



1753
E

**ADITIVO DE
RE-RATIFICAÇÃO DO
PLANO DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Consoante a Lei 11.101/2005 e Lei Complementar 147/2014

Construtora Terra Santa Ltda

PROCESSO N° 0006371-19.2016.8.14.0045

2ª Vara Cível e Empresarial – Comarca de Redenção (PA)

Maio de 2017

. Nota de abertura

onstrutora Terra Santa Ltda, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ/MF nº 09.386.620/0001-85, denominada doravante RECUPERANDA, protocolou tempestivamente seu plano de recuperação judicial, atendendo o disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005.

proposta de pagamento foi estruturada visando à manutenção dos empregos, da fonte produtora, a arrecadação e permanência da atividade empresarial assegurando o exercício de sua função social plumbada no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, que se atine aos princípios tidos aos art. 170, III da Constituição Federal e art. 5º da LICC, porém por alterações na relação de credores após análise das divergências e habilitações por parte do Administrador Judicial, além de propostas apresentadas por diversos credores, a RECUPERANDA apresenta o presente aditivo de re-ratificação do plano de recuperação originalmente protocolado, garantindo a continuidade da empresa e o relacionamento comercial com instituições financeiras e fornecedores.

esta feita, retificamos o plano quanto aos pontos a seguir apresentados, substituindo o plano original nestes termos e ratificando os demais pontos não aditivados.

Plano de reestruturação financeira

Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas

CLASSE III E IV

Para os credores inscritos na Classe III e IV é disponibilizada a seguinte forma de pagamento:

1. Pagamento através de cotas do empreendimento denominado LOTEAMENTO TROPICAL, na proporção equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito sujeito aos efeitos da RJ, considerado para tanto a segunda relação de credores publicada pelo Administrador Judicial e o estudo de Valor Geral de Vendas – VGV em anexo (DOC 1), onde está demonstrado o valor potencial de venda de todas as unidades do empreendimento imobiliário. O empreendimento será dividido em duas etapas de implantação, sendo as unidades da etapa 2, com previsão para conclusão das obras de infraestrutura (DOC 2) em 6 anos, direcionadas para o pagamento dos credores das classes III e IV.



ventuais credores posteriormente habilitados estarão sujeitos às condições aqui estabelecidas.

Conforme projeções econômicas e financeiras em anexo (DOC 3), ficam comprovados tecnicamente a capacidade de geração de caixa suficiente para honrar os créditos da classe I e a implantação do LOTEAMENTO TROPICAL.

Credores Aderentes

Em face da imprescindibilidade de equalização das dívidas com os credores bancários, com os quais estão vinculadas as áreas urbanas necessárias para a implantação do LOTEAMENTO TROPICAL e, conseqüentemente, a viabilização do processo de soerguimento da Recuperanda, garantindo assim a preservação da empresa e sua função social, objetivo do instituto da recuperação judicial consagrado em seu artigo 47, é proposto a essas instituições financeiras:

1. Pagamento através de cotas do empreendimento denominado LOTEAMENTO TROPICAL, na proporção equivalente a 100% (cem por cento) do valor do débito existente conforme tabela abaixo, considerado para tanto o estudo de Valor Geral de Vendas – VGV em anexo (DOC 1), onde está demonstrado o valor potencial de venda de todas as unidades do empreendimento imobiliário. O empreendimento será dividido em duas etapas de implantação, sendo as unidades da etapa 1, com previsão para conclusão das obras de infraestrutura (DOC 2) em 2 anos, direcionadas para o pagamento dos credores aderentes.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS EM GARANTIA EM OPERAÇÕES BANCARIA VINCULADOS AO EMPREENDIMENTO

1) MATRICULA 21.069

ÁREA: 29.976,80 M2

LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA

TITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85

GARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85

CREADOR: BANCO BRADESCO S.A.

VALOR DE FACE: R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHOES DE REAIS)

DATA DE CONTRATO: 26/06/2015

CONTRATO: CCB 237.009.307180

2) MATRICULA 17.464

ÁREA: 12.294,34 M2

LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA



ITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
ARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
TDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDOR: BANCO BRADESCO S.A.
ALOR DE FACE: R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHOES DE REAIS)
ATA DE CONTRATO: 26/06/2015
ONTRATO: CCB 237.009.307180

) **MATRICULA 20.947**
REA: 22.180,68 M2
OCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
ITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
ARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA E IMOBILIARIA
REDICASA LTDA – CNPJ 12.508.239/0001-56
REDOR: COOP. DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS DO SUDESTE PARAENSE – SICREDI
ARAJAS PA – CNPJ 08.723.661/0001-57
ALOR DE FACE: R\$ 1.200.000,00 (UM MILHAO E DUZENTOS MIL REAIS)
ATA DE CONTRATO: 07/10/2015
ONTRATO: B502308239

) **MATRICULA 20.946**
REA: 26.019,52 M2
OCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
ITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
ARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
TDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDOR: COOP. DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS DO SUDESTE PARAENSE – SICREDI
ARAJAS PA – CNPJ 08.723.661/0001-57
ALOR DE FACE: R\$ 1.200.000,00 (UM MILHAO E DUZENTOS MIL REAIS)
ATA DE CONTRATO: 23/06/2015
ONTRATO: B502304373

) **MATRICULA 20.907**
REA: 23.497,67 M2
OCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
ITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
ARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
TDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04
ALOR DE FACE: R\$ 1.113.000,00 (UM MILHAO E CENTO E TREZE MIL REAIS)
ATA DE CONTRATO: 06/05/2014



CONTRATO: CCB 12.0994.737.0000004-43
MATRICULA 17.463

ÁREA: 12.297,82 M2
LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
TITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
GARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDEDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04
VALOR DE FACE: R\$ 1.000.000,00 (UM MILHAO DE REAIS)
DATA DE CONTRATO: 05/07/2013
CONTRATO: CCB 734-0994.003.00000316-6

MATRICULA 17.035

ÁREA: 7.309,68 M2
LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
TITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
GARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDEDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04
VALOR DE FACE: R\$ 1.000.000,00 (UM MILHAO DE REAIS)
DATA DE CONTRATO: 05/07/2013
CONTRATO: CCB 734-0994.003.00000316-6

MATRICULA 15.939

ÁREA: 57.520,94 M2
LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
TITULAR: CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
GARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR DE CONSTRUTORA TERRA SANTA
LTDA – CNPJ 09.386.620/0001-85
REDEDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04
VALOR DE FACE: R\$ 840.100,77 (OITOCENTOS E QUARENTA MIL E CEM REAIS E SETENTA E SETE
CENTAVOS)
DATA DE CONTRATO: 05/07/2013
CONTRATO: CCB 12.0994.737.0000002-81

MATRICULA 17.011

ÁREA: 25.214,42 M2
LOCAL: LOTEAMENTO TROPICAL, MARGEM DIREITA, RODOVIA PA 287, KM 3, ZONA URBANA
TITULAR: TARLEY HELVECIO ALVES, CPF 196.498.511-00 E FABIANA SANTOS ALVES, CPF 467.513.002-
4



ARGUMENTO

2458
6

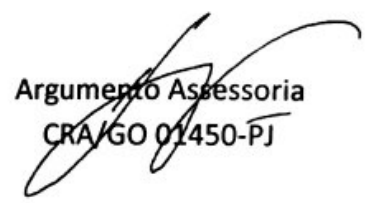
ARANTIDA DE: OPERAÇÃO DE CREDITO BANCARIO EM FAVOR TARLEY HELVECIO ALVES, CPF
96.498.511-00 E FABIANA SANTOS ALVES, CPF 467.513.002-04
REDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CNPJ 00.360.305/0001-04
VALOR DE FACE: R\$ 776.604,50 (SETECENTOS E SETENTA E SEIS MIL SEICENTOS E QUATRO REAIS E
INQUENTA CENTAVOS)
DATA DE CONTRATO: 14/02/2012
CONTRATO: 155551991469

Redenção (PA), 15 de maio de 2017



Tarley Helvecio Alves

Construtora Terra Santa Ltda



Argumento Assessoria
CRA/GO 01450-PJ

DOC 1 – Loteamento Tropical

1459
6

1260
6



TERRA SANTA
Construtora e Incorporadora

Loteamento Tropical

RESUMO DO PROJETO

LOCAL: REDENAO - PA

EMPREENDIMENTO: CIDADE:		LOTEAMENTO TROPICAL REDENAO - PA	
Área Total	232.418,91 m ²	Quantidade de Lotes	609
Área Vendável ou Loteável	154.213,51 m ²	Lotes Residenciais	431
Área Pavimentada	35.990,78 m ²	Lotes Comercias	178
Área verde	4.945,29 m ²	Valor Área Bruta	R\$ 9.300.000,00
Área Institucional	12.415,84 m ²	Infraestrutura do empreendimento	R\$ 3.995.219,80
Área de Calçadas	24.853,27 m ²	VGV	R\$ 27.896.446,70
Etapas	6 anos		
Área Média por Lote	253,22 m ²		

1461
8

LOTEAMENTO TROPICAL



RESUMO GERAL DOS LOTES



<u>COR</u>	<u>QUANT.</u>	<u>PREÇO (m²)</u>	<u>AREA (m²)</u>	<u>VALOR TOTAL</u>
-	-	Área verde	Área verde	Área Verde
	45	R\$ 230,00	11.219,18	2.580.411,40
	68	R\$ 210,00	16.977,32	3.565.237,20
	63	R\$ 190,00	16.395,32	3.115.110,80
	433	R\$ 170,00	109.621,69	18.635.687,30
TOTAL:	609		154.213,51	R\$ 27.896.446,70

1462
E

$$\left[\frac{\text{R\$ } 9.300.000,00}{232.418,91 \text{ m}^2} \right] \text{ R\$ } 40,01 \text{ m}^2$$



$$\left[\frac{\text{R\$ } 27.896.446,70}{154.213,21 \text{ m}^2} \right] \text{ R\$ } 180,89 \text{ m}^2$$



VALOR FUTURO
POR LOTE*

AV. ... TERRA SANTA ... ARRENTAMENTO TROPICAL



TERRA SANTA

Construtora e Incorporadora

DOC 2 – Cronograma de Implantação

1463
E

DATA DE EMISSÃO: 18/08/2017

OBRA:	LOTEAMENTO TROPICAL	DATA BASE DO ORÇAMENTO:	FEVEREIRO, 2017
LOCALIZAÇÃO DA OBRA:	REDEÇÃO - PA	Lotes Residenciais:	431
PRazos DE EXECUÇÃO:	72 MESES	Lotes Comerciais:	178
		Orde Total:	609
ÁREA DO TERRENO (M²):	232.418,91		
ÁREA LOTEÁVEL (M²):	184.213,51		
ÁREA MÉDIA POR LOTE (M²):	263,22	ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO (M²)	35.990,78

DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR ORÇADO	% ORÇADO	VALOR DO SERVIÇO POR M² LOTEÁVEL	Cronograma de Implantação (R\$)						TOTAL	
				1 mar/17	2 mar/18	3 mar/19	4 mar/20	5 mar/21	6 mar/22		
DESPESAS FIJAS E CARTÓRIAS	240.500,00	6,27%	1,62	240.500,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	240.500,00
SUPRESSÃO VEGETAL	21.600,00	0,54%	0,14	21.600,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	21.600,00
ABERTURA DE RUAS	40.200,00	1,01%	0,26	40.200,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	40.200,00
TERRAPLANAGEM / PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	1.335.737,45	33,43%	8,66	1.335.737,45	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1.335.737,45
MURO FIO	246.132,38	6,16%	1,60	246.132,38	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	246.132,38
SERVIÇOS DE AQUILA PLUVIAL	175.520,00	4,39%	1,14	175.520,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	175.520,00
INSTALAÇÃO DE ÁGUA	718.518,87	17,98%	4,46	718.518,87	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	718.518,87
REDE DE ESGOTO	512.631,95	12,81%	3,32	512.631,95	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	512.631,95
REDE ELÉTRICA	600.293,91	15,03%	3,89	600.293,91	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	600.293,91
ARRELAÇÃO VEGETAL ROÇADA	39.600,00	0,99%	0,29	39.600,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	39.600,00
GRUAMARIA	36.040,00	0,91%	0,24	36.040,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	36.040,00
PASSAGIWO	18.000,00	0,45%	0,12	18.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18.000,00
TOTAL DE OBRA	R\$ 3.995.219,80	100%	25,91	R\$ 655.965,96	R\$ 665.893,94	R\$ 665.893,94	R\$ 665.893,94	R\$ 665.893,94	R\$ 665.893,94	R\$ 665.893,94	R\$ 3.995.219,80

2765
6

DISCRIMINAÇÃO		Ano 0 1	Ano 1 2	Ano 2 3	Ano 3 4	Ano 4 5	Ano 5 6	Ano 6 7	Ano 7 8	Ano 8 9	Ano 9 10
Custos Fixos											
Custos de R.J. (Adm. processo e advocacia)		520.000,00	520.000,00	400.000,00							
M.O. Fixa - Encargos		570.505,93	698.000,43	755.430,48	862.500,48	1.094.792,09	1.151.922,62	1.266.861,72	1.266.861,72	1.266.861,72	1.266.861,72
Pro. Labore		60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Despesas Administrativas		308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00	308.162,00
CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS		1.450.465,93	1.586.270,48	1.523.640,48	1.270.660,48	1.462.952,09	1.520.082,62	1.635.011,72	1.635.011,72	1.635.011,72	1.635.011,72
Depreciação - Exatibic		1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61
Amortização de Gastos Diferidos		1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61	1.147.505,61
CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS		2.605.971,55	2.733.776,10	2.671.146,10	2.368.166,10	2.610.451,71	2.667.588,23	2.782.517,33	2.782.517,33	2.782.517,33	2.782.517,33
Custos Variáveis:											
CMV - CSP		7.717.745,28	9.460.924,66	12.900.924,89	13.226.462,44	15.715.741,36	16.706.651,43	17.083.490,30	17.479.171,07	17.562.760,87	17.938.998,52
Despesas Tributárias		2.408.652,73	2.348.146,47	2.784.017,79	2.888.922,18	3.229.024,71	3.411.070,64	3.514.111,06	3.642.023,48	3.753.849,01	3.884.437,43
CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS		10.126.398,00	11.809.071,13	15.684.952,29	16.115.384,62	18.945.316,07	20.119.722,12	20.610.001,36	21.141.194,54	21.256.609,88	21.823.435,95
CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS		11.584.863,93	13.395.291,61	17.208.592,77	17.376.045,11	20.408.268,17	21.639.804,74	22.253.013,07	22.776.206,26	22.891.621,61	23.468.447,11
CUSTOS TOTAIS		17.732.369,54	14.542.797,23	18.356.098,38	18.483.550,72	21.555.173,78	22.787.310,35	23.400.518,68	23.923.711,88	24.028.127,23	24.615.947,12

Observações
 - Custos monetários referem-se a efetivos desenhacizes
 - Custos não monetários não há saída efetiva de caixa
 - Itens grafados em vermelho está alocados na conta custos diversos

1466
6

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

DISCRIMINACAO	INV. INI	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%	Ano VI	%	Ano VII	%
1 Investimentos															
2 - Receitas Operacionais		13.369.502,00	100,00%	15.983.521,15	100,00%	21.514.697,21	100,00%	27.080.832,07	100,00%	26.100.273,67	100,00%	21.732.437,35	100,00%	28.387.809,22	100,00%
a) Faturamento		13.369.502,00	100,00%	15.983.521,15	100,00%	21.514.697,21	100,00%	27.080.832,07	100,00%	26.100.273,67	100,00%	21.732.437,35	100,00%	28.387.809,22	100,00%
3 - Custos e despesas monetarias		12.732.389,54	95,23%	14.542.797,23	90,99%	18.356.098,38	85,32%	18.483.568,72	83,17%	21.555.173,18	82,59%	22.187.316,35	82,17%	23.868.518,68	82,43%
4 - Lucro Operacional		637.112,46	4,77%	1.440.723,92	9,01%	3.158.598,82	14,68%	3.597.263,35	13,29%	4.544.499,89	17,41%	4.945.121,00	17,83%	4.987.296,54	17,57%
5 - Depreciacao		1.147.505,61		1.147.505,61		1.147.505,61		1.147.505,61		1.147.505,61		1.147.505,61		1.147.505,61	
6 - Capacidade de Pagamento		1.784.638,07	13,35%	2.588.229,54	16,19%	4.306.104,44	20,01%	4.744.786,96	21,49%	5.692.005,51	21,81%	6.092.632,62	21,97%	6.134.796,15	21,61%
FONTE S															
RECURSOS PROPRIOS															
Fluxo de Caixa Bruto		1.784.638,07		2.588.229,54		4.306.104,44		4.744.786,96		5.692.005,51		6.092.632,62		6.134.796,15	
Patrimonio liquido															
Venda de ativos (flota)															
Giro proprio															
RECURSOS DE TERCEIROS															
Fiancanc. Proprietarios (termos fixos)															
Fiancanc. Proprietarios (Capital de Giro)															
TOTAL DAS FONTES		1.784.638,07		2.588.229,54		4.306.104,44		4.744.786,96		5.692.005,51		6.092.632,62		6.134.796,15	
USOS															
DEBITOS TRIBUTARIOS		360.000,00		432.000,00		504.000,00		572.000,00		672.000,00		672.000,00		672.000,00	
OPERAÇÕES DE LEASING															
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1		699.127,79													
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2		2.454.054,24													
3 - QUIROGRAFARIOS - CLASSE 3		25.145.024,22													
TOTAL DOS USOS		1.094.106,67	8,18%	432.000,00	2,70%	504.000,00	2,34%	572.000,00	2,34%	672.000,00	3,04%	672.000,00	2,57%	672.000,00	2,47%
DI SPOBILIDADE S/DEFICITS		690.531,40	5,16%	2.156.229,54	13,49%	3.802.104,44	17,67%	4.072.786,96	18,44%	5.020.005,51	19,22%	5.420.632,62	19,55%	5.462.796,15	18,24%