

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Recuperação Judicial nº CNJ: 5031992-33.2022.8.21.0010, em
tramitação perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul - RS.

PREÂMBULO

O presente Plano de Recuperação Judicial ("Plano") é apresentado, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/05 ("LRF"), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial ("Juízo da Recuperação"), pela sociedade abaixo indicada:

UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Rio Branco, 132, bairro São Pelegrino, Caxias do Sul, RS, inscrita no CNPJ sob nº 24.877.304/0001-08; doravante denominada simplesmente "UPDATE SINIMBU", "Sociedade" e/ou "Recuperanda".

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
1.1. Da Recuperação Judicial	4
1.1.1. Sobre a UPDATE SINIMBU e as causas justificadoras – crise econômico-financeira	5
2. FATOS RELEVANTES	10
2.1. Diagnóstico preliminar	10
2.2. Governança corporativa	11
2.3. Conclusão	11
3. DOS CREDITORES	11
3.1. Das Classes – Fundamentos para a Subdivisão	11
3.2. Da Subdivisão das Classes de Credores	15
3.2.1. Classe I – créditos derivados da legislação do trabalho	15
3.2.2. Classe II – créditos com garantia real	15
3.2.3. Classe III - créditos quirografários com privilégios especial e geral subordinados	15
3.2.4. Classe IV - créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte	16
4. DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPRIAMENTE DITA	17
4.1. Dos Objetivos da Lei nº 11.101/05	17
4.2. Dos Requisitos Legais do Art. 53 da LRF	18
4.2.1. Dos meios de recuperação adotados	18
5. DO EMPREENDIMENTO - UPDATE CENTRO	19
5.1. Continuidade da obra	19
5.1.1. Regularização da Permuta	20
5.1.2. Aditivo aos Contratos de Compra e Venda	20
5.2. Hipótese 1 - Alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI Update Centro)	21
5.2.1. Conceituação de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”)	22
5.2.1.1. Dos bens e direitos abrangidos pela UPI Update Centro	23
5.2.1.2. Da modalidade de alienação da UPI Update Centro	23
6. DO PLANO DE PAGAMENTOS	25
6.1. Plano de Pagamentos mediante a Reestruturação do Passivo	26
6.1.1. Classe I – créditos derivados da legislação do trabalho	26
6.1.2. Classe II – Créditos com Garantia Real	28

6.1.3. Classe III – Créditos Quirografários Privilegiados Especial e Geral Subordinados	29
6.1.4. Classe IV – Créditos MPE/EPP Micro e Pequena Empresa Empresa de Pequeno Porte	35
7. DO CREDOR COLABORATIVO	38
7.1. Credores Fornecedores e/ou prestadores de serviços	38
7.1.1. Redução ou exclusão do deságio	39
7.1.2. Aceleração de pagamentos.....	39
7.2. Credores Financeiros e de Empréstimos.....	40
7.3. Condições Gerais aos Credores Colaborativos (Fornecedores ou Financeiros)	40
8. DO CREDOR ADQUIRENTE ADERENTE	41
9. COMPENSAÇÃO	42
10. ALIENAÇÃO DOS DEMAIS BENS.....	43
11. DO PASSIVO FISCAL	43
12. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS.....	43
13. SOBRE A DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	43
14. DISPOSIÇÕES FINAIS	43

1. INTRODUÇÃO

1.1. Da Recuperação Judicial

Em função das dificuldades narradas na petição inicial, a UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., ingressou, em 15 de agosto de 2022, com Pedido de Recuperação Judicial.

O processo foi distribuído perante à 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/RS, tramitando sob nº CNJ: 5031992-33.2022.8.21.0010.

Atendidos todos os pressupostos da Lei 11.101/05 (LRF), arts. 48 e 51, obteve-se, em 21 de setembro de 2022, o deferimento do processamento da recuperação judicial, através da decisão lançada no Evento 41 dos autos do processo acima mencionado.

Foi nomeada para Administração Judicial, para exercer as atribuições especificadas no art. 22, I e II, da LRF, a sociedade Von Saltiél Administração Judicial, na pessoa de seus sócios Germano Von Saltiél e Augusto Von Saltiél, que aceitaram o encargo e firmaram o respectivo compromisso (Evento 53 – Anexo2).

As Recuperandas foram intimadas da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial no dia 04/10/2022 (Eventos 42, 43 e 44).

Nos termos do disposto no art. 53 da LRF, a devedora tem o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar o plano de recuperação, contado da publicação da decisão que deferiu o processamento do pedido e na forma prevista no art. 241, do Código de Processo Civil, de aplicação subsidiária por força do disposto no art. 189 da LRF, considerada ainda a regra do art. 4º da Lei 11.419/06.

A fim de prevenir qualquer controvérsia, como data de publicação da decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial foi tomada aquela

veiculada através da Intimação eletrônica (Eventos 42, 43 e 44) – antes, portanto, da publicação do edital a que alude o art. 52, §1º, da LRF.

O termo final para apresentação definitiva do plano de recuperação judicial em juízo, nestas circunstâncias é o dia 02 de dezembro de 2022.

Cumpriram-se, nesse período entre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial e a apresentação do Plano, todas as exigências lançadas na decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial e as demais presentes na LRF.

O referido interstício (entre o deferimento do processamento e a apresentação do Plano) veio e ainda vem sendo utilizado para a abertura de negociações com os credores e busca de mecanismos para preservação da atividade empresária (sentido largo) e composição do passivo.

Efetuadas estas considerações introdutórias, traz-se ao conhecimento deste juízo o presente Plano, que abaixo será pormenorizado.

1.1.1. Sobre a UPDATE SINIMBU e as causas justificadoras – crise econômico-financeira

A empresa Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., trata-se de Sociedade de Propósito Específico, constituída com o objetivo específico de promover a incorporação e a construção para venda de um prédio de alvenaria constituído por 01 (uma) torre com quatro subsolos + térreo+ 18 (dezoito) pavimentos, contendo lojas, apartamentos e boxes, a ser edificado sobre o imóvel urbano constituído pelos seguintes lotes: o imóvel de matrícula nº 9.636, registrado perante o Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS e o imóvel de matrícula nº 21.880, registrado perante o Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS.

Como cediço, a figura jurídica da Sociedade de Propósito Específico (SPE) passou a existir no ordenamento jurídico brasileiro a partir da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, a qual instituiu o regime das Parcerias Público-Privadas ou PPPs, cujo objetivo era somar forças entre os setores público e privado para a realização de parcerias, mediante processo licitatório.

Posteriormente, em 19 de dezembro de 2008, foi promulgada a Lei Complementar nº 128, a qual alterou o artigo 56 da Lei das micro e pequenas empresas (LC nº 123/2006), inserindo a figura da Sociedade de Propósito Específico, organizada estritamente por microempresas e empresas de pequeno porte (EPP), que optassem pelo regime tributário conhecido como Simples Nacional, representando, então, uma forma de constituição empresarial, através da qual é criada uma nova empresa limitada ou uma sociedade anônima com objetivo determinado, podendo ter, como sócios, pessoas físicas e/ou jurídicas.

As características da SPE são definidas a partir da escolha de seu tipo societário, observando-se as determinações legais de constituição e de funcionamento do tipo societário, isto é, se for uma SPE sociedade limitada ou se for uma sociedade anônima, e uma vez constituída, a SPE passa a ter personalidade jurídica própria, com direitos e obrigações, além de consistir em estrutura diferenciada dos demais empreendimentos do incorporador.

A SPE deve possuir um registro de CNPJ, além de ter contabilidade própria e características comuns às sociedades limitadas ou anônimas, podendo também adquirir bens e participações em outras sociedades, facilitando a emissão das certidões negativas necessárias para o registro da incorporação, além de possibilitar a opção por regime tributário diferenciado de seus sócios.

A SPE é uma empresa criada com objetivo determinado e se encerra após a conclusão da obra, podendo vir a ser renovada para um novo negócio a critério do incorporador.

Com o crescimento do mercado imobiliário nos últimos anos, a partir do aumento na concessão de crédito à população, com forte presença do Governo Federal, por meio dos bancos públicos, além da redução das taxas de juros do financiamento imobiliário e capitalização das incorporadoras, muitas delas passaram a criar empreendimentos na forma de Sociedade de Propósito Específico ou SPE, sejam eles empreendimentos residenciais ou comerciais.

A maioria das incorporadoras, a partir de 2008, passou a utilizar em larga escala a figura das SPEs para cada empreendimento lançado no mercado imobiliário de todo o país, sendo as principais motivações para isso a independência administrativa, obrigacional e fiscal do empreendimento perante os demais; maior agilidade na contratação de empréstimo bancário para a construção da obra e flexibilidade na realização de parcerias na incorporação; além de melhorar a transparência entre as partes envolvidas no negócio, sejam eles fornecedores, credores ou compradores.

Todas as etapas relacionadas ao empreendimento, como pesquisa de mercado, idealização de produto, projetos, administração de obras, marketing, gestão comercial, compras e gestão financeira, são realizadas pela equipe interna da empresa.

Ao longo dos anos a empresa cresceu muito em faturamento, estrutura física, equipe, resultados e juntamente com isso, os custos fixos também cresceram.

Nada obstante, a partir do ano de 2016, acontecimentos inesperados alteraram consideravelmente os números planejados e a situação geral da companhia, que começou a ter problemas de caixa já no ano de 2017.

Com a necessidade de ampliar sua capacidade de produção, e como é usual na operação de grandes incorporadoras, a empresa começou a obter capital de giro proveniente de empréstimos em instituições financeiras a fim de financiar seus empreendimentos.

O setor imobiliário passou a enfrentar severa crise no crédito bancário, não apenas às Incorporadoras, mas também aos próprios adquirentes de unidades habitacionais.

O mercado imobiliário brasileiro esteve em crise entre os anos de 2015 e 2017, com uma forte desaceleração nos números anuais. Na cidade de Caxias do Sul, a crise deste setor foi agravada pela crise do setor metal-mecânico, principal motor da economia caxiense.

O impacto da crise do principal setor da cidade no mercado imobiliário foi muito forte, principalmente pelo alto desemprego (aproximadamente 30 mil postos de trabalho deixaram de existir) e a diminuição da renda da população. Para completar, a crise de crédito e a alta dos juros da economia, pioraram ainda mais esse cenário.

No mercado imobiliário, o médio e baixo padrão (área de mercado atendida pela empresa) foram ainda mais prejudicados pois os clientes estavam empregados nessas empresas.

Principais áreas impactadas na empresa com a crise:

- Inadimplência de clientes ativos;
- Diminuição de fluxo financeiro vindo de clientes (diminuição de valores de entrada e parcelas; parcelamento e renegociações decorrentes de perda de emprego ou diminuição da renda);
- Diminuição de volume de crédito disponível, dificultando o acesso a financiamentos e quando acessado com limites menores;
- Aumento de juros para financiamento de clientes, de apoio à produção de empreendimentos e para compra de equipamentos de obra;
- Dificuldades no recebimento de financiamentos já contratados;

O cenário da construção civil caxiense em geral também foi muito impactado. Dentre os anos de 2017 e 2020, diversas construtoras e incorporadoras apresentaram problemas públicos e notórios decorrentes da crise, tendo que alterar sua estratégia comercial para continuar com os resultados de venda.

Em 2018, com as alterações nas análises de crédito, tanto da empresa quanto de empreendimentos, começaram os indícios de que os financiamentos de obra não seriam mais como nos anos anteriores.

Os números contábeis da empresa de 2017 para 2018 foram prejudicados por um grande número de entregas de empreendimentos no mesmo ano, diminuindo a pontuação da avaliação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, para futuros empreendimentos.

Junto, os parâmetros de avaliação de custos dos empreendimentos foram alterados, necessitando uma exposição e endividamento maior das construtoras que operavam com o crédito associativo da Caixa Econômica Federal. Também nesse período, o volume

de crédito disponível das instituições financeiras diminuiu drasticamente, dificultando seu acesso até para as empresas mais saudáveis.

Com efeito, as negociações imobiliárias, no nicho de mercado em que situada a empresa (imóveis de médio e baixo padrão), tem por característica a realização de venda através de financiamentos bancários, principalmente junto à Caixa Econômica Federal.

Retirado o crédito habitacional do mercado, porém, não se efetivam vendas ou, quando ocorrem, dependem da aceitação pela incorporadora de drástica diminuição no valor da entrada e nas parcelas, que diminuiu substancialmente o fluxo financeiro da empresa.

E foi isso o que ocorreu: foram editadas, sem qualquer tempo de preparação das empresas envolvidas, diversas normas restritivas ao acesso a crédito, em especial ao crédito habitacional.

É certo que a política de uma instituição financeira deve ser gerida pelo valor de continuidade, ou seja, buscando seus próprios objetivos.

No entanto, não há como se deixar de considerar que a efetivação da política de oferta de créditos financeiros acima referida representou, dentro do formato massivamente adotado pelas empresas do setor da construção civil, uma quebra de parte do modelo de negócios.

O resultado da adoção dessa política de austeridade na oferta de crédito imobiliário é conhecido: intensa retração do setor.

Com a UPDATE SINIMBU não foi diferente, pois vem sofrendo perdas significativas de faturamento, conforme se denota dos números contábeis.

Por consequência, isso gerou passivo fiscal e, por vezes, teve dificuldade em manter em dia as operações bancárias mantidas com as instituições com que opera, em especial, a Caixa Econômica Federal.

Paralelamente, a matéria-prima utilizada para compor o insumo necessário às construções da UPDATE SINIMBU passou por expressivos aumentos anuais, sempre acima da inflação. Essas elevações de preços resultaram em transformações significativas no mercado.

Inevitavelmente, a elevação dos preços causou uma queda expressiva nas vendas, o que reduziu drasticamente o faturamento da empresa.

Desde então, a fim de evitar o decréscimo acentuado das vendas, considerando a resistência dos clientes e principalmente a crise decorrente da pandemia da Covid-19, até então a UPDATE SINIMBU não conseguiu repassar qualquer aumento nos preços de venda, gerando um efeito cascata nos prejuízos acumulados.

Ressalta-se que, com o advento da pandemia do coronavírus, ao contrário da propagada facilitação do crédito, os administradores constataram que os critérios de concessão ficaram muito mais rígidos e as taxas cada vez mais proibitivas, não encontrando outra solução para dar andamento às obras.

Os inadimplementos e os distratos por parte dos promitentes compradores que já haviam adquirido unidades da UPDATE SINIMBU, que antes do enfrentamento da crise sanitária do COVID-19 já eram importantes, acentuaram-se significativamente depois da pandemia.

A estagnação do estoque atingiu números inimagináveis, prejudicando demasiadamente a saúde financeira não só da Requerente, mas de todo o setor imobiliário.

O faturamento da empresa, anteriormente menos que suficiente, passou em um curto espaço de tempo a não cobrir sequer os custos fixos, os quais, aliás, foram drasticamente reduzidos como medida preventiva.

Ainda assim, mesmo com todas as dificuldades apresentadas, a UPDATE SINIMBU sempre se mostrou sólida e com condições factíveis de dar retorno, o que levou à tomada de decisão pelo ajuizamento da ação de soerguimento.

2. FATOS RELEVANTES

2.1. Diagnóstico preliminar

O pedido de recuperação judicial foi precedido de uma etapa anterior de diagnóstico, realizado por equipe de profissionais atuantes nas áreas jurídica, administrativa, financeira e contábil, momento em que se identificou o seguinte cenário.

A empresa possui um alto endividamento, tanto com fornecedores quanto com investidores da obra, causado principalmente pela crise que afeta o setor da construção civil em Caxias do Sul.

Com isso, revela-se necessária a reestruturação do negócio e do passivo, buscando alternativas de financiamento para uma atividade concentrada em produtos e serviços que gerem maior margem de contribuição.

2.2. Governança corporativa

Na primeira etapa do processo de reorganização foram adotadas medidas de recuperação da credibilidade junto aos stakeholders.

Implementaram-se boas práticas de governança corporativa alinhadas, sobretudo, à necessidade de transparência (disclosure) e abertura junto aos credores, fornecedores e demais envolvidos.

As seguintes medidas foram adotadas:

- i.** constituição de um comitê estratégico composto por membros do escritório OP Gestão e Negócios, pelo corpo jurídico que acompanha o processo de Recuperação Judicial e pelos gestores da UPDATE SINIMBU;
- ii.** divulgação aos principais envolvidos das informações sobre o processo de recuperação judicial, num primeiro momento, àqueles considerados estratégicos;
- iii.** aumento do volume de informações para os clientes e mercado.

2.3. Conclusão

Por fim, concluiu-se que a viabilidade da empresa (atividade) depende essencialmente da reestruturação do seu passivo e, inclusive, de alternativas para a melhor alocação dos seus ativos, de modo a atingir o êxito pretendido na Recuperação Judicial.

3. DOS CREDORES

3.1. Das Classes – Fundamentos para a Subdivisão

O presente Plano de Recuperação Judicial dá tratamento a todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LRF, art. 49), ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação (os quais também são aqui abrangidos, observadas as disposições específicas pertinentes).

Cuida-se, portanto, de todos os créditos existentes à data do pedido, excetuados aqueles pré-excluídos pela Lei 11.101/05 nos arts. 49, §§ 3º e 4º e 67 c/c art. 84.

Refere-se a estes credores, de modo genérico, como Credores Sujeitos.

Quanto à classificação destes créditos sujeitos ao Plano de Recuperação, há que se efetuar algumas observações, como segue.

Para fins de composição de *quórum* na Assembleia Geral de Credores (AGC), acaso venha a ser convocada, serão observados os critérios definidos no art. 41 da LRF:

Art. 41. A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:

I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

II – titulares de créditos com garantia real;

III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados;

IV – titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

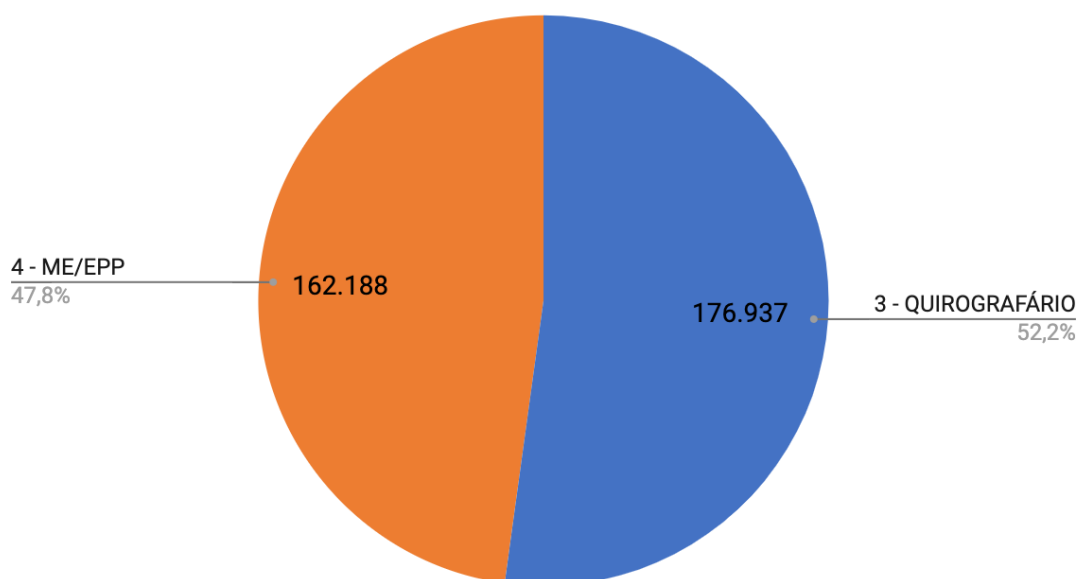
Desse modo, no que diz respeito à verificação dos quóruns de instalação e deliberação, bem como para a tomada de votos, serão os credores divididos nas 04 (quatro) classes especificadas nos incisos do art. 41 acima transcrito, atentando em especial ao que determina o art. 45 e 45-A da Lei 11.101/05.

Da mesma forma, observar-se-á o quanto disposto no art. 26 da LRF em caso de constituição do Comitê de Credores.

Estas classificações constantes dos arts. 26 e 41 da LRF são, contudo, direcionadas estrita e especificamente à constituição/instalação e às deliberações do Comitê de Credores, se houver, e da AGC, não apresentando maior amplitude vinculativa.

Abaixo demonstramos a divisão dos credores por classes conforme apresentado pela Recuperanda na petição inicial:

Endividamento Sujeito à Recuperação Judicial



Assim, o tratamento dos Créditos Sujeitos pelo presente Plano, em função de particularidades identificadas no caso concreto, observará outros elementos, qualitativos e quantitativos, que orientarão um maior detalhamento da modelagem de pagamentos a ser adiante apresentada.

Em síntese: propõe-se a subdivisão daquelas classes definidas no art. 41 da LRF, a fim de melhor adequar o plano de pagamentos às características dos créditos sujeitos.

A esse respeito, é conveniente salientar a grande quantidade de credores abrangidos na presente recuperação judicial, cujos créditos, em especial na classe definida no inciso III do art. 41 da LRF, apresentam peculiaridades que ensejam maior especificação.

Registra-se, ao par disso, que, além de plenamente justificada em termos práticos, a subdivisão das classes definidas no art. 41 da LRF não encontra qualquer óbice legal.

Com efeito, seria o suficiente aludir ao que, contrário *sensu*, consta do art. 58, §2º, da Lei 11.101/05, ou seja: caso haja tratamento diferenciado para credores integrantes de uma mesma classe, o que a Lei veda é, tão somente, o chamado *cram down* (aprovação do plano imposta pelo juízo).

É fundamental destacar que este procedimento por modo algum importa em violação do princípio da *par conditio creditorum*, o qual, de mais a mais, não tem na recuperação judicial o mesmo rigor de que se reveste na falência.

Observe-se: não se cuida aqui de concurso de credores sobre patrimônio de devedor insolvente, onde o ativo arrecadado é estanque e será simplesmente rateado. Pelo contrário, a recuperação judicial pressupõe, justamente, a convergência de vontades pelos interessados, revelando notado caráter negocial.

O entendimento aqui sustentado foi consolidado na 1ª Jornada de Direito Comercial, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, da qual resultou o enunciado nº 57, nos seguintes termos:

“O plano de recuperação judicial deve prever tratamento igualitário para os membros da mesma classe de credores que possuam interesses homogêneos, sejam estes delineados em função da natureza do crédito, da importância do crédito ou de outro critério de similitude justificado pelo proponente no plano e homologado pelo magistrado.” (negrito acrescido na transcrição).

Em outras palavras, ao Plano de Recuperação Judicial se permite (dir-se-ia, mesmo, que se recomenda) aproximar a categorização dos credores a critérios de igualdade material, e não meramente formal, a partir da identificação, na prática, de grupos onde haja maior homogeneidade e afinidade entre os diversos interesses envolvidos.

É precisamente nesses termos que se procede à subdivisão das classes no presente Plano, levando-se em consideração a importância dos créditos, a natureza das obrigações, as espécies e o valor das garantias, e o perfil institucional dos credores.

A seguir são especificadas as classes e subclasses dos créditos que orientarão o plano de pagamentos.

3.2. Da Subdivisão das Classes de Credores

Como acima referido, a partir das classes definidas no art. 41, I, II, III e IV da Lei 11.101/05, o presente Plano adotará subdivisões, de modo que, identificando-se uma maior diversidade de interesses do que aquela contemplada pelos incisos do referido dispositivo legal e, ao mesmo tempo, diferentes grupos de credores que apresentem maior afinidade ou homogeneidade de interesses, seja viabilizada a formatação de um plano de pagamentos que respeite não só a capacidade da devedora, mas também as particularidades de cada crédito.

São, assim, articuladas as classes e subclasses de credores cujos conteúdo e abrangência serão explicitados nos itens a seguir.

3.2.1. Classe I – créditos derivados da legislação do trabalho

Nesta classe não haverá qualquer distinção de tratamento, aplicando-se a todos os credores que se enquadrem na definição legal do art. 41, I, da LRF – e que assim estejam ou venham a ser habilitados no processo de recuperação judicial – identidade de condições de pagamento, conforme modelo a ser oportunamente detalhado no presente Plano.

3.2.2. Classe II – créditos com garantia real

Os credores abrangidos pela Classe II (inciso II do art. 41 da LRF) não serão subdivididos, independentemente do valor do crédito ou da natureza.

3.2.3. Classe III - créditos quirografários | com privilégios especial e geral | subordinados

Os credores abrangidos pela Classe III (inciso III do art. 41 da LRF), independentemente de se haverem como quirografários, privilegiados ou subordinados, são subdivididos como a seguir exposto.

[III.A.] Titulares de crédito de qualquer natureza enquadrados, exceto financeiros, na Classe III (art. 41, III, da LRF), no valor até R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

- [III.B.] Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe III (art. 41, III, da LRF), no valor entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- [III.C.] Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe III (art. 41, III, da LRF), com créditos superiores a R\$ 20.000,01 (vinte mil reais e um centavo), e que não estejam contemplados em qualquer espécie referida nas demais subclasses;
- [III.D.] Credores Investidores: serão considerados credores de empréstimos ou financiadores, pessoas físicas ou jurídicas, desde que não instituições financeiras, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), e que forneceram crédito à recuperanda;
- [III.E.] Credores Financeiros: serão considerados credores financeiros as instituições financeiras em geral e as administradoras de recursos que, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), forneceram crédito à recuperanda através das modalidades admitidas no mercado financeiro;
- [III.F.] Credores Adquirentes Aderentes: serão considerados Credores Adquirentes Aderentes, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), que fizeram a opção de rescisão contratual.

Cada uma das subclasses acima será indicada no texto do presente Plano de Recuperação pelo número que designa cada uma delas, acima, entre colchetes.

A subdivisão aqui proposta valerá em todos os termos e atos exceto onde expressamente afastada neste Plano em eventuais alterações e emendas, ou em virtude de disposição legal expressa (exemplificativamente, e em especial, na hipótese do art. 45 da LRF).

3.2.4. Classe IV - créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte

Os credores abrangidos pela Classe IV (inciso IV do art. 41 da LRF), são subdivididos como a seguir exposto.

[IV.A.] Titulares de crédito de qualquer natureza enquadrados, exceto financeiros, na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), no valor até R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

[IV.B.] Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), no valor entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);

[IV.C.] Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), com créditos superiores a R\$ 20.000,01 (vinte mil reais e um centavo), e que não estejam contemplados em qualquer espécie referida nas demais subclasses.

4. DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPRIAMENTE DITA

4.1. Dos Objetivos da Lei nº 11.101/05

O art. 47 da LRF, abaixo transcrito *in verbis*, explicita de forma clara os objetivos da recuperação judicial:

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da sociedade, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Assim, a Recuperação Judicial, como feedback estatal, em auxílio à homeostase do sistema econômico, insere-se no ordenamento jurídico como um instrumento indutivo à alocação eficiente dos recursos do empresário em crise. Permite-se, com a recuperação, a reorganização do seu estoque de ativos e passivos, dando-lhes vazão eficiente, mantendo, assim, a atividade empresária.

Decorrem daí todos os efeitos corolários, e.g., a manutenção dos empregos e a geração de novos, o pagamento de tributos e dos credores, entre outros tantos, sobretudo o estímulo à atividade econômica.

De fato, é o que se busca com a presente medida, como abaixo se demonstrará.

4.2. Dos Requisitos Legais do Art. 53 da LRF

4.2.1. Dos meios de recuperação adotados

A Lei 11.101/05 relaciona, nos diversos incisos de seu art. 50, uma série de meios de recuperação judicial tidos como viáveis.

Naturalmente que esse rol de medidas passíveis de adoção no processo de recuperação não é exaustivo, como nem poderia ser.

Como já anteriormente referido, a efetiva recuperação envolve uma série de providências tendentes à (re)organização da sociedade e da empresa (aqui como atividade).

No caso da UPDATE SINIMBU, a recuperação que se busca a partir do presente Plano envolverá fundamentalmente a reestruturação do passivo mediante a alteração das condições e meios de pagamento dos créditos sujeitos.

Isso não significa dizer que o que aqui se propõe limita-se a mecanismos dilatórios e/ou remissórios dos débitos sujeitos.

Com efeito – e assim será evidenciado – o plano de pagamentos envolverá diversos meios de recuperação a fim satisfazer os credores sujeitos.

Assim, objetivamente, o presente Plano é baseado nos seguintes meios de recuperação, todos os quais constam expressamente do rol do art. 50 da LRF, a cujos incisos se efetuam as pertinentes remissões:

- i.** concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas - art. 50, I, da LRF;
- ii.** cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente - art. 50, II, da LRF;
- iii.** trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados, nos termos da legislação vigente - art. 50, VII, da LRF;

- iv. dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro - art. 50, IX, da LRF;
- v. equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica - art. 50, XII, LRF;
- vi. conversão de dívida em capital social - art. 50, XVII, LRF;

Nada obstante, é importante registrar que estes meios não serão empregados de modo isolado e pontual. Em realidade, todo o plano de pagamentos é fundado em diversas das medidas acima relacionadas.

5. DO EMPREENDIMENTO - UPDATE CENTRO

Projetado para agregar praticidade e conforto com uma arquitetura inovadora e localização privilegiada, o empreendimento possui 18 ambientes de uso comum, distribuídos em 530 m² de área.

Apresentado no formato Studio com tamanhos variando de 36m² a 40m², com uma localização privilegiada, o Update Centro inova na concepção de espaços e serviços de uso compartilhado. São 18 ambientes, que ocupam mais de 530m². Todos esses ambientes serão entregues mobiliados, decorados, equipados e com wifi gratuito. Seguindo o conceito geral do empreendimento, esses espaços dão a comodidade para que muitas tarefas do dia-a-dia sejam realizadas no próprio prédio, sem a necessidade de deslocamento e conseqüentemente, sem perder tempo.

Dado o aspecto único que envolve a construção civil, o presente plano contempla, de forma pormenorizada, os detalhes específicos deste empreendimento da empresa e as condições para a retomada das obras e conseqüente entrega das unidades aos clientes.

Para atendimento das premissas de pagamento estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial foram consideradas as seguintes condições conforme a seguir detalhado.

5.1. Continuidade da obra

De forma a retomar a continuidade das obras no Update Centro e, em função das avançadas tratativas com os proprietários e investidores desta obra específica, a Recuperanda propõe a continuidade das obras. Importante ressaltar que a retomada das obras contempla algumas etapas precedentes bem como a readequação dos contratos com clientes e prazos originalmente estabelecidos.

Cabe lembrar que esta obra foi originalmente lançada em momento diverso do mercado imobiliário e serão necessários os ajustes conforme as premissas adiante detalhadas.

5.1.1. Regularização da Permuta

Para a realização deste empreendimento foi estabelecido no projeto original a unificação de dois imóveis, matrículas 9.636 de propriedade da RECUPERANDA e 21.880 de propriedade de Bernardo Baldisserotto e Lucas Antônio Sciapina Baldisserotto, ambos registradas na 1ª Zona de Caxias do Sul. A unificação ocorreu junto ao registro imobiliário competente resultando na matrícula registrada sob o número 184.025 também da 1ª Zona de Caxias do Sul.

Neste caso, no momento da unificação ainda restava pendente a assinatura da permuta do imóvel matrícula 21.880 e consequente transferência da propriedade para a RECUPERANDA. A pendência de assinatura ocorreu por dificuldades identificadas pelos permutantes do imóvel 21.880. Desta forma a unificação resultou na matrícula 184.025 com os seguintes proprietários:

Proprietário	Área	Origem
Update Sinimbu Ltda	432m ²	Matrícula 9.636
Bernardo Baldisserotto	286m ²	Matrícula 21.880
Lucas A. S. Baldisserotto	286m ²	Matrícula 21.880

Como etapa fundamental para a retomada das obras está a regularização da permuta e consequente regularização do Registro da Incorporação e demais atos junto ao Registro de Imóveis.

5.1.2. Aditivo aos Contratos de Compra e Venda

A fim de atualizar as condições comerciais anteriormente estabelecidas, a

RECUPERANDA oferecerá a todos os adquirentes a possibilidade de aditivação dos contratos originais estabelecendo o novo prazo de entrega, a retificação de eventuais valores pendentes (valores a receber) e a readequação dos valores de venda, contemplando, conforme cada caso, a complementação monetária necessária para a continuidade das obras.

Para melhor compreensão do cenário aqui apresentado cita-se o preço de unidades habitacionais similares (Studios ou Apartamentos). Em pesquisa no mercado identificou-se pouca ou nenhuma oferta de unidades novas na região (bairro Centro) e algumas poucas opções semelhantes a valores por metro quadrado - indicador/comparativo utilizado no meio imobiliário - muito superiores aos originalmente praticados. Em função do quadro comercial identificado faz-se necessário a readequação dos preços de venda. De forma genérica indica-se que o preço por metro quadrado das unidades remanescentes ou ainda, das unidades já comercializadas e que terão seus contratos aditivados, será de aproximadamente R\$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais), considerando a data-base de novembro de 2022. Isto não impede a negociação por valores diferenciados dependendo da negociação individual com cada adquirente, mas serve de base para a solução apresentada neste Plano de Recuperação.

Observe que estão considerados aqui todos os contratos com adquirentes, inclusive os originados de eventuais dações, permutas e outras negociações havidas. Isto se faz necessário para que haja a melhor distribuição das condições gerais para a finalização da obra e atendimento aos credores vinculados ao empreendimento e à Recuperação Judicial.

Os eventuais adquirentes que optarem por não aderir a aditivação proposta neste plano e etapa crucial para a retomada da obra poderão rescindir seus contratos e aderir ao presente plano na forma de Credor Adquirente Aderente, conforme detalhado adiante neste Plano de Recuperação Judicial. A classificação do crédito do Credor Adquirente Aderente será como Quirografário, respeitando a subdivisão estabelecida para a Classe.

5.2. Hipótese 1 - Alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI Update Centro)

De forma a acelerar a possibilidade de conclusão da obra Update Centro e, em função das avançadas tratativas com os proprietários e investidores desta obra específica, a Recuperanda propõe a alienação da Unidade Produtiva Isolada (UPI Update Centro).

A alienação se dará nos termos e para os efeitos do art. 60 da Lei 11.101/05.

5.2.1. Conceituação de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”)

A LRF traz, em seu texto, o conceito de “unidade produtiva isolada”, expressão utilizada no art. 60 e repetida adiante no art. 140, II, ambos da referida Lei. Não traz, contudo, a sua definição.

A interpretação destas regras conduz à aproximação da noção de “unidade produtiva isolada” à de “estabelecimento” - este último definido de modo expresso no pelo art. 1.142 do Código Civil.

Com efeito, e, *mutatis mutandis*, quando disse “unidade produtiva isolada” quis referir-se o legislador a estabelecimento, sendo prova disso a menção constante do art. 50, VII, LRF, ao trespasse de estabelecimento. Em síntese: por unidade produtiva isolada, entenda-se estabelecimento isolado.

Assim, em última análise, a alienação da UPI nada mais é do que isto: trespasse de estabelecimento (isolado).

Nesse sentido são as eloquentes ponderações de Eduardo Secchi Munhoz¹, a seguir transcritas:

"(...) a redação do dispositivo (art. 60 da LRF), ao mencionar 'unidade produtiva' ou 'filiais', não adotou a melhor técnica, na medida em que essas expressões não possuem um significado jurídico próprio; melhor seria o emprego da expressão estabelecimento, cujo conceito foi amplamente desenvolvido pela doutrina, encontrando-se positivado no art. 1142 do CC. Dir-se-ia então que, se o plano de recuperação envolver a alienação de estabelecimentos empresariais isolados do devedor, o arrematante não sucede nas obrigações deste, inclusive as

¹ Eduardo Secchi Munhoz, *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*. Editora Revista dos Tribunais, pág. 295.

de natureza tributária e trabalhista, nem fica sujeito aos eventuais ônus anteriormente incidentes sobre tal universalidade de fato”.

Superada a questão conceitual, a qual, de mais a mais, não interfere na apresentação e execução do presente meio de recuperação, passa-se a caracterizar a unidade isolada a ser alienada, com a especificação dos elementos corpóreos e incorpóreos que a compõem.

5.2.1.1. Dos bens e direitos abrangidos pela UPI Update Centro

A UPI Update Centro será composta de elementos corpóreos (e.g. unidades semi acabadas) e incorpóreos (e.g. contratos-finalidade, carteira de recebíveis de clientes e contratos de fornecimento).

Especificamente quanto aos elementos incorpóreos, registra-se que os contratos vertidos manterão as formas originais contratadas e aditivos posteriores, sobretudo em relação aos prazos, condições e formas de pagamento.

5.2.1.2. Da modalidade de alienação da UPI Update Centro

A alienação da UPI Update Centro se dará através de uma das formas definidas no art. 142 da Lei 11.101/05:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades:

I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido;

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - processo competitivo organizado promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento deverá ser detalhado em relatório anexo ao plano de realização do ativo ou ao plano de recuperação judicial, conforme o caso;

V - qualquer outra modalidade, desde que aprovada nos termos desta Lei.

Em qualquer caso, incidirá a regra do art. 60 da Lei 11.101/05:

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

Parágrafo-único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei.

Observado o disposto no art. 142, inc. V da Lei 11.101/05, este Plano prevê, neste caso, a modalidade de Alienação por Iniciativa Particular, desde que observadas as premissas dispostas nos itens a seguir.

5.2.3.1. Do valor mínimo de alienação

O valor mínimo para alienação da UPI Update Sinimbu será o equivalente ao total de dívidas sujeitas à recuperação judicial da Recuperanda Update Sinimbu.

5.2.3.2. Da ausência de sucessão do adquirente nas obrigações das recuperandas

A UPI será alienada livre de quaisquer ônus, inclusive os de natureza tributária e trabalhista, não havendo sucessão do adquirente em quaisquer obrigações das devedoras, na forma dos artigos 60, parágrafo único e 141, II, ambos da LRF, e artigo 133, parágrafo primeiro, do CTN.

Excetuam-se, dessa regra, as obrigações vertidas para cada UPI, as quais deverão ser suportadas exclusivamente pelo adquirente.

5.2.3.3. Observações gerais sobre a alienação da UPI

A proposição de alienação da UPI Update Sinimbu visa, sobretudo, a suprir eventuais necessidades de caixa de modo a viabilizar a atividade produtiva e, indiretamente, o pagamento do passivo, sujeito e não sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

A alienação de Unidade Produtiva Isolada, contudo, não é medida necessária, mas facultativa e a critério das recuperandas, não configurando, pois, “obrigação assumida no plano de recuperação” (art. 73, IV, LRF). Deste modo, eventual não realização da venda, seja por qual motivo for, não configurará descumprimento do Plano.

Em quaisquer das hipóteses de não efetivação da alienação da UPI, as recuperandas permanecerão obrigadas a adimplir o plano de pagamentos nos termos já acima definidos.

6. DO PLANO DE PAGAMENTOS

O plano de pagamentos contempla duas grandes premissas: (i) através da geração de caixa, mediante a reestruturação do passivo, com alongamentos e descontos e (ii) alienação por iniciativa particular.

Como acima referido, o Plano de Recuperação da AMPR, com os principais meios de recuperação propostos, revolve sobre o Plano de Pagamentos dos credores sujeitos.

Foi dito também que esse Plano de Pagamentos, longe de se limitar a propostas dilatórias ou remissórias da dívida, valer-se-á de uma série de outros mecanismos – todos previstos expressamente nos incisos do art. 50 da LRF.

Explicita-se que todos os pagamentos serão efetuados com base no Quadro Geral de Credores (QGC) a ser oportunamente elaborado e homologado pelo Juízo nos termos do art. 18 da LRF. Enquanto não homologado o Quadro Geral de Credores, serão tais pagamentos efetuados com base na relação apresentada com a inicial, a ser publicada na forma do art. 52º, §1º, da LRF (exceto quando expressamente definido como critério o QGC homologado), procedendo-se, quando homologado o referido quadro consolidado, nos eventuais ajustes pertinentes, se e quando for o caso, conforme as condições previstas relativamente a cada classe e subclasse de credores.

No presente Plano, a referência a “Relação de Credores”, portanto indicará aquele quadro ou relação que se encontre vigente à época – seja ele o Quadro Geral de Credores consolidado ou, não tendo este sido homologado judicialmente, a relação de credores do art. 52, §1º, da LRF. Desse modo, viabiliza-se o cumprimento das medidas aqui propostas mesmo na eventualidade de retardamento na consolidação do QGC, o que depende, por disposição legal, do julgamento de todos os incidentes de habilitação e impugnação de crédito.

Passa-se, assim, à apresentação do Plano de Pagamentos dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial a partir dos meios de recuperação propostos, atentando-se às classes e subclasses (vide item [3.2.] acima).

6.1. Plano de Pagamentos mediante a Reestruturação do Passivo

A quitação dos créditos como aqui proposto importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I, IX, XI e XII, da LRF (“concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas”; “equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza”; “dação em pagamento” e “venda parcial dos bens”).

Nessa premissa de pagamentos foi observada a capacidade de amortização dos créditos sujeitos à recuperação judicial vis a vis a manutenção e operação da empresa.

Passa-se ao detalhamento por classe e subclasse.

6.1.1. Classe I – créditos derivados da legislação do trabalho

6.1.1.1. Condições gerais

Será efetuado o pagamento integral das rubricas de natureza salarial.

Registra-se que será respeitada, ainda, a regra do art. 54, parágrafo único, da Lei 11.101/05, segundo o qual “O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos”.

Os pagamentos dos créditos da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

- i.** Prazo: verbas estritamente salariais, limitadas a 05 (cinco) salários-mínimos por credor, serão pagas em até 30 (trinta) dias contados da decisão homologatória do Plano de Recuperação – art. 58 da LRF. A diferença entre o valor do crédito, conforme conste da Relação de Credores, e o valor que tenha sido pago em cumprimento ao art. 54, parágrafo único, da LRF, será paga em até 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial (homologação do Plano de Recuperação – art. 58 da LRF). O pagamento poderá ocorrer de modo parcelado ou em uma única parcela, de acordo com a capacidade da devedora, mas sempre respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses.
- ii.** Correção monetária: os créditos acima descritos serão pagos pelo valor nominal, sem correção monetária ou juros.
- iii.** Forma de pagamento: Para que os credores ora tratados recebam os valores que lhes caibam dentro do prazo estabelecido, deverão informar, ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br, a ser enviado impreterivelmente até o 10º (décimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de credor trabalhista retardatário, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. No silêncio, os valores serão depositados judicialmente, vinculados ao processo de recuperação judicial, e somente poderão ser levantados por alvará específico em nome do credor.

6.1.1.1.1. Dos valores bloqueados em reclamações trabalhistas | depósitos recursais

Nas hipóteses em que já tenham sido depositados valores em reclamações trabalhistas movidas perante a Justiça do Trabalho, tais valores serão havidos como pagos ao respectivo reclamante.

Estes pagamentos serão imputados, primeiramente, à conta daqueles previstos pelo art. 54, parágrafo único, da LRF; os valores depositados em reclamações trabalhistas que excederem a este montante serão descontados do total a ser pago ao respectivo credor.

6.1.1.1.2. Créditos trabalhistas ilíquidos

Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles que, no momento do início dos pagamentos previstos a esta classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada e habilitados perante o juízo em que se processa a presente recuperação judicial.

Os créditos ilíquidos, serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para todos demais, como acima exposto, em até 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado da decisão proferida pelo juízo da recuperação judicial que declarar habilitado o respectivo crédito.

6.1.2. Classe II – Créditos com Garantia Real

Os pagamentos dos créditos da Classe II serão realizados nas seguintes condições:

- i.** Amortização: será paga a integralidade do crédito em 120 (cento e vinte) parcelas. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.
- ii.** Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iii.** Correção: não há.
- iv.** Juros compensatórios: não serão aplicados juros compensatórios.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão efetuados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para

tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até 20º (vigésimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.3. Classe III – Créditos Quirografários | Privilegiados Especial e Geral | Subordinados

Os créditos que integram a Classe III (art. 41, III LRF) serão satisfeitos conforme as condições a seguir expostas, observada a divisão em subclasses como estabelecido no item [3.2.3.] do presente Plano.

6.1.3.1. Subclasse [III.A.] - Credores até R\$ 10mil

- i.** Titulares de crédito de qualquer natureza enquadrados, exceto financeiros, na Classe III (art. 41, III, da LRF), com valor até R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- ii.** Amortização: será pago 75% (setenta e cinco por cento) do crédito em até 1 (um) ano contado do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial.
- iii.** Correção: não há.
- iv.** Juros compensatórios: não serão aplicados juros compensatórios.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão efetuados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até 20º

(vigésimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.3.2. Subclasse [III.B.] - Credores entre R\$10mil e R\$ 20mil

- i.** Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe III (art. 41, III, da LRF), no valor entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- ii.** Amortização: será pago 75% (setenta e cinco por cento) do crédito em até 2 (dois) anos contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial.
- iii.** Correção: não há.
- iv.** Juros compensatórios: não serão aplicados juros compensatórios.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão efetuados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até 20º (vigésimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. Realizado o pagamento diretamente

ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

- vi.** Opção de reclassificação: os titulares dos créditos enquadrados na subclasse [III.B.] poderão optar pela adesão à subclasse [III.A.], hipótese em que se aplicarão aos seus créditos as mesmas condições previstas para o pagamento dos créditos inseridos na subclasse [III.A.]. O exercício desta opção importará em renúncia tácita a todos os valores que excederem R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Uma vez que seja exercida a opção de adesão, e sendo ultimados os pagamentos na modalidade prevista no item [6.1.3.1.], acima, as obrigações aqui referidas se haverão por quitadas de modo pleno e sem ressalvas. A opção aqui tratada deverá ser manifestada por escrito, através de termo de adesão a reclassificação e que deverá ser apresentada ao administrador judicial.

6.1.3.3. Subclasse [III.C.] - Credores Superiores a R\$ 20mil

- i.** Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe III (art. 41, III, da LRF), com créditos superiores a R\$ 20.000,01 (vinte mil reais e um centavo);
- ii.** Amortização: será pago 50% (cinquenta por cento) do crédito em 84 (oitenta e quatro) meses. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.
- iii.** Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iv.** Correção e juros compensatórios: 4,0% a.a., com incidência a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que encerrar o período de carência.

- v. Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão realizados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até o último dia do período de carência ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente de depósito. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.
- vi. Opção de reclassificação: os titulares dos créditos enquadrados na subclasse [III.C.] poderão optar pela adesão às subclasses [III.A.] ou [III.B.], hipótese em que se aplicarão aos seus créditos as mesmas condições previstas para o pagamento dos créditos inseridos na subclasse escolhida. O exercício desta opção importará em renúncia tácita a todos os valores que excederem ao máximo previsto de pagamento para a subclasse escolhida. Uma vez que seja exercida a opção de adesão, e sendo ultimados os pagamentos na modalidade prevista no item da subclasse acima, as obrigações aqui referidas se haverão por quitadas de modo pleno e sem ressalvas. A opção aqui tratada deverá ser manifestada por escrito, através de termo de adesão a reclassificação e que deverá ser apresentada ao administrador judicial.

6.1.3.4. Subclasse [III.D.] - Credores Investidores

- i. Serão considerados credores de empréstimos os financiadores, pessoas físicas ou jurídicas, desde que não instituições financeiras, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), e que forneceram crédito à recuperanda.
- ii. Amortização: será pago 50% (cinquenta por cento) do crédito em 84 (oitenta e quatro) meses. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em

que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.

- iii. Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iv. Correção e juros compensatórios: 4,0% a.a., com incidência a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que encerrar o período de carência.
- v. Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até o último dia do período de carência ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente de depósito. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.3.5. Subclasse [III.E.] - Credores Financeiros

- i. Serão considerados credores financeiros as instituições financeiras em geral e as administradoras de recursos que, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), forneceram crédito à recuperanda através das modalidades admitidas no mercado financeiro.
- ii. Amortização: será pago 40% (quarenta por cento) do crédito em 84 (oitenta e quatro) meses. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento

dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.

- iii.** Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iv.** Correção e juros compensatórios: 4,0% a.a., com incidência a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que encerrar o período de carência.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até o último dia do período de carência ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente de depósito. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.3.6. Subclasse [III.F.] - Credores Adquirentes Aderentes

- i.** Serão considerados credores Adquirentes Aderentes os credores, enquadrados na Classe III (art. 41, III, LRF), optaram pela modalidade de adesão prevista no item "8" do presente Plano.
- ii.** Amortização: será pago 80% (oitenta por cento) do crédito em 84 (oitenta e quatro) meses. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.

- iii. Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iv. Correção e juros compensatórios: 4,0% a.a., com incidência a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que encerrar o período de carência.
- v. Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até o último dia do período de carência ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente de depósito. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.4. Classe IV – Créditos MPE/EPP | Micro e Pequena Empresa | Empresa de Pequeno Porte

Os créditos que integram a Classe IV (art. 41, IV LRF) serão satisfeitos conforme as condições a seguir expostas:

6.1.4.1. Subclasse [IV.A.] - Credores MPE/EPP até R\$ 10mil

- i. Titulares de crédito de qualquer natureza enquadrados, exceto financeiros, na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), com valor até R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- ii. Amortização: será pago 75% (setenta e cinco por cento) do crédito em até 1 (um) ano contado do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial.
- iii. Correção: não há.

- iv.** Juros compensatórios: não serão aplicados juros compensatórios.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão efetuados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até 20º (vigésimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

6.1.4.2. Subclasse [IV.B.] - Credores MPE/EPP entre R\$ 10mil e R\$ 20mil

- i.** Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), no valor entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- ii.** Amortização: será pago 75% (setenta e cinco por cento) do crédito em até 2 (dois) anos contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial.
- iii.** Correção: não há.
- iv.** Juros compensatórios: não serão aplicados juros compensatórios.
- v.** Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão efetuados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até 20º

(vigésimo) dia a contar da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.

- vi.** Opção de reclassificação: os titulares dos créditos enquadrados na subclasse [IV.B.] poderão optar pela adesão à subclasse [IV.A.], hipótese em que se aplicarão aos seus créditos as mesmas condições previstas para o pagamento dos créditos inseridos na subclasse [IV.A.]. O exercício desta opção importará em renúncia tácita a todos os valores que excederem R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Uma vez que seja exercida a opção de adesão, e sendo ultimados os pagamentos na modalidade prevista no item [6.1.4.1.], acima, as obrigações aqui referidas se haverão por quitadas de modo pleno e sem ressalvas. A opção aqui tratada deverá ser manifestada por escrito, através de termo de adesão a reclassificação e que deverá ser apresentada ao administrador judicial.

6.1.4.3. Subclasse [IV.C.] - Credores MPE/EPP acima de R\$ 20mil

- i.** Titulares de crédito de qualquer natureza, exceto financeiros, enquadrados na Classe IV (art. 41, IV, da LRF), com créditos superiores a R\$ 20.000,01 (vinte mil reais e um centavo);
- ii.** Amortização: será pago 50% (cinquenta por cento) do crédito em 84 (oitenta e quatro) meses. Os pagamentos ocorrerão mensalmente, sendo a primeira parcela exigível no último dia útil do primeiro mês subsequente àquele em que encerrar o período de carência e assim sucessivamente. O pagamento dos juros e correção sempre ocorrerá simultaneamente com a parcela do principal.

- iii. Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial. No período de carência não serão computados juros ou correção monetária.
- iv. Correção e juros compensatórios: 4,0% a.a., com incidência a partir do primeiro dia útil subsequente àquele em que encerrar o período de carência.
- v. Forma de pagamento: os pagamentos aqui previstos serão realizados diretamente aos credores, através do depósito em conta bancária ou em espécie, este último pagamento será comprovado mediante recibo. Para tanto, os credores ora tratados deverão informar ao e-mail rj@amprincorporadora.com.br; a ser enviado impreterivelmente até o último dia do período de carência ou, em se tratando de crédito ilíquido, até o 10º (décimo) dia a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a sua inclusão no quadro-geral, os seguintes dados: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta corrente de depósito. Realizado o pagamento diretamente ao credor, seja por depósito em conta ou em espécie, considerar-se-á integralmente quitada a obrigação.
- vi. Opção de reclassificação: os titulares dos créditos enquadrados na subclasse [IV.C.] poderão optar pela adesão às subclasses [IV.A.], [IV.B.], hipótese em que se aplicarão aos seus créditos as mesmas condições previstas para o pagamento dos créditos inseridos na subclasse escolhida. O exercício desta opção importará em renúncia tácita a todos os valores que excederem ao máximo previsto de pagamento para a subclasse escolhida. Uma vez que seja exercida a opção de adesão, e sendo ultimados os pagamentos na modalidade prevista no item da subclasse acima, as obrigações aqui referidas se haverão por quitadas de modo pleno e sem ressalvas. A opção aqui tratada deverá ser manifestada por escrito, através de termo de adesão a reclassificação e que deverá ser apresentada ao administrador judicial.

7. DO CREDOR COLABORATIVO

7.1. Credores Fornecedores e/ou prestadores de serviços

Na hipótese dos fornecedores de mercadorias ou prestadores de serviços voltarem a conceder prazo à recuperanda, além dos pagamentos acima previstos na Clausula 5.1, sempre respeitando o previsto para cada credor e subclasse, é proposto o seguinte:

- a) Redução ou exclusão do deságio e;
- b) Aceleração de pagamentos.

7.1.1.Redução ou exclusão do deságio

A redução ou exclusão do deságio do crédito sujeito aos efeitos do presente plano de recuperação judicial, obedecerá às seguintes condições:

- a) Para cada R\$ 8,00 (oito reais) fornecidos a prazo à recuperanda, será excluído R\$ 1,00 (um real) do valor do deságio aplicado ao crédito do credor, conforme condições dispostas no item 6.1 e posteriores;
- b) Para adesão à presente condição especial de pagamento, o prazo concedido para novas vendas ou prestação de serviços deverá ser, no mínimo, de 60 (sessenta) dias.

7.1.2.Aceleração de pagamentos

De modo a fomentar a retomada de relações comerciais dos fornecedores ou prestadores de serviços sujeitos à recuperação judicial com a recuperanda, será proposta a condição de aceleração de pagamentos. Além dos pagamentos previstos na cláusula 5.1 e posteriores, aos credores que concederem prazo, também será pago um percentual calculado sobre as novas compras a prazo realizadas pela recuperanda, à título de aceleração de pagamento.

A hipótese prevista neste item beneficiará somente o credor fornecedor de bens (matéria-prima) ou prestador de serviços que conceda à AMPR prazo para pagamento da mercadoria adquirida e/ou serviços de, no mínimo, 30 (trinta) dias, sem juros sobre o valor faturado. A aplicação da cláusula de aceleração somente ocorrerá se concluída a aquisição da mercadoria ou a prestação do serviço.

Aos credores beneficiados por esta cláusula de aceleração será devolvido o equivalente a 2% (dois por cento) do valor da nota de venda ou de prestação de serviço à conta de

amortização do crédito sujeito aos efeitos do presente plano de recuperação judicial. O percentual oferecido poderá ser aplicado *pró rata die* conforme o prazo ofertado pelo credor. A devolução que aqui se trata ocorrerá junto com o pagamento da nota fiscal que originou o fornecimento ou a prestação do serviço.

7.2. Credores Financeiros e de Empréstimos

Para os credores financeiros, quais sejam as instituições financeiras e afins, ou ainda, para credores de empréstimos, sejam pessoas físicas ou jurídicas, as condições alternativas aqui propostas, para quitação dos seus créditos sujeitos à recuperação, serão:

Prazo (em dias)	Percentual Acelerado (%)
15	0,75%
30	1,50%
45	2,25%
60	3,00%

Ou seja, de modo a fomentar a retomada de linhas de crédito e serviços financeiros à recuperanda, é proposta a condição supramencionada para pagamento para os credores financeiros. Além dos pagamentos ordinários, estes credores receberão também um percentual calculado sobre os novos créditos concedidos, à título de aceleração de pagamento.

Para os credores aderentes a esta condição de pagamento, para cada R\$ 10,00 (dez reais) de crédito novo concedido à recuperanda, será excluído R\$ 1,00 (um real) do valor do deságio aplicado ao crédito do credor, conforme condições dispostas na subclasse em que este estiver enquadrado.

7.3. Condições Gerais aos Credores Colaborativos (Fornecedores ou Financeiros)

Para fins de implementação da presente cláusula de aceleração de pagamento, seja em relação aos fornecedores de produtos ou serviços ou em relação às instituições financeiras e afins que concederem novas linhas de crédito à recuperanda, as seguintes condições obrigatoriamente deverão concorrer:

- a) Verificação da necessidade por parte exclusiva da recuperanda;
- b) A oferta de crédito novo deverá ser mais vantajosa que a dos demais *players* de mercado;
- c) O fluxo de caixa anual projetado apresentado na recuperação judicial e nas suas alterações futuras, se existirem, deverá comportar o pagamento das prestações e o valor apurado;
- d) O credor deverá optar pela condição de aceleração no momento do fechamento do fornecimento indicando a opção escolhida – a ordem de compra ou o pedido deverão indicar a opção escolhida – redução/exclusão do deságio ou a aceleração de pagamento.

O enquadramento como credor colaborativo, fornecedor ou financeiro, somente ocorrerá se concluída a aquisição da mercadoria, a prestação do serviço e/ou a formalização de nova concessão de linhas de crédito, bem como mediante a formalização de “Termo de Adesão como Credor Colaborativo” entre credor e recuperanda.

A fim de lastrear a tomada de decisão sobre a adesão à condição de credor colaborativo, a recuperanda poderá disponibilizar ao respectivo credor todas as informações financeiras pertinentes que sejam solicitadas.

A recuperanda se reserva ao direito de não aceitar o fornecimento de mercadorias, a prestação do serviço e/ou eventual nova linha de crédito, hipótese em que não se aplicará a presente cláusula de aceleração.

8. DO CREDOR ADQUIRENTE ADERENTE

Na hipótese do adquirente da unidade optar por rescindir a Promessa de Compra e Venda já firmada com a Recuperanda poderá este receber o valor do seu crédito, aqui

entendido como o valor original pago relativo a sua unidade e constante nos controles internos da Recuperanda, na forma prevista neste plano.

Entende-se por adquirente a parte presente também nos negócios firmados tais como como Permuta, Dação ou outra forma de pagamento realizada entre as partes.

A adesão aqui prevista está também condicionada as seguintes condições:

- a) Assinar instrumento de Distrato do(s) respectivo(s) Contrato de Compra e Venda;
- b) Requerer, em eventual(is) ação(ões) movida(s) contra a Recuperanda referente ao empreendimento vinculado a este Plano, a desistência da ação;

9. COMPENSAÇÃO

Os credores, de qualquer Classe e Subclasse que se encontrem, simultaneamente, na condição de credores e/ou devedores da recuperanda, terão os seus créditos quitados, integral ou parcialmente, conforme os valores de cada crédito e débito, por meio de compensação, *ex vi* do art. 368 do Código Civil.

Será efetuada a compensação dos valores devidos e contemplados na presente forma de pagamento com os valores devidos pelo credor à recuperanda, desde que o valor compensado não seja superior àquele devido pela recuperanda conforme previsto neste plano, em sua respectiva competência. Igual tratamento aplicar-se-á as hipóteses de adiantamentos ou antecipações realizadas de qualquer natureza, casos em que tais credores terão os seus créditos sujeitos aos efeitos da recuperação compensados com os valores eventualmente adiantados. Poderá a recuperanda e o respectivo credor acordar, caso a caso, que o pagamento do crédito sujeito à recuperação dar-se-á na forma ordinária prevista neste plano, compensando-se o adiantamento em fornecimentos futuros. Os adiantamentos já realizados, na hipótese de efetiva compensação, terão como contrapartida contábil a baixa no passivo, na respectiva conta do credor, aplicando-se a regra do art. 368 do Código Civil e, analogicamente, a do art.122 da Lei 11.101/05.

Eventual saldo ainda existente após as compensações aqui previstas será pago através da modalidade prevista para a classe ou subclasse na qual se enquadra o credor, conforme previsto no presente Plano de Recuperação.

10. ALIENAÇÃO DOS DEMAIS BENS

Fica permitido à recuperanda a alienação de bens móveis e imóveis, em valor não inferior ao valor da avaliação, conforme Laudo anexo ao Plano de Recuperação Judicial, assim como os obsoletos, desde que por valor próximo ao de mercado, devendo ser procedida a correspondente comunicação ao comitê de credores (se houver), ou em caso de sua não constituição, ao administrador judicial no prazo de até 48 horas de sua efetivação.

11. DO PASSIVO FISCAL

Conforme previsto nas projeções de resultado e amortizações, a recuperanda encaminhará junto aos órgãos competentes, os parcelamentos devidos para o pagamento dos passivos fiscais.

12. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS

A recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, instrui o presente Plano com Laudo de Avaliação dos bens e ativos (Anexo I).

13. SOBRE A DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA


A recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, II e III, da Lei 11.101/05, instrui o presente Plano com Laudo de demonstração de viabilidade econômica (Anexo I).

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

- a. A aprovação do plano em assembleia ou na hipótese da Lei 11.101/05, art. 58:
 - (i) obrigará a recuperanda, os credores sujeitos à recuperação, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e (ii) implicará em novação de todas as obrigações sujeitas, nos termos e para os efeitos propostos no presente Plano conforme art. 59 da Lei 11.101/05;

- b. A recuperanda não responderá pelas custas processuais dos processos em que tenham tomado parte no polo passivo, as quais se houverão por extintas os termos do item supra, respondendo as partes, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive aqueles de sucumbência.
- c. A partir da aprovação do plano, independente da forma, os credores concordam com a baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, como, exemplificativa, mas não exclusivamente, SPC e SERASA, relativamente à recuperanda, seus respectivos sócios e/ou administradores (atuais ou passados) e/ou garantidores, a qualquer título;
- d. O Plano poderá ser alterado, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, observados os critérios previstos nos artigos 45 e 58 da LFR, deduzidos os pagamentos porventura já realizados na sua forma original.
- e. Caso haja o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste plano, não será decretada a falência da recuperanda até que seja convocada e realizada AGC para deliberar sobre alterações ao plano ou a decretação da falência.
- f. Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

Caxias do Sul, 01 de dezembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente
ROBERTO DEITOS ALQUATI
Data: 01/12/2022 16:19:25-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ANEXO I

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

ANEXO II

PROJEÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO IMOBILIZADO

UPDATE SINIMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Laudo Econômico-Financeiro

Demonstração da Viabilidade Econômica

Dezembro de 2022

SUMÁRIO

Método Utilizado	4
Descrição do Método Utilizado	4
EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	4
Premissas da Análise	5
Moeda Utilizada	5
Data Base da Avaliação	5
Horizonte Temporal da Projeção	5
Empresa em Análise	5
Regime Tributário	5
Composição do Endividamento	6
Endividamento Total	6
Endividamento Sujeito à Recuperação	7
Divisão por Classes	7
Classe I – Créditos Trabalhistas	7
Classe II – Créditos com Garantia Real	8
Classe III – Créditos Quirografários	8
Classe IV – Créditos Micro e Pequena Empresa (MPE/EPP)	8
Projeção de Resultados	9
Receita	9
Deduções da Receita	9
Custo dos Obras	9
Despesas Administrativas	9
Resultado Financeiro	9
IRPJ e CSLL	10
Premissas Gerais do Plano	11
Classe I - Créditos Trabalhistas	11
Classe II - Créditos com Garantia Real	11

Classe III - Créditos Quirografários	11
Classe IV - Créditos MPE/EPP	12
Demonstrativo de Resultados Projetado	13
Projeção de Amortizações	13
Conclusão	14

MÉTODO UTILIZADO

DESCRIÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

EBITDA (EARNING BEFORE INTEREST, TAXES, DEPRECIATION AND AMORTIZATION)¹

Na análise de empresas em diferentes setores podem ser utilizados inúmeros conceitos e indicadores.

Dentre os comumente vistos pode-se citar o LPA (Lucro por Ação), onde verifica-se o ganho potencial de cada ação, o ROI (Retorno sobre o Investimento) que indica qual o resultado da empresa frente ao capital investido e também o EBITDA (*Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* – Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização).

Para melhor explicar o conceito de EBITDA transcreve-se trecho do livro Estrutura e Análise de Balanços de Alexandre Assaf Neto².

“O EBITDA equivale ao conceito restrito de fluxo de caixa operacional da empresa, apurado antes do cálculo do imposto de renda. Parte das receitas consideradas no EBITDA pode não ter sido recebida, assim como parte das despesas incorridas pode ainda estar pendente de pagamento.

O EBITDA revela, em essência, a genuína capacidade operacional de geração de caixa de uma empresa, ou seja, sua eficiência financeira determinada pelas estratégias operacionais adotadas.”

Para melhor identificar a capacidade de realização do presente plano de Recuperação Judicial da empresa AMPR Arquitetura e Incorporações Ltda optou-se pela utilização do conceito de geração de EBITDA.

¹ Tradução de EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização)

² Neto, Alexandre Assaf. Estrutura e Análise de Balanços 8ª Ed. São Paulo : Ed. Atlas, 2009 Pág. 226

PREMISSAS DA ANÁLISE

MOEDA UTILIZADA

Todas as projeções e demonstrativos apresentados neste laudo estão em moeda corrente nacional, ou seja, em Reais (R\$).

DATA BASE DA AVALIAÇÃO

30 de setembro de 2022.

HORIZONTE TEMPORAL DA PROJEÇÃO

O horizonte temporal de análise foi projetado em 7 (sete) anos.

EMPRESA EM ANÁLISE

Para efeitos deste laudo foram consideradas as informações operacionais da sociedade Update Sinimbu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

REGIME TRIBUTÁRIO

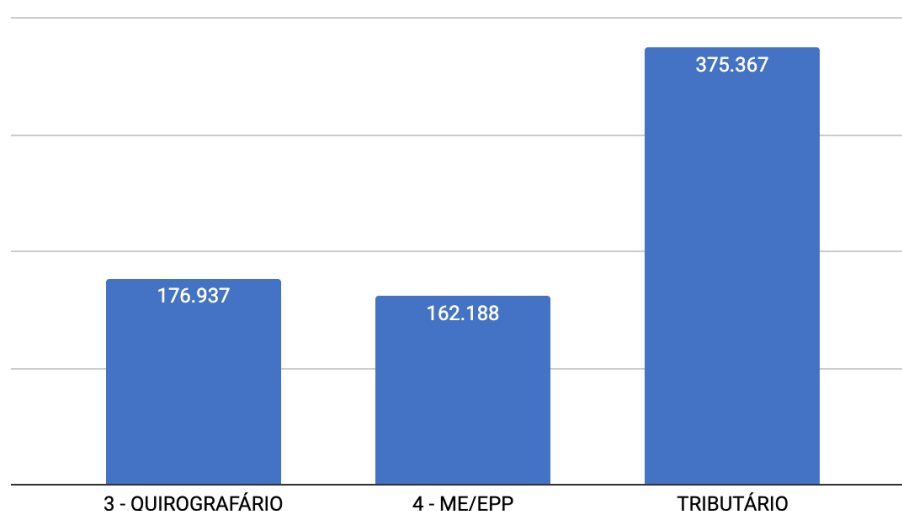
A empresa é optante do regime tributário do Lucro Presumido.

COMPOSIÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO TOTAL

Com base nos documentos juntados no processo de Recuperação Judicial abaixo é demonstrado o endividamento da empresa:

Endividamento Total



O endividamento consultado no balancete com data base em 30 de setembro de 2022 apresenta todas as obrigações da sociedade. Além das dívidas não sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial (art. 49 §§ 3º e 4º da LRF e art. 187 do CTN), constam neste demonstrativo outras obrigações e que poderão, eventualmente, ter solução diversa da analisada neste laudo.

Cabe ressaltar que com base no endividamento total ainda não foram consideradas eventuais modificações na relação de credores apresentadas na petição inicial, considerando estes créditos/credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial. Nas projeções também foram consideradas para a base de cálculo utilizada o passivo sujeito indicado no gráfico acima.

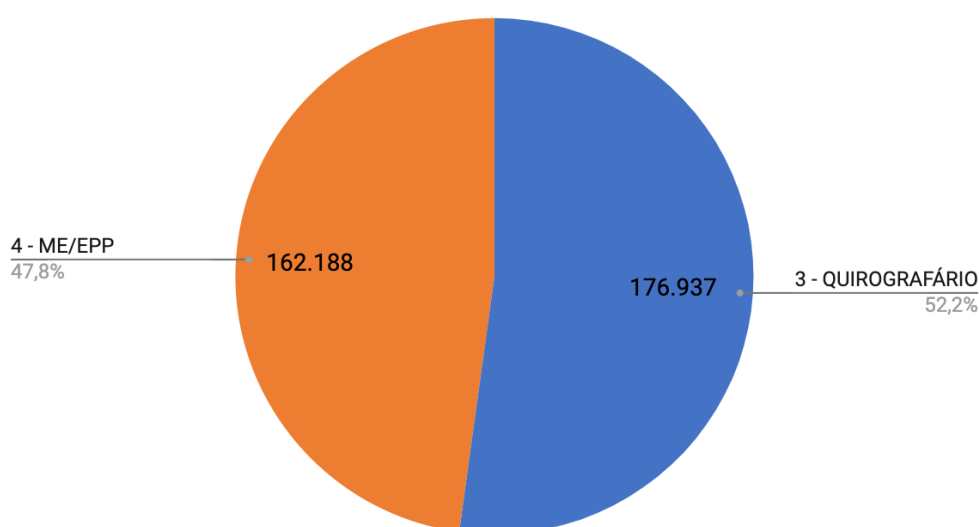
Do total do endividamento, então, passa-se à análise dos créditos sujeitos à recuperação.

ENDIVIDAMENTO SUJEITO À RECUPERAÇÃO

DIVISÃO POR CLASSES

Respeitando a relação de credores apresentada no edital publicado com base no art. 52, § 1º, inc. II, da Lei 11.101/05, abaixo estão resumidos os totais, em reais, de cada classe assim descrito, Classe I - créditos trabalhistas, Classe II - créditos com Garantia Real, Classe III - créditos quirografários e Classe IV - créditos MPE/EPP, observado o disposto no art. 41, I, II e III e IV da mesma lei.

Endividamento Sujeito à Recuperação Judicial



Cabe destacar que eventuais divergências, habilitações e impugnações de crédito poderão ocorrer no curso do processo.

Uma vez que não haja nesta data qualquer decisão acerca dos procedimentos acima referidos, será considerado, para efeito de pagamento, o Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, a relação de credores a que se refere o art. 7º § 2º da Lei 11.101/05.

Para efeitos deste laudo foi utilizada como base de cálculo para os pagamentos projetados a relação de credores apresentada pela devedora.

CLASSE I – CRÉDITOS TRABALHISTAS

Estão contemplados nesta classe os créditos derivados da legislação do trabalho e decorrentes de acidentes do trabalho, atendendo o disposto no art. 41, inciso I da Lei 11.101/05.

CLASSE II – CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Foram relacionados nesta classe os créditos previstos no art. 41, inciso II da Lei nº 11.101/05.

CLASSE III – CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Conforme previsto no art. 41, inciso III da Lei nº 11.101/2005 estão nesta classe todos os demais créditos não classificados nas classes I e II e que não se enquadrem como MPE/EPP (classe IV).

CLASSE IV – CRÉDITOS MICRO E PEQUENA EMPRESA (MPE/EPP)

Os credores aqui relacionados estão enquadrados como empresas de pequeno porte (EPP) ou micro empresas (ME) conforme indicado no art. 41, inciso IV da Lei nº 11.101/05.

PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Para um melhor entendimento das projeções apresentadas em anexo (Doc. 1) é importante o detalhamento de alguns itens conforme abaixo:

RECEITA

O item Receita contempla as expectativas de vendas e recebimentos da empresa para o período de projeção apresentado. O crescimento da receita é reflexo principalmente da melhoria de mercado e renegociações havidas relativas aos contratos aditivados com clientes.

DEDUÇÕES DA RECEITA

Estão contempladas as estimativas de recolhimento dos impostos incidentes sobre a receita.

CUSTO DOS OBRAS

Estão inclusos neste quesito os valores líquidos dos custos relativos a construção das unidades, mão de obra direta, custo de terceiros e subcontratações necessárias e eventuais serviços vinculados a obra, eventuais custos com materiais para revenda entre outros custos variáveis relacionados diretamente com as vendas.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Estão aqui relacionadas todas as despesas administrativas, despesas com mão de obra indireta, despesas gerais, despesas com logística e outras despesas necessárias para a manutenção da operação.

RESULTADO FINANCEIRO

Devido a necessidade de capital de giro para manutenção da operação foram contempladas como operacionais as despesas financeiras de captação de recursos de curto-prazo, tais como fomentos, desconto de duplicatas e outras formas de financiamento das obras, bem como eventuais despesas financeiras incidentes sobre as dívidas não sujeitas aos efeitos da recuperação judicial. Também estão contempladas as despesas financeiras relativas ao passivo sujeito à recuperação.

IRPJ E CSLL

A recuperanda é optante do cálculo do IRPJ/CSLL pelo lucro presumido. Nas projeções apresentadas já foram consideradas, nos períodos previstos, as deduções relativas a estes tributos.

PREMISSAS GERAIS DO PLANO

Todas as premissas estão baseadas no Plano de Recuperação Judicial apresentado e poderão sofrer alterações futuras em eventual Assembleia Geral de Credores ou através de planos modificativos.

CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS

É prevista a quitação integral dos créditos derivados da legislação do trabalho no prazo de até 01 (um) ano após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Classe I	Prazo de Pagamento: até 01 (um) ano
	Correção: N/A
	Pagamento integral de verbas estritamente salariais

CLASSE II - CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

É prevista a quitação integral dos créditos com garantia real conforme previsto abaixo após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Classe II	Prazo de Pagamento: 120 (cento e vinte) meses
	Carência: 24 meses
	Correção/Juros: N/A

CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Para uma melhor distribuição da capacidade de pagamento, os credores desta classe foram divididos em subclasses. Para estas subclasses há previsão de pagamento conforme descrito abaixo:

Subclasse IIIA	Credores até R\$ 10.000,00
	Correção: N/A
	Pagamento de 75% do valor do crédito
	Prazo: 1 ano

Subclasse IIIB	Credores entre R\$ 10mil e R\$ 20mil
	Correção: N/A
	Pagamento de 75% do valor do crédito
	Prazo: 2 anos
Subclasse IIIC	Credores acima de R\$ 20mil
	Correção e Juros: 4% ao ano
	Pagamento de 50% do valor do crédito
	Prazo: 84 meses
	Carência: 24 meses
Subclasse IIID	Credores Investidores
	Correção e Juros: 4% ao ano
	Pagamento de 50% do valor do crédito
	Prazo: 84 meses
	Carência: 24 meses
Subclasse IIIE	Credores Financeiros
	Correção e Juros: 4% ao ano
	Pagamento de 40% do valor do crédito
	Prazo: 84 meses
	Carência: 24 meses
Subclasse IIIF	Credores Adquirentes Aderentes
	Correção e Juros: 4,00% a.a.
	Pagamento de 80% do valor do crédito
	Prazo: 84 meses
	Carência: 24 meses

CLASSE IV - CRÉDITOS MPE/EPP

É prevista a quitação dos créditos das Micro e Pequenas Empresas (MPE) ou Empresas de Pequeno Porte (EPP) conforme previsto abaixo:

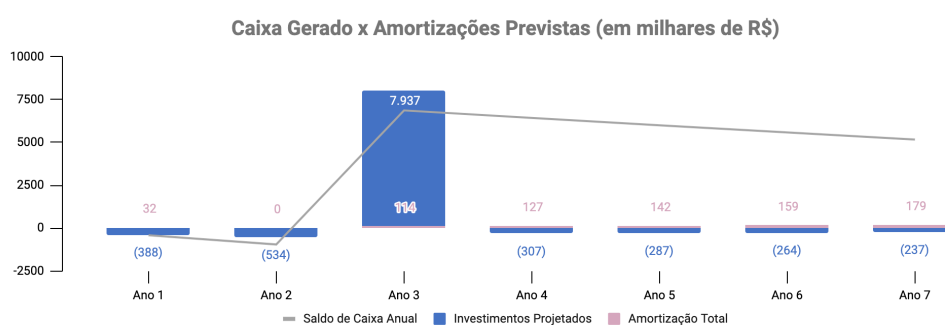
Subclasse IVA	Credores até R\$ 10.000,00
	Correção: N/A
	Pagamento de 75% do valor do crédito
	Prazo: 1 ano
Subclasse IVB	Credores entre R\$ 10mil e R\$ 20mil
	Correção: N/A
	Pagamento de 75% do valor do crédito
	Prazo: 2 anos
Subclasse IVC	Credores acima de R\$ 20mil
	Correção e Juros: 4% ao ano
	Pagamento de 50% do valor do crédito
	Prazo: 84 meses
	Carência: 24 meses

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO

São apresentados de forma analítica os seguintes Demonstrativos de Resultados Projetados para 7 (sete) anos:

PROJEÇÃO DE AMORTIZAÇÕES

Com base nas projeções de resultados apresentadas como anexo a este Laudo (Doc. 1) foi estimada a geração de caixa anual e consequente Projeção de Fluxo de Caixa e Amortizações (Doc. 2).



Eventuais excedentes de caixa identificados nas projeções apresentadas servirão para recomposição do capital de giro próprio, recomposição do estoque de empreendimentos em desenvolvimento, fator importante para a viabilidade do plano apresentado e consequente redução de despesas financeiras.

CONCLUSÃO

Considerando que as informações constantes nas demonstrações financeiras encerradas em 30 de setembro de 2022 demonstram a realidade da empresa em recuperação naquela data.

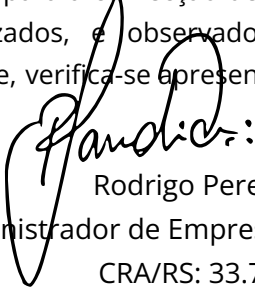
Considerando que as demonstrações financeiras juntadas para atendimento do previsto no art. 52, inc. IV da LRF traduzem as eventuais modificações patrimoniais e financeiras dos períodos demonstrados.

Considerando que para preparação do presente Laudo e das premissas apresentadas no Plano de Recuperação Judicial foram utilizadas como base as informações e estimativas apresentadas pela direção da sociedade em recuperação.

Considerando estes quesitos, as informações anteriormente descritas e o Plano de Recuperação Judicial, conclui-se que:

- A. As premissas utilizadas para as projeções de resultados, bem como as expectativas de amortizações propostas são compatíveis com a capacidade de amortização da empresa;
- B. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim a reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
- C. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível com os critérios de mercado para a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de cumprimento das obrigações das empresas.

Desta forma, após a análise das informações disponíveis para a confecção deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados, e observado o atendimento de todas as expectativas estabelecidas neste, verifica-se apresentar viabilidade o Plano de Recuperação Judicial apresentado.


Rodrigo Pereira
Administrador de Empresas
CRA/RS: 33.730

em milhares de R\$

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
UPDATE SINIMBU							
EBITDA	(162)	(297)	8.525	0	0	0	0
Despesas Financeiras Operacionais	(226)	(237)	(262)	0	0	0	0
Despesas Financeiras Recuperação Judicial	0	0	(12)	(10)	(9)	(7)	(5)
Despesas Financeiras Parcelamento Tributos	0	0	(314)	(297)	(278)	(256)	(232)
Depreciação	0	0	0	0	0	0	0
Desconto Adimplemento	11	0	135	135	135	135	135
Resultado Líquido	(377)	(534)	8.072	(172)	(152)	(129)	(103)
Saldo Disponível para Fluxo de Caixa	(388)	(534)	7.937	(307)	(287)	(264)	(237)

Previsão Amortização Passivo	32	0	114	127	142	159	179
1 - TRABALHISTA	-	-	-	-	-	-	-
2 - GARANTIA REAL	-	-	-	-	-	-	-
3 QUIROGRAFÁRIOS MENORES 10MIL	9	-	-	-	-	-	-
3 QUIROGRAFÁRIOS MENORES 20MIL	-	-	-	-	-	-	-
3 QUIROGRAFÁRIOS MAIORES 20MIL	-	-	10	11	11	12	12
3 QUIROGRAFÁRIOS INVESTIDORES	-	-	-	-	-	-	-
3 QUIROGRAFÁRIOS BANCOS	-	-	-	-	-	-	-
4 MPE/EPP MENORES 10MIL	24	-	-	-	-	-	-
4 MPE/EPP MENORES 20MIL	-	-	-	-	-	-	-
4 MPE/EPP MAIORES 20MIL	-	-	8	9	9	9	10
TRIBUTÁRIO	-	-	95	108	122	138	157

UPDATE SINIMBU	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
RECEITA BRUTA	6.470.736	11.866.297	13.119.272	0	0	0	0
DEDUÇÕES	-323.537	-593.315	-655.964	0	0	0	0
RECEITA LÍQUIDA	6.147.199	11.272.982	12.463.308	0	0	0	0
CUSTOS OBRAS	-6.308.967	-11.569.639	-3.938.074	0	0	0	0
LUCRO BRUTO	-161.768	-296.657	8.525.234	0	0	0	0
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	-161.768	-296.657	8.525.234	0	0	0	0

