

5398 ✓

CONTERRA CONSTRUÇÃO E TERRAPLANAGENS LTDA. e R SCHAEFFER CONSTRUÇÕES LTDA. – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROCESSO Nº 086/1.15.0006770-5
CNJ Nº 0012172-26.2015.8.21.0086
3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CACHOEIRINHA (RS)

1. INTRODUÇÃO:

Em função das dificuldades financeiras enfrentadas pela Conterra e pela R Schaeffer, as mesmas ingressaram, em 31/08/2015, com pedido de Recuperação Judicial, o qual foi distribuído ao juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cachoeirinha (RS) e teve o deferimento de seu processamento em 18/09/2015.

Em continuidade, após atendidos os requisitos processuais, o Plano de Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pelas recuperandas foi submetido, em Assembleia Geral de Credores (AGC) realizada em 15/12/2016, aos respectivos Credores, os quais aprovaram a proposta de pagamento, em todas as classes, na seguinte forma:

- Classe I – 56,95% dos credores trabalhistas presentes;
- Classe II – 100% dos credores com garantia real (representantes de 100% dos créditos da Classe);
- Classe III – 93,75% dos credores quirografários (representantes de 93,99% dos créditos da Classe);
- Classe IV – 100% dos credores ME/EPP presentes.

Posteriormente, em consequência àquilo que restou deliberado em AGC, restou concedida a Recuperação Judicial às devedoras através da sentença de fls. 2.760-2.762, a qual veio a ser complementada pela decisão de fls. 2.908-2.909.



O trânsito em julgado da decisão que concedeu a recuperação judicial ocorreu em 10/07/2017, dando início ao prazo de pagamento dos credores.

Nada obstante toda reestruturação gerencial e administrativa operada pelas recuperandas, por força de circunstâncias alheias à vontade e postura das devedoras, identificou-se a necessidade de readequação dos cronogramas de trabalho, o que refletiu nas obrigações vinculadas ao Plano de Recuperação Judicial homologado judicialmente.

Em função, portanto, da necessidade de adequação do plano de pagamentos à atual realidade das recuperandas, em fevereiro de 2019, a recuperanda requereu nos autos da recuperação judicial a convocação de nova Assembleia Geral de Credores, para a deliberação de proposta de alteração do plano de recuperação judicial, pelos motivos a seguir expostos.

A fim de que fosse apreciado o requerimento em questão, o Juízo da 3ª Vara Cível de Cachoeirinha (RS) determinou que fosse apresentada a proposta de modificação do Plano de Recuperação Judicial, o que se traz aos autos neste momento.

2. DAS RAZÕES PARA O PEDIDO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES:

Paralelamente às questões processuais afetas ao processo recuperacional, as demandantes, desde o início da RJ, têm atuado de forma diligente na reestruturação propriamente dita do negócio.

Tal fato pode ser identificado através da documentação que instrui os autos do feito, a partir da qual se demonstrou que, até o início de 2019, as recuperandas contavam com as certidões de regularidade fiscal atinentes a todas as esferas da União (Municipal, Estadual e Federal) – fls. 4.112-4.116.

Especificamente quanto aos tributos federais, as autoras, valendo-se do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), para fins de adesão ao parcelamento em questão, foi obrigada a desembolsar, em curto espaço de tempo, a quantia equivalente a R\$ 698.109,38 (seiscentos e noventa e oito mil, cento e nove reais e trinta e oito centavos), sendo que as

5400

parcelas mensais relacionadas ao PERT totalizam, em média, aproximadamente, R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais).

Ou seja, para que pudessem se valer do procedimento de reparcèlement dos débitos tributários, as recuperandas tiveram que desembolsar vultosa quantia em curto espaço de tempo, bem como realizar pagamentos mensais de importantes valores para manter o programa ativo e adimplido.

Da mesma forma, desde o ajuizamento da RJ, não se identificou qualquer atraso no pagamento de funcionários (as empresas contam, atualmente, com, aproximadamente, com 150 empregados ativos).

Paralelamente, as devedoras têm cumprido, em tempo e modo, com aquilo que se comprometeram no Plano de Recuperação Judicial que restou homologado judicialmente.

Por sua vez, como é de conhecimento deste Juízo, as demandantes atuam, quase que exclusivamente, no segmento de obras públicas, tendo como seu principal cliente o Estado, em todas as suas instâncias (Municipal, Estadual ou Federal).

Em que pese haja organização administrativa, isto é, as recuperandas tenham ajustado pagamentos a seus fornecedores, prestadores de serviços e funcionários, cuja programação está vinculada aos recebimentos pelos trabalhos que têm realizado, os valores atinentes aos serviços prestados têm sido repassados pelos respectivos contratantes com atraso, o que tem consumido com o capital de giro das demandantes.

A seguir, de forma exemplificativa, apresenta-se planilha em que se demonstram os casos, no período compreendido entre o final de 2017 e final de 2018, em que houve atrasos nos pagamentos às devedoras, nada obstante tenham sido prestados os serviços contratados:

5401

CLIENTE	CONTRATO	MODALIDADE	NRº	EMISSÃO	SERVIÇO	VENCIMENTO	DATA DO PAGAMENTO	ATRASO	VALOR PAGO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	5º	2017/80	04/12/17	R\$ 28.608,53	03/01/18	26/02/18	54	R\$ 27.896,15
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (CÂNDIDO GODOI)	AJ/TP/127/10	14"	2017/81	22/12/17	R\$ 187.034,87	21/01/18	24/01/18	3	R\$ 183.294,18
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (CÂNDIDO GODOI)	AJ/TP/127/10	14"	2017/89	22/12/17	R\$ 401.704,73	21/01/18	24/01/18	3	R\$ 389.855,53
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	37"	2017/85	22/12/17	R\$ 148.477,87	21/01/18	01/03/18	39	R\$ 142.538,77
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	37"	2017/86	22/12/17	R\$ 62.284,50	21/01/18	01/03/18	39	R\$ 61.038,61
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	38"	2018/4	27/02/18	R\$ 102.382,72	29/03/18	02/04/18	4	R\$ 98.287,42
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	38"	2018/5	27/02/18	R\$ 42.948,20	29/03/18	02/04/18	4	R\$ 42.089,24
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	5º	2018/10	15/03/18	R\$ 132.478,47	14/04/18	27/04/18	13	R\$ 128.840,02
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	5º	2018/10	15/03/18	R\$ 108.679,43	14/04/18	03/07/18	80	R\$ 108.679,43
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	43"	2018/18	22/03/18	R\$ 698.850,85	21/04/18	08/05/18	17	R\$ 600.718,96
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	43"	2018/18	22/03/18	R\$ 200.000,00	21/04/18	30/05/18	39	R\$ 200.000,00
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	43"	2018/18	22/03/18	R\$ 10.353,75	21/04/18	28/06/18	68	R\$ 10.153,75
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	42"	2018/19	28/03/18	R\$ 152.539,12	27/04/18	04/05/18	7	R\$ 137.377,35
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	42"	2018/19	28/03/18	R\$ 1.387,72	27/04/18	28/06/18	62	R\$ 1.387,72
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	6º	2018/22	11/04/18	R\$ 394.240,26	11/05/18	07/07/18	53	R\$ 394.240,26
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	44"	2018/23	24/04/18	R\$ 199.355,65	26/05/18	15/06/18	20	R\$ 179.719,15
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	7º	2018/27	07/05/18	R\$ 155.981,22	06/06/18	24/07/18	48	R\$ 153.125,16
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	41"	2018/28	15/05/18	R\$ 286.724,65	14/06/18	19/06/18	5	R\$ 275.255,67
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	41"	2018/29	15/05/18	R\$ 120.277,18	14/06/18	19/06/18	5	R\$ 117.871,64
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	45"	2018/37	21/05/18	R\$ 7.148,16	20/06/18	28/06/18	8	R\$ 6.896,63
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (CÂNDIDO GODOI)	AJ/TP/127/10	19"	2018/40	19/06/18	R\$ 315.329,98	19/07/18	30/07/18	11	R\$ 305.870,69
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	8º	2018/42	20/06/18	R\$ 711.514,55	20/07/18	06/09/18	48	R\$ 702.273,85
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	8º	2018/43	20/06/18	R\$ 135.419,93	20/07/18	06/09/18	48	R\$ 132.918,31
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	42"	2018/48	07/08/18	R\$ 50.749,55	01/09/18	03/09/18	2	R\$ 48.719,58
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	10º	2018/61	04/09/18	R\$ 34.156,02	04/10/18	11/12/18	68	R\$ 34.156,02
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	5 Re.d.	2018/63	04/09/18	R\$ 58.927,24	04/10/18	24/01/19	112	R\$ 57.750,69
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	6 Re.d.	2018/64	04/09/18	R\$ 140.173,26	04/10/18	10/01/19	90	R\$ 137.451,35
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	7 Re.d.	2018/65	04/09/18	R\$ 258.381,42	04/10/18	17/01/19	105	R\$ 252.923,76
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	8 Re.d.	2018/66	04/09/18	R\$ 230.804,30	04/10/18	11/10/18	7	R\$ 224.952,20
DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ESTRADAS DE RODAGEM (SÃO LUIZ GONZAGA)	AJ/TP/055/12	44"	2018/75	17/10/18	R\$ 71.343,50	16/11/18	03/12/18	17	R\$ 68.489,77
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	50"	2018/74	17/10/18	R\$ 262.172,01	16/11/18	19/11/18	3	R\$ 236.348,07
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA (Obras 33 ruas)	113/2014	9 Re.d.	2018/79	18/10/18	R\$ 18.943,46	17/11/18	11/12/18	24	R\$ 17.617,42
DIST-DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (BR 290/RS)	139/2014-02	51"	2018/83	09/11/18	R\$ 570.986,21	09/12/18	12/12/18	3	R\$ 514.744,68

Em alguns casos, como demonstrado, o atraso superou os 100 (cem) dias.

Ainda assim, as requerentes têm conseguido manter a operação ativa, executar os serviços para os quais foi contratada, bem como adimplir com as obrigações diárias e aquelas vinculadas ao plano recuperacional.

Quanto ao PRJ, uma das formas de cumprimento das obrigações a ele vinculadas diz respeito ao empreendimento imobiliário denominado "Loteamento Costa do Ipiranga", o qual, por questões de cunho meramente burocrático, até o presente momento não foi possível dar início às obras de implementação do referido projeto (relatório de fls. 4.137-4.139).

Alternativamente, as recuperandas foram procuradas pela empresa LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., a qual tem ampla atuação na construção de unidades habitacionais no país todo (www.lyxengenharia.com.br), para realização de empreendimento imobiliário vinculado ao programa habitacional "MINHA CASA, MINHA VIDA", na área que estava destinada ao empreendimento denominado "Loteamento Costa do Ipiranga".

5402

De acordo com os estudos preliminares realizados pela referida incorporadora (LYX), em apenas parte do imóvel em questão estima-se que o empreendimento imobiliário terá valor geral de vendas (VGV) de, aproximadamente, R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais).

A título de pagamento, conforme instrumento "Carta de Intenção" firmada pela LYX e pelas recuperandas, seria direcionado às devedoras o montante equivalente a R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), isto é, 10% sobre o valor geral de vendas das unidades comercializadas pela incorporadora.

De acordo com as informações colhidas junto a empresa de construção civil, uma vez concedidas as respectivas licenças, se iniciam as obras, as quais são concluídas em prazo não superior a 36 (trinta e seis) meses.

Isto é, a efetivação do negócio em questão dará considerável fôlego às recuperandas.

Ocorre que, nada obstante a reestruturação administrativa e financeira efetivada pelas devedoras, identificou-se a necessidade de adaptação do Plano de Recuperação Judicial de um reduzido grupo de credores, qual seja, Credores Trabalhistas, Credores Garantia Real e Credores Financeiros Colaborativos.

No caso dos Credores Classe I (Trabalhistas), nada obstante a forma de adimplemento dos direitos creditórios relativo à tal classe, prevista no PRJ aprovado em AGC e homologado judicialmente, conforme consta dos autos e é fato incontroverso, não foi possível o atendimento das premissas declinadas no plano recuperacional, principalmente por força da inércia dos próprios titulares dos créditos.

Quanto aos Credores Garantia Real e Credores Financeiros Colaborativos, verificou-se que, em razão do atual momento do país, valendo-se, exclusivamente, dos recursos que tem auferido através dos contratos atualmente vigentes, ou mesmo daqueles que estão por serem firmados, não será possível satisfazer as pesadas prestações a eles relacionadas.



5403/

Ou seja, ainda que se tenha perspectiva de melhora no cenário econômico no país, se mostra necessária a renegociação das obrigações previstas no plano recuperacional exclusivamente quanto aos denominados Credores Garantia Real e Credores Financeiros Colaborativos. Inclusive, atualmente, não se tem perspectiva de novas obras públicas a serem licitadas.

Nesse momento, as fontes de renda das devedoras estão relacionadas, exclusivamente, ao Setor Público, circunstância que se modificará com a efetivação do pretendido negócio com a LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

2.1. DAS DIFICULDADES FINANCEIRAS DAS RECUPERANDAS:

Tendo em vista que a formalização da negociação com a empresa LYX pressupõe na alteração daquilo que consta do Plano de Recuperação Judicial, faz-se necessária a convocação de Assembleia Geral de Credores para se deliberar sobre alterações no plano de recuperação judicial.

Como é de ciência deste juízo, as recuperandas vêm passando por dificuldades financeiras, como pode se denotar pela não geração resultados e caixa líquido nos últimos períodos, o que acarreta o não pagamento dos Credores Garantia Real e Credores Financeiros Colaborativos.

Insta ressaltar que as recuperandas estão cumprindo integralmente seu Plano de Recuperação Judicial, dentro daquilo que foi proposto.

Contudo, o Plano outrora apresentado, aprovado pelos credores e homologado por este juízo, continha projeções de geração de caixa líquido que foram realizadas noutro momento econômico, as quais, não mais se aplicam, tendo em vista o cenário econômico-financeiro vivenciado atualmente pelo país.

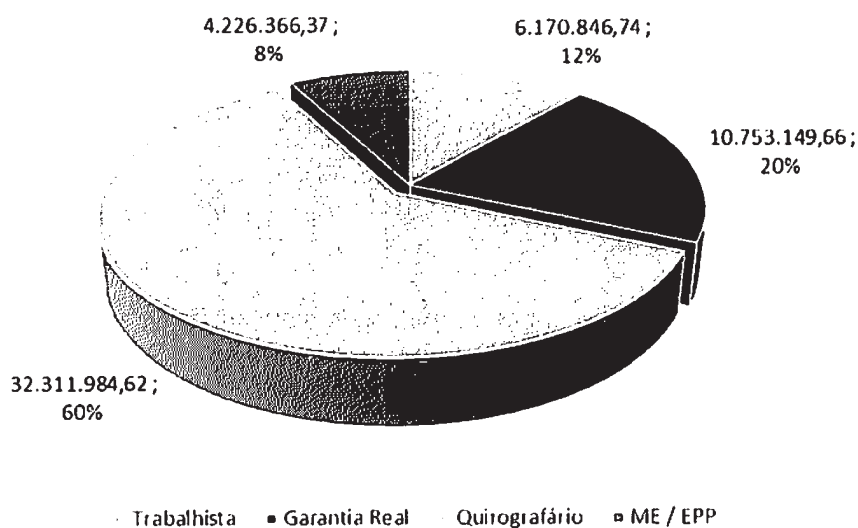
Assim, para beneficiar os próprios credores que não estão recebendo as parcelas do plano (aqueles vinculadas à geração de caixa líquido), a recuperanda propõe as alterações ao plano de recuperação judicial, que serão a seguir demonstradas.



5404
✓

3. CENÁRIO ATUAL:

O gráfico a seguir demonstra a composição do passivo sujeito à Recuperação Judicial (segundo os critérios do plano) o qual montava, originalmente, em R\$ 53.462.347,39 (cinquenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta e sete reais e trinta e nove centavos), conforme Quadro Geral de Credores consolidado das empresas, sendo formado por créditos que se enquadram nas classes definidas no art. 41, I, II, III e IV, da Lei nº 11.101/05:



O Grupo Conterra procedeu ao pagamento, via caixa, de R\$ 74.881,79 (setenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais e setenta e nove centavos), que se referem a credores titulares de créditos quirografários e Micro e Pequena Empresas.

[Assinatura]

5405

2.3. Análise Econômico-financeira | Panorama Histórico (2016 a 2019)

O grupo entrou com a recuperação em 31 de agosto de 2015, sendo concedida a recuperação judicial em 24 de fevereiro de 2017.

O quadro seguinte demonstra os resultados apurados pela Conterra entre 2016 e 2019.

Quadro 01 – DRE Resumido, 2016 a 2019¹

	2016	2017	2018	2019*
	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado (até maio/19)
Receita Operacional Bruta	13.854.235,00	14.366.151,57	23.222.853,33	5.659.317,84
(-) Tributos	767.788,45	1.160.259,81	1.948.906,72	400.793,20
Receita Operacional Líquida	13.086.446,55	13.205.891,76	21.273.946,61	5.258.524,64
(-) Custos Variáveis	14.377.162,00	12.737.992,38	20.585.919,90	7.186.582,90
(=) Margem Contribuição (R\$)	1.290.715,45	467.899,38	688.026,71	1.928.058,26
(=) Margem Contribuição (%)	-9,0%	3,7%	3,3%	-26,8%
(-) Custos Fixos	4.814.258,38	3.968.493,07	3.205.080,55	1.165.955,62
(-) / (+) Outras Rec. / Desp. Operacionais	506.973,80	126.174,89	295.881,37	140.421,84
(=) EBITDA (R\$)	5.598.000,03	3.626.768,58	2.812.935,21	3.234.435,72
(=) Margem EBITDA (%)	-42,8%	-27,5%	-13,2%	-61,5%
(-) Despesas Financeiras	345.912,72	81.500,58	401.326,65	194.005,10
(+) Receitas Financeiras	274.779,00	99.143,03	1.010.195,45	4.715,49
(=) Resultado Antes IR / CSLL (R\$)	5.669.133,75	3.609.126,13	2.204.066,41	3.423.725,33
(-) IRPJ	-	-	-	-
(-) CSLL	-	-	-	-
(=) Resultado Líquido (R\$)	5.669.133,75	3.609.126,13	2.204.066,41	3.423.725,33
(=) Margem Líquida (R\$)	-43,3%	-27,3%	-10,4%	-65,1%

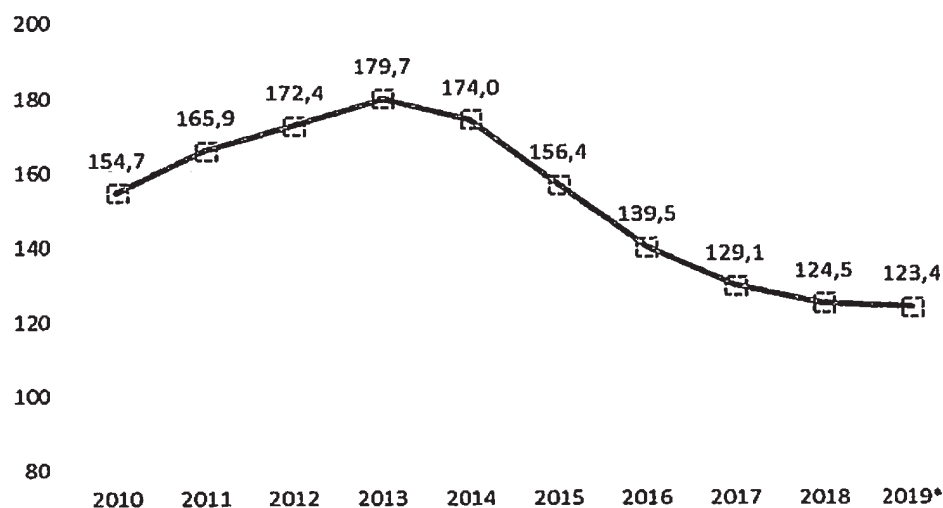
É possível verificar que as margens do Grupo ficaram aquém do necessário para obtenção de geração positiva de caixa líquido, o que acabou por dificultar o cumprimento integral do fluxo de amortizações da recuperação judicial.

Os principais fatores que contribuíram para este cenário são as dificuldades na obtenção de capital de giro para rolagem das operações, e, logicamente e em maior proporção, o fraco desempenho do setor de construção civil, (que tem papel estratégico e fundamental na recuperação da economia doméstica), como é possível verificar no gráfico a seguir.

¹ Até maio/19.

54 de

Gráfico 1 – Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), Indústria de Construção Civil, 2010 a 2019²



Medido em número-índice, a FBCF é uma métrica econômica utilizada para avaliar o nível de investimento e transformação feitos pelas empresas em determinado segmento da economia, como a aquisição e emprego de bens de capital, equipamentos e outros materiais para produção de determinado produto (no caso da construção civil, obras de caráter público e privado).

É possível observar que, na última aferição realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a FBCF se revelou a mais baixa dos últimos 6 anos (cômputo até julho/19), o que evidencia o fraco volume de obras contratadas em nível nacional.

4. DAS PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES DO PLANO:

A recuperanda, em virtude do cenário atual apresentado, bem como pelas projeções de faturamento para os próximos exercícios, propõe a alteração do plano de recuperação judicial na modalidade prevista no art. 50, incisos VII e XI, da Lei nº 11.101/05:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:
(...)
XI – venda parcial dos bens;

² Até julho. Fonte: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

Handwritten signature or mark.

5407

(...)

Em outras palavras, a proposta de alteração do plano de recuperação judicial é composta da forma:

- Alienação do imóvel matriculado sob o nº 117.626, no Registro de Imóveis de Gravataí (RS), para a empresa LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., a qual realizará empreendimento imobiliário, no terreno em questão, vinculado ao programa habitacional denominado "MINHA CASA, MINHA VIDA", recebendo, as recuperandas, em pagamento, 10% (dez por cento) das unidades construídas.

Ainda, para o adimplemento do plano ora proposto, faz-se necessária a readequação do passivo lançado na recuperação judicial, mediante a redução dos encargos financeiros das obrigações sujeitas ao processo de recuperação, aplicando-se deságios para a quitação antecipada da dívida, valendo-se do produto advindo da realização do empreendimento imobiliário ao ser realizado pela LYX.

4.1. DA NEGOCIAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO EM GRAVATAÍ (RS):

Está previsto no Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores a utilização da área atinente ao imóvel matriculado sob o nº 28.160, averbado no Registro de Imóveis de Gravataí (RS), do qual foi originou o imóvel matriculado sob o nº 117.626, também averbado no Registro de Imóveis de Gravataí (RS), para fins de realização do empreendimento imobiliário denominado "Loteamento Costa do Ipiranga", o qual servirá para pagamento dos créditos sujeitos ao concurso de credores da demanda recuperacional previamente mencionada.

Sobre o imóvel em questão incide gravame de hipoteca, em primeiro grau, em benefício do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – Banrisul.

Como referido anteriormente, no entanto, as recuperandas têm enfrentado dificuldades na utilização do aludido espaço, pelo que se mostra pertinente a pretendida negociação.

Em razão disso, propõe-se que o referido imóvel seja alienado, para quitação de dívidas

5408

relacionadas aos Credores Garantia Real e Credores Financeiros Colaborativos, através do produto advindo da negociação das unidades que serão destinadas às devedoras, devendo ser observadas as seguintes premissas:

- 1) Será destinado, ao Grupo Conterra, o montante equivalente a 10% (dez por cento) das unidades relativas ao empreendimento imobiliário a ser construído no imóvel matriculado sob o nº 117.626 do Registro de Imóveis de Gravataí (RS);
- 2) Que o valor mínimo a ser direcionado às recuperandas será equivalente a R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), considerando que o valor geral de vendas (VGV) do empreendimento é estimado em R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões); e,
- 3) O imóvel será alienado, a partir da anuência do credor hipotecário, diretamente pelas recuperandas, mediante posterior prestação de contas nos autos da recuperação judicial.

Por fim, destaca-se que, conforme art. 50, §1º, da Lei nº 11.101/05, estando a empresa em recuperação judicial, a supressão da garantia ou sua substituição, na alienação do bem objeto da garantia real, somente será admitida com a expressa autorização do credor titular da garantia, no caso o Banco do Estado do Rio Grande do Sul.



5409 ✓

4.1. DA SUPRESSÃO DA GARANTIA REAL | AUTORIZAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO:

O imóvel que se pretende alienar à LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., qual seja, aquele matriculado sob o nº 117.626, no Registro de Imóveis de Gravataí (RS), diz respeito à parte que foi desmembrada do imóvel matriculado sob o nº 28.160, também averbado no Registro de Imóveis de Gravataí (RS).

Referida propriedade, como já mencionado, conta com gravame hipotecário em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul – Banrisul.

Conforme art. 50, §1º, da Lei nº 11.101/05, estando a empresa em recuperação judicial, a supressão da garantia ou sua substituição, na alienação do bem objeto da garantia real, somente será admitida com a expressa autorização do credor titular da garantia.

Dessa forma, deverá o credor hipotecário do referido bem expressamente anuir com a referida alienação.

5. DA PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO DA CLÁUSULA 3.3.3.2. DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

Os valores advindos da negociação das unidades repassadas às recuperandas serão distribuídos aos Credores Trabalhistas, aos Credores Garantia Real, aos Credores Financeiros Colaborativos e à recuperanda.

Primeiramente, propõe-se a seguinte nova redação da Cláusula 3.3.2.1. do Plano de Recuperação Judicial:

3.3.2.1. DO PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

a) **Meio de pagamento:** Todos os credores trabalhistas serão pagos através do repasse do percentual equivalente a 20% (vinte por cento) sobre os valores auferidos pelas recuperandas, em razão da comercialização das unidades que lhe serão destinadas, as quais estão relacionadas ao empreendimento imobiliário vinculado ao Programa Habitacional denominado "Minha Casa, Minha Vida", que será edificado no imóvel terreno matriculado sob o nº 117.626 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS, pela empresa LYX PARTICIPAÇÕES E



9410

EMPREENDEMENTOS LTDA., cujo montante será direcionado, proporcionalmente, aos respectivos credores, de acordo com o fluxo de vendas das aludidas economias, em prazo não superior a 03 (três) anos a partir do início das obras;

b) **Formas de pagamento:** O pagamento do crédito obedecerá o fluxo de recebimentos das recuperandas, sendo que os valores serão repassados diretamente aos respectivos credores trabalhistas, tão logo estes informem os dados bancários para a realização da respectiva transferência/depósito;

c) **Prazos:** Os créditos trabalhistas líquidos, independentemente da forma, serão quitados durante o prazo de construção do empreendimento imobiliário a ser realizado pela empresa LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDEMENTOS LTDA.;

d) **Correção Monetária:** Os créditos serão corrigidos, desde a certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial, ou, para os créditos ilíquidos, da decisão que habilitar o crédito na relação de credores, o que vier por último, pela variação da TR;

e) **Juros Remuneratórios:** Os créditos que se enquadrarem neste subclasse não sofrerão a incidência de juros remuneratórios."

Em sendo aprovado o quanto proposto pelos Credores Trabalhistas, reputam-se extintas e sem qualquer efeito as Cláusulas 3.3.2.1.1., 3.3.2.1.1.1., 3.3.2.1.1.2., 3.3.2.1.1.3., 3.3.2.1.1.4., 3.3.2.1.1.5., 3.3.2.1.1.6. e 3.3.2.1.2. do Plano de Recuperação Judicial que foi homologado judicialmente.

Quanto à Cláusula 3.3.3.2. do Plano de Recuperação Judicial, sugere-se a redação a seguir:

"3.3.3.2. CREDITORES FINANCEIROS COLABORATIVOS:

Para aqueles credores que possuem garantias reais (Classe II) sobre imóveis onde as recuperandas e/ou outros pretendem empreender, e cujos credores também sejam detentores de direitos creditórios desprovidos de garantia (Classe III), isto é, sejam, concomitantemente, credores Classe II e III, será proposto o pagamento da integralidade de seus créditos da seguinte forma:

- a) **Correção Monetária:** Os créditos serão corrigidos, desde o ajuizamento da presente Ação de Recuperação Judicial pela variação da TR, até a quitação da dívida;
- b) **Juros Remuneratórios:** Sobre o total da dívida, deduzidas as amortizações eventualmente efetuadas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa SELIC, incidindo desde o pedido da recuperação judicial, limitados a 0,5% ao mês;
- c) **Forma de pagamento:** Os créditos de titularidade dos Credores Financeiros Colaborativos serão adimplidos através do repasse do percentual equivalente a 50% sobre os valores auferidos pelas

AA

gml ✓

recuperandas em razão da comercialização das unidades que lhe serão destinadas, as quais estão relacionadas ao empreendimento imobiliário vinculado ao Programa Habitacional denominado "Minha Casa, Minha Vida", que será edificado no imóvel terreno matriculado sob o nº 117.626 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS, pela empresa LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., cujo montante será direcionado aos respectivos credores de acordo com o fluxo de vendas das aludidas economias, em prazo não superior a 03 (três) anos a partir do início das obras.

Os pagamentos supramencionados serão realizados a partir do débito em conta-corrente vinculada ao empreendimento em questão, na qual haverá o creditamento dos valores que serão destinados às devedoras.

Para que estes credores se enquadrem como colaborativos, estes deverão anuir com a liberação das garantias, a fim de que se realize o empreendimento imobiliário vinculado ao Programa Habitacional denominado "Minha Casa, Minha Vida", o qual será construído pela LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

O Credor Financeiro Colaborativo concederá, ainda, em razão da forma de pagamento prevista nesta Cláusula 3.3.3.2, independentemente da Classe que estiver considerado seu crédito, caso o pagamento em questão ocorra em prazo não superior a 03 (três) anos contados da decisão de homologação judicial da aprovação do plano de recuperação judicial em AGC, bonificação de pagamento às recuperandas, nos seguintes termos: para cada R\$ 1,00 (um real) despendido pela recuperanda para quitação do débito, outro R\$ 1,00 (um real) será abatido do montante total da dívida, independentemente da Classe que estiver considerado seu crédito, totalizando, portanto, no exemplo, R\$ 2,00 (dois reais) de liquidação do crédito."

Conforme se depreende da análise do modificativo da Cláusula 3.3.3.2, o produto da alienação será partilhado, na proporção de 50%, entre Credores Financeiros Colaborativos e a recuperanda.

O percentual destinado à recuperanda será utilizado para a recomposição do capital de giro da empresa, investimentos, pagamento de créditos extraconcursais e demais obrigações essenciais à manutenção da atividade da empresa.

Destaca-se que o valor a ser distribuído aos credores será limitado ao valor máximo dos respectivos créditos.

Eventual valor excedente será destinado para a recuperanda e para



gm13

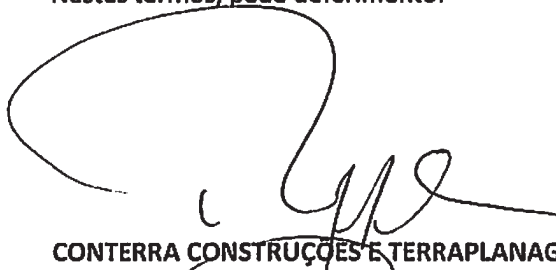
pagamento de credores extraconcursais, conforme negociação particular.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS:

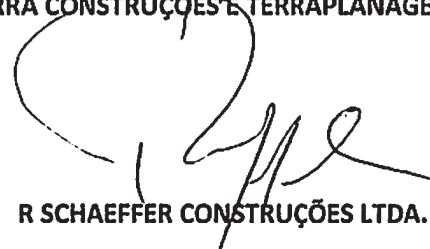
- (i) A aprovação deste plano substituirá, no que couber, o plano originário;
- (ii) serão mantidas as disposições do plano de recuperação judicial originalmente aprovado, aqui não alteradas;
- (iii) os pagamentos previstos no plano original ficarão sobrestados enquanto pendente de cumprimento essa proposta modificativa do plano;
- (iv) o juízo da recuperação judicial requisitará a liberação de quaisquer restrições que por ventura existem nos bens destinados à alienação, inclusive às fiscais, para que os mesmos estejam livres de quaisquer ônus para fins de viabilização da alienação dos ativos.

Nestes termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 16 de setembro de 2019.



CONTERRA CONSTRUÇÕES E TERRAPLANAGENS LTDA. - Em Recuperação Judicial



R SCHAEFFER CONSTRUÇÕES LTDA. - Em Recuperação Judicial