

# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

## PROPOSTA DE PLANO ESPECIAL DE RECUPERAÇÃO - PROPOSTA DEFINITIVA - PARA VOTAÇÃO

A VOTAÇÃO TEM DE SER ENVIADA, POR ESCRITO, PARA O ESCRITÓRIO DO SR. ADMINISTRADOR PROVISÓRIO, DR. ARMANDO ROCHA GONÇALVES, CUJA MORADA É A SEGUINTE: AVENIDA DOS COMBATENTES DA GRANDE GUERRA N.º 386 - 4200 - 186 PORTO - emails :arochagoncalves@aeiou.pt ou arochagoncalves@arochagoncalves.pt

O VOTO TEM DE CHEGAR AO DESTINATÁRIO, ATÉ AO PRÓXIMO DIA 28 DE FEVEREIRO DE 2013, IMPRETERÍVELMENTE.

### PARA VOTAR É SUFICIENTE O SEGUINTE TEXTO:

Exmo. Senhor  
Dr. Armando Rocha Gonçalves  
Avenida dos Combatentes da Grande Guerra n.º 386  
4200 – 168 PORTO

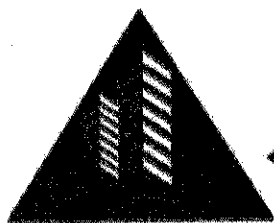
Data, \_\_\_\_\_

Ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 17.º F do CIRE, venho votar a favor<sup>1</sup> da proposta definitiva de Plano Especial de Recuperação da sociedade JFS - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LIMITADA apresentada no processo n.º 957/12.9TYVNG que corre termos pelo 2.º Juízo do Tribunal de Comércio de Vila Nova de Gaia.

Se se tratar de uma pessoa coletiva, o voto deve ser enviado em papel timbrado da sociedade e assinado por um gerente, sendo a assinatura aposta abaixo do carimbo

A JFS - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LIMITADA, foi fundada, em 1934, como empresa em nome individual, tendo a mesma alterado o seu estatuto jurídico para sociedade por quotas em 1982.

<sup>1</sup> Se for contra deve ser riscada a palavra "a favor" e substituída por "contra".



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



Devido à crise em que o sector tem vivido, a partir de 2010, e à perda abrupta de receitas que a acompanhou, a empresa possui um stock de imóveis com a construção concluída, ou em via de conclusão, sem que fosse possível a sua venda, stock indicado na petição inicial do processo especial de revitalização.

Para além disso, as margens do sector da construção civil e obras públicas, em regime de empreitada, a que também se dedica sofreu um grande abrandamento da atividade e uma diminuição das margens.

A perda de receitas, o aumento do serviço da dívida, traduzido num grande aumento das taxas de juro, verificado nos últimos anos, e a dificuldade no recebimento de créditos sobre terceiros provenientes de empreitadas fez com que a tesouraria da empresa se desequilibrasse.

Com o plano especial de revitalização, visa-se diminuir, de forma significativa, os encargos financeiros da empresa e o seu passivo, de modo a voltar a conseguir-se o seu reequilíbrio.

Uma vez conseguido esse reequilíbrio, a empresa continuará a apostar na vertente da construção civil em regime de contrato de empreitada, área onde irá procurar novos mercados onde já tem desenvolvido alguns contactos que está a aprofundar.

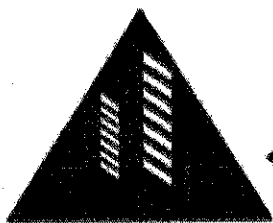
É dentro dos pressupostos sumariamente expostos que se apresenta, à consideração dos credores, a presente proposta de Plano Especial de Revitalização.

Com a proposta visa-se entregar aos credores todo o património imobiliário da sociedade, não diretamente afeto a atividade, para pagamento das suas dívidas.

Uma vez que as instituições financeiras têm disponibilidades e instrumentos jurídicos financeiros, como, por exemplo fundos imobiliários, para aguardar por uma melhoria das condições de mercado e consequentemente de valorização dos imóveis antes do desinvestimento, prevê-se o pagamento da dívida essencialmente em espécie.

Tal pagamento será feito apenas em relação a financiamentos diretos à empresa. Quanto à responsabilidade decorrente da titularidade de títulos cambiários aceites pela JFS e descontados pelos fornecedores junto das instituições financeiras, as mesmas receberão o mesmo tratamento que irá ser dado aos créditos dos fornecedores.

Os créditos condicionais irão ter um tratamento que terá em conta a sua especificidade.



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



Quanto aos fornecedores irá ser proposta a extinção total da dívida através de dação complementada com pagamento em dinheiro resultante da libertação de meios que a continuação da atividade da empresa irá gerar, bem como a recuperação de créditos que a empresa detém sobre terceiros.

Esta solução "mista" deve-se ao facto de, dado o número elevado de fornecedores e os montantes díspares dos seus créditos, ser difícil construir soluções de dação, em regime de compropriedade, de imóveis e de se pretender prosseguir o objetivo de assegurar aos fornecedores a liquidez possível, em função dos meios libertos pela empresa, dada a sua muito menor capacidade para aguardarem pelo desinvestimento em imóveis.

Assim, a solução proposta é a seguinte:

#### **A - BANCO SANTANDER TOTTA, S.A. – TEM GARANTIA HIPOTECÁRIA SOBRE O IMÓVEL INDICADO EM 1.3**

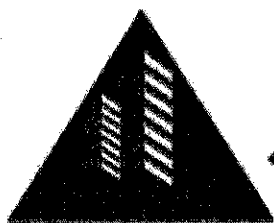
1. A dívida reclamada e reconhecida, no valor global de € 6.209.614,85 (seis milhões duzentos e nove mil seiscientos e catorze euros e oitenta e cinco cêntimos), será paga da seguinte forma:

Os créditos indicados em 1.1 e 1.2 infra serão pagos, através da dação em pagamento das fracções, indicadas em 1.3.

**1.1.** € 4.132.479,99 (quatro milhões cento e trinta e dois mil quatrocentos e setenta e nove euros e noventa e nove cêntimos) relativa ao crédito derivado de um contrato de abertura de crédito n.º 0091.004900007600 com hipoteca - n.ºs 3 a 14 da reclamação de créditos do Banco Santander Totta S.A.

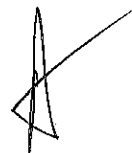
**1.2.** € 1.450.793,94 (um milhão quatrocentos e cinquenta mil setecentos e noventa e três euros e noventa e quatro cêntimos) relativa ao crédito derivado do contrato de mútuo com hipoteca n.º 003200490144040 - n.ºs 15 a 24 da reclamação de créditos do Banco Santander Totta, S.A.

**1.3.** A extinção da parte da dívida, indicada em 1.1 e 1.2, **que diz respeito ao financiamento da construção do imóvel**, será efetuada pela dação em pagamento das fracções autónomas do prédio, em propriedade horizontal, sito na Rua Manuel Pinto de Azevedo, s/n, e Rua António Nicolau de Almeida, 13/91, da freguesia de Ramalde, concelho do Porto, descrito na



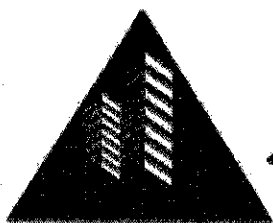
# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



competente Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2195 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8699.º, a seguir indicadas:

FRAÇÃO	FINALIDADE
C	Comércio
D	Comércio
E	Comércio
F	Comércio
G	escritório
H	escritório
I	escritório
J	escritório
K	escritório
L	escritório
M	escritório
N	escritório
O	escritório
P	escritório
Q	escritório
R	escritório
S	escritório
T	escritório
U	escritório
V	escritório
W	escritório
AB	escritório
AC	escritório
AD	escritório
AE	Escritório
CD	garagem
CE	garagem
AF	Escritório
AG	escritório
AH	escritório
AK	escritório
AL	escritório
AM	escritório
A,N	escritório
AO	escritório

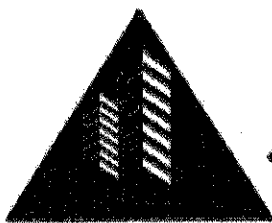


# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



AP	escritório
AQ	escritório
AR	escritório
AS	escritório
AT	escritório
AU	escritório
AV	escritório
AW	escritório
BE	L. garagem
BF	L. garagem
BG	L. garagem
BH	L. garagem
BI	L. garagem
BJ	L. garagem
BW	L. garagem
BY	L. garagem
BZ	L. garagem
CA	L. garagem
CB	L. garagem
CC	L. garagem
CP	L. garagem
CQ	L. garagem
CR	L. garagem
CS	L. garagem
CT	L. garagem
CU	L. garagem
CV	L. garagem
CW	L. garagem
CX	L. garagem
CY	L. garagem
CZ	L. garagem
DA	L. garagem
DB	L. garagem
DG	L. garagem
DH	L. garagem
DI	L. garagem
DJ	L. garagem
DK	L. garagem
DL	L. garagem



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

DM	Garagem
DN	L. garagem
DO	L. garagem
DP	L. garagem
DQ	L. garagem
DR	L. garagem
DS	L. garagem
DT	L. garagem
DU	L. garagem
DV	L. garagem
DW	L. garagem
DX	L. garagem
DY	L. garagem
DZ	L. garagem
EA	L. garagem
EB	L. garagem
EC	L. garagem
EE	L. garagem
EF	L. garagem
EG	L. garagem
EH	L. garagem
EI	L. garagem
EJ	L. garagem
EK	L. garagem
EL	L. garagem
EM	L. garagem
EN	L. garagem
EO	L. garagem
EP	L. garagem
EQ	L. garagem
ER	L. garagem
ES	L. garagem
ET	L. garagem
EU	L. garagem
EV	L. garagem
EW	L. garagem
EX	L. garagem
EY	L. garagem
EZ	L. garagem

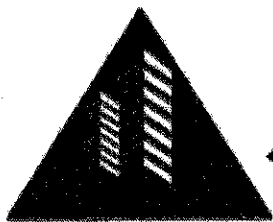


# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



FA	L. garagem
FB	L. garagem
FC	L. garagem
FD	L. garagem
FE	L. garagem
FF	L. garagem
FG	L. garagem
FH	L. garagem
FI	L. garagem
FJ	L. garagem
FK	L. garagem
FL	L. garagem
FM	L. garagem
FN	L. garagem
FO	L. garagem
FP	L. garagem
FQ	L. garagem
FR	L. garagem
FS	L. garagem
FT	L. garagem
FU	L. garagem
FV	L. garagem
FW	L. garagem
FX	L. garagem
FY	L. garagem
FZ	L. garagem
GA	L. garagem
GB	L. garagem
GC	L. garagem
GD	L. garagem
GE	L. garagem
GF	L. garagem
GG	L. garagem
GH	L. garagem
GI	L. garagem
GJ	L. garagem
GK	L. garagem
GL	L. garagem
GM	L. garagem



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

GN	L. garagem
GO	L. garagem
GP	L. garagem
GQ	L. garagem
GR	L. garagem
GS	L. garagem
GT	L. garagem
GU	L. garagem
GV	L. garagem
GW	L. garagem
GX	L. garagem
GY	L. garagem
GZ	L. garagem
HÁ	L. garagem
HB	L. garagem
HC	L. garagem
HD	L. garagem
HE	Arrumo

1.4. As frações N, CS, CT, CU, DJ, DK e DL encontram-se ocupadas, precariamente, pela sociedade APEL - Arquitectura e Planeamento e Engenharia, S.A. que tinha mostrado interesse na sua compra, mas que desistiu da compra e se obrigou a proceder à sua entrega, livre de pessoas e coisas, à JFS, até 28 de Fevereiro de 2013, através de documento que constitui título executivo para obter a entrega.

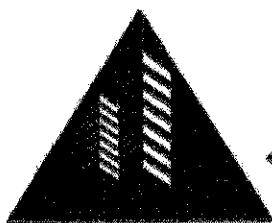
1.5. Caso a entrega das frações referidas em 1.4, seja obtida a tempo de a dação se poder realizar até 30 de Junho de 2013, a JFS poderá optar:

i - por tentar vender as frações e, nesse caso, pagar em dinheiro o valor acordado para a dação e referido em 1.6;

ii - ou por dar as frações em pagamento conjuntamente com as restantes frações indicadas em 1.3.

1.6. O valor para pagamento em dinheiro das referidas fracções é o seguinte:

FRAÇÃO	VALOR
--------	-------



# JFS

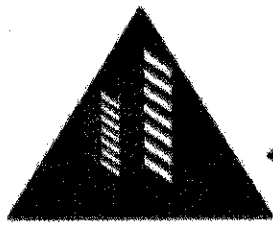
SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

N	420.356 €
CS	7000 €
CT	7000 €
CU	7000 €
DJ	7000 €
DK	7000 €
DL	7000 €
<b>Total</b>	<b>462.356 €</b>

**1.7.** Caso a JFS não consiga vender as frações referidas em 1.6 ou entrar na posse das mesmas, livres de pessoas e coisas, e em condições de fazer a dação, a importância em causa que totaliza € 462.356,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil trezentos e cinquenta e seis euros) será paga, mantendo-se a hipoteca que onera as fracções, nos termos e condições propostas num contrato de financiamento cujas cláusulas constarão de documento autónomo, mas onde se preverá o prazo de três anos, para amortização da dívida, à taxa Euribor com um "spread" de 6%. A amortização do empréstimo poderá ser antecipada sem qualquer espécie de penalização.

**1.8.** Caso, até 30 de Junho de 2013, a JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada consiga alienar algumas das frações aludidas em 1.3, terá direito a fazê-lo mediante a entrega ao Banco Santander Tota, S.A., em vez da fracção, as quantias que constam do mapa a seguir indicado, obrigando-se, nesse caso, o banco a conceder o distrato da hipoteca que onera as frações pelo preço que se passa a indicar:

FRAÇÃO	FINALIDADE	VALOR P/DISTRATE
C	Comércio	261.000 €
D	Comércio	310.458 €
E	Comércio	186.230 €
F	Comércio	193.460 €
G	Escritório	118.253 €
H	Escritório	136.512 €
I	Escritório	154.709 €
J	Escritório	97.740 €
K	Escritório	66.690 €
L	Escritório	71.280 €
M	Escritório	70.875 €
N	Escritório	420.356 €



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

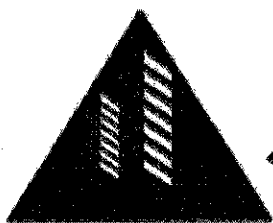
O	Escritório	116.964 €
P	Escritório	119.016 €
Q	Escritório	132.030 €
R	Escritório	162.182 €
S	Escritório	98.280 €
T	Escritório	66.555 €
U	Escritório	71.820 €
V	Escritório	71.280 €
W	Escritório	66.690 €
AB	Escritório	117.281 €
AC	Escritório	134.055 €
AD	Escritório	159.666 €
AE	Escritório	98.280 €
CD	Garagem	7000 €
CE	Garagem	7000 €
AF	Escritório	66.285 €
AG	Escritório	71.280 €
AH	Escritório	71.280 €
AK	Escritório	116.640 €
AL	Escritório	116.100 €
AM	Escritório	135.270 €
A,N	Escritório	161.486 €
AO	Escritório	98.145 €
AP	Escritório	66.015 €
AQ	Escritório	71.145 €
AR	Escritório	71.010 €
AS	Escritório	66.015 €
AT	Escritório	97.740 €
AU	Escritório	159.666 €
AV	Escritório	133.110 €
AW	Escritório	116.100 €
BE	L. garagem	7.000 €
BF	L. garagem	7.000 €
BG	L. garagem	7.000 €
BH	L. garagem	7.000 €
BI	L. garagem	7.000 €
BJ	L. garagem	7.000 €
BW	L. garagem	7.000 €
BY	L. garagem	7.000 €



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

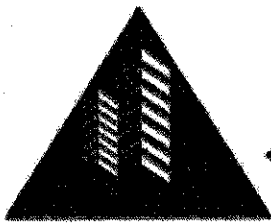
BZ	L. garagem	7.000 €
CA	L. garagem	7.000 €
CB	L. garagem	7.000 €
CC	L. garagem	7.000 €
CP	L. garagem	7.000 €
CQ	L. garagem	7.000 €
CR	L. garagem	7.000 €
CS	L. garagem	7.000 €
CT	L. garagem	7.000 €
CU	L. garagem	7.000 €
CV	L. garagem	7.000 €
CW	L. garagem	7.000 €
CX	L. garagem	7.000 €
CY	L. garagem	7.000 €
CZ	L. garagem	7.000 €
DA	L. garagem	7.000 €
DB	L. garagem	7.000 €
DG	L. garagem	7.000 €
DH	L. garagem	7.000 €
DI	L. garagem	7.000 €
DJ	L. garagem	7.000 €
DK	L. garagem	7.000 €
DL	L. garagem	7.000 €
DM	Garagem	21.000 €
DN	L. garagem	7.000 €
DO	L. garagem	7.000 €
DP	L. garagem	7.000 €
DQ	L. garagem	7.000 €
DR	L. garagem	7.000 €
DS	L. garagem	7.000 €
DT	L. garagem	7.000 €
DU	L. garagem	7.000 €
DV	L. garagem	7.000 €
DW	L. garagem	7.000 €
DX	L. garagem	7.000 €
DY	L. garagem	7.000 €
DZ	L. garagem	7.000 €
EA	L. garagem	7.000 €
EB	L. garagem	7.000 €



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

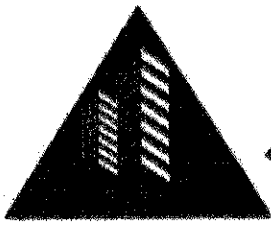
EC	L. garagem	7.000 €
EE	L. garagem	7.000 €
EF	L. garagem	7.000 €
EG	L. garagem	7.000 €
EH	L. garagem	7.000 €
EI	L. garagem	7.000 €
EJ	L. garagem	7.000 €
EK	L. garagem	7.000 €
EL	L. garagem	7.000 €
EM	L. garagem	7.000 €
EN	L. garagem	7.000 €
EO	L. garagem	7.000 €
EP	L. garagem	7.000 €
EQ	L. garagem	7.000 €
ER	L. garagem	7.000 €
ES	L. garagem	7.000 €
ET	L. garagem	7.000 €
EU	L. garagem	7.000 €
EV	L. garagem	7.000 €
EW	L. garagem	7.000 €
EX	L. garagem	7.000 €
EY	L. garagem	7.000 €
EZ	L. garagem	7.000 €
FA	L. garagem	7.000 €
FB	L. garagem	7.000 €
FC	L. garagem	7.000 €
FD	L. garagem	7.000 €
FE	L. garagem	7.000 €
FF	L. garagem	7.000 €
FG	L. garagem	7.000 €
FH	L. garagem	7.000 €
FI	L. garagem	7.000 €
FJ	L. garagem	7.000 €
FK	L. garagem	7.000 €
FL	L. garagem	7.000 €
FM	L. garagem	7.000 €
FN	L. garagem	7.000 €
FO	L. garagem	7.000 €
FP	L. garagem	7.000 €



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

FQ	L. garagem	7.000 €
FR	L. garagem	7.000 €
FS	L. garagem	7.000 €
FT	L. garagem	7.000 €
FU	L. garagem	7.000 €
FV	L. garagem	7.000 €
FW	L. garagem	7.000 €
FX	L. garagem	7.000 €
FY	L. garagem	7.000 €
FZ	L. garagem	7.000 €
GA	L. garagem	7.000 €
GB	L. garagem	7.000 €
GC	L. garagem	7.000 €
GD	L. garagem	7.000 €
GE	L. garagem	7.000 €
GF	L. garagem	7.000 €
GG	L. garagem	7.000 €
GH	L. garagem	7.000 €
GI	L. garagem	7.000 €
GJ	L. garagem	7.000 €
GK	L. garagem	7.000 €
GL	L. garagem	7.000 €
GM	L. garagem	7.000 €
GN	L. garagem	7.000 €
GO	L. garagem	7.000 €
GP	L. garagem	7.000 €
GQ	L. garagem	7.000 €
GR	L. garagem	7.000 €
GS	L. garagem	7.000 €
GT	L. garagem	7.000 €
GU	L. garagem	7.000 €
GV	L. garagem	7.000 €
GW	L. garagem	7.000 €
GX	L. garagem	7.000 €
GY	L. garagem	7.000 €
GZ	L. garagem	7.000 €
HÁ	L. garagem	7.000 €
HB	L. garagem	7.000 €
HC	L. garagem	7.000 €



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

A

HD	L. garagem	7.000 €
HE	Arrumo	8.100 €

**1.9.** A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se, dentro do prazo de oito dias, após o trânsito em julgado da sentença que homologar o processo especial de revitalização, a proceder ao registo provisório da dação a favor do Banco Santander Totta, S.A.

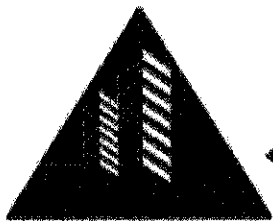
**1.10** A escritura de dação será efetuada até 30 de Julho de 2013.

**2.** O crédito reclamado derivado de letras aceites a fornecedores reclamado nos n.ºs 25 a 27 da reclamação de créditos do Banco Santander, S.A. será pago nas mesmas condições que irão ser propostas para os demais fornecedores e para os créditos dos bancos emergentes dessas operações de financiamento - ver capítulo G da presente proposta

Nota: O valor a pagar dependerá do montante dos títulos cambiários, aceites pela JFS e sacadas pelos fornecedores, de que o banco seja legítimo portador à data da realização do pagamento.

**3.** O mesmo tratamento terá o crédito no valor de € 266.972,82 (duzentos e sessenta e seis mil novecentos e setenta e dois euros e oitenta e dois cêntimos) referente ao saldo negativo na conta de depósitos à ordem n.º 000100200250833 e objeto dos n.ºs 28 a 31 da reclamação de créditos do Banco Santander Totta, S.A.

**4.** O crédito emergente do contrato de locação financeira n.º 1004620, no valor de € 7.810,19 (sete mil oitocentos e dez euros e dezanove cêntimos) reclamado nos n.ºs 33 a 36 da reclamação do Banco Santander Totta será pago dentro dos oito dias, após o trânsito em julgado da sentença que homologar o processo especial de revitalização.



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

## **B – BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL, S.A. – TEM GARANTIA HIPOTECÁRIA**

1. As responsabilidades reclamadas nos números 10 a 40 da reclamação de créditos, emergentes da celebração do contrato de empréstimo com hipoteca e do contrato de depósitos de conta à ordem com o n.º 82-1168782, e cujo valor global totaliza € 985.540,80, (novecentos e oitenta e cinco mil quinhentos e quarenta euros e oitenta cêntimos) serão totalmente extintas através de dação em pagamento do seguinte imóvel:

- Prédio urbano sito na Rua do Sport Comércio e Salgueiros, da freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 11049 e descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial do Porto sob a ficha n.º 540/19911114.

2.1. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se, dentro do prazo de oito dias após o trânsito em julgado da sentença que homologar o plano especial de revitalização, a proceder ao registo provisório da dação a favor do Banif – Banco Internacional do Funchal, S.A.

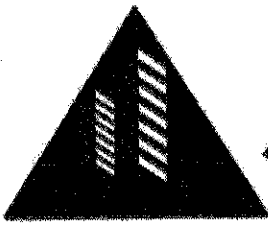
2.2. A escritura de dação será efetuada até 30 de Julho de 2013.

3. O crédito reclamado nos números 8 e 9 da reclamação de créditos, que tem por fonte letras aceites a fornecedores, no valor global de € 23.045,36 (vinte e três mil e quarenta e cinco euros e trinta e seis cêntimos) será pago nas mesmas condições que irão ser propostas para os demais fornecedores e para os créditos dos bancos emergentes dessas operações de financiamento.

Nota: O valor a pagar dependerá do montante dos títulos cambiários, aceites pela JFS e sacadas pelos fornecedores, de que o banco seja legítimo portador à data da realização do pagamento.

## **C – CAIXA DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO**

1. O crédito reclamado pela Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, no valor global de € 473.292,80 (quatrocentos e setenta e três mil duzentos e noventa e dois euros e oitenta cêntimos), será totalmente extinto através de dação em pagamento dos seguintes imóveis:



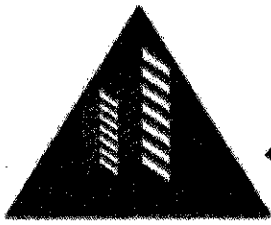
# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

- Fração autónoma designada pela letra "G", correspondente ao 3.º andar direito, do prédio urbano sito na Rua Barros de Lima, 840, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 1666/19970901, da freguesia do Bonfim, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 11661;
  - Fração autónoma designada pela letra "A", correspondente a uma garagem do prédio sito na Rua Oliveira Martins, 268-cave, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 1541, da freguesia do Bonfim, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 9968.
2. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se, dentro do prazo de oito dias, após a sentença que homologar o plano especial de revitalização, a proceder ao registo provisório da dação a favor da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, S.A.
  3. A escritura de dação será efetuada até 30 de Julho de 2013.

#### **D – BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A. – SOCIEDADE ABERTA**

1. O crédito reclamado pelo Banco Comercial Português, S.A. nos números 9, 12 e 15 da reclamação de créditos, relativo à conta corrente caucionada n.º 94151887, no valor global de € 2.879.027,67 (dois milhões oitocentos e setenta e nove mil e vinte e sete euros e sessenta e sete cêntimos), será, sem prejuízo do referido em 2, extinto, de forma parcial e reduzido para € 300.000 (trezentos mil euros), pela dação em pagamento dos seguintes imóveis:
  - Fracções autónomas designadas pelas letras "D", "E" e "G", todas do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua da Senhora da Luz, 125 e 133 e Esplanada do Castelo, 138, 148 e 162, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 1620/20081223, da freguesia da Foz do Douro, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3498.
2. Fica ainda em dívida, para a extinção das responsabilidades referidas em 1, emergente da conta - corrente caucionada com o n.º 94151887, a quantia de € 300.000,00 (trezentos mil euros), cujo pagamento será regulado por um contrato de mútuo a celebrar entre a JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada e o Banco Comercial Português, S.A.
3. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se a concluir a construção do prédio de que fazem parte as fracções a dar em pagamento, aludidas no



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

número 1, até 30 de Abril de 2013 e a obter, até à 30 de Junho de 2013, as respetivas licenças de habitabilidade.

4. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se, dentro do prazo de oito dias após a notificação da decisão judicial que homologar o Plano Especial de Revitalização, a proceder ao registo provisório da dação a favor do Banco Comercial Português, S.A.

4.1. Se não for juridicamente possível fazer o registo provisório da dação nos termos do número anterior, a JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada, obriga-se a constituir hipoteca, no mesmo prazo de oito dias, a favor do Banco Comercial Português, S.A. sobre as mesmas fracções para garantia do crédito a extinguir, ou seja, € 2.879.027,67 (dois milhões oitocentos e setenta e nove mil e vinte e sete euros e sessenta e sete cêntimos).

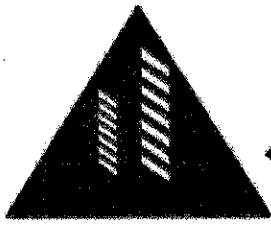
4.2. A escritura de dação será outorgada dentro do prazo de 30 dias após a obtenção das licenças de habitabilidade referidas no número 3 do presente capítulo.

5. O crédito reclamado nos números 2 e 3 da reclamação de créditos, que tem a sua origem em letras aceites a fornecedores, no valor de € 1.130.845,75 (um milhão cento e trinta mil oitocentos e quarenta e cinco euros e setenta e cinco cêntimos), será pago nas mesmas condições que irão ser propostas para os demais fornecedores e para os créditos dos bancos emergentes dessas operações de financiamento.

Nota: O valor a pagar dependerá do montante dos títulos cambiários, aceites pela JFS e sacadas pelos fornecedores, de que o banco seja legítimo portador à data da realização do pagamento.

6. Os créditos condicionais, reclamado nos números 5 e 6 da reclamação de créditos do Banco Comercial Português, no valor de € 26.670,43 (vinte e seis mil seiscentos e setenta euros e quarenta e três cêntimos), terão o tratamento de todos os demais créditos condicionais reclamados pelos outros credores e cujo modo de pagamento será regulado no capítulo K da presente proposta.

**E – BANCO POPULAR PORTUGAL, S.A.**



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

1. A totalidade do crédito reclamado pelo Banco Popular Portugal, S.A., no valor global de € 660.386,23 (seiscentos e sessenta mil trezentos e oitenta e seis euros e vinte e três cêntimos), será totalmente extinto pela dação em pagamento do seguinte imóvel:

- Fracção autónoma designada pela letra "B" do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua da Senhora da Luz, 125 e 133 e Esplanada do Castelo, 138, 148 e 162, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 1620/20081223, da freguesia da Foz do Douro, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3498.

2. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se a concluir a construção do prédio de que faz parte a fracção a dar em pagamento, aludida no número 1, até 30 de Abril de 2013 e a obter, até 30 de Junho de 2013, as respetiva licenças de habitabilidade/utilização.

3. A JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada obriga-se, dentro do prazo de oito dias após a notificação da decisão judicial que homologar o Plano Especial de Revitalização, a proceder ao registo provisório da dação a favor do Banco Popular, S.A.

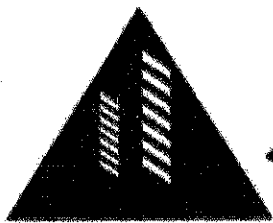
3.1. Se não for juridicamente possível fazer o registo provisório da dação nos termos do número anterior, a JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada, obriga-se a constituir, no mesmo prazo, hipoteca a favor do Banco Popular Portugal, S.A. sobre a mesma fracção e para garantia do crédito a extinguir, ou seja, € 660.386,23 (seiscentos e sessenta mil trezentos e oitenta e seis euros e vinte e três cêntimos).

3.2. A escritura de dação será outorgada dentro do prazo de 30 dias após a obtenção da licença de utilização referida no número 2 do presente capítulo, ou seja até 30-07-2013.

3.3 A dação poderá, em alternativa, se o Banco Popular assim o desejar, ser antes efetuada à sociedade CONSULTEAM - Consultores de Gestor, S.A., se o crédito vier ou tiver sido cedido a esta.

## **F – BANCO ESPÍRITO SANTO, S.A.**

1. O crédito reclamado pelo Banco Espírito Santo, S.A., nos números 2 a 15 do seu articulado de reclamação de créditos, no valor de € 2.109.267,92 (dois milhões cento e nove mil duzentos



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

e sessenta e sete euros e noventa e dois cêntimos), proveniente do descoberto na conta de depósitos à ordem n.º 402128140005 e do contrato de abertura de crédito em conta corrente n.º 000163391263 será extinto pela dação em pagamento dos seguintes imóveis, propriedade da sociedade DIMO – Desenvolvimento Imobiliário, S.A.:

- Frações autónomas designadas pelas letras “AI” e “AJ” localizadas no 4.º andar, e “AZ” e “BG”, localizadas no 6.º andar, todas do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua do Ouro, 902 a 1072, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 535/20000228, da freguesia de Lordelo do Ouro, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4467.

2. As referidas frações encontram-se hipotecadas ao Banco Espírito Santo, S.A., existindo um acordo com o próprio Banco para as mesmas serem dadas em pagamento à JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada, livres de quaisquer ónus ou encargos, para extinção do crédito de que esta (JFS) é titular sobre a Dimo – Desenvolvimento Imobiliário, S.A., proveniente do contrato de empreitada da construção do imóvel, em propriedade horizontal, de que fazem parte integrante as aludidas frações.

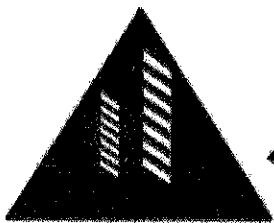
2.1. O crédito da JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada a extinguir corresponde ao valor ainda em dívida por trabalhos realizados até 28 de Fevereiro de 2012.

2.2 A dação deverá ser efetuada até 30 de Julho de 2013.

3. O crédito reclamado nos números 16 a 19 da reclamação de créditos, derivado de letras aceites a fornecedores, no valor de € 638.995,31 (seiscentos e trinta e oito mil novecentos e noventa e cinco euros e trinta e um cêntimos), será pago nas mesmas condições que irão ser propostas para os demais fornecedores e para os créditos dos bancos emergentes dessas operações.

Nota: O valor a pagar dependerá do montante dos títulos cambiários, aceites pela JFS e sacadas pelos fornecedores, de que o banco seja legítimo portador à data da realização do pagamento.

4. Os créditos condicionais, reclamados nos números 20 e 24 da reclamação de créditos do Banco Espírito Santo, no valor de € 3.572.617,72 (três milhões quinhentos e setenta e dois mil



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

seiscentos e dezassete euros e setenta e dois cêntimos), terão o tratamento de todos os demais créditos condicionais reclamados pelos outros credores e cujo modo de pagamento será regulado no capítulo K da presente proposta.

## **G – CRÉDITOS DE FORNECEDORES, CRÉDITOS DOS BANCOS RELATIVOS AO DESCONTO DE TÍTULOS CAMBIÁRIOS ACEITES PELA “JFS” A FORNECEDORES E CRÉDITO DO BANCO SANTANDER TOTA REFERIDO EM A 3 SUPRA DA PRESENTE PROPOSTA**

**1.** Estes créditos serão pagos do seguinte modo:

**1.1.** Pagamento em dinheiro de 5% do valor dos créditos, identificados na epígrafe, que constavam da contabilidade da “JFS”.

O pagamento será efetuado pelo valor indicado na relação discriminada de créditos que acompanhou a petição do Plano Especial de Recuperação que deu entrada em juízo, em 30 de Agosto de 2012.

Os créditos que aí não constavam, mas que tenham sido reconhecidos pelo Administrador Judicial Provisório, também serão pagos.

O valor dos créditos referidos no parágrafo anterior, para efeito de pagamento e de aplicação da taxa de 5%, será calculado, à data da acima aludida relação discriminada de créditos que acompanhou a petição do plano especial de recuperação.

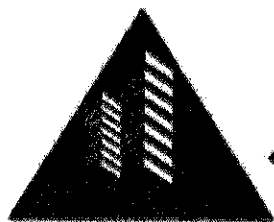
O valor do crédito Banco Santander Tota é o indicado em A3 supra da presente proposta.

Para evitar duplicação de pagamentos, no caso de letras aceites a fornecedores e que tenham sido descontadas em instituições de crédito, o pagamento será efetuado a quem demonstrar ser o legítimo portador do título cambiário.

**1.2** O pagamento referido em 1.1. será efetuado dentro do prazo de quinze dias após o trânsito em julgado da sentença que homologar o plano especial de revitalização.

**1.3.** Pagamento, até 31 de Dezembro de 2013, em dinheiro de mais 5% do valor dos créditos, tal como se encontram definidos em 1.1.

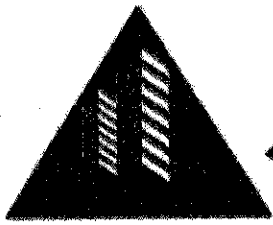
**1.4** Extinção da dívida remanescente, através da “dação em pagamento dos imóveis” – “dação” a realizar nos termos e pelo processo previsto 1.4.1 a 1.4.14 infra - , que a seguir se identificam e cujo valor, a título meramente indicativo, é aquele que a seguir se indica:



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

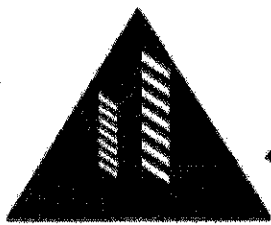
FRAÇÃO	D. PREDIAL	LOCALIZAÇÃO	DESCRIÇÃO	VALOR EUROS
DY	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto	Loja 16	177.000
CN	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto -	Ap. 91	17.000
CO	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto -	Ap. 92	32.000
CP	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto -	Ap. 93	15.000
CQ	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto	Ap. 94	15.000
CR	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto	Ap. 95	17.000
CS	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto	Ap. 96	15.000
EI	2775 Aldoar	Av. Boavista, 3413 e 3433, Rua Pedro Homem de Mello, 55 e 79 e Rua de Sagres, 193 – Porto	Sala 3.04	117.000
O	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 15	19.000
X	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 24	19.000
Z	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 26	19.000
AG	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 33	40.000
AH	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 34	34.000



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

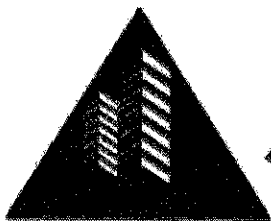
DN	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 16	4.000
DO	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 17	4.000
DT	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 22	4.000
HK	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap.97	28.000
HL	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 98	29.000
JK	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 31	4.000
JL	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 32	4.000
KF	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Loja	174.000
NN	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 131	28.000
NO	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 132	14.000
NP	11221 Bonfim	Rua da Alegria, 1884 a 1998 e Rua Prof. Correia de Araújo, 555 a 623 – Porto	Ap. 133	19.000
CD	11499 Cedofeita	Rua de Cervantes, 527 a 631 – Porto	Loja	259.000
CE	11499 Cedofeita	Rua de Cervantes, 527 a 631 – Porto	Loja	327.000
CG	11499 Cedofeita	Rua de Cervantes, 527 a 631 – Porto	Loja	331.000
U	5031 - Santo	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143-	3º.	90.000



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

	Tirso	Santo Tirso		
AL	5031 – Santo Tirso	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143- Santo Tirso	2º.Gal.	118.000
AM	5031 – Santo Tirso	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143- Santo Tirso	2º.Gal.	152.000
AW	5031 – Santo Tirso	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143	1º.Gal.	107.000
AX	5031 – Santo Tirso	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143	1º.Gal.	108.000
CO	5031 – Santo Tirso	Av. Sousa Cruz, 99 a 135, R PF P Fernandes, 16 a 90, P.F Oliveira Salazar, 426 e Olival, 115 a 143	Cave	6.000
A	11745 Cedofeita	Rua de Cervantes, 409/495 – Porto	Aparc	10.000
Y	11745 Cedofeita	Rua de Cervantes, 409/495 – Porto	Aparc	10.000
A	1518 Nevogilde	Av da Boavista,S/N, Praça Gonçalves Zarco,22 e Av. Montevideu, S/N – Porto	Aparc	25.000
	8375 Ramalde	Rua Manuel Pinto de Azevedo, 678 - Lote 2 – Porto - tem viabilidade para capacidade de construção de 14.244 m2, sendo € 5.994 m2 destinados a estacionamento, 1.000 m2 destinado a comércio e 7.300 m2 destinados a serviços	Terreno	4.879.800
	8606 Ramalde	Rua Manuel Pinto de Azevedo - Lote 4 - Porto - com área de construção de 5.966 m2 - parque de estacionamento com três pisos para exploração comercial ao público - 184 lugares	Terreno	700.000
A	1620 - F. do Douro	Rua S.ª da Luz, 125 e 133 e Espl. do Castelo, 138, 148 e 162 – Porto - prédio em frente ao mar na	Loja	664.000



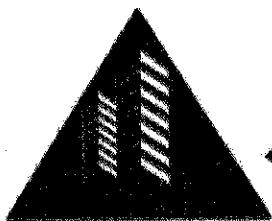
# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



		Foz do Douro		
C	1620 – F. do Douro	Rua S. <sup>a</sup> da Luz, 125 e 133 e Espl. do Castelo, 138, 148 e 162 – Porto - prédio em frente ao mar na Foz do Douro	AP. 3. <sup>o</sup> Dt	900.000

- 1.4.1** Dado o número de credores e o montante muito diverso dos créditos, os credores deverão optar pela constituição de uma sociedade anónima, com ações nominativas, a quem será efetuada a “dação em pagamento”, nos termos a seguir previstos.
- 1.4.2** Com a “dação à sociedade” aludida em 1.4.1 pretende-se que os imóveis a dar em pagamento sejam autonomizados do património da JFS, a fim de evitar que o mesmo corra qualquer risco emergente de putativas responsabilidades que a continuação da atividade da empresa possa vir a gerar.
- 1.4.3.** A sociedade será constituída pela JFS, com o capital realizado em dinheiro de € 50.000 (cinquenta mil Euros), que a mesma desembolsará. O capital inicial será, em Janeiro de 2014, aumentado pela entrada e realização em espécie de todos os imóveis que constam da relação indicada em 1.3., deduzido dos imóveis que entretanto tenham sido vendidos nos termos previstos em 1.4.11. Em 2013, será efetuada a aquisição, para revenda, de um dos lugares de garagem de valor mais baixo que faz parte da lista indicada em 1.3.
- 1.4.4.** Cada ação terá o valor de um cêntimo.
- 1.4.5** Serão atribuídos a cada um dos credores ações representativas do capital da sociedade, cujo montante será o que resultar ou do valor proporcional dos seus créditos.
- 1.4.6** O valor de cada um dos créditos, para efeito do estabelecido em 1.4.4, será determinado de acordo com a definição e critério indicados em 1.1.
- 1.4.7** A atribuição das ações aos credores será formalizada pela dação em pagamento das mesmas para extinção dos créditos de que os mesmos (credores) são titulares sobre a “JFS”.
- 1.4.8** A sociedade deverá estar constituída, até 31 de Janeiro de 2014, e terá a finalidade de gerir o património e proceder ao seu desinvestimento, da forma mais célere possível, de modo a que o produto líquido da venda seja objeto de uma “distribuição pro rata” em função do valor dos créditos detidos por cada um dos credores.



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

**1.4.9** A sociedade cujo objeto será a compra e venda de imóveis para revenda, deverá adquirir um dos imóveis até 31 de Dezembro de 2013.

**1.4.10** Todas as decisões sobre a sociedade serão tomadas por uma comissão de acompanhamento, composta pelo fornecedor titular do crédito de maior valor reconhecido e pelo banco que for titular do crédito de maior valor proveniente do desconto de aceites da JFS – Sociedade de Construções Joaquim Ferreira dos Santos, Limitada e pelo Senhor Administrador Judicial Provisório que presidirá.

As decisões serão tomadas por maioria.

**1.4.11** – Junta-se, em anexo, o projeto provisório dos estatutos da sociedade onde consta o modo de provimento dos membros dos órgãos sociais.

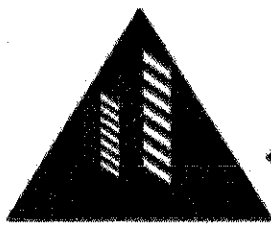
A parte do capital social, a realizar em dinheiro, € 50.000 (cinquenta mil Euros) irá ser depositada à ordem do Senhor Administrador Judicial Provisório. O relatório do Revisor Oficial de Contas a que alude o artigo 28.º do Código das Sociedades Comerciais será obtido na altura da realização do aumento de capital em espécie.

**1.4.12** A comissão de acompanhamento promoverá, até à constituição da sociedade anónima, a venda dos bens e fixará o seu preço e condições de pagamento e assegurará que o produto da venda será distribuído proporcionalmente pelos diferentes credores com direito a recebê-lo.

**1.4.13** Para efeito do referido em 1.4.12, as receitas provenientes da venda dos aludidos imóveis, serão depositadas numa conta aberta em nome da “JFS” que se destinará exclusivamente a receber o produto das vendas e a distribuir o mesmo pelos credores, conta esta que será movimentada necessariamente pela assinatura conjunta de um dos gerentes da sociedade, do Senhor Administrador Provisório e bem ainda de um dos outros membros da comissão referida, em 1.4.10 deste capítulo, a quem a sociedade passará uma procuração para o efeito.

**1.4.14** O rateio dos produtos das vendas pelos credores serão considerados apenas pelo valor do capital e dos juros contados até 31 de Agosto de 2012, data da apresentação em juízo do processo especial de revitalização.

**1.4.15** A fim de auxiliar a empresa a poder cumprir os pagamentos em dinheiro referidos em 1.2 e 1.3 deste capítulo, a JFS – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES JOAQUIM FERREIRA DOS



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.



SANTOS, LIMITADA efetuará um aumento de capital em dinheiro no valor de um milhão de euros; em alternativa ao aumento de capital, e em vez deste, poderão ser realizadas prestações suplementares de capital de igual montante.

## **H – CRÉDITOS DO ESTADO E DA SEGURANÇA SOCIAL**

Estes créditos serão pagos nos termos dos acordos prestacionais já celebrados.

Qualquer putativo crédito que não esteja abrangido pelos acordos prestacionais (não foram reclamados créditos pela Autoridade Tributária) será pago nas condições previstas na lei.

## **I – CRÉDITOS LABORAIS**

Os créditos laborais, no montante de € 176.770,70, serão pagos até ao final do ano de 2013.

## **J – CRÉDITO DA ADEGA COOPERATIVA DE BORBA**

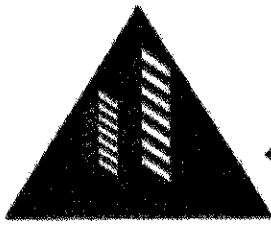
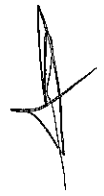
O crédito reclamado diz respeito, conforme resulta da reclamação de créditos apresentada, a uma garantia bancária de boa execução de obra.

A Adega Cooperativa de Borba é beneficiária de uma garantia do mesmo valor que reclamou, emitida pelo Banco Espírito Santo, S.A., que constitui um crédito condicional.

Qualquer responsabilidade emergente do incumprimento da obrigação de assegurar a boa execução da obra será paga nas mesmas condições dos créditos condicionais, caso se verifique qualquer defeito que não seja eliminado, e o Banco Espírito Santo não tenha pago o montante assegurado pela garantia bancária n.º 00359648 que emitiu em 22 de Junho de 2010.

## **K – CRÉDITOS CONDICIONAIS**

Os créditos condicionais serão pagos, se vierem a ser exigíveis e devidos, em três prestações iguais e com vencimento dentro dos três semestres subsequentes à sua reclamação pelo credor ou, em caso de litígio, ao seu reconhecimento por sentença judicial transitada em julgado.

**JFS**SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.**L – CRÉDITOS SUBORDINADOS**

Será pago apenas 10 % do valor dos créditos subordinados e somente depois de a sociedade ter cumprido integralmente as suas obrigações perante todos os restantes credores nos termos da presente proposta.

**M – VIABILIDADE ECONÓMICA DA EMPRESA**

Com a aplicação do plano de especial de recuperação proposto, a empresa tem condições de viabilidade económica e financeira.

Pela dação em pagamento dos imóveis não afetos à sua laboração, a empresa tornará líquida parte do seu património que integra os seus ativos e diminuirá de forma quase total o valor dos encargos bancários através da extinção do seu passivo.

Desta forma, a empresa pretende continuar a exercer a sua atividade normalmente, concluindo os imóveis próprios que mantém em construção, finalizando as empreitadas de que é adjudicatária e obtendo novas empreitadas de forma a ser economicamente viável.

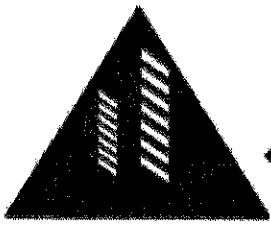
Atendendo à atual situação de mercado, no horizonte 2013 a 2014 prevê-se um esforço na angariação anual de novos negócios, que permitirão consolidar a efetividade do plano de reembolso da dívida e capacitar a empresa para o desenvolvimento da sua atividade futura.

Prevê-se para os anos de 2013 e 2014 uma tendência de diminuição do peso dos CMVMC no volume de negócios, através da implementação de medidas de controlo orçamentais e de acompanhamento de obra que permita maiores níveis de eficácia na defesa da margem e da angariação de novos negócios com margens mais rentáveis.

Será realizado um esforço na diminuição dos FSE Fixos em 2013 e posterior estabilização dos mesmos. As medidas de redução a aplicar incidem com particular impacto sobre gastos associados a viaturas e a consumos fixos.

Ao nível dos Gastos de Pessoal prevê-se um esforço de redução dos Gastos de Pessoal de Estrutura com implementação de medidas de redução em 2013 e 2014 e uma maior racionalização dos Gastos de Pessoal de Obra de forma a atingir maior produtividade e eficácia.

O processo de reestruturação prevê a aplicação de medidas destinadas à redução dos custos de estrutura e à implementação de medidas de controlo orçamentais e de acompanhamento



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

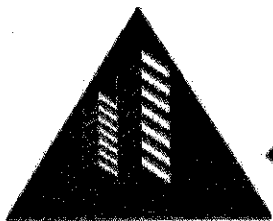
de obra destinadas à defesa e maximização das margens. A implementação de controlos mais rigorosos das compras e uma maior agressividade de negociação junto dos fornecedores permitirão obtenção de ganhos ao nível de margens.

Com implementação de medidas no sentido de reduzir os prazos de pagamento contratuais dos clientes e uma seleção ainda mais cuidada e criteriosa dos clientes aos quais se concede crédito, antecipa-se uma melhoria dos tempos médios de recebimentos.

Assim sendo, com a aplicação das medidas de reembolso propostas no plano, a implementação de medidas de redução de custos ao nível de pessoal e FSE, bem como de medidas de aumento de eficiência no controlo de obras, na defesa de margens e na seleção de crédito a conceder aos clientes, aliadas a uma estratégia agressiva de angariação de novas obras, a empresa poderá alcançar os objetivos propostos no plano e assegurar a sua viabilidade económica nos próximos anos.

Porto, 22 de Fevereiro de 2013

**JFS - Sociedade de Construções**  
**Joaquim Ferreira dos Santos Lda.**  
A Gerência



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

## ANEXO

### CONTRATO DE SOCIEDADE

#### **CAPÍTULO I FIRMA, SEDE, OBJECTO E DURAÇÃO**

##### **Artigo Primeiro**

###### Firma

A sociedade adopta a firma [.] e reger-se-á pelo presente contrato e pela legislação aplicável.

##### **Artigo Segundo**

###### Sede

A sociedade tem a sua sede na Rua [..], número [..], freguesia de [..], concelho do [..].

##### **Artigo Terceiro**

###### Objecto

A sociedade tem por objeto investimentos imobiliários e a compra e venda de imóveis para revenda.

##### **Artigo Quarto**

###### Duração

A duração da sociedade conta-se a partir da sua matrícula na Conservatória do Registo Comercial.

#### **CAPÍTULO II CAPITAL, ACÇÕES E OBRIGAÇÕES**

##### **Artigo Quinto**

###### Capital Social

1. O capital social, integralmente realizado, é de cinquenta mil euros, dividido e representado por [..] acções.
2. O capital social foi realizado quanto a cinquenta mil Euros em dinheiro.

Nota: o capital social será aumentado, em Janeiro de 2014, em espécie pela entrada para a sociedade dos imóveis que constam do item 1.4 da alínea G) da proposta de revitalização, abatidos dos imóveis que tenham sido vendidos ao abrigo do previsto em 1.4.11 e 1.4.12 da mesma proposta)

##### **Artigo Sexto**

###### Representação do Capital Social

1. As acções, com o valor nominal de um cêntimo cada uma, serão nominativas.
2. As acções serão representadas por títulos de uma, cinco, dez, cinquenta, cem, quinhentas e mil acções, dez mil, vinte mil, cinquenta mil, cem mil, duzentos mil, quinhentas mil e um milhão de acções sendo permitida a sua concentração ou divisão.
3. Os títulos serão assinadas por [..] administradores, podendo ambas as assinaturas ser apostas por chancela, desde que autenticada com o selo branco da sociedade.
4. Por deliberação da assembleia geral, as acções poderão revestir a forma meramente escritural, sem incorporação em títulos, nos termos e condições estabelecidos na lei.

#### **CAPÍTULO III DOS ÓRGÃOS SOCIAIS E DA SUA COMPETÊNCIA**

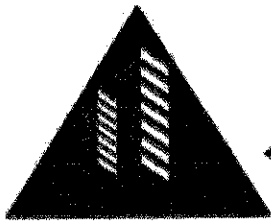
##### Secção I

##### ESTRUTURA

##### **Artigo Sétimo**

###### Enumeração

Os órgãos sociais são a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal Único.



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

## Secção II ASSEMBLEIA GERAL

### Artigo Oitavo Composição

1. A assembleia geral, é constituída por todos os accionistas com direito a voto.
2. Cabe um voto a cada ação.
3. Além dos accionistas com direito a voto têm direito a participar na assembleia geral, embora não possam votar, as pessoas que exerçam cargos nos órgãos sociais.

### Artigo Nono

#### Direito à Participação e Representação

1. Só poderão participar nas reuniões os acionistas com direito a voto, que, até cinco dias úteis, antes realização da assembleia, tenham:
  - a) averbado as ações em seu nome nos registos da sociedade ou em qualquer instituição de crédito;
  - b) as ações registadas em seu nome em conta de valores mobiliários, sendo escriturais.
2. A prova do depósito em instituição de crédito far-se-á mediante declaração emitida pela depositária que dê entrada, na sede social, com a antecedência prevista no número anterior.
3. Os accionistas com direito a voto poderão fazer-se representar por quem para o efeito designarem.
4. Como instrumento de representação basta uma carta, dirigida ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral e entregue, na sede social, até três dias úteis, antes da realização da assembleia.
5. Os contitulares de ações serão representados por um deles, escolhido entre todos, em obediência às regras da propriedade.

### Artigo Décimo

#### Mesa da Assembleia Geral

1. A mesa da assembleia geral é composta por um Presidente e por um Secretário.
2. Os membros da mesa poderão não ser accionistas.

### Artigo Décimo Primeiro

#### Quorum Constitutivo

1. Para que as assembleias gerais se considerem validamente constituídas, em primeira convocação, é necessário que se encontrem presentes ou representados accionistas que detenham ações correspondentes a mais de três quartas partes do capital social.
2. Em segunda convocação, e salvo as exceções previstas na lei, a assembleia pode deliberar seja qual for o número de accionistas e capital representado.

### Artigo Décimo Segundo

#### Quorum Deliberativo

A assembleia geral delibera pela maioria simples dos votos emitidos.

## Secção III

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

#### Artigo Décimo Terceiro

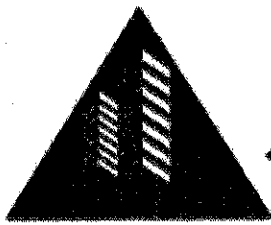
##### Composição

1. A gestão das actividades da sociedade compete a um Conselho de Administração.
2. O Conselho de Administração será composto por um a três membros.
3. A assembleia geral escolherá de entre os eleitos, o Presidente do Conselho de Administração.

#### Artigo Décimo Quarto

##### Competência

Compete ao Conselho de Administração exercer em geral os mais amplos poderes de gestão da sociedade previstos na lei, e nomeadamente os seguintes:



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

- a) executar e fazer cumprir os preceitos legais e contratuais e as deliberações da assembleia geral;
- b) constituir mandatários da sociedade.

#### **Artigo Décimo Quinto**

##### Funcionamento do Conselho de Administração

1. O Conselho de Administração reunirá apenas sempre que o exercício das suas atribuições o exija, mediante convocação do Presidente ou de dois administradores, assim se afastando a exigência da realização de uma reunião mensal prevista no artigo quatrocentos e dez número dois do Código das Sociedades Comerciais.
2. A reunião terá lugar no local, hora e data indicados na convocatória.
3. As convocatórias, salvo nos casos urgentes, deverão ser enviadas com, pelo menos, oito dias de antecedência em relação à data prevista para a reunião.
4. Os membros do Conselho de Administração poder-se-ão fazer representar nas reuniões por outros administradores, nos termos do número cinco do artigo quatrocentos e dez do Código das Sociedades Comerciais.
5. São admitidos votos por correspondência, podendo, neste caso, o voto ser exercido por simples carta ou telefax.
6. O Conselho de Administração poderá delegar, mediante deliberação tomada por maioria simples dos seus membros, no Presidente do Conselho de Administração ou numa comissão executiva, formada por um número ímpar de administradores, a gestão corrente da sociedade nos termos e com o alcance que vierem a ser deliberados.

#### **Artigo Décimo Sexto**

##### Caução

A assembleia geral que eleja o Conselho de Administração poderá dispensar a caução de responsabilidade prevista na lei.

#### **Artigo Décimo Sétimo**

##### Vinculação da Sociedade

1. A sociedade fica obrigada:
  - a) pela assinatura conjunta de dois Administradores;
  - b) pela assinatura de um procurador nos termos e dentro dos limites do respectivo mandato;
2. Para os actos de mero expediente basta a assinatura de um só administrador ou de um só procurador com poderes bastantes.

#### **Secção IV**

##### **FISCAL ÚNICO**

#### **Artigo Décimo Oitavo**

##### Competência

A fiscalização da sociedade compete a um Fiscal Único que exerce as competências previstas na lei.

#### **Secção V**

##### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

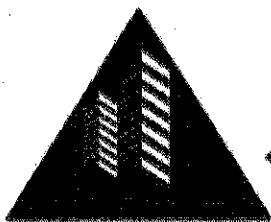
#### **Artigo Décimo Nono**

##### Duração dos Mandatos

1. O mandato dos órgãos sociais durará três anos, sendo permitida a reeleição uma ou mais vezes.
2. As vagas ocorridas em qualquer dos órgãos sociais, com excepção do Fiscal Único, serão preenchidas por quem o próprio órgão designe por cooptação.
3. A designação terá de ser ratificada na assembleia geral anual seguinte, cessando funções o membro designado no termo do mandato dos restantes membros do órgão.

#### **CAPITULO IV**

#### **APRECIACÃO ANUAL DA SITUAÇÃO DA SOCIEDADE E APLICAÇÃO DE RESULTADOS**



# JFS

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES  
JOAQUIM FERREIRA DOS SANTOS, LDA.

## Artigo Vigésimo

### Apreciação Anual da Situação da Sociedade

1. O ano social corresponde ao ano civil.
2. A apreciação e votação do balanço e demais documentos referidos na lei deve, obrigatoriamente, ser realizada em assembleia geral que reunirá até ao fim do primeiro trimestre de cada ano.

## CAPÍTULO V

### DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

#### Artigo Vigésimo Primeiro

##### Dissolução

A sociedade dissolve-se nos casos previstos na lei.

#### Artigo Vigésimo Segundo

##### Liquidação

1. Os membros do Conselho de Administração passarão a exercer as funções de liquidatários da sociedade a partir do momento da dissolução, salvo deliberação em contrário, da assembleia geral.
2. A liquidação será feita extrajudicialmente.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

#### Artigo Vigésimo Sétimo

##### Foro Competente

Para todas as questões emergentes do presente contrato de sociedade, designadamente entre a sociedade e os accionistas, fica expressamente estipulado o foro da comarca da sede social, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### Artigo Vigésimo Oitavo

##### Designação dos Membros dos Órgãos Sociais

1. A Comissão de Acompanhamento prevista em 1.4.10 da proposta de revitalização da sociedade decidirá quem são os membros do Conselho de Administração que exercerão funções até a assembleia geral reunir, uma vez feita a dação em pagamento das ações aos credores, para eleger, em definitivo, os membros do órgão.
2. Os credores, titulares dos segundo e terceiro maiores créditos, a extinguir nos termos e condições estabelecidos no capítulo G da proposta de revitalização, designarão os membros da Mesa da Assembleia Geral (Presidente e Secretário) que exercerão as suas funções até á assembleia geral reunir, uma vez feita a dação em pagamento das ações aos credores, para eleger, em definitivo, quem exercerá os cargos.
3. A Comissão de Acompanhamento, prevista em 1.4.10 da proposta de revitalização da sociedade, designará o Fiscal Único, até a assembleia geral reunir, uma vez feita a dação em pagamento das ações aos credores, para eleger quem exercerá o cargo.