

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo n. 1016636-15.2023.8.26.0100

**NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL OUTROS** (“Recuperandas”), vêm, nos autos de sua recuperação judicial, juntar seu Plano de Recuperação Judicial (**doc. 01**), bem como o laudo econômico-financeiro (**doc. 02**).

Termos em que, pede deferimento.  
São Paulo/SP, 24 de abril de 2023.

Tiago Schreiner Lopes  
OAB/SP 194.583

Guilherme França  
OAB/SP 324.907

Jordano Fernandes  
OAB/MG 165.612

Pedro Terribile Garbugio  
OAB/SP 457.341

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

de

(i) **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.613.550/0001-98, com sede na Rua Flórida, 1.595, 3º Andar, Cj. 31, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04565-001; (ii) **ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.564.811/0001-90, com sede na Avenida Ibirapuera, 2.332, 8º e 9º Andar, cj. 82, 91 e 92, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04028-002; (iii) **BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.888.947/0001-92, com sede na Estrada dos Três Rios, 529, loj. A, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22745-004; (iv) **BAMBERG IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.281.518/0001-53, com na sede Rua Marechal Deodoro, 543, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04738-000; (v) **GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.475.126/0001-97, com sede na Rua Emilio Moreira, 947, Praça 14 De Janeiro, Manaus/Am, CEP 69020-040; (vi) **MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.036-/0001-07, com sede na Estrada dos Três Rios, 529, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22745-004; (vii) **TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.701.720/0001-96, com sede na Rua João de Abreu, S/N, Sala A1601-A1608 Sala B1601-B1606, Quadra E8, Lote 42E Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74120-110; E (viii) **NITEROI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.212.056/0001-06, com sede na Rua Doutor Tavares de Macedo, 35, Anexo Parte, Icaraí, Niterói/RJ, CEP 24220-215 (“Recuperandas” ou “Grupo Nexpe”).

Processo nº 1016636-15.2023.8.26.0100

São Paulo, 24 de abril de 2023.

## ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	4
1.1 DEFINIÇÕES .....	4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO .....	8
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS .....	9
1.2.2 TÍTULOS .....	9
1.2.3 REFERÊNCIAS .....	9
1.2.4 PRAZOS .....	9
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	9
1.3.1.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS.....	9
1.3.1.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS.....	10
1.3.1.3 NOVAÇÃO .....	10
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	10
3. RAZÕES DA CRISE.....	12
4. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO.....	15
5. CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS.....	15
6. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS.....	16
6.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS.....	17
6.4 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL .....	18
6.5 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS.....	18
6.6 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP .....	20
6.7 CREDORES COLABORADORES FORNECEDORES.....	22
6.7.1 PAGAMENTO DOS CREDORES COLABORADORES FORNECEDORES.....	22
7.PAGAMENTO DO PASSIVO FISCAL.....	25
8. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES .....	25
8.2 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS .....	25
8.3 MEIOS DE PAGAMENTO .....	26
8.4 CONTAS BANCÁRIAS DOS CREDORES .....	26
4.6.3.1. DATAS DE PAGAMENTO .....	26
8.6. INCLUSÃO, ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS ..	26
9. CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS .....	27
10.RATIFICAÇÃO E NÃO SUJEIÇÃO DO FINANCIAMENTO PÓS-CONCURSAL.....	28
11. RECURSOS COMPLEMENTARES.....	28

12. EFEITOS DO PLANO.....	28
12.1 VINCULAÇÃO DO PLANO.....	28
12.2 NOVAÇÃO .....	28
12.3 QUITAÇÃO .....	28
12.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS .....	29
12.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS .....	29
12.6 PROTESTOS.....	29
12.7 SUSPENSÃO DAS AÇÕES .....	23
12.8 APROVAÇÕES INTERNAS.....	30
13. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	30
13.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS.....	30
13.2 ANEXOS .....	30
13.3 COMUNICAÇÕES .....	30
13.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO .....	30
13.5 LEI APLICÁVEL.....	31
13.6 ELEIÇÃO DE FORO.....	31
ANEXO 5.1.....	32

## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### 1.1 Definições

1.1.1. Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1.1. “Administradora Judicial”: Administradora Judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, assim entendido como ACFB Administração Judicial Ltda., com escritório na Rua Caconde, nº 172, - Jardim Paulista – São Paulo/SP, CEP: 01425-010, com endereço eletrônico contato@acfb.com.br, representada pela Sra. Antônia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante.

1.1.1.2. “Assembleia-geral de Credores”: significa a Assembleia-geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

1.1.1.3. “Aprovação do Plano”: significa a aprovação do Plano pelos Credores em assembleia, nos termos do art. 45<sup>1</sup> ou art. 58<sup>2</sup> da LRF.

1.1.1.4. “Certificado de Depósito Interbancário” ou “CDI”: significa a taxa registrada e publicada pela B3, expressa em termos anuais, ou o índice que vier a substituí-la, na sua ausência.

1.1.1.5. “Créditos”: significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.1.6. “Créditos Financiamento DIP”: são os Créditos Não Sujeitos decorrentes do Financiamento DIP concedido ao Grupo Nexpe.

---

<sup>1</sup> Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

<sup>2</sup> Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

- 1.1.1.7. “Créditos Financiamento Pós-concursal”: são os Créditos Não Sujeitos decorrentes de Financiamento Pós-concursal concedido ao Grupo Nexpe.
- 1.1.1.8. “Créditos Garantia Real”: significa os Créditos Sujeitos previstos no artigo 41, inciso II da LRF.
- 1.1.1.9. “Créditos ME e EPP”: significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV<sup>3</sup> da LRF.
- 1.1.1.10. “Créditos Não Sujeitos”: significa os créditos detidos contra o Grupo Nexpe que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, caput, §§3º, e 4º da LRF, incluindo os créditos de natureza tributária, nos termos do art. 187, caput, da Lei nº 5.172/1966.
- 1.1.1.11. “Créditos Quirografários”: significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III da LRF.
- 1.1.1.12. “Créditos Sujeitos”: significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e ao previsto neste plano, existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial, sejam eles líquidos ou ilíquidos na Data do Pedido. Estão compreendidos nos Créditos Sujeitos aqueles por força de decisões judiciais, operações, títulos, contratos, fatos, atos ou quaisquer negócios jurídicos ou relações obrigacionais celebradas ou havidas com as Recuperandas ou pelas Recuperandas até a data do pedido de recuperação judicial, ainda que reconhecido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial, em qualquer caso, incluídos ou não na relação de credores.
- 1.1.1.13. “Créditos Trabalhistas”: significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, limitados a 150 salários-mínimos, sendo o saldo que sobejar considerado Crédito Quirografário.

---

<sup>3</sup> Art. 41. (...) IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

- 1.1.1.14. “Credores”: significa as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.
- 1.1.1.15. “Credores Colaboradores Fornecedores”: significa aqueles Credores que, conforme critério previsto na Cláusula 6.7.5.1, mantenham ou se tornem credores parceiros e fornecedores das Recuperandas.
- 1.1.1.16. “Credores Financiamento DIP”: significa os credores titulares de Créditos Financiamento DIP, nos termos deste Plano.
- 1.1.1.17. “Credores Financiamento Pós-concursal”: significa aqueles credores que realizaram operações de mútuo junto às Recuperandas após a Data do Pedido, nos termos do artigo 67 da LRF.
- 1.1.1.18. “Credores Garantia Real”: significa os credores titulares de Créditos Garantia Real.
- 1.1.1.19. “Credores ME/EPP”: significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.
- 1.1.1.20. Credores Não Sujeitos: significa os credores titulares de Créditos Não Sujeitos, nos termos deste Plano.
- 1.1.1.21. “Credores Quirografários”: significa os credores titulares de Créditos Quirografários.
- 1.1.1.22. “Credores Trabalhistas”: significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.
- 1.1.1.23. “Credores Sujeitos”: significa os credores titulares de Créditos Sujeitos.
- 1.1.1.24. “Data de Homologação”: significa a data de publicação, no Diário Oficial, da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

- 1.1.1.25. “Data do Pedido”: significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pelas Recuperandas, ou seja, 13/02/2023.
- 1.1.1.26. “Dia Útil”: significa, para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de São Paulo/SP, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.
- 1.1.1.27. “Financiamento DIP”: significa o financiamento a ser conferido às Recuperandas nos termos deste Plano. Os créditos decorrentes do Financiamento DIP efetivamente concedido terão natureza de Créditos Não Sujeitos para todos os fins, gozando de todos os benefícios conferidos pelo artigo 69-A e seguintes, e pelo artigo 84, I-B, todos da LRF.
- 1.1.1.28. “Financiamento Pós-concursal”: significa o financiamento conferido às Recuperandas, após a Data do Pedido e sem a outorga de garantias, com a finalidade de implementar a retomada operacional e a recomposição do fluxo de caixa das Recuperandas, nos termos do artigo 67 da LRF.
- 1.1.1.29. “Juízo da Recuperação Judicial”: significa o Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP.
- 1.1.1.30. “Juros Remuneratórios”: significa juros simples de 1,0% (um por cento) ao ano.
- 1.1.1.31. “Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos”: significa o laudo de avaliação dos bens e ativos nos termos do artigo 53, cf. inciso III<sup>4</sup> da LRF.
- 1.1.1.32. “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, cf. inciso II<sup>5</sup> da LRF.

<sup>4</sup> Art. 53. (...) III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

<sup>5</sup> Art. 53. (...) II – demonstração de sua viabilidade econômica.

- 1.1.1.33. “LRF”: significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, conforme alterada (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).
- 1.1.1.34. “Plano de Recuperação Judicial” ou “Plano” ou “PRJ”: significa este documento, apresentado pelas Recuperandas em atendimento ao artigo 53 da LRF.
- 1.1.1.35. “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial, autuado sob nº 1016636-15.2023.8.26.0100, em curso perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.
- 1.1.1.36. “Recuperandas”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste PRJ.
- 1.1.1.37. “Taxa Referencial” ou “TR”: significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.
- 1.1.1.38. “Unidade Produtiva Isolada” ou “UPI”: significa a(s) unidade(s) produtiva(s) isolada(s) que poderá(ão) ser criada(s) após a Homologação do Plano especialmente para o fim de alienação dos ativos listados no Anexo 5.1, juntamente com todos os direitos que lhe são inerentes, incluindo, mas não se limitando, os frutos e recebíveis, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 60-A, 66-A e 142 da LRF, livre de qualquer ônus ou descontos e sem sucessão do adquirente nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, cujo detalhamento dos bens e direitos que irão compor um anexo do(s) futuro(s) Edital(is) de alienação da(s) UPI(s).

## 1.2. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- 1.2.1. **Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.
- 1.2.2. **Títulos.** Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.
- 1.2.3. **Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.
- 1.2.3.1. As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.
- 1.2.4. **Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132<sup>6</sup> do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

### 1.3. **RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

- 1.3.1. Nos termos do art. 50<sup>7</sup> da LRF, as Recuperandas destacam os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira.
- 1.3.1.1. **Reestruturação do Plano de Negócios.** As Recuperandas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo ou não definir, dentre outras diretrizes: (i) reescalonamento de seu endividamento, com alterações no prazo,

---

<sup>6</sup> Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

<sup>7</sup> Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros (...)

nos encargos, incluindo, mas não se limitando, juros e multas, e na forma de pagamento dos Créditos; (ii) reorganização societária, incluindo eventual aumento de capital, cisão ou fusão das Recuperandas ou outra forma de reestruturação (iii) outras medidas previstas no artigo 50 da LRF, incluindo, mas não se limitando à alienação parcial ou total e/ou transferência de ativos nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF; (iv) obtenção de novos financiamentos e todas as demais medidas que venham a ser propostas pelas Recuperandas e/ou deliberadas e aprovadas em Juízo ou em Assembleia de Credores.

1.3.1.2. **Reestruturação dos Créditos Sujeitos.** É indispensável que as Recuperandas possam, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Recuperandas elaboraram uma forma de pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizará, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.1.3. **Novação.** Este Plano novará todos os Créditos Sujeitos, previstos para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 6 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59<sup>8</sup> da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 6. Deste modo, os Credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

1.3.1.4. **Venda de UPIs.** Este Plano também prevê, como meio de reestruturação, a venda de UPIs, conforme previsto na Cláusula 5.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Grupo Nexpe (cuja *holding* inicialmente se chamava Seihan Participações S/A e, posteriormente, Brasil Brokers Participações S.A – “**Brasil Brokers**”) foi fundado em 2007, mesmo ano em que abriu seu capital e começou a comercializar suas ações, na época, sob o

---

<sup>8</sup> Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

código BBRK3. A Brasil Brokers surgiu com a intenção de se tornar o maior e mais abrangente grupo de intermediações e consultoria imobiliária do país.

O processo se iniciou com a aquisição de 16 empresas no território nacional – o que contribuiu com relevante alavancagem da reputação, tendo em vista a fortíssima presença e atuação no mercado primário.

O efeito prático foi rapidamente sentido no mercado de ações. As ações da Brasil Brokers, que no IPO foram cotadas pouco acima de R\$ 11,00, em 2008, chegaram a ser cotadas a R\$ 100,49.

O Grupo Nexpe criou uma vasta rede de lojas e parcerias que fizeram com que seus resultados alcançassem a marca de R\$13 bilhões em vendas anuais, tornando-se, de fato, líder nacional em intermediações imobiliárias no período, com atuação de destaque no mercado primário.

O mercado primário vivenciou seus melhores anos até 2014 tendo, no ano seguinte, uma forte redução que obviamente impactou o faturamento do Grupo Nexpe como um todo. Apesar da empresa ter sido criada para atender todos os níveis de intermediações, era nesse segmento que as Recuperandas direcionavam seu maior volume de negócios.

Com a perspectiva de se atualizar e estabelecer a atuação em novas vertentes, o Grupo Nexpe iniciou, a partir de 2017, processo para evolução no ambiente digital, optando pela diversificação no modelo de negócios. Nessa época, cerca de 76% do resultado era originado das vendas primárias.

Nos anos seguintes, o grupo expandiu sua atuação para além do mercado primário, voltando suas atenções para o mercado secundário de compra e venda de imóveis prontos, crédito imobiliário, assessoria a negócios corporativos e ao mercado de locação – cada vez mais crescente no país.

Como parte do esforço operacional para consolidação do Grupo Nexpe em uma *proptech* - o que se iniciou em 2020 – houve crescente busca de novos recursos a partir de 2021. Em janeiro de 2022, a Brasil Brokers aprovou um novo aumento de capital que veio a totalizar o valor subscrito de R\$ 54.789.116,50.

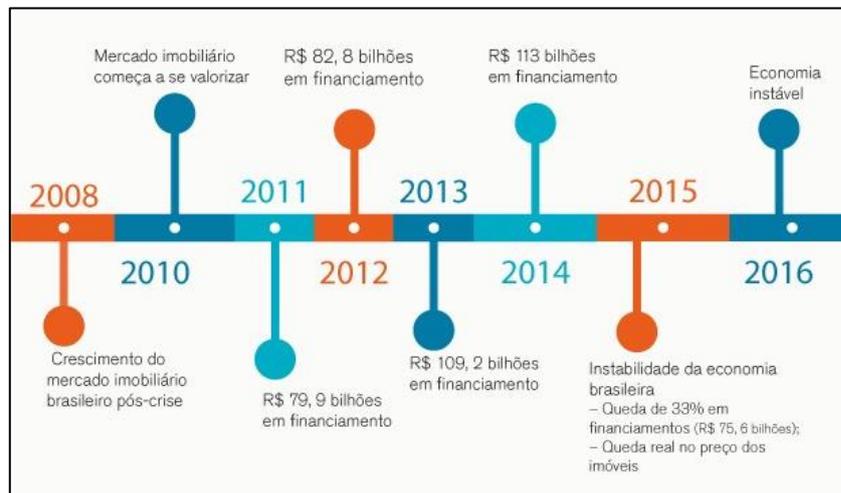
Ainda em 2022, a fim de concretizar o seu processo de modernização, a Brasil Brokers divulgou sua nova identidade: a Nexpe. Nos termos do fato relevante emitido: “A NEXPE é uma holding detentora de uma plataforma tecnológica criada para desenvolver marcas e soluções dentro do mercado imobiliário, sendo fruto do trabalho de branding para alinhar a marca ao novo posicionamento estratégico de negócio da Companhia, em sintonia com o processo evolutivo pelo qual o setor imobiliário brasileiro vem passando”.

Evidente, portanto, a longa e vitoriosa presença do Grupo Nexpe não só no mercado imobiliário nacional, bem como no mercado de ações, alcançando grande visibilidade e prestígio em ambos os setores

### 3. RAZÕES DA CRISE

Embora os problemas trabalhistas enfrentados pelo Grupo Nexpe tenham nascido há cerca de oito anos, suas consequências são sentidas até hoje, sendo este um dos principais motivos para as dificuldades financeiras enfrentadas atualmente.

Conforme já mencionado ao tratar do histórico do Grupo Nexpe, o mercado imobiliário primário viveu seu ápice até o ano de 2014, seguido de dois anos marcados por forte recessão, resultando em um forte impacto às Recuperandas. Se depreende da linha do tempo abaixo o crescimento e a queda do setor imobiliário<sup>9</sup>:



<sup>9</sup> Disponível em: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>

Porém, em que pese o considerável impacto financeiro vinculado à diminuição da venda (até 2014 o mercado primário representava 80% das receitas do Grupo Nexpe), o maior prejuízo resulta do grande número de ações trabalhistas ajuizadas a partir de 2015.

Como bem se sabe, o mercado imobiliário, em geral, credencia corretores de imóveis – que atuam de forma autônoma, sem vínculo trabalhista, conforme expressamente previsto pelo artigo 6º, § 2º da Lei 6.530/78<sup>10</sup> - que passam a atuar em parceria com as imobiliárias, não havendo contrato de prestação de serviços

Porém, não é raro que em momentos de recessão (como foi o período que sucedeu o ano de 2014), os corretores autônomos acionem as empresas imobiliárias na justiça do trabalho pleiteando o reconhecimento de vínculo trabalhista. E não foi diferente no caso do Grupo Nexpe.

Após um período de mercado aquecido e, conseqüentemente, um grande volume de vendas e comissões, os anos de 2015 e 2016 causaram diminuição nos ganhos dos corretores, levando-os a ingressarem com ações na justiça do trabalho contra as Recuperandas.

Entre o período de 2015 e início de 2017, as Recuperandas sofreram inúmeras condenações trabalhistas, sendo obrigadas a, repentinamente, arcarem com salários, INSS, férias, décimo terceiro, entre outras contingências, a diversos ex-corretores.

Após alguns aportes financeiros em 2017 e 2018 o Grupo Nexpe, por meio da Brasil Brokers, realizou a emissão das já citadas debêntures, em 2019. Seu objetivo era utilizar o investimento unicamente para saldar as dívidas com os corretores.

Porém, devido às dificuldades operacionais enfrentadas – principalmente devido à baixa rentabilidade do setor primário (principal atuação das Recuperandas) – o Grupo Nexpe e seus credores debenturistas concordaram que parte dos valores advindos da emissão das debêntures

---

<sup>10</sup> “O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis”.

fossem destinados para as despesas operacionais do grupo a fim de manter as empresas em funcionamento. Isso ocorreu por força da pandemia, conforme abaixo explicado, e comprova mais uma vez a conexão operacional e financeira entre as Recuperandas.

Ao adentrar o ano de 2020 já abalado pelos problemas financeiros causados pelas condenações trabalhistas, o Grupo Nexpe se deparou com um novo desafio: a quase paralisação do mercado imobiliário.

Devido às restrições de locomoção causadas pela COVID-19, houve uma diminuição significativa na construção de novos empreendimentos. Dessa forma, a receita advinda do mercado primário, principal fonte de renda do Grupo Nexpe chegou a sofrer uma diminuição de alarmantes 95%.

Ou seja, os problemas que as Recuperandas já enfrentavam ao final de 2019 e início de 2020 foram agravados pelo fortíssimo impacto negativo que a pandemia do COVID-19 teve no mercado imobiliário, especialmente no setor primário.

Durante esse período, as Recuperandas chegaram a não gerar receita por quase três meses, impactando de forma avassaladora seu caixa. Dessa forma, toda a nova receita gerada, inclusive os recursos provenientes das debêntures, em vez de ser destinada para o pagamento das contingências trabalhistas, tinham que ser utilizadas para a manutenção de seu funcionamento, sob pena de paralisação total das atividades das Recuperandas.

Sob esse pano de fundo, o Grupo Nexpe se viu obrigado a buscar novos recursos, e foi então que **(i)** foi realizada operação de financiamento junto ao Banco Bradesco S.A. e a conversão das Debêntures em participação na Nexpe; **(ii)** ocorreu o aumento de capital no início de 2022; e **(iii)** foram firmadas novas operações de mútuo junto aos seus acionistas.

Não restam dúvidas, portanto, do impacto negativo direto e indireto que as condenações trabalhistas e a pandemia representaram aos cofres das Recuperandas.

Direto, devido aos rombos nos cofres sofridos pelos gastos com condenações e pela falta de receita devido ao impacto no mercado primário imobiliário.

Indireto, devido aos endividamentos contraídos pelo Grupo Nexpe a fim de buscar manter sua operação e de tentar tornar sua situação financeira um pouco mais sustentável antes de socorrer ao benefício da recuperação judicial.

#### **4. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

4.1. Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, este Plano prevê: **(a)** a reestruturação do passivo das Recuperandas; **(b)** a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas, nos termos do Capítulo 5 deste Plano; **(c)** a distribuição aos Credores de parte dos resultados líquidos auferidos pelas Recuperandas ao longo do exercício de suas atividades; **(d)** a possibilidade de captação de novos recursos pelas Recuperandas para a implementação da retomada operacional; **(e)** a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas; e **(f)** cessão onerosa da carteira parte da carteira de clientes.

#### **5. CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS**

5.1. As Recuperandas poderão constituir, após a Homologação do Plano, unidade produtiva isolada para alienação dos bens que integram seu ativo não circulante listados no Anexo 5.1 nos termos e para os fins dos artigos 60, 141, II e 142 da LRF, independentemente de nova aprovação por seus credores.

5.2. Eventual(is) UPI(s) estará(ão) livre(s) de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, as de natureza fiscal (tributárias e não tributárias), trabalhista, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, cível, comercial, consumerista, previdenciária, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66-A e 141, II, da LRF.

5.3. A alienação da(s) UPI(s) será, necessariamente, realizada nos termos dos artigos 141 e 142 da LRF, estando desde já aprovada a alienação da(s) UPI(s) mediante processo competitivo (seja ele eletrônico, presencial ou híbrido) ou venda direta, inclusive por meio de agente especializado.

5.4. Em caso de alienação mediante processo competitivo, os referidos termos e condições gerais da alienação da(s) UPI(s) constarão de edital a ser publicado a cada venda, contemplando: (i) condições gerais ou condições específicas para a alienação, conforme o caso; (ii) descrição dos bens a serem alienados (inclusive dos bens de titularidade de sociedade caso a alienação seja da participação na referida sociedade), da forma pela qual se dará a transferência, e do valor de alienação dos bens; (iii) prazo para apresentação de propostas; e (iv) critérios para definir a proposta vencedora.

5.5. Em caso de alienação mediante venda direta, caberá às Recuperandas submeter para apreciação do Juízo da Recuperação Judicial e do Administrador Judicial (i) a proposta de alienação recebida; e (ii) o laudo de avaliação da UPI a ser alienada (cujas custas para elaboração deverão ser rateadas entre o Grupo Nexpe e o proponente), não havendo necessidade de prévia manifestação dos credores, os quais concordam, desde já, com a alienação de quaisquer dos ativos previstos no Anexo 5.1.

5.6. Caso uma UPI venha a ser constituída por algum ativo detido diretamente pelas Recuperandas e que por elas tenha sido dado em garantia a um credor, o detentor da garantia deverá concordar expressamente com a sua alienação, nos termos do artigo 50, § 1º da LRF. Neste cenário, os valores advindos da alienação da UPI serão destinados, obrigatoriamente, ao pagamento do Financiamento DIP e Financiamento Pós Concursal, sendo que eventual saldo remanescente será destinado às Recuperandas para pagamento dos seus credores e despesas correntes.

## **6. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS**

6.1. O Plano visa permitir que as Recuperandas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) preservem a sua atuação, de ponta a ponta, na comercialização.

6.2. Para que as Recuperandas possam alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos Sujeitos, que ocorrerá,

essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações e equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

### 6.3. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

- 6.3.1. **Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial.** No prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da Data de Homologação do Plano serão pagos eventuais saldos de natureza estritamente salarial de Credores Trabalhistas até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao ajuizamento da Recuperação Judicial.
- 6.3.2. **Demais Créditos Trabalhistas.** Os Créditos Trabalhistas que não tenham sido quitados na forma da Cláusula 6.3.1 serão pagos, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista, em até 12 (doze) meses contados da Data de Homologação do Plano ou da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista, mediante decisão proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial transitada em julgado, caso seja feita posteriormente à Data de Homologação do Plano.
- 6.3.3. O montante dos Créditos Trabalhistas que sobejar 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, mesmo após o pagamento previsto na Cláusula 6.3.2 acima, será pago na mesma forma dos Créditos Quirografários. Nestes casos, os Credores Trabalhistas deverão optar por uma das duas opções de pagamento dos Créditos Quirografário dentro do prazo previsto pela Cláusula 6.5.1 deste Plano.
- 6.3.4. **Quitação dos Créditos Trabalhistas.** Os pagamentos realizados na forma das Cláusulas 6.3.1, 6.3.2 e 6.3.3, acima, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Credores Trabalhistas e dos Credores Trabalhistas Indiretos em relação a todos os seus Créditos Trabalhistas e Créditos Trabalhistas Indiretos contra as Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, às verbas sucumbenciais originadas em ações judiciais cujo fato gerador seja anterior ao ajuizamento da Recuperação.
- 6.3.5. **Encargos.** Os Créditos Trabalhistas serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano.

A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos Trabalhistas serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.

#### 6.4. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

6.4.1. Não existem, no momento, Credores com Garantia Real. Caso sejam reconhecidos credores nesta condição, serão pagos conforme estabelecido aos Credores Quirografários – Opção B.

#### 6.5. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

6.5.1. Os Credores Quirografários deverão optar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da publicação da Data de Homologação do Plano, por meio do protocolo de manifestação nos autos da Recuperação Judicial nesse sentido, pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A ou Opção B, previstas nas cláusulas 6.5.3 e 6.5.4, abaixo, respectivamente.

6.5.2. O Credor Quirografário que, por qualquer razão, não realizar a opção de pagamento na forma da Cláusula 6.5.1 acima será automaticamente alocado na Opção B, prevista na Cláusula 6.5.4 abaixo.

6.5.3. **Opção A – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A receberão até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), limitado ao valor de seu Crédito, em até 12 (doze) meses após a Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês a contar da Data de Homologação do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano. A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.

- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação do Plano  
Classe III - Opção A**

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>11</sup>
1	1º mês	sim	8,33%
2	2º mês	sim	8,33%
3	3º mês	sim	8,33%
4	4º mês	sim	8,33%
5	5º mês	sim	8,33%
6	6º mês	sim	8,33%
7	7º mês	sim	8,33%
8	8º mês	sim	8,33%
9	9º mês	sim	8,33%
10	10º mês	sim	8,33%
11	11º mês	sim	8,33%
12	12º mês	sim	8,37%

6.5.4. **Opção B – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção B receberão 20% (vinte por cento) do saldo remanescente de seu Crédito, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 8 (oito parcelas) anuais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Homologação do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano. A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.

<sup>11</sup> Pagamento limitado à R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por Credor Quirografário.

- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação do Plano  
Classe III - Opção B**

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>12</sup>
1	36° mês	sim	12,50%
2	48° mês	sim	12,50%
3	60° mês	sim	12,50%
4	72° mês	sim	12,50%
5	84° mês	sim	12,50%
6	96° mês	sim	12,50%
7	108° mês	sim	12,50%
8	120° mês	sim	12,50%

6.5.5. **Quitação dos Créditos Quirografários.** Os pagamentos realizados na forma das Cláusula 6.5.3 e Cláusula 6.5.4 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Credores Quirografários em relação a todos os seus Créditos contra as Recuperandas.

**6.6. PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP**

6.6.1. Os Credores ME/EPP deverão optar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a conta da publicação da Data de Homologação do Plano, por meio do protocolo de manifestação nos autos da Recuperação Judicial nesse sentido, pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção A ou Opção B, previstas nas cláusulas 6.6.3 e 6.6.4, abaixo, respectivamente.

6.6.2. O Credor ME/EPP que, por qualquer razão, não realizar a opção de pagamento na forma da Cláusula 6.6.1 acima será automaticamente alocado na Opção B, prevista na Cláusula 6.6.4 abaixo.

<sup>12</sup>Amortização de 20% do respectivo Crédito Quirografário.

6.6.3. **Opção A – Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção A receberão até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitado ao valor de seu Crédito, em até 5 (cinco) meses após a Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 5 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês a contar da Data de Homologação do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos ME/EPP serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano. A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos ME/EPP serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.
- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação do Plano  
Classe IV - Opção A**

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>13</sup>
1	1º mês	sim	20,00%
2	2º mês	sim	20,00%
3	3º mês	sim	20,00%
4	4º mês	sim	20,00%
5	5º mês	sim	20,00%

6.6.4. **Opção B – Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção B receberão 40% (quarenta por cento) do seu Crédito, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 10 (dez parcelas) anuais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 12º (décimo primeiro) mês a contar da Data de Homologação do Plano.

<sup>13</sup> Pagamento limitado à R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Credor ME/EPP.

- (ii) Encargos: Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano. A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.
- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação do Plano  
Classe IV - Opção B**

Parcelas	Data	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>14</sup>
1	12° mês	sim	10,0%
2	24° mês	sim	10,0%
3	36° mês	sim	10,0%
4	48° mês	sim	10,0%
5	60° mês	sim	10,0%
6	72° mês	sim	10,0%
7	84° mês	sim	10,0%
8	96° mês	sim	10,0%
9	108° mês	sim	10,0%
10	120° mês	sim	10,0%

6.6.5. **Quitação dos Créditos ME/EPP.** Os pagamentos realizados na forma das cláusulas 6.6.3 e 6.6.4, acima, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Credores ME e EPP em relação a todos os seus Créditos contra as Recuperandas.

## 6.7. CREDITORES COLABORADORES FORNECEDORES

6.7.1. Como as Recuperandas continuam dependentes das parcerias que ocorriam anteriormente ao pedido de Recuperação Judicial, os Credores Colaboradores contribuem, de forma estratégica, para alcançar os objetivos previstos no artigo 47, da LRF, o que beneficiará

<sup>14</sup> Amortização de 40% do respectivo Crédito ME/EPP.

a manutenção das atividades das Recuperandas e garantirá a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses da coletividade dos credores.

6.7.2. Esta cláusula tem o único propósito de alinhar a proposta de pagamento aos Credores Colaboradores e os interesses mútuos das Recuperandas e desses credores que são essenciais à continuidade das atividades.

6.7.3. A critério exclusivo das Recuperandas, poderão ser considerados Credores Colaboradores e farão jus aos pagamentos previstos na Cláusula 6.7.4.1 abaixo, aqueles Credores que, efetivamente, mantiverem e/ou incrementarem a prestação de serviços e de insumos posteriormente à Data do Pedido com as Recuperandas e cumprirem de forma integral as condições previstas na Cláusula 6.7.5.1, abaixo.

6.7.4. **Pagamento dos Credores Colaboradores Fornecedores.**

6.7.4.1. Os Credores Colaboradores receberão 100% (cem por cento) do seu Crédito, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 24 (vinte quatro) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês a contar da Data de Homologação do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos Colaboradores serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação do Plano. A partir da Data de Homologação do Plano, os Créditos Colaboradores serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.
- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação do Plano  
Credores Colaboradores**

<b>Parcelas</b>	<b>Data</b>	<b>Pagamento de Encargos</b>	<b>Amortização</b>
1	1º mês	sim	4,16%
2	2º mês	sim	4,16%
3	3º mês	sim	4,16%
4	4º mês	sim	4,16%
5	5º mês	sim	4,16%
6	6º mês	sim	4,16%
7	7º mês	sim	4,16%
8	8º mês	sim	4,16%
9	9º mês	sim	4,16%
10	10º mês	sim	4,16%
11	11º mês	sim	4,16%
12	12º mês	sim	4,16%
13	13º mês	sim	4,16%
14	14º mês	sim	4,16%
15	15º mês	sim	4,16%
16	16º mês	sim	4,16%
17	17º mês	sim	4,16%
18	18º mês	sim	4,16%
19	19º mês	sim	4,16%
20	20º mês	sim	4,16%
21	21º mês	sim	4,16%
22	22º mês	sim	4,16%
23	23º mês	sim	4,16%
24	24º mês	sim	4,32%

**6.7.5. Condições para Credores Colaborador.**

6.7.5.1.O enquadramento enquanto Credor Colaborador fica condicionado à formalização – com a expressa concordância das Recuperandas – de compromisso de fornecimento, conforme modelo anexo, sem atrasos injustificados, de insumos e/ou produtos, ou de prestação de serviços, às Recuperandas. Eventual atraso no fornecimento deverá ser

notificado pelo Credor às Recuperandas com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, de modo que o prazo para realização do pagamento do Crédito será postergado na mesma proporção de dias de ocorrência do atraso.

6.7.5.2. O Credor Colaborador que optar por receber seu Crédito na forma da Cláusula 6.7.4.1 deverá manifestar sua intenção na Assembleia-geral de Credores ou no prazo de até 10 (dez) dias da data da Aprovação do Plano, mediante comunicação por escrito às Recuperandas. Após o decurso desse prazo, o enquadramento de um Credor Colaborador poderá ocorrer a critério exclusivo das Recuperandas. A ausência de manifestação pelo Credor Colaborador e/ou o desatendimento das condições comerciais ensejarão o pagamento de seu Crédito de acordo com as condições definidas nas propostas de pagamento contidas na Cláusula 6.6.4.

## **7. PAGAMENTO DO PASSIVO FISCAL**

7.1. Atualmente todos os passivos fiscais reconhecidos pelas Recuperandas estão sendo negociados e parcelados até a Data da Homologação do Plano. As certidões de regularidade das Recuperandas no registro público de empresas foram devidamente apresentadas (artigo 48, caput, e 51, inciso V, da LRF) juntamente do pedido de recuperação judicial.

7.1.1. Na hipótese de as Recuperandas sofrerem alguma condenação que venha a gerar um passivo fiscal, por ora desconhecido, poderão proceder com os trâmites necessários para realizar transação fiscal ou aderir ao parcelamento dos créditos tributários nos termos do artigo 10-A da LRF, a seu critério.

## **8. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDITORES**

8.1. As Recuperandas pagarão os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores das Recuperandas, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

8.2. **Data de Vencimento das Parcelas.** Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Homologação.

- 8.3. **Meios de Pagamento.** Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, preferencialmente por meio de PIX ou, se não for possível, documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.
- 8.4. **Contas Bancárias dos Credores.** Os Credores devem informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação eletrônica endereçada às Recuperandas, nos termos da Cláusula 13.3, abaixo.
- 8.4.1. Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento previsto, não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.
- 8.5. **Datas de Pagamento.** Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base o dia da Data de Homologação. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado, conforme o caso, imediatamente no próximo Dia Útil.
- 8.6. **Inclusão, alteração na Classificação ou Valor dos Créditos**
- 8.6.1. **Créditos Trabalhistas.** Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito Trabalhista decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito Trabalhista será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos Trabalhistas, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

- 8.6.2. **Créditos Quirografários e ME e EPP.** Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito Quirografário e Crédito ME e EPP decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito Quirografário e Crédito ME e EPP será pago nas formas previstas pelas cláusulas 6.5.4 e 6.6.4 deste Plano, conforme aplicável, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.
- 8.6.3. **Disposições Gerais Aplicáveis.** Se houver inclusão de qualquer Crédito Sujeito após a Data de Homologação, os períodos de carência serão contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que reconheceu o crédito.

## 9. CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS

- 9.1. **Objetivo.** Diante da necessidade das Recuperandas de caixa para estabilizar seu capital de giro e permitir a adoção de medidas visando à sua reestruturação, as Recuperandas preveem a possibilidade de captação de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em novos recursos, oriundos de uma ou mais operações de Financiamento DIP. Os valores obtidos com o Financiamento DIP serão destinados ao pagamento prioritário do Financiamento Pós-Concursal até a sua integralidade e, posteriormente, ao pagamento de despesas operacionais para manutenção das atividades das Recuperandas, cumprimento das obrigações previstas no Plano, conservação de valor dos ativos e pagamento dos custos e despesas incorridos com a captação.
- 9.2. **Não sujeição e prioridade do Crédito Financiamento DIP.** Nos termos dos artigos 69-A, 84, 85 e 149 e demais disposições legais aplicáveis da LRF, os créditos detidos pelos Credores Financiamento DIP derivados de operações de Financiamento DIP se qualificam como Créditos Não Sujeitos para todos os fins de direito. Em caso de superveniência de falência das Recuperandas, tais Créditos Não Sujeitos deverão ser pagos com precedência sobre todos os demais Créditos, observado o disposto nos artigos 84, I-B, 85, 149 e demais disposições aplicáveis da LRF, independentemente de decisão expressa nesse sentido. A

Homologação do Plano configurará autorização expressa para a realização do Financiamento DIP nos termos previstos neste Plano.

## **10. RATIFICAÇÃO E NÃO SUJEIÇÃO DO FINANCIAMENTO PÓS-CONCURSAL**

10.1. Todos os empréstimos concedidos às Recuperandas, na forma de Financiamento Pós-Concursal, pelos Credores Financiamento Pós-concursal após a Data do Pedido e até o encerramento da Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 67, 69-E, 84, incs. I-B e I-E e demais disposições legais aplicáveis da LRF, são reconhecidos como Créditos Não Sujeitos ficando, desde já, integralmente ratificados em todos os seus termos e condições pelo presente Plano.

## **11. RECURSOS COMPLEMENTARES**

11.1. Sem prejuízo da obtenção do Financiamento DIP conforme disposto nas Cláusulas 9.1 e 9.2 acima, as Recuperandas poderão obter, durante o curso da Recuperação Judicial, outras formas de financiamento que possam vir a ser necessárias, sendo que as obrigações delas decorrentes terão natureza extraconcursal, observado o quanto disposto nos artigos 67, 69-A, 84, 85 e 149 da LRF e demais disposições legais aplicáveis.

## **12. EFEITOS DO PLANO**

12.1. **Vinculação do Plano.** As disposições deste Plano vinculam as Recuperandas, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação.

12.2. **Novação.** Este Plano acarretará a novação dos créditos concursais anteriores ao pedido, conforme a previsão contida no artigo 59 da LRF, obrigando a todas Recuperandas e Credores.

12.3. **Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

- 12.4. **Reconstituição de Direitos.** Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61<sup>15</sup> da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2<sup>o</sup><sup>16</sup>, e 74<sup>17</sup> da LRF.
- 12.5. **Ratificação de Atos.** A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos artigos 66<sup>18</sup>, 74 e 131<sup>19</sup> da LRF.
- 12.6. **Protestos.** A aprovação deste Plano implicará: (i) a extinção de qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação a Créditos Sujeitos; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito.
- 12.7. **Suspensão das ações.** A aprovação do Plano implicará suspensão de todas as ações e execuções para cobrança dos Créditos Sujeitos que estejam em curso ou que venham a ser ajuizadas contra avalistas, devedores solidários, fiadores e garantidores das Recuperandas, suas controladas, coligadas, afiliadas e/ou outras sociedades pertencentes

---

<sup>15</sup> Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

<sup>16</sup> Art. 61. (...) § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

<sup>17</sup> Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

<sup>18</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

<sup>19</sup> Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

ao mesmo grupo societário e/ou econômico. A referida suspensão perdurará por todo o período de pagamento previsto neste Plano até que ocorra a quitação do Crédito Sujeito.

- 12.8. **Aprovações internas.** As previsões contidas no Plano não isentam as Recuperandas de solicitarem as aprovações legais e societárias necessárias, observando-se, no que couber, as disposições contidas na Lei n. 6.404/1976, bem como nos respectivos estatutos e contratos sociais, conforme aplicável.

### 13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. **Contratos existentes e conflitos.** Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.
- 13.2. **Anexos.** Todos os anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.
- 13.3. **Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme Cláusula 8.4, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando comprovadamente enviadas no e-mail [recuperacao.judicial@nexpe.co](mailto:recuperacao.judicial@nexpe.co) e após confirmação de recebimento pelas Recuperandas, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada diretamente pelas Recuperandas aos Credores.
- 13.4. **Divisibilidade das previsões do Plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério das Recuperandas, a invalidez parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que as Recuperandas poderam requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

13.5. **Lei aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

13.6. **Eleição de foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

São Paulo, 24 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**BAMBERG IMOVEIS LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

DocuSigned by:  
*Daniel Guerbatin*  
**NITEROI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.**

## **Anexo 5.1**

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO  
CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS  
APURADOS POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS –  
“ATIVO IMOBILIZADO” E “INVESTIMENTOS”  
(PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES)  
GRUPO NEXPE – Em Recuperação Judicial**

**NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**

**BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**BAMBERG IMÓVEIS LTDA (“FREMA”)**

**GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“ETICA”)**

**TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS**

**Data – base: 28 de fevereiro de 2023**

**SÃO PAULO, 15 de abril de 2023**

## ÍNDICE

<b>1. DADOS DA EMPRESA E DOS AVALIADORES</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>4. METODOLOGIA DOS TRABALHOS</b>	<b>6</b>
<b>5. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS</b>	<b>7</b>
<b>6. ALCANCE DOS TRABALHOS, PREMISSAS E LIMITAÇÕES DO ESCOPO</b>	<b>8</b>
<b>7. CONCLUSÃO</b>	<b>10</b>
<b>8. ENCERRAMENTO</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO I - ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DAS 8 EMPRESAS APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS – CONTA "ATIVO IMOBILIZADO" NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 - RESUMO</b>	
<b>ANEXO II – ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DO GRUPO NEXPE APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS DA CONTA “INVESTIMENTOS” NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 - RESUMO</b>	

## 1. DADOS DA EMPRESA E DOS AVALIADORES

A **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. – Em Recuperação Judicial** (“**NEXPE**” ou “**Companhia**”) é uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, com ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão e tem como objetivo a participação em empresas que atuem no mercado de intermediação e consultoria imobiliária. A sede social da **NEXPE** está localizada na Rua Flórida, 1595 – 3º Andar – Conj. 31 - Cidade Monções – SP.

O **Grupo Nexpe** (cuja holding inicialmente se chamava Seihan Participações S/A e, posteriormente, Brasil Brokers Participações S.A – “Brasil Brokers”) foi fundado em 2007, mesmo ano em que abriu seu capital e começou a comercializar suas ações, na época, sob o código BBRK3. A Brasil Brokers surgiu com a intenção de se tornar o maior e mais abrangente grupo de intermediações e consultoria imobiliárias do país.

A **MS Cardim & Associados S/C Ltda. (“MS Cardim”)**, sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, na Estrada dos Andradas, 1000 – Bairro da Lagoa, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o n.º 54.663.398/0001-75 e com registro no Conselho Regional de Economia (CORECON) sob o n.º RE/2327/2ª região São Paulo, representada pelo seu sócio Sr. Mario Sergio Cardim Neto, portador do RG n. 03.263.141-8 SPP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 032.735.558-15, economista – CORECON nº 3941 – 2ª Região São Paulo e pelo Sr. Jorge Augusto Miquelin, contador, com registro no CRC (Conselho Regional de Contabilidade) sob o nº SP-300155/0-6, residentes, domiciliados em São Paulo com escritório no mesmo endereço da representada, nomeados pela administração da **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.** para proceder à avaliação do acervo líquido contábil formado por determinados ativos apurados por meio dos livros contábeis componentes da conta “Ativo Imobilizado” e “Investimentos” (Anexo I e II) das 8 empresas listadas abaixo, de acordo com as práticas contábeis praticadas no Brasil, apresenta a seguir os resultados do seu trabalho.

A **MS Cardim** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de avaliações econômicas e contábeis, atendendo à conceituadas empresas em todo território nacional.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **MS Cardim** atende às qualificações vinculadas as atividades de avaliação de empresas e combinações de negócios, e em especial a avaliação do acervo líquido contábil de ativos de determinadas empresas, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico.

- **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.;**
- **ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA;**
- **BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA;**
- **BAMBERG IMÓVEIS LTDA (“FREMA”);**
- **GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA;**
- **MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“ETICA”);**
- **TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA;**
- **NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS.**

---

## 2. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

---

A avaliação do acervo líquido contábil, realizada por meio dos livros contábeis das 8 (oito) empresas do **Grupo Nexpe** tem por objetivo suportar e atestar (i) o montante total de **R\$ 2.825.754,74 (dois milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)** dos componentes da conta “**Ativo Imobilizado**” (Anexo I) e (ii) o montante total de **R\$ 4.286.543,21 (quatro milhões, duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e três reais e vinte e um centavos)** da conta “**Investimentos**” (**participações em outras sociedades**) (Anexo II), para efeito de atendimento pelas empresas das exigências das Leis de Recuperação Judicial de Empresas nº 11.105/2005 e 14.112/2020.

As informações estão fundamentadas nos registros contábeis e segundo os dados constantes dos balancetes (Anexo I e Anexo II) e demais elementos próprios da contabilidade, que servem como ferramenta para tomada de decisões, destinados a apoiar processos de incorporação ou cisão das empresas, de reestruturações societárias, de retirada ou ingresso de sócios, de encerramento de atividades, de operações específicas previstas em lei ou em norma de órgãos reguladores.

*O presente Laudo presta-se exclusivamente a fornecer informações, caso todas as aprovações sejam obtidas e as cláusulas suspensivas previstas sejam satisfeitas, não devendo ser utilizado para quaisquer outros fins.*

---

### 3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

---

O valor do Acervo Líquido Contábil foi determinado exclusivamente com base na posição contábil apresentada no balancete analítico de cada empresa, elaborado sob a responsabilidade da Administração da **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.** (Anexo I e Anexo II) e de cada empresa.

As informações contidas nos demonstrativos financeiros apresentados neste laudo foram extraídas diretamente dos balancetes analíticos de cada empresa, contas “Ativo Imobilizado” e “Investimentos”, que se encontram em nossos arquivos e que foram objeto da nossa análise e avaliação contábil.

---

#### 4. METODOLOGIA DOS TRABALHOS

---

Nossos trabalhos compreenderam principalmente:

- (a) aplicação de procedimentos de revisão analítica dos dados disponibilizados;
- (b) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional das empresas listadas, quanto aos principais critérios adotados na elaboração dessas demonstrações contábeis, e;
- (c) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações de cada empresa.

## **5. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

A administração de cada empresa é responsável pela escrituração dos livros e pela preparação das informações contábeis, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pela definição do acervo líquido contábil de cada empresa, e pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Dentro dos parâmetros definidos para a elaboração do presente laudo, a determinação do valor do acervo líquido contábil baseou-se nos registros contábeis e que foram identificados nos seguintes documentos e instrumentos legais:

- Balancetes Analíticos de cada empresa na data base de **28 de fevereiro de 2023** assim como foram anexados no pedido de Recuperação Judicial (Anexo I e Anexo II);
- Lei das Sociedades Anônimas (n.o 6.404/76 e n.o 11.638/2007) – Artigos 226 e 229;
- Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC);
- Comunicado CTG 2002/novembro de 2018 do Conselho de Federal de Contabilidade;
- Comunicado Técnico IBRACON n° 03/2014 (R1).

## 6. ALCANCE DOS TRABALHOS, PREMISSAS E LIMITAÇÕES DO ESCOPO

A nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos das empresas listadas com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG-2002 e com os critérios aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exames específicos aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos que constam no **Anexo I e Anexo II** a esse Laudo e que naquela data estavam registrados nos balancetes analíticos de cada empresa componentes das contas “Ativo Imobilizado” (Anexo I) e “Investimentos” (Anexo II).

Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido contábil de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido contábil objeto de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados.

Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo patrimonial líquido contábil, independentemente se causada por fraude ou erro.

Nessa avaliação de riscos, o contador considera os controles internos relevantes em relação ao balancete de cada empresa para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da empresa.

O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência contábil obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Para atingir os objetivos deste Laudo foram aplicados procedimentos sempre baseados em fatos históricos, contábeis, econômicos e de mercado, merecendo as seguintes considerações:

- a) A **MS Cardim** juntamente com seus sócios e/ ou profissionais, não possuem valores mobiliários ou quotas de emissão de cada empresa avaliada, não havendo quaisquer relações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam impactar neste Laudo.

- b) Não há conflito de interesses que comprometa a independência necessária ao desempenho das atividades referentes a este Laudo;
- c) As informações constantes deste Laudo são baseadas nas demonstrações contábeis das 5 empresas, fornecidas pela administração e ainda em informações disponíveis ao público em geral;
- d) A **MS Cardim** declara total sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e dados fornecidos pelos executivos e funcionários da **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.** e/ou seus consultores;
- e) Não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja a referida anteriormente, e;
- f) Aplicações financeiras, clientes, cotas de capital, contas a receber, investimentos e ativos intangíveis.

## 7. CONCLUSÃO

Foram examinados os balancetes analíticos das 8 (oito) empresas na data base de 28 de fevereiro de 2023 e todos os demais documentos necessários para elaboração deste laudo.

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o montante do acervo líquido contábil das 8 (oito) empresas, já citadas, é de **R\$ 2.825.754,74 (dois milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)**, apurado por meio dos livros contábeis, e está composto por equipamentos de informática, equipamentos telefônicos, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios e valor a imobilizar, conforme consta da conta “**Ativo Imobilizado**” e o montante do acervo líquido contábil, conforme consta da conta “**Investimentos**” (**participações em outras sociedades**) dos balancetes analíticos do **Grupo Nexpe** é de **R\$ 4.286.543,21 (quatro milhões, duzentos e oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e três reais e vinte e um centavos)** e representam, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido contábil formado por determinados ativos das empresas citadas, avaliados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em atendimento aos requisitos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), informamos que:

- a) Não temos conhecimento de nenhuma ação do controlador ou dos administradores da empresa com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.
- b) De acordo com as normas profissionais dos Conselhos Regionais de Contabilidade e Economia que estabelecem as diretrizes desta avaliação, não temos conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco de qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação aos serviços que foram por nós prestados e que estão acima descritos.

São Paulo, 15 de Abril de 2023



**MARIO SERGIO CARDIM NETO**  
ECONOMISTA  
CORECON n.º 3941 - 2ª Região - SP



**MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA.**  
CORECON n.º RE/2327 - 2ª Região - SP



**JORGE AUGUSTO MIQUELIN**  
Contador  
CRC nº SP-300155/0-6

---

## 8. ENCERRAMENTO

---

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente relatório, que se compõe de 12 (doze) folhas de um só lado e assinadas na Conclusão deste laudo.

Anexos:

ANEXO I – ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DAS 8 (OITO) EMPRESAS APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS DA CONTA “ATIVO IMOBILIZADO” DA NEXPE PARTICIPAÇÕES SA NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 - RESUMO

ANEXO II – ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DO GRUPO NEXPE APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS DA CONTA “INVESTIMENTOS” DA NEXPE PARTICIPAÇÕES SA NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 - RESUMO

**ANEXO I – ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DAS 8 EMPRESAS APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS DA CONTA “ATIVO IMOBILIZADO” DA NEXPE PARTICIPAÇÕES SA NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 – RESUMO**

Rótulos de Linha	Soma de Total Bens	Soma de 2 Depreciação Acumulada.	Valor Líquido
<b>MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“ETICA”)</b>	<b>1.478.729,76</b>	<b>818.953,99</b>	<b>659.775,77</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>1.478.729,76</b>	<b>818.953,99</b>	<b>659.775,77</b>
Equipamentos de Informática	353.772,99	137.847,64	215.925,35
Equipamentos Telefonicos	135.248,09	105.365,51	29.882,58
Máquinas e Equipamentos	188.186,89	137.773,61	50.413,28
Moveis e Utensilios	590.981,79	437.967,23	153.014,56
Valores a Imobilizar - Imobilizado	210.540,00	-	210.540,00
<b>BAMBERG IMÓVEIS LTDA (“FREMA”)</b>	<b>766.866,31</b>	<b>606.882,38</b>	<b>159.983,93</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>766.866,31</b>	<b>606.882,38</b>	<b>159.983,93</b>
Equipamentos de Informática	151.581,35	50.581,02	101.000,33
Equipamentos Telefonicos	90.508,15	86.465,00	4.043,15
Máquinas e Equipamentos	81.103,24	42.301,73	38.801,51
Moveis e Utensilios	443.673,57	427.534,63	16.138,94
<b>TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA</b>	<b>1.574.666,18</b>	<b>776.281,38</b>	<b>798.384,80</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>1.574.666,18</b>	<b>776.281,38</b>	<b>798.384,80</b>
Equipamentos de Informática	662.846,49	200.602,12	462.244,37
Equipamentos Telefonicos	29.376,36	23.657,70	5.718,66
Máquinas e Equipamentos	196.832,92	118.810,16	78.022,76
Moveis e Utensilios	680.780,77	433.211,40	247.569,37
Valores a Imobilizar - Imobilizado	4.829,64	-	4.829,64
<b>NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS</b>	<b>755.834,38</b>	<b>411.878,19</b>	<b>343.956,19</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>755.834,38</b>	<b>411.878,19</b>	<b>343.956,19</b>
Equipamentos de Informática	329.097,48	126.839,66	202.257,82
Equipamentos Telefonicos	13.763,81	11.560,74	2.203,07
Máquinas e Equipamentos	115.856,88	97.043,74	18.813,14
Moveis e Utensilios	297.116,21	176.434,05	120.682,16
Valores a Imobilizar - Imobilizado	-	-	-
Veículos Aéreos	-	-	-
Veículos	-	-	-
<b>NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.</b>	<b>1.275.977,38</b>	<b>412.323,33</b>	<b>863.654,05</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>1.275.977,38</b>	<b>412.323,33</b>	<b>863.654,05</b>
Equipamentos de Informática	693.181,24	231.867,00	461.314,24
Equipamentos Telefonicos	60.705,05	47.180,75	13.524,30
Máquinas e Equipamentos	39.473,64	13.319,75	26.153,89
Moveis e Utensilios	454.087,65	119.955,83	334.131,82
Valores a Imobilizar - Imobilizado	28.529,80	-	28.529,80
<b>Total Geral</b>	<b>5.852.074,01</b>	<b>3.026.319,27</b>	<b>2.825.754,74</b>

**ANEXO II – ACERVO LÍQUIDO CONTÁBIL FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS DAS 8 EMPRESAS APURADOS POR MEIO DOS BALANCETES ANALÍTICOS DA CONTA “INVESTIMENTOS” (PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES) DA NEXPE PARTICIPAÇÕES SA NA DATA BASE DE 28 DE FEVEREIRO DE 2023 – RESUMO**

Investimentos			
dez/22			
NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.	Participação %	Patrimônio Líquido	Investimento
Credimorar	100	4.285	4.285
Marcos Koenigkan	100	1	1
<b>Total</b>		<b>4.286</b>	



Praça Franklin Delano Roosevelt, 200, 10º Andar  
CEP: 01303 - 020 – São Paulo / SP  
(11) 3129-3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 9112 – 7825 / (11) 9 7677 - 5582  
[mcardim@mcardim.com.br](mailto:mcardim@mcardim.com.br)  
[www.mscardim.com.br](http://www.mscardim.com.br)

# **Laudo Econômico-Financeiro**

**Parecer Técnico sobre o**

**Plano de Recuperação Judicial**

**Lei nº. 11.101/05 / Lei nº. 14.112/20**

**Processo nº 1016636-15.2023.8.26.0100**

**NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.**

**ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**

**BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**BAMBERG IMÓVEIS LTDA**

**GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**

**NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**

**GRUPO NEXPE**

**Em Recuperação Judicial**

**Data Base: 31/12/2022**

**São Paulo, 14 de abril de 2023.**

---

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	3
I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO.....	9
II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	20
III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS.....	31
IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO.....	33
V - CONCLUSÃO .....	43
VI – TERMO DE ENCERRAMENTO .....	45
ANEXOS .....	46
ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2023 a 2033 .....	47
ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS.....	51
ANEXO III – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS .....	53

---

## SUMÁRIO EXECUTIVO

A MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA foi contratada pelas empresas NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A. (“NEXPE”), ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA (“ABYARA”), BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“BASIMOVEL”), BAMBERG IMÓVEIS LTDA (“BAMBERG”), GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“GLOBAL”), MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“MF”), TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (“TROPICAL”) e NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA (“NITERÓI”), todas EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, para elaborar o presente Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de recuperação judicial do GRUPO NEXPE; “Plano de Recuperação”, “Plano” ou “PRJ”, a ser encaminhado ao Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados no Plano de Recuperação:

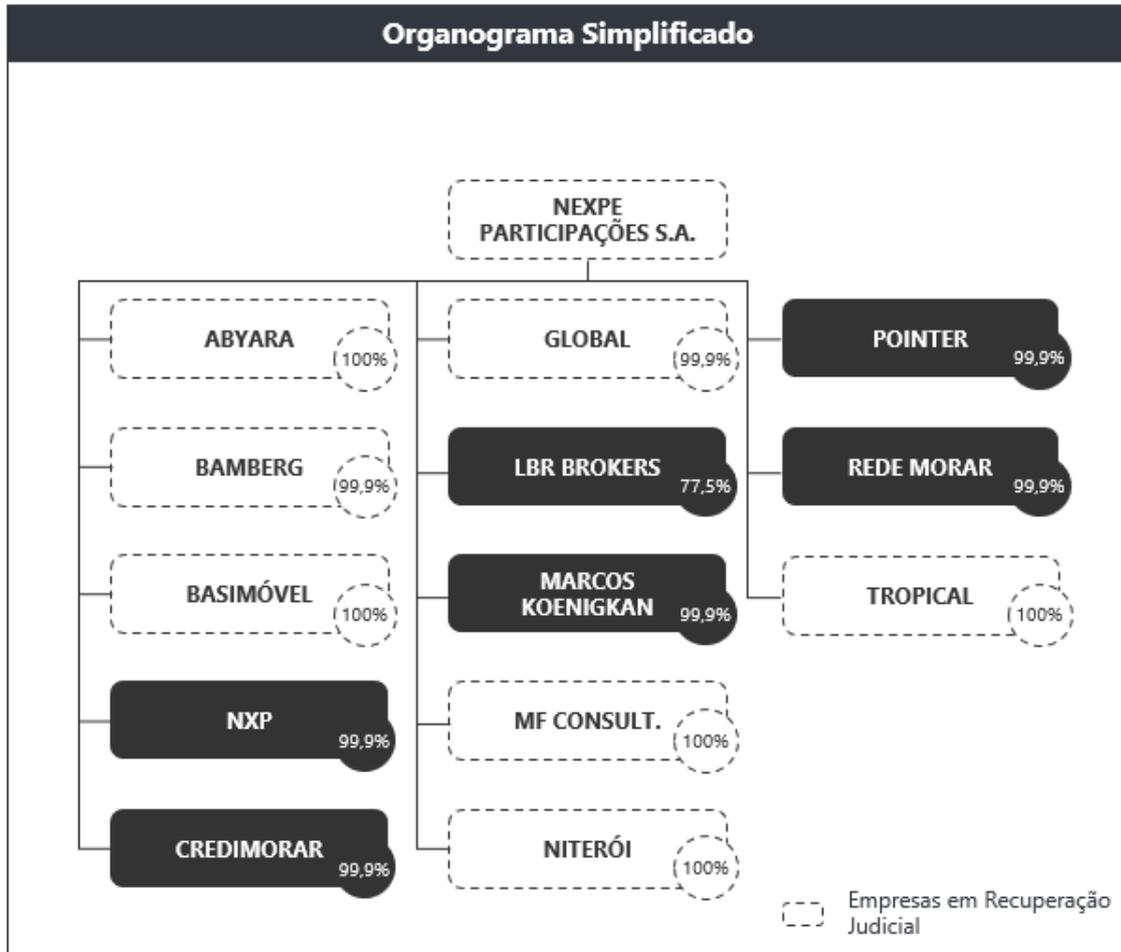
O GRUPO NEXPE (cuja *holding* inicialmente se chamava Seihan Participações S/A e, posteriormente, Brasil Brokers Participações S.A. – “Brasil Brokers”) foi fundado em 2007, mesmo ano em que abriu seu capital e começou a comercializar suas ações, na época, sob o código BBRK3. A Brasil Brokers surgiu com a intenção de se tornar o maior e mais abrangente grupo de intermediações e consultoria imobiliária do país.

A NEXPE é uma *holding* detentora de uma plataforma tecnológica criada para desenvolver marcas e soluções dentro do mercado imobiliário, sendo fruto do trabalho de *branding* para alinhar a marca ao novo posicionamento estratégico de negócio da Companhia, em sintonia com o processo evolutivo pelo qual o setor imobiliário brasileiro vem passando.

Assim, as empresas se complementam em suas atividades e se encontram diretamente ligadas às atividades-fim, atuando de maneira una, conjunta e interdependente, de modo

que resta configurado o **GRUPO NEXPE**, razão pela qual o processamento do pedido de recuperação judicial está se dando nos termos previstos no artigo 69-G da lei nº 11.101/2005.

O Organograma societário é apresentado a seguir:



A) Em 13 de fevereiro de 2023, o **GRUPO NEXPE** ajuizou, perante o Juízo de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);

B) Em 15 de fevereiro de 2023, o Juízo da Recuperação Judicial deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando como Administradora Judicial, **ACFB – ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 187, cj. 34, Jardim Paulista, São Paulo/SP, tel. 3230-6822, representado por Antonia Viviana

---

Santos de Oliveira Cavalcante, que deverá prestar compromisso em 48 horas, informando, na mesma ocasião, o endereço eletrônico a ser utilizado no caso.

C) O Plano de Recuperação referido tem por objetivo a reestruturação das operações do **GRUPO NEXPE**, buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:

(i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;

(ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;

(iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;

(iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

Q) O Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO NEXPE**, bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;

- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelas empresas;

- É acompanhado deste Laudo demonstrando a viabilidade econômico – financeira do Plano de Recuperação e das empresas em recuperação judicial;

- É acompanhado também, do Laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, elaborado por empresa especializada em engenharia de avaliações;

- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

---

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** têm por objetivos:

- a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo pelas empresas **NEXPE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.613.550/0001-98, com sede na Rua Flórida, 1.595, 3º Andar, Cj. 31, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04565-001; **ABYARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.564.811/0001-90, com sede na Avenida Ibirapuera, 2.332, 8º e 9º Andar, cj. 82, 91 e 92, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04028-002; **BASIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.888.947/0001-92, com sede na Estrada dos Três Rios, 529, loj. A, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22745-004; **BAMBERG IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.281.518/0001-53, com na sede Rua Marechal Deodoro, 543, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04738-000; **GLOBAL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.475.126/0001-97, com sede na Rua Emilio Moreira, 947, Praça 14 De Janeiro, Manaus/Am, CEP 69020-040; **MF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.036-/0001-07, com sede na Estrada dos Três Rios, 529, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22745-004; **TROPICAL CORRETORA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.701.720/0001-96, com sede na Rua João de Abreu, S/N, Sala A1601- A1608 Sala B1601-B1606, Quadra E8, Lote 42E Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74120-110; e **NITEROI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.212.056/0001-06, com sede na Rua Doutor Tavares de Macedo, 35, Anexo Parte, Icaraí, Niterói/RJ, CEP 24220-215, doravante denominadas em conjunto “**GRUPO NEXPE**”

- 
- b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;
  - c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO NEXPE**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
  - d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual das empresas e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o **GRUPO NEXPE**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado pelo **GRUPO NEXPE** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo III), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade econômico–financeira das empresas e do Plano.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação analisado e que será apresentado ao Juízo para

---

fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral **é viável econômica e financeiramente,**

considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial do **GRUPO NEXPE.**

São Paulo, 14 de abril de 2023.



**MARIO SERGIO CARDIM NETO**  
ECONOMISTA  
CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP



**MS CARDIM & ASSOCIADOS S/CLTDA**  
CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. Região - SP

---

## I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** (“**MS CARDIM**”) é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pelo **GRUPO NEXPE**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e das empresas, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO NEXPE**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas pela direção do **GRUPO NEXPE** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os credores do **GRUPO NEXPE** e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

---

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO NEXPE** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, as empresas em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **MS CARDIM** ou pelo **GRUPO NEXPE** para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **MS CARDIM** ou do **GRUPO NEXPE**, conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

---

## UM BREVE HISTÓRICO DO GRUPO NEXPE

O **GRUPO NEXPE** (cuja *holding* inicialmente se chamava Seihan Participações S/A e, posteriormente, Brasil Brokers Participações S.A. – “**BRASIL BROKERS**”) foi fundado em 2007, mesmo ano em que abriu seu capital e começou a comercializar suas ações, na época, sob o código BBRK3. A **BRASIL BROKERS** surgiu com a intenção de se tornar o maior e mais abrangente grupo de intermediações e consultoria imobiliária do país.

O processo se iniciou com a ambiciosa aquisição de 16 empresas no território nacional – o que contribuiu com relevante alavancagem de reputação, tendo em vista a fortíssima presença e atuação no mercado primário.

O efeito prático foi rapidamente sentido no mercado de ações. As ações da **BRASIL BROKERS**, que no IPO foram lançadas pouco acima de R\$ 11,00 em 2008, chegaram a ser cotadas a R\$ 100,49.

O **GRUPO NEXPE** criou uma vasta rede de lojas e parcerias que fizeram com que seus resultados alcançassem a marca de 13 bilhões de vendas anuais, se tornando, de fato, líder nacional em intermediações imobiliárias no período, com atuação de destaque no mercado primário<sup>5</sup>.

O mercado primário vivenciou seus melhores anos em 2014 tendo, no ano seguinte, uma forte redução que obviamente impactou o faturamento do **GRUPO NEXPE** como um todo. Apesar da empresa ter sido criada para atender todos os níveis de intermediações, era nesse segmento que as empresas direcionavam seu maior volume de negócios.

Com a perspectiva de se atualizar e estabelecer a atuação em novas vertentes, o **GRUPO NEXPE** iniciou, a partir de 2017, processo para evolução no ambiente digital, optando pela diversificação no modelo de negócios. Nessa época, cerca de 76% do resultado era originado das vendas primárias<sup>6</sup>.

Nos anos seguintes, o **GRUPO NEXPE** expandiu sua atuação para além do mercado primário, voltando suas atenções para o mercado secundário de compra e venda de

---

5 disponível em: <https://www.brasilbrokers.com.br/institucional>

6 disponível em: <https://site.brasilbrokers.com.br/institucional/brasil-brokers>

---

imóveis prontos, crédito imobiliário, assessoria a negócios corporativos e ao mercado de locação – cada vez mais crescente no país.

Como parte do esforço operacional para consolidação do **GRUPO NEXPE** em uma *proptech*<sup>7</sup> – o que se iniciou em 2020 – houve crescente busca de novos recursos a partir de 2021. Em janeiro de 2022, a **BRASIL BROKERS** aprovou um novo<sup>8</sup> aumento de capital que veio a totalizar o valor subscrito de R\$ 54.789.116,50 (cinquenta e quatro milhões, setecentos e oitenta e nove mil, cento e dezesseis reais e cinquenta centavos).

Ainda em 2022, a fim de concretizar o seu processo de modernização, a **BRASIL BROKERS** divulgou a sua nova identidade: a **NEXPE**. Nos termos de fato relevante emitido,

“A **NEXPE** é uma *holding* detentora de uma plataforma tecnológica criada para desenvolver marcas e soluções dentro do mercado imobiliário, sendo fruto do trabalho de *branding* para alinhar a marca ao novo posicionamento estratégico de negócios da Companhia, em sintonia com o processo evolutivo pelo qual o setor imobiliário brasileiro vem passando”.

Demonstrada, portanto, a longa e vitoriosa presença do **GRUPO NEXPE** não só no mercado imobiliário nacional, bem como no mercado de ações, alcançando grande visibilidade e prestígio em ambos os setores.

---

7 Em apertada síntese, *proptechs* podem ser definidas como imobiliárias que se utilizam de tecnologia para facilitar a negociação dos imóveis e tornar suas atividades mais rápidas e eficazes.

8 No início de 2021 foi realizado um aumento de capital de R\$ 120.000.000,00 via capitalização dos créditos representados pelas Debêntures.

## AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO NEXPE

Embora o **GRUPO NEXPE** tenha obtido enorme sucesso no desenvolvimento de seus negócios ao longo de sua primeira década de atuação, existem dificuldades econômico-financeiras atualmente vivenciadas e que serão superadas por meio de Recuperação Judicial.

Alguns fatores sobre os quais as empresas não têm controle podem ser citados como agentes contribuidores da referida situação. Foram dois principais pontos que, em conjunto, culminaram com a atual situação financeira desfavorável que as empresas enfrentam: *(i)* grande contingência trabalhista; e *(ii)* efeitos causados pela pandemia da COVID-19.

Embora os problemas trabalhistas enfrentados pelo **GRUPO NEXPE** tenham nascido há cerca de 8 (oito) anos, suas consequências são sentidas até hoje, sendo este um dos principais motivos para as dificuldades financeiras enfrentadas atualmente.

Conforme já mencionado ao tratar do histórico do **GRUPO NEXPE**, o mercado imobiliário primário viveu seu ápice até o ano de 2014, seguido de dois anos marcados por forte recessão<sup>9</sup>, resultando em um forte impacto às empresas. Se depreende da linha do tempo abaixo o crescimento e a queda do setor imobiliário<sup>10</sup>.



9 2015 – [https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/12/151201\\_pib\\_terceirotri2015\\_ru](https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/12/151201_pib_terceirotri2015_ru)

2016 – <https://g1.globo.com/economia/noticia/pib-brasileiro-recua-36-em-2016-e-tem-pior-recessao-da-historia.ghtml>

10 disponível em: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>

---

Porém, em que pese o considerável impacto financeiro vinculado à diminuição da venda (até 2014 o mercado primário representava 80% das receitas do **GRUPO NEXPE**), o maior prejuízo ressalta do grande número de ações trabalhistas ajuizadas a partir de 2015.

Como bem se sabe, o mercado imobiliário, em geral, credencia corretores de imóveis – que atuam de forma autônoma, sem vínculo trabalhista, conforme expressamente previsto pelo artigo 6º, § 2º da Lei 6.530/78<sup>11</sup> – que passam a atuar em parcerias com imobiliárias, não havendo contrato de prestação de serviços.

Porém, não é raro que em alguns momentos de recessão (como foi o período que sucedeu 2014), os corretores autônomos acionem as empresas imobiliárias na justiça do trabalho pleiteando o reconhecimento de vínculo trabalhista. E não foi diferente no caso do **GRUPO NEXPE**.

Após um período de mercado aquecido e, conseqüentemente, um grande volume de vendas e comissões, os anos de 2015 e 2016 causaram diminuição nos ganhos dos corretores, levando-os a ingressarem com ações na justiça do trabalho contra as empresas.

Entre o período de 2015 e início de 2017, as empresas sofreram inúmeras condenações trabalhistas, sendo obrigadas, repentinamente, arcarem com salários, INSS, férias, décimo terceiro, entre outras contingências, a diversos ex-corretores.

Porém, devido às dificuldades operacionais enfrentadas – principalmente devido à baixa rentabilidade do setor primário (principal atuação das empresas) – o **GRUPO NEXPE** e seus credores debenturistas concordaram que parte dos valores advindos da emissão das Debêntures fossem destinados para as despesas operacionais do grupo a fim de manter as empresas em funcionamento.

Isso ocorreu por força da pandemia, conforme abaixo explicado, e comprova mais uma vez a conexão operacional e financeira entre as empresas.

---

<sup>11</sup> “O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato de Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional dos Corretores de Imóveis”.

---

Ao adentrar o ano de 2020 já abalado pelos problemas financeiros causados pelas condenações trabalhistas, o **GRUPO NEXPE** se deparou com um novo desafio: a quase paralisação do mercado imobiliário.

Devido às restrições de locomoção causadas pela COVID-19, houve uma diminuição significativa na construção de novos empreendimentos. Dessa forma, a receita advinda do mercado primário, principal fonte de renda do **GRUPO NEXPE** chegou a sofrer diminuição de alarmantes 95%.

Ou seja, os problemas que as empresas já enfrentavam ao final de 2019 e início de 2020 foram agravados pelo fortíssimo impacto negativo que a pandemia do COVID-19 teve no mercado imobiliário, especialmente no setor primário.

Durante esse período, as empresas chegaram a não gerar receita por quase três meses, impactando de forma avassaladora seu caixa. Dessa forma, toda a nova receita gerada, inclusive os recursos provenientes das Debêntures, em vez de ser destinada para pagamento das contingências trabalhistas, tinham que ser utilizadas para a manutenção de seu funcionamento, sob pena de paralisação total das atividades das empresas.

Sob esse pano de fundo, o **GRUPO NEXPE** se viu obrigado a buscar novos recursos, e foi então que *(i)* foi realizada operação de financiamento junto ao Banco Bradesco S.A. e a convenção das Debêntures em participação da **NEXPE**; *(ii)* ocorreu o aumento de capital no início de 2022; *(iii)* foram firmadas novas operações de mútuo junto aos seus acionistas.

Não restam dúvidas, portanto, do impacto negativo direto e indireto que as condenações trabalhistas e a pandemia representaram aos cofres das empresas.

Direto, devido aos rombos nos cofres sofridos pelos gastos com condenações e pela falta de receita devido ao impacto no mercado primário imobiliário.

Indireto, devido aos endividamentos contraídos pelo **GRUPO NEXPE** a fim de buscar manter sua operação e de tentar tornar sua situação financeira um pouco mais sustentável antes de socorrer ao benefício da Recuperação Judicial.

---

## ESCOPO DA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS EM CRISE E A VIABILIDADE ECONÔMICA DO GRUPO NEXPE

### A retomada financeira do GRUPO NEXPE

Apesar de estar atravessando um momento passageiro de dificuldades financeiras, o **GRUPO NEXPE** é composto por empresas viáveis e com alto valor agregado.

O **GRUPO NEXPE** está entre as mais tradicionais empresas que atuam majoritariamente no ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país.

É razoável estimar um aumento no valor agregado das mencionadas empresas com a retomada moderada da economia brasileira a médio e longo prazo, mesmo que seja lento, mas gradual e crescente.

Os reflexos econômicos internos da crise, com a retração de alguns setores da economia brasileira a partir da decretação da quarentena em março/2020, vêm se prolongando em várias medidas até os dias atuais (março/2023) e provocaram reflexos diretos e intensos, inclusive no ramo do telemarketing e teleatendimento pelo **GRUPO NEXPE**.

### A viabilidade econômico-financeira do GRUPO NEXPE

Os fatos acima elencados levaram a uma transitória crise financeira que necessita ser solucionada por meio da reestruturação do passivo do **GRUPO NEXPE** no ambiente de Recuperação Judicial.

Embora o **GRUPO NEXPE** possua um grau considerável de endividamento, todas as suas dívidas são gerenciáveis. É o que se observa da projeção acostada à essa inicial (Fluxo de Caixa Projetado), de modo que não há dúvida quanto à capacidade operacional das empresas em um cenário de renegociação de suas dívidas.

Inúmeros fatores, isoladamente, contribuem com uma projeção positiva para o **GRUPO NEXPE**:

- (i) Ausência do efeito pandemia e forte retomada do mercado primário;
- (ii) Investimento cada vez maior no mercado secundário;

---

(iii) Modernização do **GRUPO NEXPE**;

(iv) Consolidação da marca **NEXPE**, lançada em 2022;

Ademais, as empresas já começaram a tomar medidas para fins de contenção de gastos como

- (i) redução do quadro de colaboradores não essenciais para o desenvolvimento das atividades do **GRUPO NEXPE**;
- (ii) cessão onerosa da carteira parte da carteira de clientes;
- (iii) encerramento de operações deficitária; e
- (iv) redução da estrutura, incluindo, por exemplo, renegociação com fornecedores, diminuição do número de estruturas físicas e aumento no número de colaboradores trabalhando em regime híbrido (trabalho presencial e remoto).

---

## **VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

### **OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

O Plano tem o objetivo de permitir ao **GRUPO NEXPE** superar sua crise econômico-financeira, retomar seu crescimento de forma sustentada, preservar a manutenção de empregos diretos e indiretos, e atender aos interesses dos Credores, retomando fontes de recursos e formas viáveis de pagamento de seus créditos.

### **SÍNTESE DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

Nos termos do art. 50<sup>7</sup> da LRF, as empresas destacam os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira.

**Reestruturação do Plano de Negócios.** As empresas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo ou não definir, dentre outras diretrizes:

- (i) reescalonamento de seu endividamento, com alterações no prazo, nos encargos, incluindo, mas não se limitando, juros e multas, e na forma de pagamento dos Créditos;
- (ii) outras medidas previstas no artigo 50 da LRF, incluindo, mas não se limitando à alienação parcial ou total e/ou transferência de ativos nos termos dos artigos 60, 66, 142 e 145 da LRF;
- (iii) obtenção de novos financiamentos e todas as demais medidas que venham a ser propostas pelas empresas e/ou deliberadas e aprovadas em Juízo ou em Assembleia de Credores.

---

<sup>7</sup> Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros (...)

---

**Reestruturação dos Créditos Sujeitos.** É indispensável que as empresas possam, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e pelo Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais.

As empresas elaboraram uma forma de pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizará, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 do Plano.

**Novação.** O Plano novará todos os Créditos Sujeitos, previstos para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 6 do Plano. A novação de dívidas, prevista no art. 598 da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação do Plano, conforme também está contido na cláusula 6.

Deste modo, os Credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados pelo Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

**Venda de UPIs.** O Plano também prevê, como meio de reestruturação, a venda de UPIs, conforme previsto na Cláusula 5 do Plano.

## **CAPACIDADE DE PAGAMENTO**

O pagamento dos créditos pela forma estabelecida no Plano observa a geração de caixa oriunda das operações das empresas, bem como da alienação de ativos, e está em consonância com a sua capacidade de pagamento.

---

## II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação do **GRUPO NEXPE**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização das seguintes medidas:

- 1) Redução gradual dos custos, despesas operacionais e administrativas
- 2) Renegociação com seus credores sob novas condições, prazos e valores

Essas medidas objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento do endividamento das empresas, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;
- b) A geração dos fluxos de caixa operacionais necessários para o pagamento de suas dívidas e a continuidade das atividades das empresas, diante da nova realidade do **GRUPO NEXPE**;
- c) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;
- d) A preservação dos interesses de seus credores;
- e) A preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país e dos Estados e municípios onde tem sede, filiais ou escritórios;
- f) A superação da crise econômico-financeira do **GRUPO NEXPE**, que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO NEXPE**;
- g) A preservação das empresas como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;

- 
- h) A manutenção do exercício de suas atividades no ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país;
- i) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;
- j) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:
- Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;
  - Alienação de ativos;
  - A obtenção de novos financiamentos;
- k) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;
- l) A concentração e a continuidade no exercício de suas atividades, no ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país.

O **GRUPO NEXPE** deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de recuperação judicial cuja finalidade é de:

- a) Pormenorizar os meios de recuperação do **GRUPO NEXPE**;
- b) Ser viável;
- c) Adequar os pagamentos devidos aos credores aos seus fluxos de caixas, e;
- d) Conter proposta clara e específica para pagamento aos credores concursais.

**Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação.** Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, este Laudo de Viabilidade Econômica do Plano e das empresas integra o Plano de Recuperação Judicial e será apresentado nos anexos do Plano.

**Avaliação dos Ativos das empresas.** Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, o laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, subscritos por

---

empresa especializada, também será inserido nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

### **CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS**

As empresas poderão constituir, após a Homologação do Plano, unidade produtiva isolada para alienação dos bens que integram seu ativo não circulante listados no Anexo 5.1 do Plano nos termos e para os fins dos artigos 60, 141, II e 142 da LRF, independentemente de nova aprovação por seus credores.

Eventual(is) UPI(s) estará(ão) livre(s) de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência das empresas, incluindo, mas não se limitando, as de natureza fiscal (tributárias e não tributárias), trabalhista, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, cível, comercial, consumerista, previdenciária, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66-A e 141, II, da LRF.

A alienação da(s) UPI(s) será, necessariamente, realizada nos termos dos artigos 141 e 142 da LRF e estando desde já aprovada a alienação da(s) UPI(s) mediante processo competitivo (seja ele eletrônico, presencial ou híbrido) ou venda direta, inclusive por meio de agente especializado.

Em caso de alienação mediante processo competitivo, os referidos termos e condições gerais da alienação da(s) UPI(s) constarão de edital a ser publicado a cada venda, contemplando: (i) condições gerais ou condições específicas para a alienação, conforme o caso; (ii) descrição dos bens a serem alienados (inclusive dos bens de titularidade de sociedade caso a alienação seja da participação na referida sociedade), da forma pela qual se dará a transferência, e do valor de alienação dos bens; (iii) prazo para apresentação de propostas; e (iv) critérios para definir a proposta vencedora.

---

## REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

O Plano visa permitir que as empresas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) preservem a sua atuação, de ponta a ponta, na comercialização.

Para que as empresas possam alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos Sujeitos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações e equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

---

## PAGAMENTO DOS CREDORES

**Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial.** No prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da Data de Homologação Judicial do Plano serão pagos eventuais saldos de natureza estritamente salarial de Credores Trabalhistas até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao ajuizamento da Recuperação Judicial.

**Demais Créditos Trabalhistas.** Os Créditos Trabalhistas que não tenham sido quitados na forma da Cláusula 6.3.1 do Plano serão pagos, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista, em até 12 (doze) meses contados da Data de Homologação Judicial do Plano ou da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista, mediante decisão proferida pelo D. Juízo da Recuperação transitada em julgado, caso seja feita posteriormente à Data de Homologação Judicial do Plano.

O montante dos Créditos Trabalhistas que sobejarem 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, mesmo após o pagamento previsto na Cláusula 6.3.3 do Plano, serão pagos na mesma forma dos Créditos Quirografários. Nestes casos, os Credores Trabalhistas deverão optar por uma das duas opções de pagamento dos Créditos Quirografário dentro do prazo previsto pela Cláusula 6.5.1 do Plano.

**Quitação dos Créditos Trabalhistas.** Os pagamentos realizados na forma das Cláusulas 6.3.1, 6.3.2 e 6.3.3 do Plano acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Credores Trabalhistas e dos Credores Trabalhistas Indiretos em relação a todos os seus Créditos Trabalhistas e Créditos Trabalhistas Indiretos contra as Empresas, incluindo, mas não se limitando, às verbas sucumbenciais originadas em ações judiciais cujo fato gerador seja anterior ao ajuizamento da Recuperação.

**Encargos.** Os Créditos Trabalhistas serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação Judicial do Plano. A partir da Data de Homologação Judicial do Plano, os Créditos Trabalhistas serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.

---

## PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Não existem no momento Credores com Garantia Real. Caso sejam reconhecidos credores nesta condição, serão pagos conforme estabelecido aos Credores Quirografários – Opção B.

## PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os Credores Quirografários deverão optar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da publicação da Data de Homologação Judicial do Plano, por meio do protocolo de manifestação nos autos da Recuperação Judicial nesse sentido, pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A ou Opção B, previstas nas Cláusulas 6.5.3 e 6.5.4 do Plano, respectivamente.

O Credor Quirografário que, por qualquer razão, não realizar a opção de pagamento na forma da Cláusula 6.5.1 do Plano será automaticamente alocado na Opção B, prevista na Cláusula 6.5.4 do Plano.

**Opção A – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A receberão até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), limitado ao valor de seu Crédito, em até 12 (doze) meses após a Data de Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês a contar da Data de Homologação Judicial do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação Judicial do Plano. A partir da Data de Homologação Judicial do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.
- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

## Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação Judicial do Plano Classe

### III - Opção A

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>11</sup>
1	1º mês	sim	8,33%
2	2º mês	sim	8,33%
3	3º mês	sim	8,33%
4	4º mês	sim	8,33%
5	5º mês	sim	8,33%
6	6º mês	sim	8,33%
7	7º mês	sim	8,33%
8	8º mês	sim	8,33%
9	9º mês	sim	8,33%
10	10º mês	sim	8,33%
11	11º mês	sim	8,33%
12	12º mês	sim	8,37%

**Opção B – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que optarem pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção B receberão 20% (vinte por cento) do saldo remanescente de seu Crédito, após o Pagamento Inicial, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 8 (oito parcelas) anuais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Homologação Judicial do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação Judicial do Plano. A partir da Data de Homologação Judicial do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.

<sup>11</sup> Pagamento limitado à R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por Credor Quirografário

- (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação Judicial do Plano**  
**Classe III - Opção B**

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>12</sup>
1	36º mês	sim	12,50%
2	48º mês	sim	12,50%
3	60º mês	sim	12,50%
4	72º mês	sim	12,50%
5	84º mês	sim	12,50%
6	96º mês	sim	12,50%
7	108º mês	sim	12,50%
8	120º mês	sim	12,50%

**Quitação dos Créditos Quirografários.** Os pagamentos realizados na forma das Cláusula 6.5.3 e Cláusula 6.5.4 do Plano acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Credores Quirografários em relação a todos os seus Créditos contra as empresas.

#### **PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP**

Os Credores ME/EPP deverão optar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a conta da publicação da Data de Homologação Judicial do Plano, por meio do protocolo de manifestação nos autos da Recuperação Judicial nesse sentido, pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção A ou Opção B, previstas nas Cláusula 6.6.3 e Cláusula 6.6.4 do Plano, respectivamente.

O Credor ME/EPP que, por qualquer razão, não realizar a opção de pagamento na forma da Cláusula 6.6.1 do Plano será automaticamente alocado na Opção B, prevista na Cláusula 6.6.4 do Plano.

<sup>12</sup> Amortização de 20% do respectivo Crédito Quirografário

**Opção A – Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção A receberão até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitado ao valor de seu Crédito, em até 5 (cinco) meses após a Data de Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 5 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês a contar da Data de Homologação Judicial do Plano.
- (ii) **Encargos:** Os Créditos ME/EPP serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação Judicial do Plano. A partir da Data de Homologação Judicial do Plano, os Créditos ME/EPP serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento. (iii) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação Judicial do Plano Classe IV - Opção A**

Parcelas	Data de Pagamento	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>13</sup>
1	1º mês	sim	20,00%
2	2º mês	sim	20,00%
3	3º mês	sim	20,00%
4	4º mês	sim	20,00%
5	5º mês	sim	20,00%

**Opção B – Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP que optarem pelo recebimento de seus Créditos ME/EPP conforme Opção B receberão 40% (quarenta por cento) do seu Crédito, conforme condições abaixo:

- (i) **Pagamento:** 10 (dez parcelas) anuais e sucessivas, sendo a primeira devida no

<sup>13</sup> pagamento limitado é R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Credor ME/EPP.

- (ii) último Dia Útil do 12º (décimo primeiro) mês a contar da Data de Homologação Judicial do Plano.
- (iii) Encargos: Os Créditos Quirografários serão acrescidos de correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data do Pedido e até a Data de Homologação Judicial do Plano. A partir da Data de Homologação Judicial do Plano, os Créditos Quirografários serão acrescidos de Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento.
- (iv) Para fins de esclarecimento, o fluxo de pagamentos, conforme aplicável, são os indicados abaixo.

**Fluxo de Pagamentos a contar da Data de Homologação Judicial do Plano**  
**Classe IV - Opção B**

Parcelas	Data	Pagamento de Encargos	Amortização <sup>14</sup>
1	12º mês	sim	10,0%
2	24º mês	sim	10,0%
3	36º mês	sim	10,0%
4	48º mês	sim	10,0%
5	60º mês	sim	10,0%
6	72º mês	sim	10,0%
7	84º mês	sim	10,0%
8	96º mês	sim	10,0%
9	108º mês	sim	10,0%
10	120º mês	sim	10,0%

**Quitação dos Créditos ME/EPP.** Os pagamentos realizados na forma das Cláusula 6.6.3 e Cláusula 6.6.4 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Credores ME e EPP em relação a todos os seus Créditos contra as Empresas.

<sup>14</sup> Amortização de 40% do respectivo Crédito ME/EPP.

---

### A Estrutura do Endividamento

Conforme art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento do **GRUPO NEXPE** condiciona ao referido Plano de Recuperação, as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deve ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art. 7, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras em sede de impugnação.

	Classe I	Classe III	Classe IV
Cabeças	371	159	129
Valor	R\$ 11.100.263,61	R\$ 28.844.539,20	R\$ 1.893.036,95

---

### III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

- a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e das empresas que compõem o **GRUPO NEXPE**;
- b) Emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:
  - Plano de Recuperação Judicial preparado pelo **GRUPO NEXPE** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a descrição das medidas a serem implementadas pelas empresas;
  - Petição inicial protocolada e distribuída ao MM. Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo em 13 de fevereiro de 2023;
  - Decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com o deferimento do pedido de processamento em 15 de fevereiro de 2023;
  - Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **GRUPO NEXPE**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
  - Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;
  - As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO NEXPE** e que são:
    - a) Premissas macroeconômicas;

- 
- b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;
  - c) Demonstrativo de Resultados e Fluxos de Caixa projetados das empresas de 2023 a 2033, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes (I, III e IV).

---

## IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação, destacando-se que:

- a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção, os acionistas e os cotistas do **GRUPO NEXPE** comprometem-se a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária de modo que as empresas deem continuidade às suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano de Recuperação, de acordo com o cronograma de pagamentos apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) A geração das receitas do **GRUPO NEXPE** para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:
  - Expansão de parcerias e novos fornecimentos;
  - Obtenção de novos recursos através de financiamentos;
  - Alienação de ativos;
  - Captação de recursos;
  - Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores;
- c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2023 a 2033 e que cobrem as operações das empresas;
  - Os valores das operações expressos em reais (R\$), na comercialização dos serviços;

---

- A identificação dos valores do EBITDA nesses demonstrativos, a cada exercício.

### **Os demonstrativos financeiros**

Analisamos os demonstrativos financeiros consolidados e projetados para o período de 2023 a 2033 elaborados pelo **GRUPO NEXPE** e seus consultores financeiros e jurídicos.

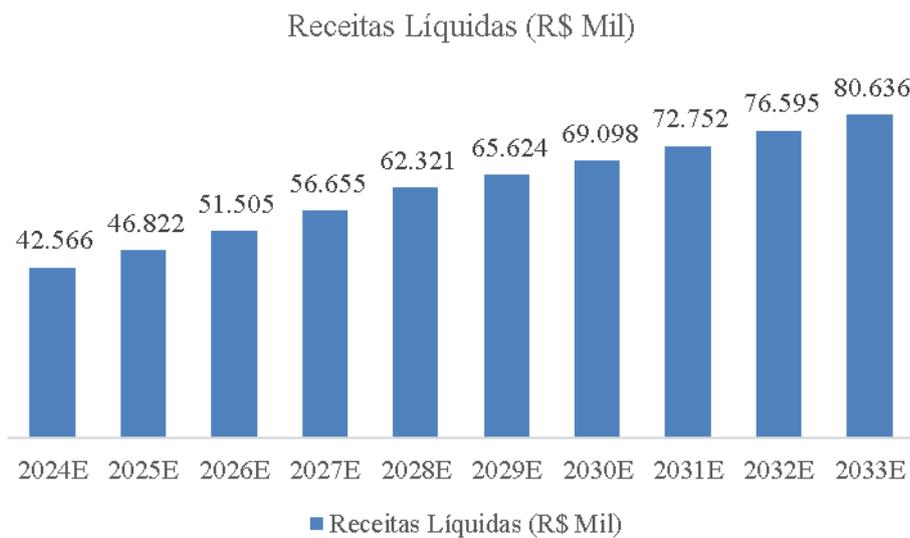
- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica das empresas e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

- Receitas brutas do **GRUPO NEXPE**;
  - Custos e despesas operacionais;
  - Nível de capital de giro.
  - Novos investimentos (CAPEX).
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.
- c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas brutas, custos e despesas operacionais, prazos médios de clientes, fornecedores e outros) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;
- d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em

que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

- e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;
- f) Os valores em R\$ (reais) das receitas líquidas, passam de R\$ 42.566 mil em 2024 para R\$ 80.636 mil em 2033, o que significa uma taxa de crescimento anual composta de 7,35% ao ano (CAGR).

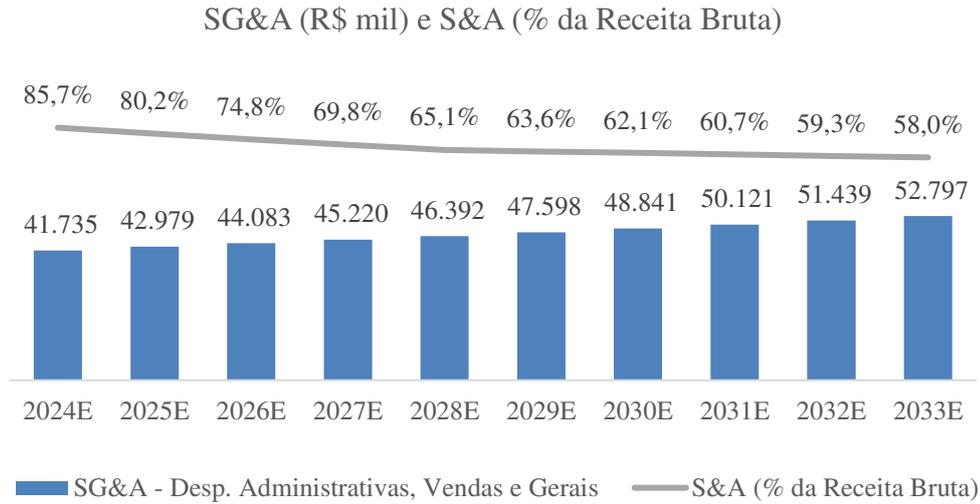


g) O valor do CMV (Custo da Mercadoria Vendida) é da ordem de R\$ 8.858 mil em 2024, passando para R\$ 15.035 mil em 2033, representando 18,2% e 16,5% das receitas brutas respectivamente, o que identifica uma redução significativa de custos.

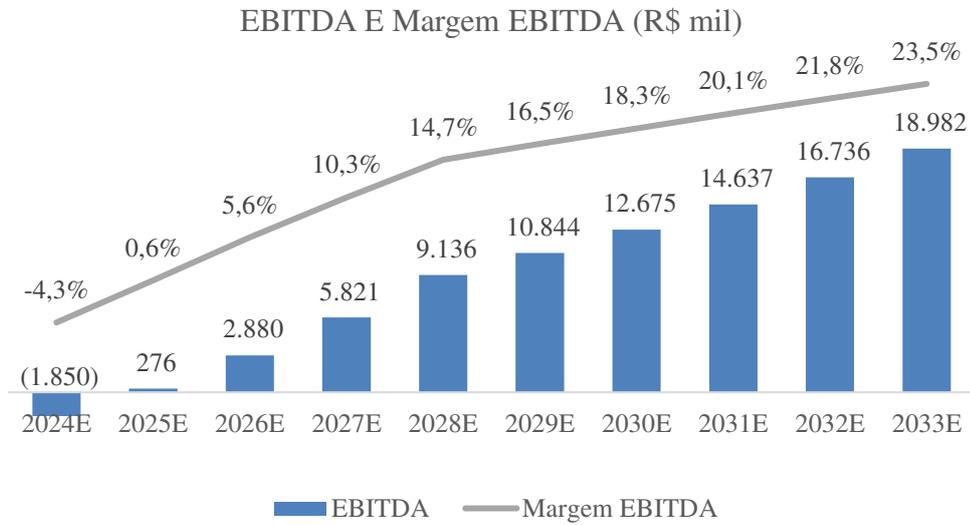
CMV (R\$ mil) e CMV (% da Receita Bruta)



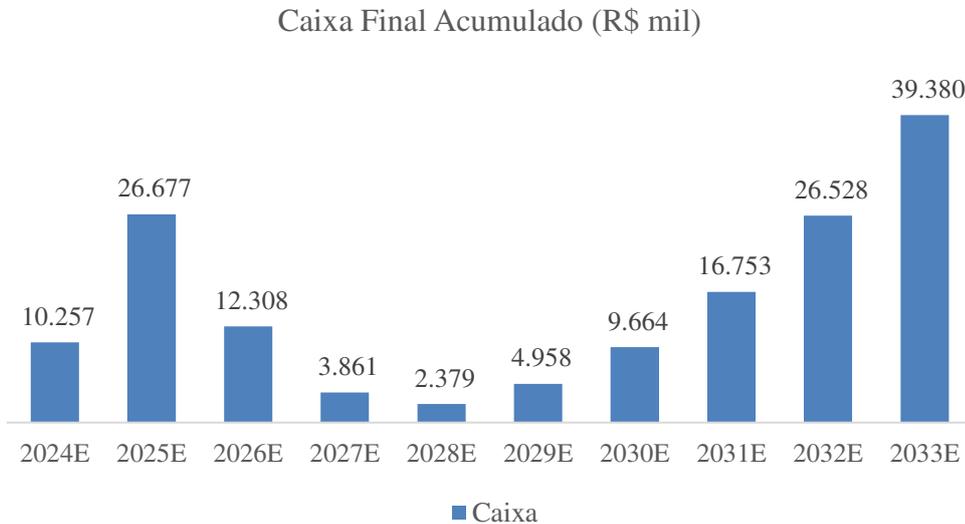
- h) O valor das despesas gerais, vendas e administrativas projetado é da ordem de R\$ 41.735 mil em 2024, passando para R\$ 52.797 mil em 2033, representando 85,7% e 58,0% da receita bruta respectivamente, acompanhando também a queda relativa do CMV.



- i) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2023 a 2033), foram consideradas as atividades das empresas com a realização das suas operações, sendo que o EBITDA sobre as receitas líquidas nesse período deverá girar em torno de - 4,3% em 2024 a 23,5% em 2033, sendo sempre positivo, a partir de 2024 e atingindo R\$ 18.982 mil em 2033.



j) Os saldos iniciais e finais de caixa são suficientes para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2023, indicando uma situação de liquidez satisfatória.



---

### Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo III), na medida que:

- a) O cenário macroeconômico é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para 2023 de 1,3% e de 1,0% para 2024 (Itaú BBA) sendo favorável para a recuperação das atividades do ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país do **GRUPO NEXPE**;
- b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO NEXPE**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;
- c) As medidas adotadas consideram:
  - A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;
  - A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;
  - A alienação de ativos;
- d) As previsões de continuidade das operações do **GRUPO NEXPE**, a partir de 2023, no nosso entender, são viáveis na medida que:
  - Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério conservador do crescimento das operações – em média de 7,35% ao ano de 2024 a 2033;
  - As medidas adotadas nas empresas e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.
- e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo,

- 
- demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;
- f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados;
  - g) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, retomando as suas atividades após a reestruturação, passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo atender aos seus compromissos com credores.
  - h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO NEXPE**, com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, podem ser inferidas pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2023, sendo superior aos fluxos de pagamentos aos credores;
  - i) Considerando também a geração das receitas, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que as empresas terão condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

### **Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO NEXPE**

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica das empresas, estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

---

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho<sup>1</sup>, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar se as empresas são economicamente viáveis e, portanto, dignas de receber o benefício legal da recuperação judicial. São as seguintes:

a) **Importância social das empresas no meio empresarial:**

O **GRUPO NEXPE** possui potencial econômico, com receitas líquidas estimadas e projetadas para o período 2024, no total de R\$ 42.566 mil, passando para R\$ 80.636 mil em 2033, com o crescimento anual médio composto de 7,35% (CAGR).

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes que, junto com o Plano de Recuperação, se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

Ao mesmo tempo, as empresas têm uma importância social relevante para a economia regional nos estados e municípios onde atua, pois é geradora de empregos, sendo que as suas atividades são fundamentais para o ramo de intermediações e consultoria imobiliária do país, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

b) **Mão de obra e Tecnologia empregadas:**

O **GRUPO NEXPE** chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase das empresas. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal da ordem de 305 funcionários, cujas famílias dependem da manutenção das atividades das empresas.

---

<sup>1</sup> Comentários à Lei de Falências e recuperação de empresas (LFRE) - Ed. Saraiva - 2013.

---

c) **Tempo de atividades das empresas:**

O **GRUPO NEXPE** atua nesse mercado, há quase 15 (quinze) anos, com crescimento baseado na expansão do seu segmento de atuação e no desenvolvimento de suas atividades no ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país.

d) **Porte econômico:**

O **GRUPO NEXPE** detém um conjunto de ativos e instalações que o coloca em posição de destaque no ramo de intermediações e consultoria imobiliária em todo o país.

Considerando o significativo porte econômico do **GRUPO NEXPE**, torna-se importante a sua recuperação, dado o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que as empresas que compõem o **GRUPO NEXPE** se ajustam perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO NEXPE** irá beneficiar todas as comunidades onde atua, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para acionistas, cotistas, credores e colaboradores.

---

## V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do **GRUPO NEXPE** demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, pois:

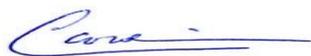
- a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas, levando-se em consideração os cenários macroeconômico e setorial de médio e longo prazo, são reais e viáveis;
- b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos (2023 a 2033);
- d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do **GRUPO NEXPE**, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa nas projeções financeiras apresentadas no Anexo III;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação das empresas.

É economicamente mais vantajoso que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e, dessa forma, possam pagar as suas dívidas;

- g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que o **GRUPO NEXPE** é viável econômica e financeiramente;
- h) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira, da ordem de 1,3% em 2023 e 1,0% em 2024, taxas que vem sendo estimadas pelo mercado financeiro brasileiro em consonância com crescimento moderado na economia brasileira.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica do **GRUPO NEXPE**, somos do parecer de que o Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juízo e aos credores, é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável cenário de comportamento futuro das empresas, apresentado pelo **GRUPO NEXPE** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 14 de abril de 2023.



**MARIO SERGIO CARDIM NETO**

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



**M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA**

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

---

## VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 14 de abril de 2023.

---

## ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2023 a 2033;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;

- Fluxos de Caixa.

---

**ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS  
PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2023 a 2033**

---

## **I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2023 até 2033**

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções e simulações dos demonstrativos financeiros do **GRUPO NEXPE**, abrangendo de 2023 até o ano de 2033.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA.** (“**M S Cardim**”) a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO NEXPE**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o seu modelo de negócios.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-las no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO NEXPE** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **GRUPO NEXPE**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos

---

financeiros consolidados e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores.

## 1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2023 até o ano de 2033, considerando a venda prevista de ativos, sua capacidade de crescimento das receitas do **GRUPO NEXPE** e a variação do IPCA no período.

## 2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO NEXPE** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de recuperação judicial (de 2023 a 2033).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”):

- a) Volume das operações das empresas e as suas receitas brutas e líquidas;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;
- c) Alienação de ativos;
- d) Captação de recursos;
- e) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas;
- f) Depreciação, amortização dos ativos e novos investimentos (CAPEX);
- g) Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social.

---

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros consolidados e projetados do **GRUPO NEXPE**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar o fluxo de caixa disponível para regularização do passivo das empresas.

Para se estimar as projeções de demanda, foram utilizadas as premissas operacionais de crescimento fornecidas pelas empresas.

As premissas das projeções das receitas brutas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa das empresas.

Para a projeção dos tributos foram utilizadas as alíquotas médias do **GRUPO NEXPE** sobre as Receitas Brutas das empresas.

Estabelecida a estrutura de receitas e custos do **GRUPO NEXPE**, projeta-se uma retomada do EBITDA de R\$ 8.474 mil em 2023 para R\$ 18.982 mil em 2033, com a margem EBITDA variando de 5,1% em 2023 para 23,5% em 2033.

## ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

## PREMISSAS MACROECONÔMICAS

	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E
<b>Brasil</b>												
<b>Atividade econômica</b>												
Crescimento real do PIB	2,8%	1,3%	1,0%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Inflação</b>												
IPCA	5,8%	6,3%	4,2%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
INPC	5,9%	5,7%	3,9%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IGP-M	5,5%	3,8%	3,7%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IPA-M (preços por atacado)	5,3%	3,0%	3,7%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
<b>Taxa de juros</b>												
Selic – final do ano	13,75%	12,50%	10,00%	9,25%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Selic – média do ano	12,63%	13,60%	10,56%	9,40%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	7,53%	5,87%	5,58%	5,56%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%	5,34%
CDI - final do ano (anualizado)	13,65%	12,72%	9,89%	9,14%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%
CDI - acumulado no ano	12,42%	13,52%	10,53%	9,30%	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,20%	7,06%	6,19%	5,85%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
TR	1,66%	1,84%	0,48%	0,04%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
<b>Taxa de câmbio</b>												
BRL / USD – dez	5,28	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
BRL / USD – média do ano	5,17	5,22	5,35	5,45	5,55	5,55	5,55	5,55	5,55	5,55	5,55	5,55

Fonte: Itaú BBA e Bacen.

**ANEXO III – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS**

## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2023 a 2033

Demonstração do Resultado (BRL mil)	Unidade	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E
<b>Receita Bruta</b>	R\$ '000	<b>180.774</b>	<b>48.705</b>	<b>53.575</b>	<b>58.932</b>	<b>64.826</b>	<b>71.308</b>	<b>74.881</b>	<b>78.633</b>	<b>82.573</b>	<b>86.711</b>	<b>91.056</b>
Impostos e Deduções	R\$ '000	(13.859)	(6.139)	(6.753)	(7.428)	(8.171)	(8.988)	(9.257)	(9.535)	(9.821)	(10.116)	(10.419)
<b>Receita Líquida</b>	R\$ '000	<b>166.916</b>	<b>42.566</b>	<b>46.822</b>	<b>51.505</b>	<b>56.655</b>	<b>62.321</b>	<b>65.624</b>	<b>69.098</b>	<b>72.752</b>	<b>76.595</b>	<b>80.636</b>
Custo das Mercadorias Vendidas	R\$ '000	(101.471)	(8.858)	(9.744)	(10.719)	(11.790)	(12.969)	(13.359)	(13.759)	(14.172)	(14.597)	(15.035)
<b>Lucro Bruto</b>	R\$ '000	<b>65.444</b>	<b>33.707</b>	<b>37.078</b>	<b>40.786</b>	<b>44.865</b>	<b>49.351</b>	<b>52.265</b>	<b>55.339</b>	<b>58.580</b>	<b>61.998</b>	<b>65.601</b>
Despesas com vendas, gerais e administrativas (SG&A)	R\$ '000	(64.237)	(41.735)	(42.979)	(44.083)	(45.220)	(46.392)	(47.598)	(48.841)	(50.121)	(51.439)	(52.797)
<b>Lucro Operacional (EBIT)</b>	R\$ '000	<b>1.207</b>	<b>(8.027)</b>	<b>(5.901)</b>	<b>(3.297)</b>	<b>(356)</b>	<b>2.960</b>	<b>4.667</b>	<b>6.498</b>	<b>8.460</b>	<b>10.559</b>	<b>12.805</b>
Depreciação	R\$ '000	(7.267)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)
<b>EBITDA</b>	R\$ '000	<b>8.474</b>	<b>(1.850)</b>	<b>276</b>	<b>2.880</b>	<b>5.821</b>	<b>9.136</b>	<b>10.844</b>	<b>12.675</b>	<b>14.637</b>	<b>16.736</b>	<b>18.982</b>
Margem EBITDA	%	5,1%	-4,3%	0,6%	5,6%	10,3%	14,7%	16,5%	18,3%	20,1%	21,8%	23,5%
Resultado Financeiro Líquido	R\$ '000	(2.812)	(20.850)	783	359	195	281	602	1.114	1.840	2.812	4.068
Deságio RJ	R\$ '000	10.161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas (Despesas) Não Operacionais	R\$ '000	(6.195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venda de Ativos	R\$ '000	-	160.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (EBT)</b>	R\$ '000	<b>2.361</b>	<b>131.123</b>	<b>(5.117)</b>	<b>(2.938)</b>	<b>(161)</b>	<b>3.241</b>	<b>5.270</b>	<b>7.612</b>	<b>10.300</b>	<b>13.371</b>	<b>16.872</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	R\$ '000	(7.994)	-	-	(0)	0	-	(0)	0	(0)	(0)	0
<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$ '000	<b>(5.632)</b>	<b>131.123</b>	<b>(5.117)</b>	<b>(2.938)</b>	<b>(161)</b>	<b>3.241</b>	<b>5.270</b>	<b>7.612</b>	<b>10.300</b>	<b>13.371</b>	<b>16.872</b>

## DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA - PROJETADO (FC) / 2023 a 2033

Fluxo de Caixa (BRL mil)	Unidade	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E
(+/-) EBITDA	R\$ '000	8.474	(1.850)	276	2.880	5.821	9.136	10.844	12.675	14.637	16.736	18.982
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras Caixa	R\$ '000	(2.812)	(20.850)	783	359	195	281	602	1.114	1.840	2.812	4.068
(+/-) IR/CSLL	R\$ '000	(7.994)	-	-	(0)	0	-	(0)	0	(0)	(0)	0
(-) Despesas com RJ	R\$ '000	(2.798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Outras Receitas (Despesas) Não Operacionais	R\$ '000	(3.397)										
(+) Venda de Ativos	R\$ '000	-	160.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ '000	(5.443)	2.708	(135)	(152)	(169)	(187)	(98)	(104)	(109)	(115)	(122)
<b>(=) Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>(13.969)</b>	<b>140.007</b>	<b>925</b>	<b>3.087</b>	<b>5.847</b>	<b>9.231</b>	<b>11.349</b>	<b>13.686</b>	<b>16.367</b>	<b>19.432</b>	<b>22.927</b>
(-) CAPEX	R\$ '000	(7.267)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)	(6.177)
<b>(=) Fluxo de Caixa Livre (FCF)</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>(21.236)</b>	<b>133.830</b>	<b>(5.252)</b>	<b>(3.090)</b>	<b>(330)</b>	<b>3.054</b>	<b>5.172</b>	<b>7.509</b>	<b>10.190</b>	<b>13.255</b>	<b>16.751</b>
(+) Juros Acruados	R\$ '000	1.314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) INSS Parcelado	R\$ '000	(4.967)	(4.730)	(4.258)	(2.770)	(469)	-	-	-	-	-	-
(-) Outros Impostos Parcelados	R\$ '000	(5.473)	(5.043)	(4.782)	(2.427)	(280)	(71)	(62)	(17)	(12)	-	-
(-) Amortizações Classe I	R\$ '000	(869)	(6.522)	-	(26)	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(106)	(79)
(-) Amortizações Classe III	R\$ '000	(133)	(398)	-	(55)	(219)	(219)	(219)	(219)	(219)	(219)	(164)
(-) Amortizações Classe IV	R\$ '000	(44)	(107)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(78)	(59)
(+/-) Captação (Amortização) - Extraconcursais/DIP	R\$ '000	31.300	(100.609)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(=) Fluxo de caixa de Atividades Financeiras</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>21.129</b>	<b>(117.410)</b>	<b>(9.117)</b>	<b>(5.357)</b>	<b>(1.152)</b>	<b>(474)</b>	<b>(465)</b>	<b>(420)</b>	<b>(416)</b>	<b>(403)</b>	<b>(303)</b>
<b>Aumento/(redução) Líquido no Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>(107)</b>	<b>16.421</b>	<b>(14.369)</b>	<b>(8.448)</b>	<b>(1.482)</b>	<b>2.579</b>	<b>4.706</b>	<b>7.089</b>	<b>9.775</b>	<b>12.852</b>	<b>16.448</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>10.364</b>	<b>10.257</b>	<b>26.677</b>	<b>12.308</b>	<b>3.861</b>	<b>2.379</b>	<b>4.958</b>	<b>9.664</b>	<b>16.753</b>	<b>26.528</b>	<b>39.380</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>R\$ '000</b>	<b>10.257</b>	<b>26.677</b>	<b>12.308</b>	<b>3.861</b>	<b>2.379</b>	<b>4.958</b>	<b>9.664</b>	<b>16.753</b>	<b>26.528</b>	<b>39.380</b>	<b>55.827</b>



Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

[mscardim@mscardim.com.br](mailto:mscardim@mscardim.com.br)

[mariosergioneto@hotmail.com](mailto:mariosergioneto@hotmail.com)

[www.mscardim.com.br](http://www.mscardim.com.br)