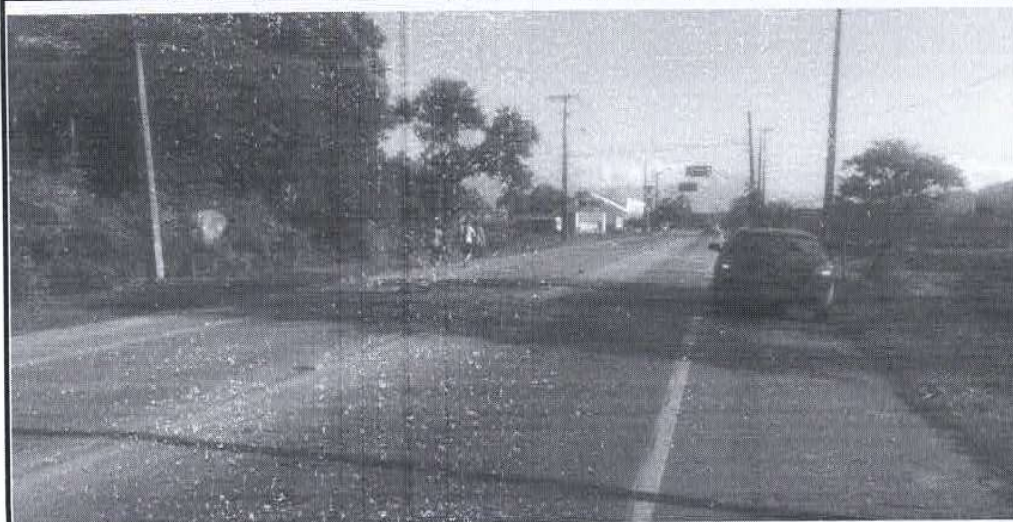
Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

FOTO 1



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Rodovia PR-408 - sentido BR-277.

FOTO 2



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Rodovia PR-408 - sentido Centro de Morretes.



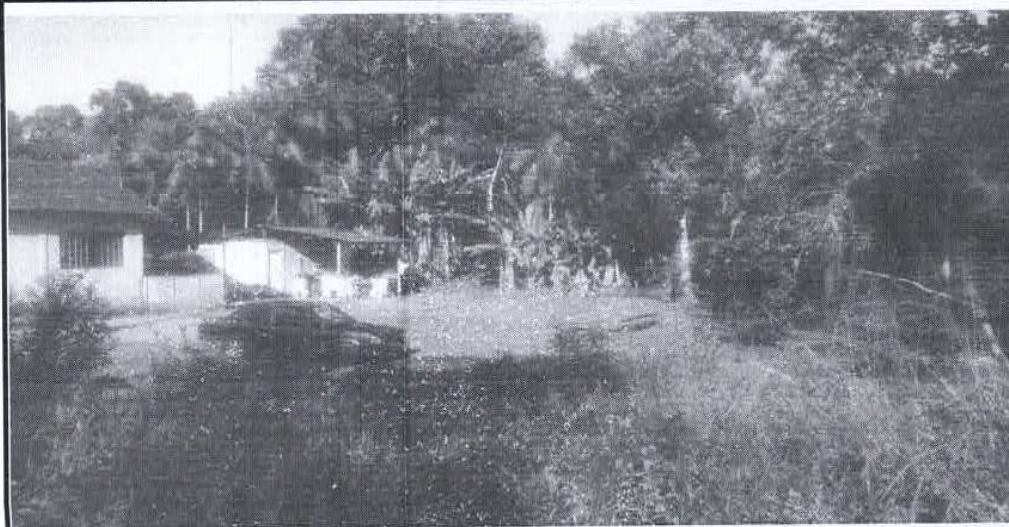
Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

FOTO 3



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - testada do Imóvel Avaliando.

FOTO 4



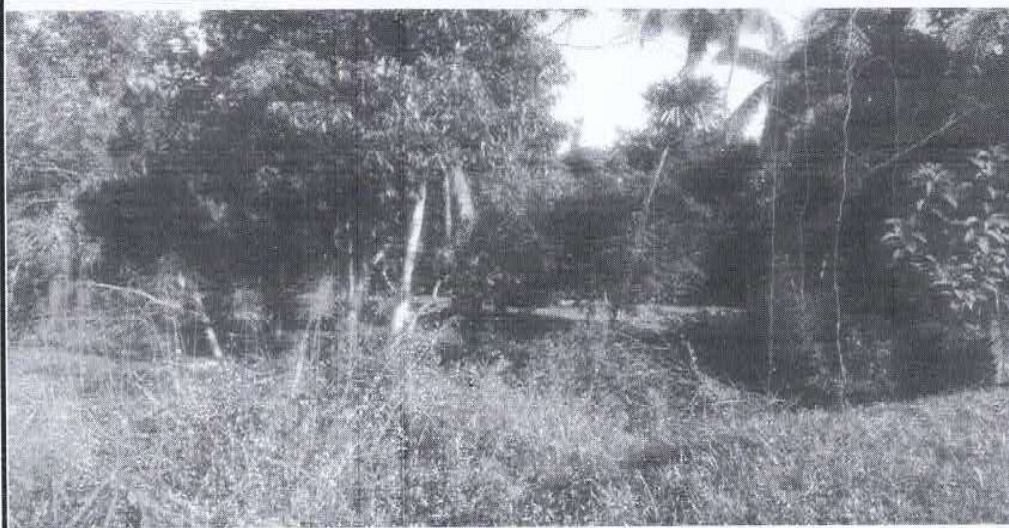
Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - Imóvel Avaliando.



Cesar Augusto Deucher

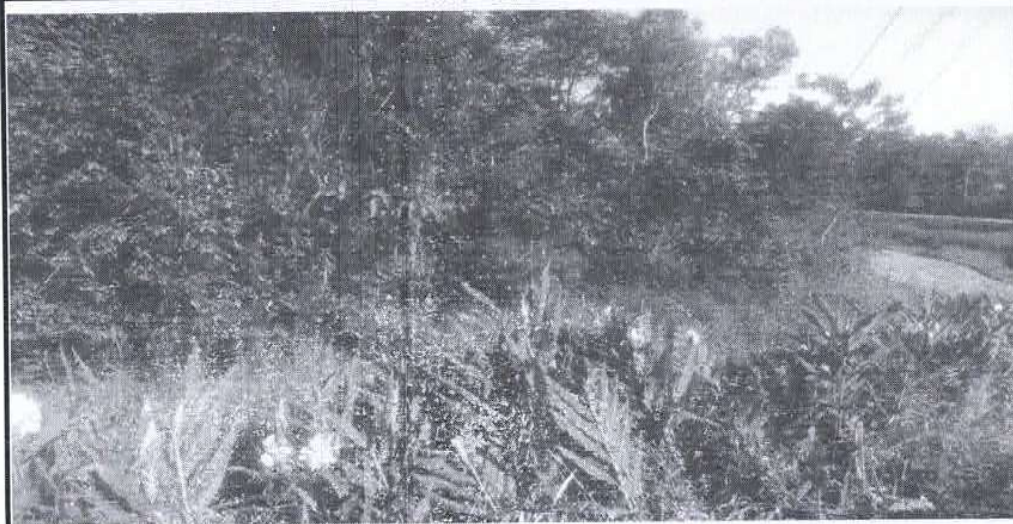
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

FOTO 5



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - Imóvel Avaliando.

FOTO 6



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - Imóvel Avaliando.



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

FOTO 7



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - lateral direita do Imóvel Avaliando.

FOTO 8



Local	Imóvel Avaliando
Descrição	Vista parcial - lateral direita do Imóvel Avaliando.



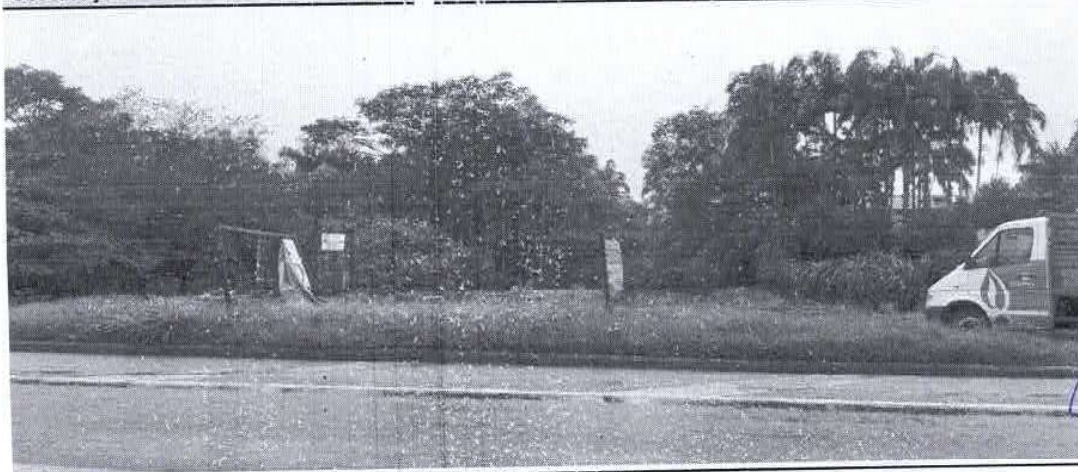
Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-63.964/D

ELEMENTO	NÚMERO	1	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR			
telefone	(41) 99621-5617		contato	
site				
link				
localização do imóvel				
endereço	Rodovia PR 408, lado direito sentido Centro de Morretes			
coordenadas	-25.501506, -48.816762			
município	Morretes		estado	Paraná
características do terreno				
área	720,00	m2	forma	regular
frente	18,00	m	fundos	18,00 m
lado direito	40,00	m	lado esquerdo	40,00 m
características do logradouro				
água potável	sim		drenagem	sim
esgoto sanitário	sim		calçada	não
transp. coletivo	sim		energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim		telefone	sim
pavimentação	sim		outros	
características físicas do terreno				
firme	sim		seco	sim
aterrado	não		pantanosos	sim
acive	não		acentuado	não
declive	5%		acentuado	não
valores de venda				
total (R\$)	120.000,00		unitário (R\$/m2)	166,67
observações				
		data	Janeiro de 2.021	



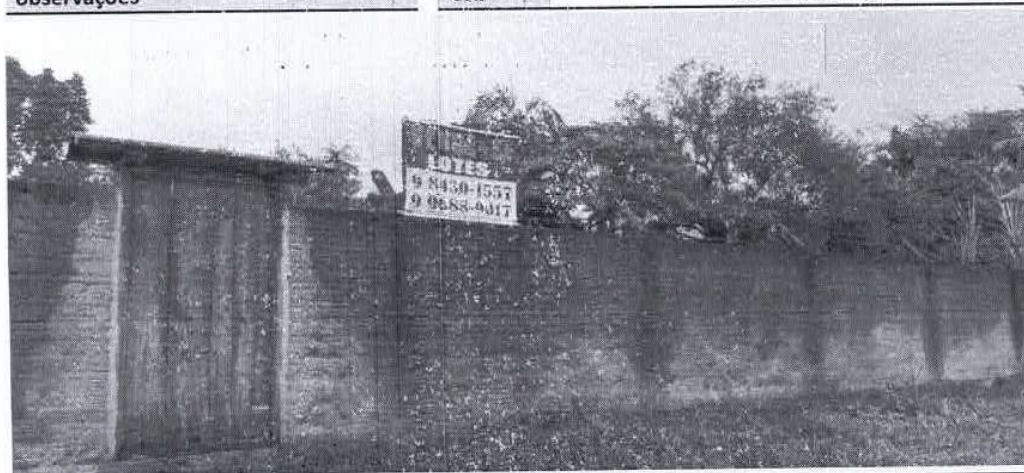
Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	2	TIPO	TERRENO
imobiliária	MORRETES IMÓVEIS		
telefone	(41) 3462-2244	contato	
site	https://morretesimoveis.com.br/		
link	https://morretesimoveis.com.br/detalhes/terreno-a-venda-no-bairro-sitio-do-campo-em-morretes-pr/219		
localização do imóvel			
endereço	Rodovia PR 408, lado direito sentido Centro de Morretes - divisa Rio Marumbi		
coordenadas	-25.487867, -48.825431		
município	Morretes	estado	Paraná
características do terreno			
área	1.657,63 m2	forma	irregular
frente	38,00 m	fundos	m
lado direito	43,62 m	lado esquerdo	m
características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	sim
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	sim	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	sim	cursos	---
características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterroado	não	pantanosos	sim
acive	não	acentuado	não
declive	5%	acentuado	não
valores de venda			
total (R\$)	190.000,00	unitário (R\$/m2)	114,62
observações		data Janeiro de 2.021	



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	3		TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR			
telefone	(41) 98430-1557	contato		
site				
link				
localização do imóvel				
endereço	Rua das Torres			
coordenadas	-25.493456, -48.816577			
município	Morretes	estado	Paraná	
características do terreno				
área	626,03	m2	forma	regular
frente	15,07	m	fundos	15,40 m
lado direito	42,74	m	lado esquerdo	40,85 m
características do logradouro				
água potável	sim	drenagem	não	
esgoto sanitário	sim	calçada	não	
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim	
iluminação públ.	sim	telefone	sim	
pavimentação	não	outros	---	
características físicas do terreno				
firme	sim	seco	sim	
aterro	não	pantanosos	não	
acive	não	acentuado	não	
declive	não	acentuado	não	
valores de venda				
total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	127,79	
observações	data Janeiro de 2.021			



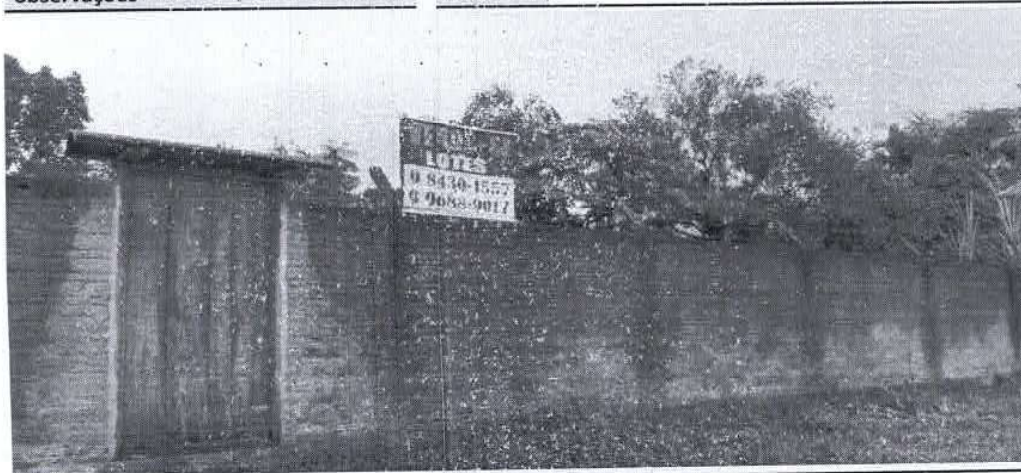
Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	4	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR		
telefone	(41) 98430-1557	contato	
site			
link			
localização do imóvel			
endereço	Rua das Torres		
coordenadas	-25.493456, -48.816577		
município	Morretes	estado	Paraná
características do terreno			
área	597,91 m2	forma	regular
frente	15,07 m	fundos	15,40 m
lado direito	40,85 m	lado esquerdo	38,98 m
características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	não
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---
características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterrado	não	pantanoso	não
acive	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não
valores de venda			
total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	133,80
observações		data Janeiro de 2.021	



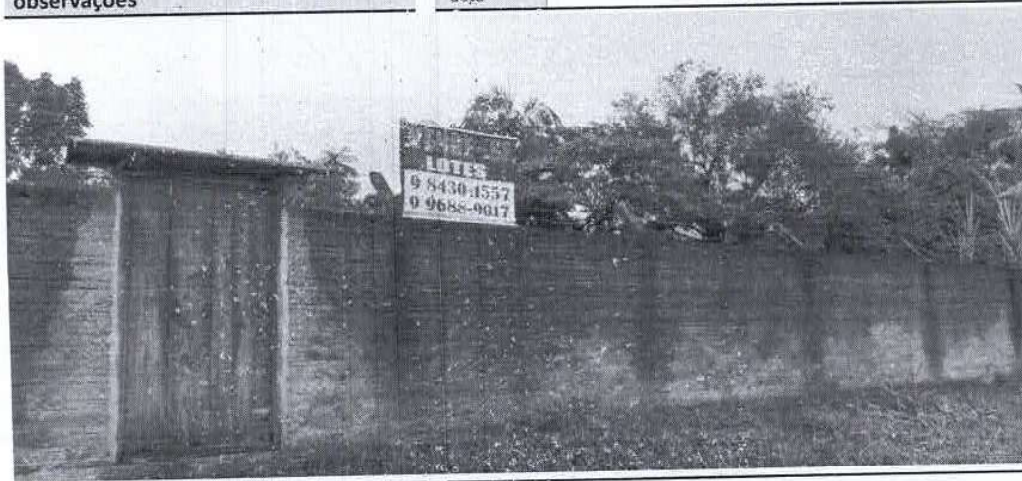
Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO	NÚMERO	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR		
telefone	(41) 98430-1557	contato	
site			
link			
localização do imóvel			
endereço	Rua Adalberto Latuf		
coordenadas	-25.493456, -48.816577		
município	Morretes	estado	Paraná
características do terreno			
área	742,67 m2	forma	irregular
frente	22,49 m	fundos	17,47 m
lado direito	38,98 m	lado esquerdo	37,80 m
características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	não
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---
características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterro	não	pantanosos	não
acive	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não
valores de venda			
total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	107,72
observações		data	Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO	NÚMERO	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR		
telefone	(41) 98430-1557	contato	
site			
link			
localização do imóvel			
endereço	Rua Adalberto Latuf		
coordenadas	-25.493456, -48.816577		
município	Morretes	estado	Paraná
características do terreno			
área	402,64 m2	forma	irregular
frente	18,52 m	fundos	17,00 m
lado direito	27,37 m	lado esquerdo	20,00 m
características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	não
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---
características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterrado	não	pantanosos	não
acive	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não
valores de venda			
total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	198,69
observações		data	Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

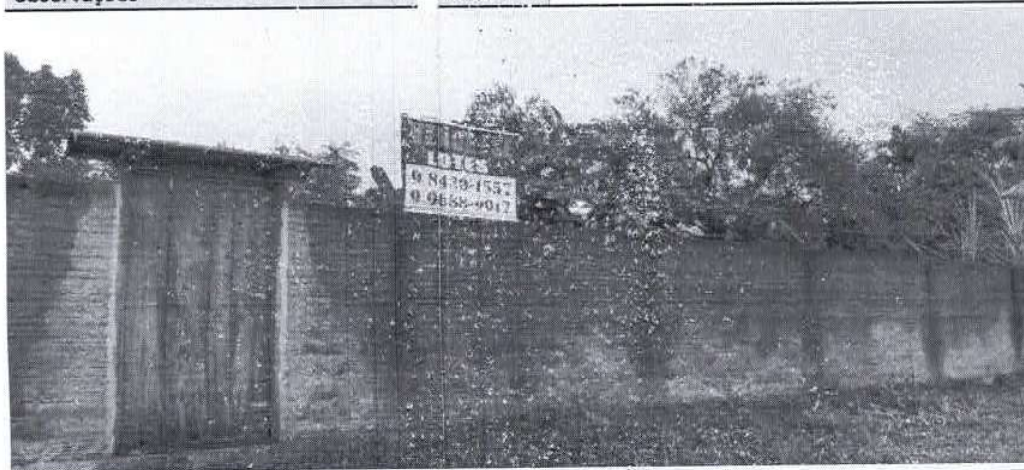
ELEMENTO	NÚMERO	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR		
telefone	(41) 98430-1557	contato	
site			
link			
localização do imóvel			
endereço	Rua Adalberto Latuf		
coordenadas	-25.493456, -48.816577		
município	Morretes	estado	Paraná
características do terreno			
área	362,90 m2	forma	irregular
frente	13,18 m	fundos	12,10 m
lado direito	32,63 m	lado esquerdo	27,37 m
características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	não
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---
características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterrado	não	pantanosos	não
active	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não
valores de venda			
total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	220,45
observações		data	Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher

Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	8		TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR			
telefone	(41) 98430-1557	contato		
site				
link				
localização do imóvel				
endereço	Rua Adalberto Latuf			
coordenadas	-25.493456, -48.816577			
município	Morretes	estado	Paraná	
características do terreno				
área	386,74	m2	forma	irregular
frente	17,60	m	fundos	6,30 m
lado direito	40,77	m	lado esquerdo	32,63 m
características do logradouro				
água potável	sim	drenagem	não	
esgoto sanitário	sim	calçada	não	
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim	
iluminação públ.	sim	telefone	sim	
pavimentação	não	outros	---	
características físicas do terreno				
firme	sim	seco	sim	
aterrado	não	pantanosos	não	
active	não	acentuado	não	
declive	não	acentuado	não	
valores de venda				
total (R\$)	100.000,00	unitário (R\$/m2)	258,57	
observações	data Janeiro de 2.021			



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	9	TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR		
telefone	(41) 98430-1557	contato	
site			
link			

localização do imóvel

endereço	Rua da Raia		
coordenadas	-25.490792, -48.819221		
município	Morretes	estado	Paraná

características do terreno

área	464,00	m2	forma	regular
frente	16,00	m	fundos	16,00 m
lado direito	29,00	m	lado esquerdo	29,00 m

características do logradouro

água potável	sim	drenagem	sim
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---

características físicas do terreno

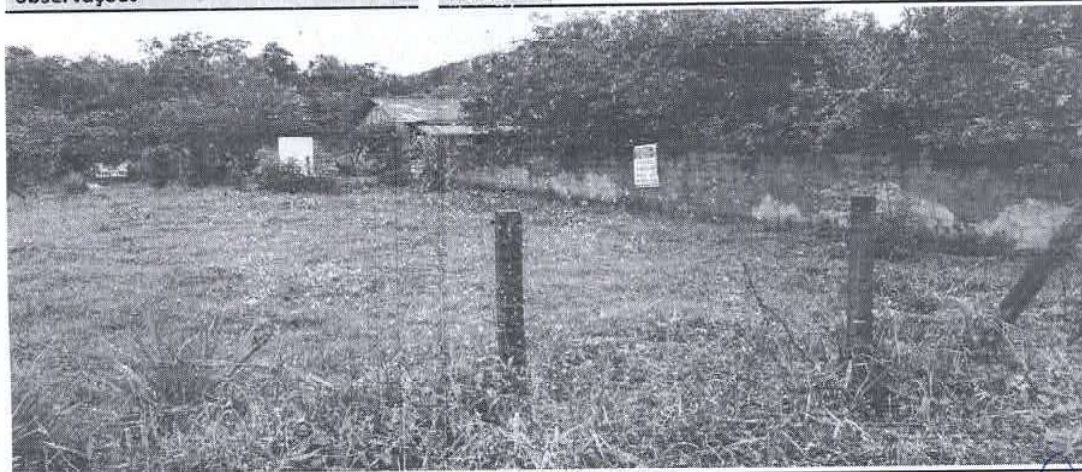
firme	sim	seco	sim
aterrado	não	pantanosos	não
active	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não

valores de venda

total (R\$)	80.000,00	unitário (R\$/m2)	172,41
-------------	-----------	-------------------	--------

observações

data Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher
 Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	10		TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR			
telefone	(41) 99700-1333	contato		
site				
link				
localização do imóvel				
endereço				
coordenadas	-25.490792, -48.819221			
município	Morretes	estado	Paraná	
características do terreno				
área	360,00	m2	forma	regular
frente	12,00	m	fundos	12,00 m
lado direito	30,00	m	lado esquerdo	30,00 m
características do logradouro				
água potável	sim	drenagem	sim	
esgoto sanitário	sim	calçada	não	
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim	
iluminação públ.	sim	telefone	sim	
pavimentação	não	outros	---	
características físicas do terreno				
firme	sim	seco	sim	
aterro	não	pantanosos	sim	
acive	não	acentuado	não	
declive	não	acentuado	não	
valores de venda				
total (R\$)	45.000,00	unitário (R\$/m2)	125,00	
observações	data Janeiro de 2.021			



Cesar Augusto Deucher

Engenheiro Civil
 CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	11.		TIPO	TERRENO
imobiliária	PARTICULAR			
telefone	(41) 99569-1091	contato		
site				
link				
localização do imóvel				
endereço				
coordenadas	-25.491057, -48.819900			
município	Morretes	estado	Paraná	
características do terreno				
área	480,00	m2	forma	regular
frente	16,00	m	fundos	16,00 m
lado direito	32,00	m	lado esquerdo	32,00 m
características do logradouro				
água potável	sim	drenagem	sim	
esgoto sanitário	sim	calçada	não	
transp. coletivo	não	energia elétrica	sim	
iluminação públ.	sim	telefone	sim	
pavimentação	não	outros	---	
características físicas do terreno				
firme	sim	seco	sim	
aterrado	não	pantanoso	não	
acive	não	acentuado	não	
declive	não	acentuado	não	
valores de venda				
total (R\$)	55.000,00	unitário (R\$/m2)	114,58	
observações	data Janeiro de 2.021			



Cesar Augusto Deucher

Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

ELEMENTO NÚMERO	12	TIPO	TERRENO
imobiliária	MORRETES IMÓVEIS		
telefone	(41) 3462-2244	contato	
site	https://morretesimoveis.com.br/		
link	https://morretesimoveis.com.br/detalhes/terreno-para-venda-em-sitio-do-campo-morretes-pr/179		

localização do imóvel			
endereço	Travessa Maria Porcides Alves, em frente ao n. 92		
coordenadas	-25.492338, -48.821364		
município	Morretes	estado	Paraná

características do terreno			
área	360,00	m2	forma regular
frente	12,00	m	fundos 12,00 m
lado direito	30,00	m	lado esquerdo 30,00 m

características do logradouro			
água potável	sim	drenagem	não
esgoto sanitário	sim	calçada	não
transp. coletivo	sim	energia elétrica	sim
iluminação públ.	sim	telefone	sim
pavimentação	não	outros	---

características físicas do terreno			
firme	sim	seco	sim
aterroado	não	pantansoso	não
acive	não	acentuado	não
declive	não	acentuado	não

valores de venda			
total (R\$)	135.000,00	unitário (R\$/m2)	375,00

observações	data
	Janeiro de 2.021



Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS

elemento numero	área (m²)	valor (R\$)	valor unitário (R\$/m²)	Ftransp.	Fprofundidade	Ffrente	Ftopo	Falagado	Frodovia	valor unitário homogen. (R\$/m²)
1	720,00	120.000,00	166,67	1,0500	1,0347	0,9410	1,0500	1,2000	1,0000	212,61
2	1.657,63	190.000,00	114,62	0,9500	1,0563	0,8412	1,0500	1,3000	1,0000	137,26
3	626,03	80.000,00	127,79	1,4500	1,0508	0,9664	1,0000	1,0000	1,1000	200,27
4	597,91	80.000,00	133,80	1,4500	1,0395	0,9664	1,0000	1,0000	1,1000	208,18
5	742,67	80.000,00	107,72	1,4500	1,0260	0,9101	1,0000	1,0000	1,1000	160,08
6	402,64	80.000,00	198,69	1,4500	1,0346	0,9370	1,0000	1,0000	1,1000	302,32
7	362,90	80.000,00	220,45	1,4500	1,0000	0,9860	1,0000	1,0000	1,1000	338,61
8	386,74	100.000,00	258,57	1,4500	1,0178	0,9442	1,0000	1,0000	1,1000	390,96
9	464,00	80.000,00	172,41	1,4500	1,0006	0,9578	1,0000	1,0000	1,1000	260,06
10	360,00	45.000,00	125,00	1,4500	1,0000	1,0000	1,0000	1,2000	1,1000	218,75
11	480,00	55.000,00	114,58	1,3500	1,0020	0,9578	1,0000	1,0000	1,1000	161,53
12	360,00	135.000,00	375,00	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	487,50
média simples (MS)		256,51								
MS x 0,7		179,56								
MS x 1,3		333,46								
média saneada		233,70								

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO

valor unitário saneado (R\$/m²)	Fprofundidade	Ffrente	Ftopo	Falagado	Frodovia	valor unitário homogenizado (R\$/m²)
233,70	1,3923	0,7036	1,0000	1,0000	1,0000	213,24



Cesar Augusto Deucher
Engenheiro Civil
CREA/PR-69.964/D

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO		
valor unitário (R\$/m ²)	área total do terreno (m ²)	valor total do terreno (R\$)
213,24	56.800,00	12.112.176,05

