

# Máximo Construtora

2º e 3º Aditivo ao Plano de  
Recuperação Judicial



Artur Rezende



Melville



Oswaldo Cardim



Solar Ravena



Sarah Mendes



Ponta D'areia

**Em 25 anos de história, foram 14 empreendimentos entregues  
Mais de 1600 unidades habitacionais**



Parque Flamboyant



Solar Bueno



Máximo Park



Máximo Flamboyant



Máximo Independence



## **Minha Casa Minha Vida**

780 unidades | 2 Empreendimentos | 34.265 m<sup>2</sup>



Máximo Clube  
330 Unidades



# Maximo Clube



# Maximo Clube





# Foto do Habite-se

**APARECIDA** Prefeitura Municipal de APARECIDA DE GOIANIA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIANIA**  
Secretaria Municipal de Planejamento e Regulação Urbana

**Certidão de Lançamento**  
Nº: 2019001581

Emissão: 23/10/2019 Alvará: 20112172  
Protocolo: 2010043895

Inscrição:	1.105.06052.0026.0	CCl:	14073
Endereço:	RUA 13 Qd 59A, Lt 001E, Nr , Lt. 01-26		
Bairro:	VILA BRASILIA		
Proprietário:	SPE - MAXIMO VILA BRASILIA CONSTRUTORA E	CPF/CNPJ:	14.320.560/0001-38

Área Total Construída: **38.726,55**  
Área Parcial: **38.726,55**

Para todos os fins que se fizerem necessários, CERTIFICO que foi verificado por esta Secretaria, mediante a inspeção e documentação, a existência de uma edificação do tipo Residencial com área total construída, área parcial, proprietário, inscrição e endereço, indicados acima.

Esta edificação no momento desta, apresenta o estado de conservação Boa e tem valor de R\$ 22.175.597,06

Assim sendo só o que tem a certificar, assina a presente para que produza seus efeitos legais

APARECIDA DE GOIANIA, 23 de Outubro de 2019.

*[Assinatura]*  
Ass. Secretário / Coordenador

**Wesley Moreira de Sousa**  
Diretor de Obras e Planejamento

**Lorrainy Antunes**  
Coordenadora de Projetos e Orçamento  
Mat. 15458

# Ata Constituição do Condomínio

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA DO RESIDENCIAL MÁXIMO CLUBE, SITUADO À RUA 13 QUADRA 59-A LOTE 01-26 – VILA BRASÍLIA – APARECIDA DE GOIÂNIA - GOIÁS, REALIZADA NO 06º DIA DO MÊS DE NOVEMBRO DE 2019.**

Aos seis dias do mês de novembro de dois mil e dezenove às dezenove horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se no salão de festas do Residencial Máximo Clube os proprietários a fim de deliberarem sobre a pauta convocada para o dia. A Assembleia foi aberta pelo Sr. Ivo, advogado da Construtora, o qual agradeceu a presença de todos informando a todos que os questionamentos que não forem assuntos constantes da pauta, podem ser feitos diretamente a ele e se necessário, serão encaminhados para o Sr. Rodrigo Araújo do Nascimento CPF: 889.257.571-68, representante legal da empresa CONTART – Contabilidade e Administração de Condomínios Ltda, eleito sem quórum para presidir a presente Assembleia. Convidou a mim, Dr. Mauro Vila Verde, advogado, para secretariar os trabalhos presentes. Então o presidente iniciou os trabalhos lendo o edital de convocação e a pauta “CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO NOS MOLDES DA LEI”, apresentando a todos os presentes para a constituição do condomínio bem como para a ocupação por parte dos proprietários das responsabilidades e obrigações do síndico bem como as rotinas sociais, financeiras e administrativas para o segundo item da pauta “ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO”, apresentando como candidato o Sr. Francisco Silvestre da Silva, CPF: 901.832.316-04 do bloco Água, propondo honorário de 02 (dois) salários mínimos, o Sr. Francisco Silvestre da Silva como síndico profissional, propondo como honorário o valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), o Sr. Angelino Cardoso Neto, CPF: 998.995.901-34, proprietário da empresa Contart – Contabilidade e Administração de Condomínios Ltda, representante legal da empresa do Nascimento CPF: 889.257.571-68, e, por fim, sendo eleito como Síndico por maioria o Sr. Angelino Cardoso Neto e como Subsíndico o Sr. Francisco Silvestre com mandato de 06 (seis) meses. Passada para eleição de Conselho Consultivo, foram apresentados 05 candi



# Realizações até aqui

O que deu certo

No total 1634 unidades habitacionais entregues, sendo 1434 somente nos últimos 10 anos.

Produtos bem recebidos no mercado, e pelo público

Bom Nível de satisfação com empreendimentos entregues

Financiamentos obtidos com bancos públicos (mais rigorosos nas análises)

Máximo Independence – Banco do Brasil

Máximo Clube – Caixa Econômica Federal

Certificação no PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat)

Forte Presença Digital, antecipando tendência

Empresa chegou a ter 15 engenheiros e 400 funcionários

Programa Minha Casa, Minha Vida – atrasos nos recebimentos do governo alongaram projetos, comprometeram resultados, consumiram capital de giro

Custo Financeiro Elevado – financiar o capital de giro na crise se tornou extremamente caro

Crise Econômica – retração na disponibilidade de crédito aumentou prazo para desligamentos impactando o endividamento e a contratação de novos créditos para os outros projetos; além disso, muitos clientes perderam emprego ou tiveram perda de renda, aumentando distrato e impactando os repasses previstos durante a obra do Máximo Clube

Ciclo Econômico – os projetos foram lançados no pico do ciclo econômico, no momento em que ele iria começar a desacelerar.

O que deu errado

Após avaliação da Fundação Dom Cabral, e tentativa de Turn Around, a Recuperação Judicial foi a única

# Apresentação Equipe RJ

- Escritório de Advocacia – Flávio Cardoso  
Advogados Associados
  - Responsáveis: Flávio Cardoso e Bruna Corrêa

# Juízo do Feito

- 2ª Vara Cível de Aparecida de Goiânia
- Número do Processo:
  - 5562734.53.2018.8.09.011

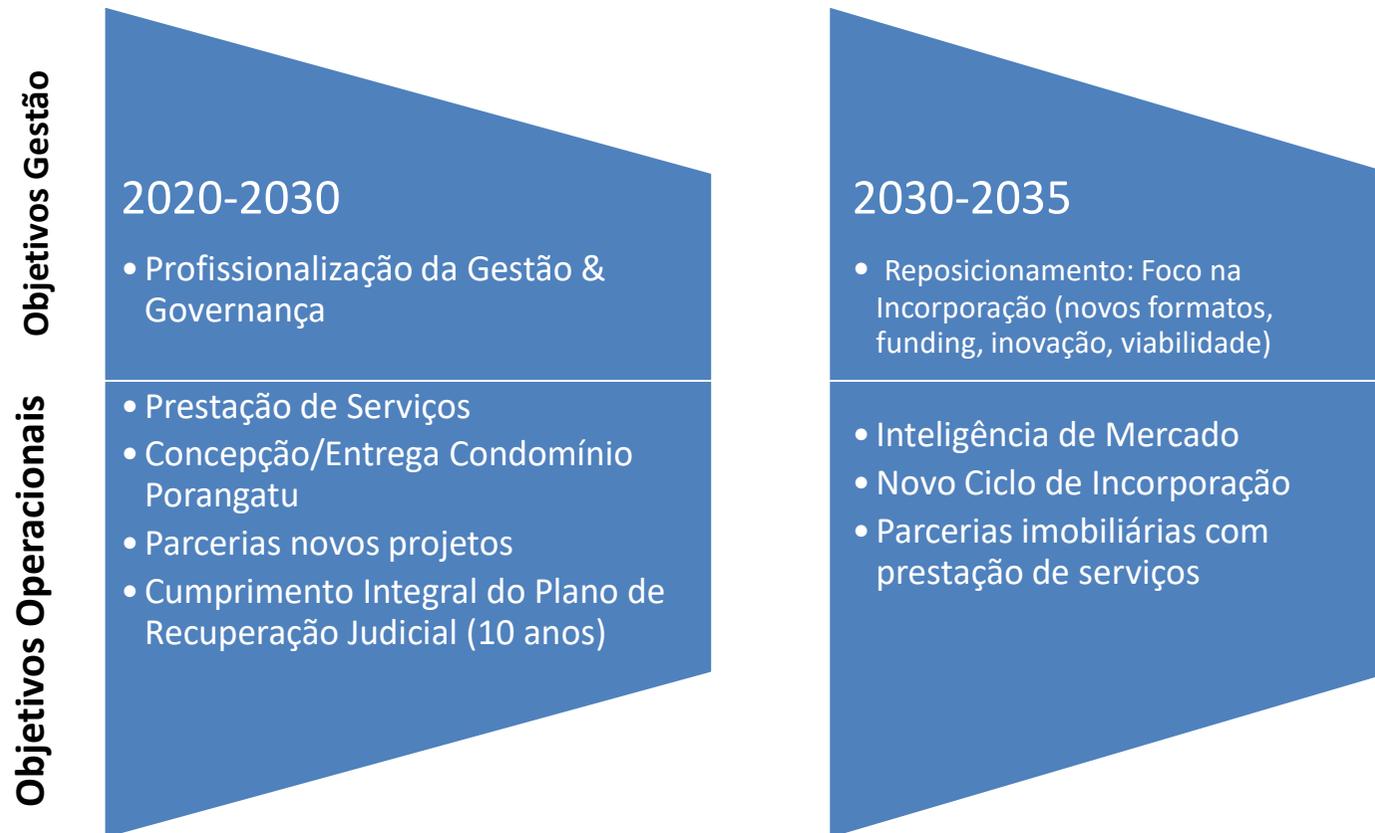
# Administrador Judicial

- Dr. Alisson Araripe Chagas
- Endereço: Rua 115, Qd F36, LT 102, Setor Sul, Goiânia/GO
- Telefone: (62)3645-4073
- E-mail: [Alisson@araripeadv.com.br](mailto:Alisson@araripeadv.com.br)

# Premissas Básicas do Plano Recuperação Judicial

- 2º Aditivo (Maximo/Independence/Duetto), 3º Aditivo (Vila Brasilia) visa contemplar as negociações feitas com os credores, tendo por objetivo:
- As entregas das unidades habitacionais aos clientes e permutantes em sua totalidade
- O ressarcimento dos distratos feitos pelos clientes em 100% dos valores recebidos;
- O Pagamento dos trabalhistas em até 6 meses
- Pagamento dos fornecedores e instituições financeiras com menor deságio possível projetado
- Criação de conta centralizadora para controle e transparência dos pagamentos e recebimentos
- Retomada das atividades das empresa, com novos projetos
- Para atingir esses objetivos, as empresas recuperandas apresentaram o plano de recuperação, dividindo-o em 3 novos planos, sob as seguintes justificativas:
  1. SPE MAXIMO VILA BRASILIA: spe ativa, com unidades a entregar, com pagamentos de seus credores
  2. SPE MAXIMO DUETO: retomada da obra e entrega das unidades, com pagamento de seus credores por meio da Alienação de UPI
  3. SPE INDEPENDENCE/MAXIMO/LAGOA: empresas que não possuem obras em andamento, somente credores a pagar
    1. SPE Independence: já cumpriu o propósito específico, ficou somente com dívidas em discussão judicial (permutante do terreno multa/ instituição financeira valor dos juros)

# Planejamento Estratégico na Recuperação Judicial



A Receita se realizando mais rápido, a intenção da empresa é ir antecipando o fluxo de pagamentos do Plano de Recuperação Judicial

# Spe Independence/Máximo Construtora/Lagoa Grande

Ativo		Passivo	
Empresa	Valores	Classe	Valores
Independence <sup>1</sup>	189.555,68	Trabalhista	67.899,97
Maximo <sup>2</sup>	400.000,00	Quirografário	3.550.245,80
Lagoa <sup>3</sup>	113.432,01	ME/EPP	86.677,14
		Garantia Real	1.796.358,41
Total	702.987,69	Total	5.501.181,32

<sup>1</sup> Bloqueio Judicial Banco do Brasil/ Cliente Cristina

<sup>2</sup> Unidade 503 Máximo Flamboyant

<sup>3</sup> Terreno em Porangatu

\* Empresas que já concluíram obras e só tem passivos

# Spe Independence/Máximo/Lagoa

Prazos começam a contar da Homologação Judicial do Plano  
(exceção o trabalhista, que por lei tem que ser pago em até 12 meses)

**Trabalhista**  
**(67.899,97)**

**Verbas estritamente salariais serão pagas integralmente, ou seja, 100% (cem por cento) das verbas, que serão adimplidas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da Homologação Judicial do Plano, sem carência**

**ME/EPP**  
**(86.677,14)**

**Recebimento Integral , ou seja, 100%  
12 meses de carência  
12 parcelas**

# Spe Independence/Máximo/Lagoa

	Opção	Descrição	Valor a Receber	Carência	Parcelas	Teto	
<b>Quirografários (3.550.245,80)</b>	A	Valores até 10.000,00	100%	12 meses	10 parcelas	100.000,00	
	B	10.000 até 50.000	70%	18 meses	24 parcelas	-	
	C	50.000 até 100.000	60%	18 meses	24 parcelas		
	D	Maiores que 100.000	50%	18 meses	24 parcelas		
	E	Excluída					
	F	Não Aplicável					
	G	Compra de Unidade para clientes					
	H	Compra de Unidade para fornecedores essenciais					
	I	Excluída					
	J	Distratantes	100%	12 meses	24 parcelas	1.500.000,00	
	L	Fomentadoras	100%	24 meses	90 parcelas		
	Geral	Nenhuma Opção	30%	23 meses	60 parcelas		

Prazo para Adesão: AGC ou até 15 dias após; caso contrário, cai na cláusula geral

# SPE Duetto

Ativo		Passivo		
Descrição	Valores	Classe	Tipo de Credor	Valores
		Trabalhistas		359.061,87
		Quirografário	Fornecedores	19.321,65
Obra	4.859.789	Quirografário	Distratantes	3.139.557,70
		ME/EPP		15.262,25
Total	4.859.789	Total		3.533.203,47

\*Dados de março/2020

Obrigação de Fazer: 31 unidades permutantes de terreno / 24 unidades promitentes compradores

Projeção de Venda da UPI: entre 6 a 8 milhões

Art. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei.

Parágrafo único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei.

# Duetto

Prazos começam a contar do Recebimento dos Recursos da Alienação da UPI Duetto e o adquirente tem o prazo de até 36 meses para entregar o empreendimento (exceção o trabalhista, que por lei tem que ser pago em até 12 meses)

<b>Garantia Real</b> <b>(17.704.660,00)</b>	<b>Entrega de Unidades Permutantes Terreno</b> <b>Entrega de Unidades Promitentes Compradores</b>
<b>Trabalhista</b> <b>(359.061,87)</b>	<b>Verbas estritamente salariais serão <u>pagas integralmente</u>, ou seja, 100% (cem por cento) das verbas, que serão adimplidas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da Homologação Judicial do Plano, sem carência</b>
<b>ME/EPP</b> <b>(15.262,25)</b>	<b>Recebimento Integral</b> <b>12 meses de carência</b> <b>12 parcelas</b>

# Duetto

	Opção	Descrição	Valor a Receber	Carência	Parcelas	Teto	
<b>Quirografários</b> <b>(3.158.879,35)</b>	A	Valores até 10.000,00	100%	12 meses	10 parcelas	100.000,00	
	B	10.000 até 50.000	70%	12 meses	24 parcelas	-	
	C	50.000 até 100.000	40%	12 meses	24 parcelas		
	D	Maiores que 100.000	30%	12 meses	24 parcelas		
	E	Excluída					
	F	Entrega da Unidade   90 dias para financiamento após Averbação					
	G	Sem Alteração					
	H	Sem Alteração					
	I	Excluída					
	J	Distratantes		100%	12 meses	24 parcelas	1.500.000,00
	Geral	Nenhuma Opção		20%	23	60 parcelas	

Prazo para Adesão: AGC ou até 15 dias após; caso contrário, cai na cláusula geral

# SPE Vila Brasília

Ativo		Passivo		
Rúbrica	Valores	Classe	Credor	Valores
		Trabalhistas		183.646,01
		ME/EPP		753.891,44
		Garantia Real	Caixa	31.788.217,44
Carteira	11.340.453	Quirografário	Fornecedores	2.742.730,89
Estoque	15.667.775		Distratantes	1.331.888,90
			Promitentes Compradores	Entrega de unidades
<b>Total*</b>	<b>27.008.228</b>	<b>Total</b>		<b>36.800.374,68</b>

\*Dados de março/2020

Obrigação de Fazer: Entrega do empreendimento

# Vila Brasilia – 3º Aditivo

**Garantia Real**  
**(31.788.217,44)**

Para cada 1 (Hum) Real que entrar no Caixa, 0,50 centavos vai para Caixa e 0,50 Centavos vai para a empresa saldar a dívida com credores  
Financiar os Clientes do Máximo Clube  
24 meses de carência  
96 meses de amortização, de acordo com o fluxo  
(5% - 12 parcelas | 5% - 12 parcelas | 10% - 12 parcelas | 10% - 12 parcelas | 70% - 48 parcelas)

**Trabalhista**  
**(183.646,01)**

Verbas estritamente salariais serão pagas integralmente, ou seja, 100% (cem por cento) das verbas, que serão adimplidas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da Homologação Judicial do Plano, sem carência

**ME/EPP**  
**(753.891,44)**

Recebimento Integral  
12 meses de carência  
12 parcelas

# Vila Brasília

	Opção	Descrição	Valor a Receber	Carência	Parcelas	Teto	
<b>Quirografários</b> <b>(16.041.274,86)</b>	A	Valores até 10.000,00	100%	18 meses	10 parcelas	100.000,00	
	B	10.000 até 50.000	70%	18 meses	24 parcelas	-	
	C	50.000 até 100.000	40%	18 meses	24 parcelas		
	D	Maiores que 100.000	30%	18 meses	24 parcelas		
	E	Excluída					
	F	Entrega da Unidade   90 dias para financiamento após Averbação					
	G	Sem Alteração					
	H	Sem Alteração					
	I	Excluída					
	J	Distratantes		100%	12 meses	24 parcelas	1.300.000,00
	Geral	Nenhuma Opção		20%	23	60 parcelas	

Prazo para Adesão: AGC ou até 15 dias após; caso contrário, cai na cláusula geral