

KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo/RS

Processo nº 5001855-36.2025.8.21.0019/RS

ANÁLISE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Maio de 2025

Sumário

Introdução

Do Objeto 3

Cronograma Processual 4

Endividamento 5

Plano de Recuperação Judicial

Da Tempestividade 6

Resumo 8

Controle de Legalidade 11

Laudo de Avaliação Econômico-Financeiro

Receitas 17

Despesas 18

Resultado 19

Avaliação de Bens 20

Conclusões



Objeto

A presente análise busca cumprir com as obrigações previstas no art. 22, II, “h” da Lei nº 11.101/2005, que atribui ao Administrador Judicial o dever de apresentar relatório acerca do Plano de Recuperação Judicial.

Contudo, deve-se referir que os dados apresentados não foram submetidos a auditoria, uma vez que o objetivo desta análise é exclusivamente verificar a legalidade e a veracidade dos dados apresentados, sem adentrar em aspectos comerciais ou negociais, os quais deverão ser objeto de deliberação pelos credores.

No que tange a fiscalização da veracidade das informações, essa Administração Judicial se baseou nos documentos juntados aos autos do processo. Ainda, no que diz respeito à avaliação de viabilidade do plano de recuperação judicial, como bem discorre Damodaran (2020, p. 9):

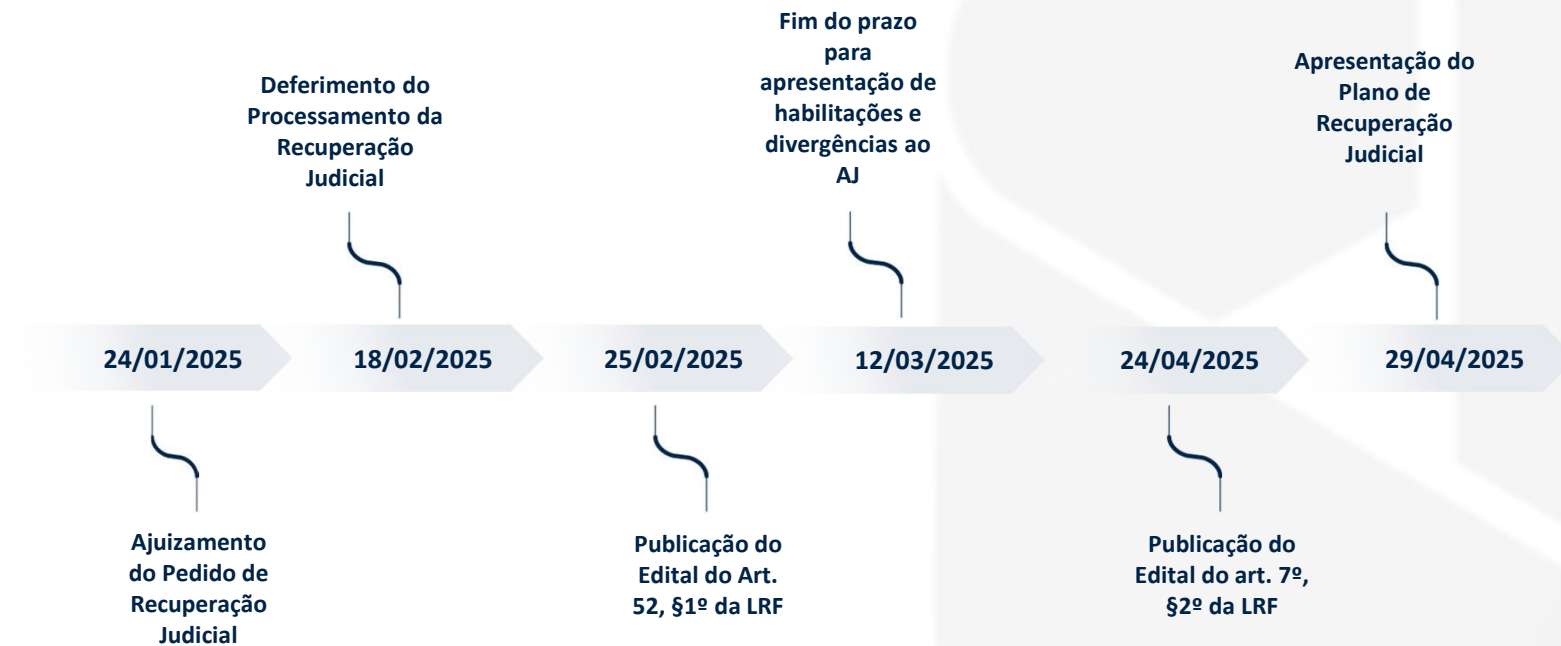
“Primeiro, mesmo que as fontes de informações sejam impecáveis, é preciso converter informações brutas em previsões, e quaisquer enganos cometidos nesse estágio acarretarão erros de estimativa. Segundo, o caminho visualizado para a empresa pode mostrar-se absolutamente irrealista. É possível que a empresa, na realidade, apresente desempenho muito melhor ou muito pior que o esperado, gerando, em consequência, lucros e caixas muito diferentes das estimativas;

[...]

Finalmente, mesmo que a empresa evolua exatamente conforme as expectativas, o ambiente macroeconômico está sujeito a mudanças acentuadas, tomando rumos imprevisíveis.”

Logo, a Administração Judicial ressalta que não é possível precisar a perfectibilização, ou não, das premissas dispostas no Laudo de Avaliação Econômico-Financeiro.

Cronograma Processual



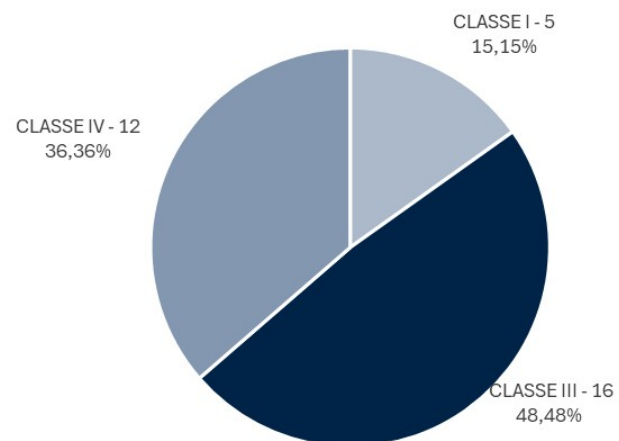
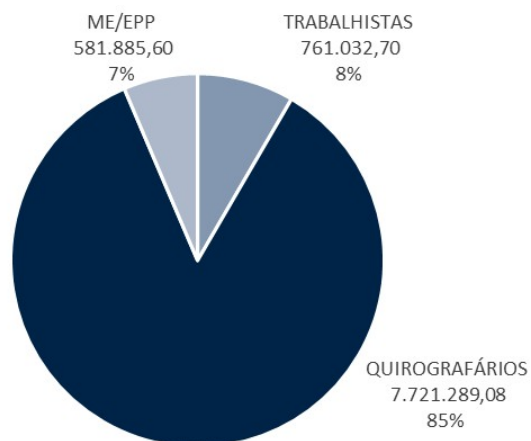
Endividamento

Passivo RJ | Art. 7º §2º (em R\$)

R\$ 9.064.207,38

Após a etapa de verificação administrativa de crédito realizada pela Administração Judicial, o passivo concursal totalizou **R\$ 9.064.207,38**, com a maior representação de crédito na Classe III – Quirografários, de 85% do total, seguida pela Classe I – Trabalhistas representando 8% do montante total, e, por fim, a Classe IV – ME/EPP, totalizando 7% do crédito.

Em relação ao número de credores, a Classe III – Quirografários apresentou a maior representatividade, com 16 credores.



CLASSE	VALOR ART. 7º (R\$)	Nº DE CREDORES ART. 7º (R\$)
TRABALHISTAS	761.032,70	5
QUIROGRAFÁRIOS	7.721.289,08	16
ME/EPP	581.885,60	12
TOTAL	9.064.207,38	33



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Da Tempestividade

Nos termos do art. 53, da Lei nº 11.1001/2005, o Plano de Recuperação judicial deverá ser apresentado no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias, contados da publicação da decisão que deferir o processamento da Recuperação Judicial.

O processamento da Recuperação Judicial da Kaefe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda foi deferido em 17/02/2025 (Evento 23), fazendo constar que:

d) o Plano de Recuperação Judicial deverá ser apresentado no prazo de 60 (sessenta) dias, o qual será contado, igualmente, em dias corridos, a partir da intimação da presente decisão, nos termos do artigo 53, “caput”, da Lei nº 11.1901/05;

Conforme certidão de intimação eletrônica de Evento 24, o prazo inicial da contagem foi em 05/03/2025, sendo o termo final, portanto, em **04/05/2025**.

Dessa forma, tem-se como **tempestivo o Plano de Recuperação Judicial**, uma vez que foi apresentado pela devedora em 29/04/2025, no Evento 62.



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Meios de obtenção de novos recursos

Na Cláusula 2.2.1, do Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda discorre acerca dos meios de obtenção de novos recursos, que poderão ser utilizados para (i) recomposição do capital de giro; (ii) realização do plano de negócios; (iii) pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iv) antecipação de pagamento dos credores sujeitos ao Plano:

1. Ingresso de novos sócios no quadro societário;
2. Emissão de títulos de crédito de qualquer natureza;
3. Liquidação de créditos discutidos judicialmente: processos nº 50631301120238210001, nº 50631301120238210001 e nº 5001357-44.2015.8.21.0033;
4. Desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para alienação de unidades imobiliárias, inclusive UPIs, nos termos da Cláusula 2.3 e suas Subcláusulas, os quais serão desenvolvidos sobre os bens imóveis:
 - Terreno Baltazar O. Garcia: 50% do terreno inscrito no RI da 6ª Zona de Porto Alegre, matrícula nº 33.135, avaliado em R\$1.510.000,00
 - Terreno Bela Vista: Lotes 01, 21, 22, 23 e 24 da Quadra 489, Inscrito no RI de São Leopoldo, matrícula nº 82.063, avaliado em R\$1.940.000,00.
 - Terreno R. Monte Castelo: Prédio de madeira, Inscrito no RI de Sapiranga, matrícula n. 15.321, avaliado em R\$1.000.000,00.
5. Alienação ou dação em pagamento de ativos da KAEFE, entre eles os imóveis:
 - Loja Tom Jobim 01: Inscrito no RI de São Leopoldo, matrícula n. 86.718, avaliado em R\$ 207.000,00.
 - Loja Tom Jobim 03: Inscrito no RI de São Leopoldo, matrícula n. 86.720, avaliado em R\$ 248.000,00.
 - Loja Tom Jobim 04: Inscrito no RI de São Leopoldo, de matrícula n. 86.721, avaliado em R\$ 248.000,00.
 - Loja Elis Regina 03: Inscrito no RI de São Leopoldo, matrícula n. 87.033, avaliado em R\$ 247.000,00.
 - Loja Elis Regina 04: Inscrito no RI de São Leopoldo, matrícula n. 87.034, avaliado em R\$ 247.000,00.

Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Resumo | Condições de Pagamento

CLASSE	SUBCLASSE	CARÊNCIA	DESÁGIO	CORREÇÃO E JUROS	PRAZO
CLASSE I (trabalhista)	Verbas salariais vencidos até 03 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados a 05 s.m.	Não há	Não há	Não há	30 dias contados da decisão de homologação do plano
	Demais créditos até 150 salários mínimos por credor	Não há	Não há	TR	Até 12 meses contados da decisão de homologação do PRJ ou da homologação judicial do crédito ou acordo
	Créditos superiores a 150 s.m. serão pagos nas condições da Classe III				
CLASSE II (garantia real)	Caso sobrevenha eventual inclusão de crédito na Classe, serão pagos nas mesmas condições da Classe III.				

Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Resumo | Condições de Pagamento

CLASSE	SUBCLASSE	CARÊNCIA	DESÁGIO	CORREÇÃO E JUROS	PRAZO
CLASSE IIII (quirografários) e CLASSE IV (ME/EPP)	Conversão de ações preferenciais da KAEFE, após a transformação desta em sociedade por ações	-	-	-	-
	Transferência de ações de SPE constituída para exploração e/ou alienação de bens	-	-	-	-
	Parcelamento	3 anos	30%	TR	15 anos, com parcelas anuais progressivas
	Créditos de até R\$ 1.000,00	3 anos	30%	TR	Pagamento integral no primeiro ano após prazo de carência
	Multas contratos civis, administrativos e/ou derivadas de Termos de ajustes de conduta	18 anos	-	TR	120 meses



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Resumo | Opções de pagamentos

As Cláusulas 2.3 e 2.4, discorrem acerca de opções de pagamentos aos credores das Classes II, III e IV:

- **Constituição de SPEs e Pagamento com Ações:** A KAEFE poderá constituir uma ou mais Sociedades de Propósito Específico (SPE), com prazo de até 24 meses após a concessão da Recuperação Judicial, para desenvolver projetos imobiliários com base nos imóveis listados no Anexo “5” ou outros de valor equivalente. A KAEFE manterá o controle da SPE com 10% do capital em ações ordinárias com voto plural. Os 90% restantes poderão ser entregues aos credores, que escolherão entre ações ordinárias com voto simples ou preferenciais com dividendos 5% superiores. O capital social da SPE será formado pelos imóveis integralizados em até 180 dias após a constituição. Para a conversão de créditos em ações, cada R\$ 1,00 de crédito corresponderá a R\$ 0,80 em ações da SPE, sendo os R\$ 0,20 restantes considerados deságio e quitando integralmente a dívida. A constituição da SPE depende de adesão mínima: se os créditos convertidos não corresponderem a pelo menos 50% do capital da SPE ou dos valores esperados de recebíveis, a KAEFE poderá desistir da constituição, mantendo as formas de pagamento previstas nas demais cláusulas. A KAEFE compromete-se a prestar contas trimestrais sobre os projetos.
- **Conversão de Créditos em Ações Preferenciais:** Os credores poderão optar por receber 100% de seus créditos, sem deságio e com pagamento à vista, mediante a conversão em ações preferenciais da KAEFE. Para viabilizar essa opção, a KAEFE será transformada em sociedade por ações, com capital social de R\$ 7.500.000,00, sendo 50% destinado a ações preferenciais (sem voto, mas com prioridade nos dividendos). Cada credor receberá ações conforme o valor do crédito e o limite global disponível. A adesão deve ser expressa, irrevogável e feita no prazo previsto no plano. Se a adesão ultrapassar o limite de 50% do capital, haverá rateio proporcional entre os credores, e o restante dos créditos será quitado conforme as outras formas previstas no plano. Ao optar pela conversão, o credor dará quitação plena, irrevogável e geral à KAEFE, renunciando a qualquer pretensão futura sobre o crédito original, exceto os direitos societários como acionista.



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusulas 2.7. Alienação de ativos

Nos termos previstos no Plano de Recuperação Judicial, há autorização para gravar, substituir ou alienar bens do seu estoque e ativo permanente.

A Lei nº 11.101/2005, em seu art. 66, dispõe que a alienação de bens do ativo não circulante das empresas em Recuperação Judicial está condicionada à prévia autorização do juízo, salvo se houver previsão expressa e específica no Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores.

Essa exigência visa resguardar os interesses dos credores, assegurando a preservação do patrimônio da recuperanda durante o processo de soerguimento.

No caso em apreço, observa-se que a cláusula do plano referente à venda de ativos apresenta **redação genérica**, sem qualquer especificação quanto aos bens a serem alienados ou às condições e parâmetros aplicáveis à sua alienação.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul já decidiu: *“2. Cláusula de alienação de bens e ativos para pagamento de credores e recomposição do capital de giro. Nulidade, por ofensa aos art. 66 e 143 da lei n. 11.101 /2005, uma vez que redigida de forma genérica, sem elencar os bens e ativos da empresa. Diligência necessária para o controle do patrimônio e recursos destinados à satisfação dos credores e à manutenção da empresa.”* (TJ-RS - AI: 50650475420228217000 SANTA CRUZ DO SUL, Relator.: Isabel Dias Almeida, Data de Julgamento: 31/05/2023, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 31/05/2023).

Dessa forma, manifesta-se a Administração Judicial no sentido de que, diante do caráter genérico da cláusula, eventuais alienações de ativos, ainda que mencionadas no plano, deverão ser previamente submetidas à apreciação e autorização judicial.



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusula 3.3 | Classe I – Trabalhistas

Nos termos do art. 54, da Lei nº 11.101/2005, em relação aos créditos trabalhistas. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano. O §1º do mesmo dispositivo legal, por sua vez, estabelece que, os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial deverão ser pagos em até 30 dias, até o limite de 05 salários-mínimos por trabalhador.

Neste sentido, observa-se que a proposta apresentada pela devedora **atende aos requisitos legais**.

No tocante à limitação ao montante de 150 salários mínimos, é entendimento majoritário na Jurisprudência a possibilidade de aplicação, desde que conste expressamente do plano e que haja aprovação da respectiva classe.

Neste sentido, inclusive, há Enunciado do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial de São Paulo, que dispõe:

Enunciado XIII – Admite-se, no âmbito da recuperação judicial, a aplicação do limite de 150 salários-mínimos, previsto no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, que restringe o tratamento preferencial dos créditos de natureza trabalhista (ou a estes equiparados), desde que isto conste expressamente do plano de recuperação judicial e haja aprovação da respectiva classe, segundo o quórum estabelecido em lei.

Contudo, a fim de evitar eventuais dúvidas, deverá ser expressamente esclarecido pela devedora, a data base para fins de limitação da verba, se será o salário mínimo vigente à época do ajuizamento da Recuperação Judicial (R\$ 1.518,00).



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusulas 3.4. – Garantia Real, 3.5 - Quirografários e 3.6. – ME/EPP

No tocante às condições de pagamento para as Classes II, III e IV, a legislação não estabelece qualquer limitação específica, tratando-se, portanto, de matéria de natureza negocial entre as partes envolvidas, especialmente entre o devedor e seus credores. Por essa razão, é amplamente reconhecida, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, a soberania das decisões tomadas em assembleia geral de credores, as quais somente podem ser afastadas em situações excepcionais, quando constatadas ilegalidades ou abusos de direito.

A disponibilidade do direito patrimonial confere às partes a possibilidade de autocomposição, nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil e do artigo 3º da Lei nº 13.140/2015. Assim, as condições de pagamento referentes a essas classes — como a transferência de ações preferenciais ou de participações em sociedades de propósito específico (SPEs), bem como encargos, deságios e outras estipulações —, por tratarem de direitos patrimoniais disponíveis, devem ser submetidas à análise e deliberação dos próprios credores, pois não contrariam norma de ordem pública.

Entretanto, **a disposição prevista nas Cláusulas “3.5.4” e “3.6.4” do Plano, que impõe aos credores que não aderirem às opções de pagamento durante a assembleia geral ou no prazo de 30 dias contados da homologação do Plano o recebimento de seus créditos por meio da transferência de ações preferenciais da KAEFE, após sua transformação em sociedade por ações, configura medida abusiva e arbitrária.**

Isso porque ninguém pode ser compelido a se tornar sócio ou acionista de sociedade empresária contra sua vontade, ainda que de forma indireta. Tal imposição viola o princípio da autonomia da vontade, consagrado no direito civil e empresarial, além de afrontar o direito à liberdade de associação (art. 5º, XX, da CF) e o direito de propriedade (art. 5º, XXII da CF).

Sendo assim, a conversão forçada de crédito em participação societária — especialmente sem consentimento expresso — é inadmissível. **Portanto, referida imposição deve ser considerada nula, por ofensa aos princípios da legalidade e da autonomia da vontade, bem como aos direitos constitucionais.**

Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusula “4.2”, “4.3”, “4.5” - novação

As Cláusulas preveem que o Plano de Recuperação Judicial implicará em novação também em relação aos coobrigados, inclusive com impedimento à cobranças/execuções e liberação de garantias.

Contudo, a disposição vai de encontro ao disposto no art. 49, §1º da Lei nº 11.101/2005, que prevê que “os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso”.

Em igual sentido, a Súmula 581 do STJ estabelece: *“a recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das ações e execuções ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória”*.

Em que pese não se desconhecer a existência de jurisprudência que entendi pela validade da previsão de supressão das garantias em relação aos coobrigados, visando a solução da controvérsia, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.885.536/MT, estabeleceu que a novação aos coobrigados é legítima e oponível apenas aos credores que aprovaram o plano de recuperação, sem nenhuma ressalva:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO. NOVAÇÃO. EXTENSÃO. COOBIGADOS. IMPOSSIBILIDADE. GARANTIAS. SUPRESSÃO OU SUBSTITUIÇÃO. CONSENTIMENTO. CREDOR TITULAR. NECESSIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nº 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a cláusula do plano de recuperação judicial que prevê a supressão das garantias reais e fidejussórias pode atingir os credores que não manifestaram sua expressa concordância com a aprovação do plano. 3. A cláusula que estende a novação aos coobrigados é legítima e oponível apenas aos credores que aprovaram o plano de recuperação sem nenhuma ressalva, não sendo eficaz em relação aos credores ausentes da assembleia geral, aos que abstiveram-se de votar ou se posicionaram contra tal disposição. 4. A anuência do titular da garantia real é indispensável na hipótese em que o plano de recuperação judicial prevê a sua supressão ou substituição. 5. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1885536 MT 2020/0181227-2, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 12/05/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 29/06/2021).

Portanto, deverá ser estabelecido que a extensão da novação em relação aos coobrigados, não é nula ou inválida, mas apenas eficaz em relação aos credores que aprovarem o Plano, sem ressalvas.



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusula 3.8. Adesão de credores extraconcursais

A Recuperanda incluiu a previsão de que credores não sujeitos ao processo (extraconcursais) possam aderir voluntariamente aos critérios de pagamento estabelecidos no presente Plano de Recuperação Judicial.

Nesse contexto, é relevante destacar que a Lei nº 11.101/2005, em seu artigo 49, dispõe que todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, estão sujeitos à Recuperação Judicial. Tais credores somente poderão receber seus créditos conforme os termos e condições previstos no Plano de Recuperação Judicial eventualmente aprovado, sob pena de afronta ao princípio do *par conditio creditorum* e possível configuração de crime falimentar.

No entanto, não há impedimento para que credores não sujeitos à Recuperação Judicial optem por receber seus créditos sob as mesmas condições do Plano, visto que tais acordos, firmados diretamente entre a devedora e seus credores, possuem natureza privada, prevalecendo, nesses casos, a autonomia da vontade das partes envolvidas.

Portanto, tem-se que tal previsão não constitui ilegalidade, uma vez que se trata de questão de caráter negocial das partes envolvidas.



Plano de Recuperação Judicial (PRJ)

Controle de Legalidade | Cláusula 4.10. Encerramento da Recuperação Judicial

Nos termos da referida Cláusula, há a previsão de que o processo de Recuperação Judicial poderá ser encerrado a requerimento da recuperanda, assim que houver o trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

No entanto, a decisão sobre o encerramento da Recuperação Judicial não é matéria disponível à empresa devedora, mas sim, de competência exclusiva do *juízo Recuperacional*.

Nos termos do artigo 63 da Lei nº 11.101/2005, cabe ao magistrado avaliar o cumprimento das obrigações assumidas no Plano e, somente após essa análise, determinar o encerramento da Recuperação Judicial.

Dessa forma, a cláusula em questão é ilegal, uma vez que não tem o condão de vincular o juízo, que deve exercer seu poder de fiscalização e decisão de forma independente, garantindo o devido controle jurisdicional sobre o cumprimento das obrigações assumidas no Plano de Recuperação Judicial.

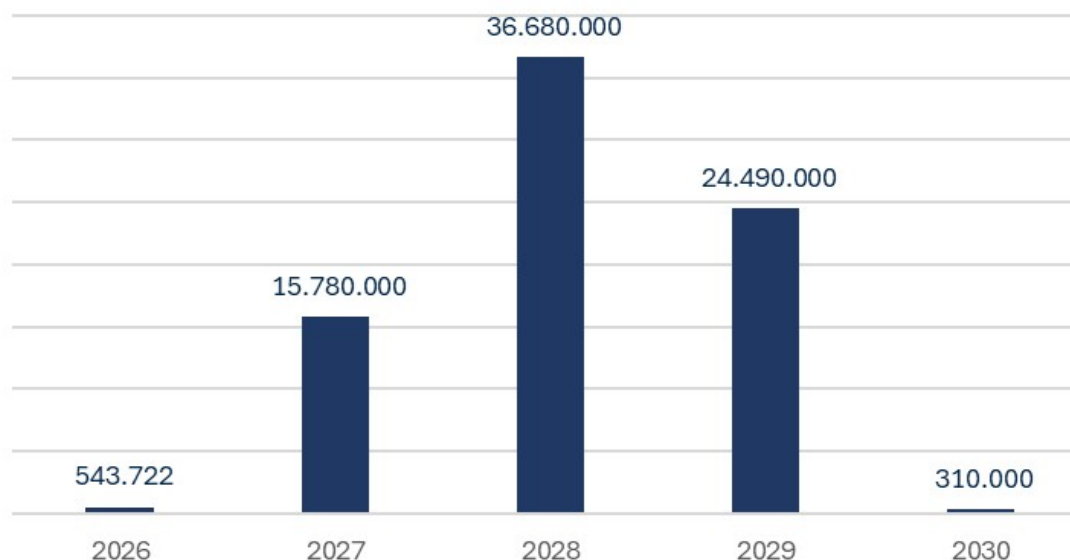


Demonstrativo de Viabilidade do PRJ

Receitas

De acordo com o demonstrativo apresentado pela Recuperanda, a projeção da Receita Operacional Bruta foi realizada com base em Incorporação dos Empreendimentos, cujos terrenos estão no estoque da empresa, venda do estoque das lojas e prestação de serviços de manutenção. O lançamento e a construção destes novos empreendimentos irá viabilizar a continuidade da empresa dentro do segmento que sempre foi a sua principal expertise. Com base nessas premissas foi realizada a projeção do fluxo de caixa para os anos de 2026, 2027, 2028, 2029 e 2030, e foi estimado incremento considerando principalmente a venda de ativos (lojas). O gráfico abaixo ilustra a receita bruta projetada.

Receita Bruta Projetada (em R\$ milhares)



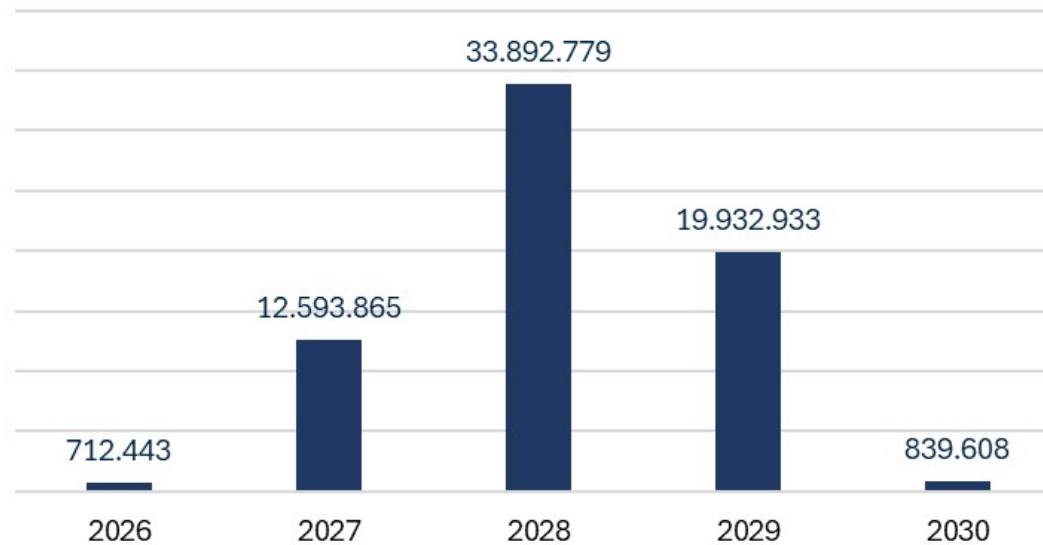


Demonstrativo de Viabilidade do PRJ

Despesas

As Despesas englobam custos com empreendimentos, manutenção (salários, encargos, benefícios e combustível), despesas administrativas (advogados, diretoria, contabilidade, sistema e TI, sede), impostos e pagamento a fornecedores. De acordo com o demonstrativo, “Prevê-se um aumento das despesas com custos de empreendimentos para os anos de 2027, 2028 e 2029, seguido de uma estabilização após o lançamento e a construção destes novos empreendimentos.” Para os credores, a Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para cada empreendimento lançado, onde o capital constituído será através dos imóveis/projetos irá trazer maior segurança com a opção de pagamento dos créditos arrolados.

Despesas Projetadas (em R\$ milhares)



Demonstrativo de Viabilidade do PRJ

Projeção de Resultado

Com base na projeção de fluxo de caixa da empresa KAEFE para os próximos 5 anos, é possível observar na tabela abaixo um resultado positivo com elevação do fluxo operacional nos anos de 2027, 2028 e 2029. Considerando os créditos de processos, a tendência é que ocorra um fluxo de caixa em elevação para os próximos anos.

	2026	2027	2028	2029	2030
FLUXO OPERACIONAL	1.256.165	28.373.865	70.572.779	44.422.933	1.149.608
Créditos de Processos	486.047	121.512	1.822.675	1.822.675	1.822.675
Pagamentos de Processos	-	-435.000	-870.000	-950.000	-1.000.000
FLUXO DE CAIXA	485.962	3.358.608	7.098.505	12.528.247	12.821.315

Avaliação de Bens

A Recuperanda apresentou parecer técnico de avaliação de bens imóveis conforme anexo 4 do PRJ, contemplando os imóveis de matrícula nº 33.135, 82.063, 15.321, 86.718, 86.720, 86721, 87.033 e 87.034 de propriedade da empresa, o qual teve um valor médio de avaliação de R\$ 5.647.000,00, composto por terrenos e edificações. Em complemento, o quadro abaixo ilustra a relação de bens imóveis apresentada. Para a avaliação dos imóveis foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde o valor é determinado através da comparação de dados de mercado referente à imóveis assemelhados, quanto as características intrínsecas e extrínsecas do contexto urbano da região mercadológica.

RESUMO	IMÓVEL	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	AValiação VALOR MÉDIO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
AV. BALTAZAR DE OLIVEIRA GARCIA	50% do terreno com 3.782,67m², com frente à Av. Baltazar de Oliveira Garcia, Bairro Alto Petrópolis, Loteamento São Francisco - Porto Alegre	33.135	11178809	R\$ 1.510.000,00	R\$ 1.350.000,00
BELA VISTA	Terreno com área de 2.085,14m², lotes 01, 21, 22, 23 e 24 da Quadra 489, Av. Feltoria, Rua André Ebling e Rua Felipe Schiel, Vila Bela Vista, Bairro Santo André, São Leopoldo	82.063	76375	R\$ 1.940.000,00	R\$ 1.750.000,00
MONTE CASTELO	Prédio de madeira, com área de 77m², e o terreno com 4.711,26m², à Rua Monte Castelo, n° 472 - Sapiranga	15.321	22899	R\$ 1.000.000,00	R\$ 900.000,00
LOJAS TOM JOBIM	Loja 01 com 65,49m²	86.718	88214	R\$ 207.000,00	R\$ 183.000,00
	Loja 03 com 79,53m²	86.720	88216	R\$ 248.000,00	R\$ 219.000,00
	Loja 04 com 79,53m²	86.721	88217	R\$ 248.000,00	R\$ 219.000,00
	SUB-TOTAL			R\$ 703.000,00	R\$ 621.000,00
LOJAS ELIS REGINA	Loja 03 com 79,20m²	87.033	89218	R\$ 247.000,00	R\$ 218.000,00
	Loja 04 com 79,20m²	87.034	89219	R\$ 247.000,00	R\$ 218.000,00
	SUB-TOTAL			R\$ 494.000,00	R\$ 436.000,00
	TOTAL AVALIAÇÃO			R\$ 5.647.000,00	R\$ 5.057.000,00



Conclusões

Assim sendo, quanto aos requisitos objetivos do Plano de Recuperação Judicial, é possível afirmar que a Recuperanda cumpriu as exigências previstas no art. 53, I e II, da Lei nº 11.101/2005, mediante a juntada da discriminação dos meios de recuperação, bem como demonstração de viabilidade.

No que concerne ao controle de legalidade, a Administração Judicial opina para que:

1. Seja consignado que, diante do caráter genérico da Cláusula 2.7., eventuais alienações de ativos, ainda que mencionadas no plano, deverão ser previamente submetidas à apreciação e autorização judicial.
2. Seja esclarecido pela Recuperanda a data base para fins de limitação da verba trabalhista, se será o salário mínimo vigente à época do ajuizamento da Recuperação Judicial (R\$ 1.518,00).
3. A nulidade das Cláusulas **3.5.4** e **3.6.4** do Plano, que impõe aos credores que não aderirem às opções de pagamento durante a assembleia geral, ou no prazo de 30 dias contados da homologação do Plano, o recebimento de seus créditos por meio da transferência de ações preferenciais da KAEFE, após sua transformação em sociedade por ações;
4. Seja estabelecido que a extensão da novação em relação aos coobrigados, não é nula ou inválida, mas apenas eficaz em relação aos credores que aprovaram o Plano sem ressalvas;
5. Seja declarada a ilegalidade da Cláusula “4.10 – Encerramento da Recuperação Judicial”, uma vez que a definição sobre o encerramento do processo é competência exclusiva do juízo da Recuperação Judicial, que detém o poder de fiscalização e decisão de forma independente, nos termos do art. 63 da Lei nº 11.101/2005.