

GS2 REALTY LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.987.785/0001-09, com sede na Rua Gomes de Carvalho, 911, cjto. 302, doravante denominada “GS2” ou “Recuperanda”, vem apresentar este **ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Plano”), consolidando as alterações aprovadas em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) datada de 21/09/2023, para eventual homologação pelo juízo, nos termos da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”):

(A) Considerando que a GS2 tem enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras, decorrentes da crise econômica brasileira, que assola diversos segmentos da economia ligados, direta ou indiretamente, ao da construção civil;

(B) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, a GS2 ajuizou, em 12 de agosto de 2022, o pedido de Recuperação Judicial, nos termos da LRF, e devia submeter um Plano de Recuperação Judicial à aprovação da Assembleia de Credores e homologação judicial, nos termos do art. 53 da LRF;

(C) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53, da LRF, originalmente apresentado às fls. 1.222 e seguintes do processo de recuperação judicial nº 1085316-86.2022.8.26.0100, pois: (i) pormenoriza os meios de recuperação da GS2; (ii) é viável sob o ponto de vista econômico; (iii) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro (**Anexo 01**) e de avaliação dos bens e ativos da GS2 (**Anexo 02**), subscritos por profissionais especializadas, laudos estes que foram incorporados ao presente Plano; e (iv) foi aprovado pela maioria dos credores em todas as classes, com as alterações que ora se consolida neste Aditivo;

(D) Considerando que, por força do Plano, a GS2 busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de:

(i) Preservar e adequar as suas atividades empresariais;

(ii) Manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos.

(iii) Renegociar o pagamento de seus credores.

(iv) Retornar à normalidade de suas atividades operacionais, com o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

(v) Preservar e recuperar o seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis.

(vi) Preservar os interesses dos credores e dos cotistas.

(E) Considerando também que a crise econômica nacional e os efeitos duradouros no Brasil e no mundo da crise sanitária e de saúde mundial (COVID-19) e os reflexos no mercado imobiliário de imóveis comerciais.

A GS2 submeteu este Plano à aprovação da AGC, que o aprovou, em 21/09/2023, com as alterações que abaixo foram consolidadas e submete ao juízo, para homologação judicial, sob os seguintes termos:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
(Aditivo com as modificações realizadas,
consolidando o Plano originalmente apresentado, conforme aprovação do Plano em
Assembleia Geral de Credores datada de 21/09/2023)
GS2 REALTY LTDA.

I. INTRODUÇÃO

1. Cuida-se de plano de recuperação judicial (“Plano”) da empresa GS2 REALTY LTDA. (GS2 ou Recuperanda), apresentado em razão do pedido de recuperação formulado nos autos da ação nº 1085316-86.2022.8.26.0100, que tramita eletronicamente perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP (Juízo da Recuperação Judicial).
2. O presente processo é fiscalizado pela Administradora Judicial (AJ) **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S/S LTDA**, inscrita no CNPJ nº 19.774.274/0001-66, representada por Alexandre Borges Leite, OAB/SP nº 213.111, com endereço na Avenida Presidente Vargas , 2121 - Sala 102 (Times Square Business) Jardim América - Ribeirão Preto/SP, CEP 14020-260, telefone: (16) 3505-0000 e e-mail gs2@bladmjudicial.com.br, que presidiu a Assembleia Geral de Credores (“AGC”) datada de 21/09/2023.
3. Para fins de melhor compreensão do presente Plano, os seguintes termos poderão ser utilizados com as respectivas definições:
 - **Aditivo ao Plano ou Aditivo**: eventual plano substitutivo que altere ou esclareça, em todo ou em parte, quaisquer cláusulas deste presente Plano;
 - **Administradora Judicial ou AJ**: auxiliar do juízo que fiscaliza a presente Recuperação Judicial;
 - **AGC ou Assembleia**: Assembleia Geral de Credores;
 - **Crédito**: crédito existente à época do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que não vencido ou que seja reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial;
 - **Credores não Sujeitos**: credores que, em tese, não possuem os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial ou do Plano;
 - **Credores Sujeitos**: credores cujos créditos estão sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial na data do pedido, estando incluídos na relação de credores do AJ ou que venham a sê-lo, ou aqueles que sejam reconhecidos por sentença posterior à data do pedido da recuperação judicial, mas fundamentados em fatos anteriores à referida data;
 - **Credores Trabalhistas, Credores I ou Classe I**: credores cujos créditos são derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho, ou equiparados juridicamente aos credores trabalhistas, inclusive honorários sucumbenciais;
 - **Credores Quirografários, Credores III ou Classe III**: credores cujos créditos são quirografários e se sujeitam à recuperação judicial, privilegiados ou não;
 - **Credores de Micro e Pequenas Empresas, Credores IV ou Classe IV**: credores cujos créditos são de fornecedores de produtos ou serviços enquadrados como micro e/ou pequenas empresas;

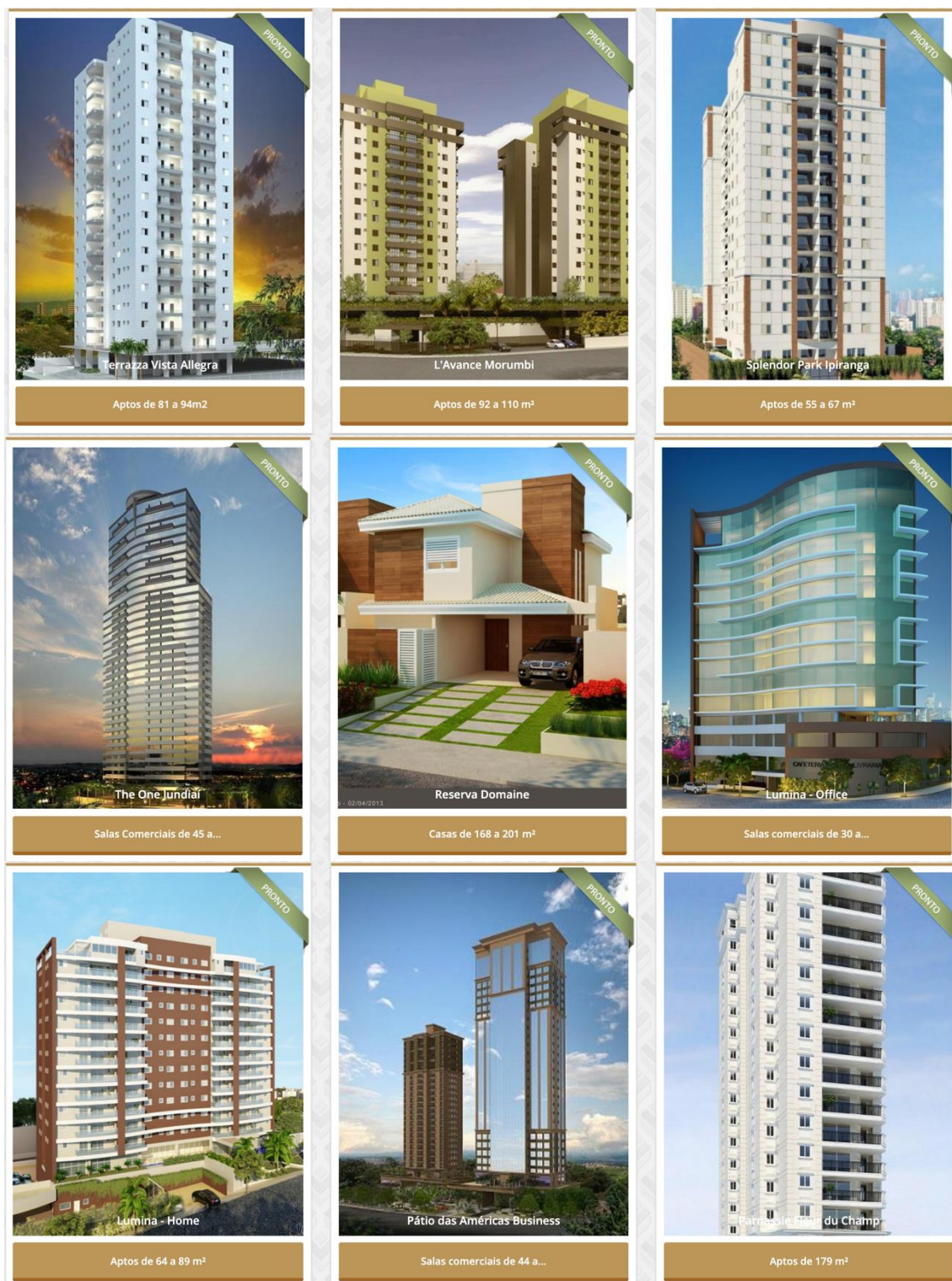
- **Data do Pedido:** data da impetração do pedido de recuperação judicial pela Recuperanda: 12/08/2022;
- **Demonstração de viabilidade econômica:** documentos e processo de viabilidade financeira e econômica da Recuperanda;
- **Estoque:** Imóveis da GS2 ou de suas empresas controladas (SPEs), interpretados isolada ou conjuntamente, que podem ser comercializados ou dados em pagamento, descritos no **Anexo 02**;
- **GS2 ou Recuperanda:** trata-se da Recuperanda;
- **Juízo da Recuperação Judicial:** 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, juízo perante o qual tramita a Recuperação Judicial;
- **Laudo de avaliação dos bens e ativos do devedor:** laudo de avaliação dos bens da Recuperanda (**Anexo 02**);
- **Laudo Econômico-Financeiro:** São as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa da GS2, elaboradas com base nas informações prestadas pela Recuperanda, que fornecem os subsídios necessários para se aferir a viabilidade do Plano apresentado (**Anexo 01**);
- **LRF:** Lei de Recuperação e Falência, ou Lei nº 11.101/05;
- **N/A:** Não se aplica. Referido termo significa que não há ou não se aplica determinada cláusula, condição ou termo à classe de crédito mencionada em tópico próprio;
- **Passivo Presente:** considera-se o passivo sujeito ao Plano, certo e líquido, já em fase de execução;
- **Passivo Provável:** considera-se o passivo sujeito ao Plano, mas que ainda está em fase de discussão judicial, não sendo certo e nem líquido, mas em valores estimados, que podem sofrer variações a maior ou a menor e que dependem de posterior e eventual liquidação de valores;
- **Plano:** trata-se do presente Plano de Recuperação Judicial;
- **Quadro Geral de Credores:** quadro ou relação de credores devidamente consolidado e homologado, nos termos do artigo 18, da LRF;
- **Recuperação Judicial:** trata-se do processo nº 1085316-86.2022.8.26.0100, que tramita eletronicamente perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo;
- **Relação de Credores:** quadro provisório elaborado pela AJ, nos termos do artigo 7º, da LRF;
- **Valor de Face:** representa o valor do crédito de cada credor, devidamente atualizado até a Data do Pedido e habilitado na recuperação judicial, mesmo por meio de impugnação ou habilitação retardatária.

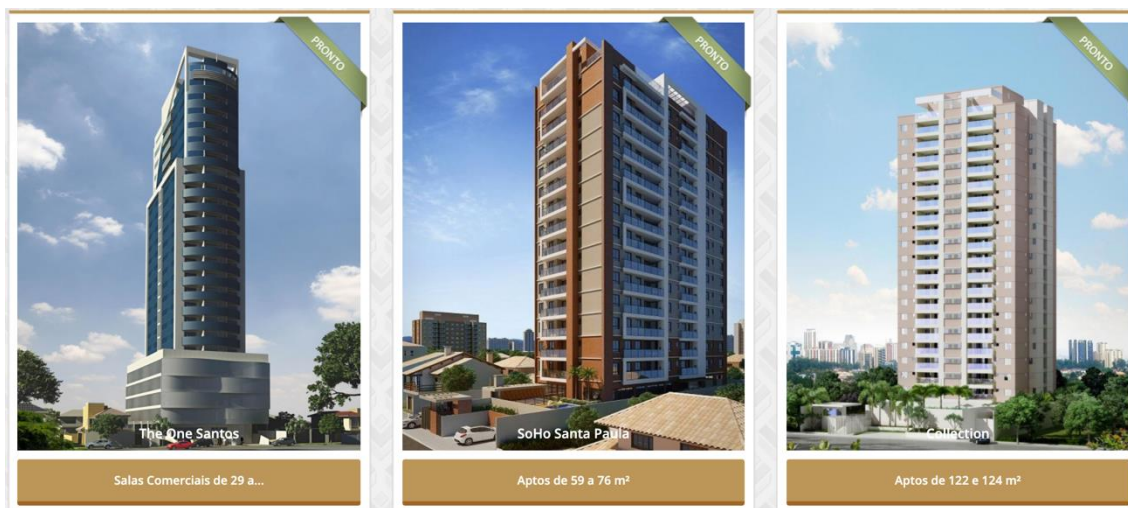
4. Eventuais omissões e/ou dissidências poderão ser esclarecidas mediante manifestação em eventual nova Assembleia, que somente terão efeito se ratificadas expressamente na respectiva Ata ou mediante alteração em Aditivo ao Plano.

II. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

5. Fundada em dezembro de 1998 e idealizada com o objetivo de atender à crescente demanda das famílias brasileiras que sonhavam com a casa própria, especialmente nos setores de classes populares e médias, a GS2 é uma incorporadora e construtora que atua

8. Nesse contexto, vide abaixo alguns dos empreendimentos construídos pela GS2 nos últimos anos:





9. Cada empreendimento sempre foi realizado por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), controladas pela GS2. No caso, a SPE é constituída com a finalidade exclusiva de construir aquele determinado empreendimento e, posteriormente, referida SPE é societariamente incorporada pela GS2.

10. A expertise de mais de 24 anos da GS2 no setor e a retomada do mercado imobiliário, especialmente destinado ao público de classe média, evidenciam a viabilidade econômico-financeira do grupo, uma vez que o mercado imobiliário apresenta sinais de recuperação. **Vale destacar que a GS2 não tem uma única obra paralisada, tendo entregado todos os edifícios que foram iniciados, cumprindo integralmente seu objeto social de incorporação e construção de imóveis.**

11. Ou seja, apesar de toda a crise vivenciada, até o presente momento a GS2 honrou todos seus compromissos sociais ao entregar os empreendimentos imobiliários iniciados, não havendo um só cliente que não tenha recebido sua unidade.

III. DOS MOTIVOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

12. A partir de 2014, o modelo de produção e comercialização foi perdendo seu fôlego, **pois a crise político-econômica no Brasil se agravou**, havendo o aumento expressivo do **desemprego**, a conseqüente **escassez de crédito imobiliário** e a inesperada avalanche de pedidos de **rescisões contratuais de compradores (distratos)**, reduzindo consideravelmente o fluxo de caixa da Recuperanda com despesas até então não previstas, ou seja, a devolução aos clientes dos valores pagos. Não apenas isso, mas a economia brasileira, de um modo geral, enfrentou a sua pior década em 120 anos, nos anos entre 2014 e 2022¹. Ainda assim, com todos os reveses, a GS2 continuou a existir, construir e a resistir.

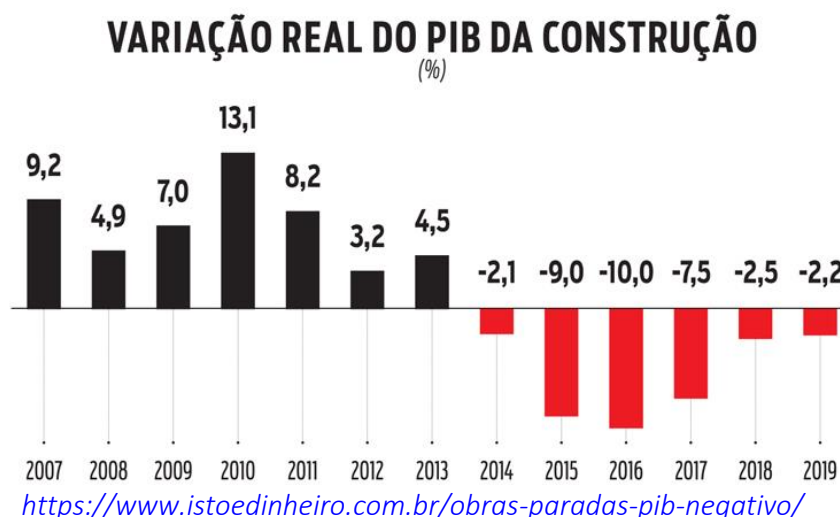
13. Muito embora a GS2 tenha atuado de maneira ímpar, contribuindo para que milhares de famílias brasileiras realizassem o sonho da casa própria, gerando milhares de postos de trabalhos, direta e indiretamente, e contribuído com o Fisco; as conseqüentes crises causadas por modelos econômicos antagônicos equivocadamente implementados por

¹ <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/com-recessoes-e-pandemia-pib-do-brasil-tem-pior-decada-em-120-anos.ghtml>

diversos governos brasileiros, o aumento do desemprego e a escassez de crédito imobiliário têm abalado a relação de empresas da construção civil com os seus demais *stakeholders*, especialmente com as instituições financeiras e clientes que pediram a rescisão contratual de suas unidades.

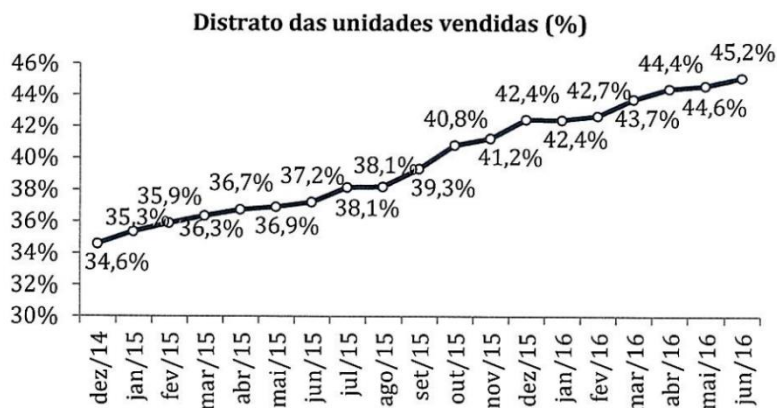
14. O desemprego crescente, a alta na taxa básica de juros e a restrição de acesso ao crédito pelas instituições financeiras entre 2014 e 2022 trouxeram a escassez de crédito imobiliário e, com isso, houve queda nas vendas no mercado, redução nos valores de venda dos imóveis que agora estão retornando aos preços de 2013 / 2014, fazendo com que a receita da Recuperanda não fosse suficiente para cobrir seus custos e despesas.

15. O desemprego e a estagnação do mercado fizeram com que simplesmente não houvesse mais a comercialização de imóveis. **Em outras palavras, desde 2016 as vendas de imóveis estagnaram, principalmente de salas comerciais (que é a composição de grande parte do estoque da GS2):**



16. Além da falta de vendas pelo desaceleramento da demanda, acumulou-se também uma avalanche de **pedidos de distratos das unidades** por parte de adquirentes, então compromissários compradores de imóveis em construção. Frisa-se que as rescisões contratuais (**que é o grande passivo da classe quirografária da GS2**) foram solicitadas, em sua maioria, pelos adquirentes.

17. Muitos que compraram imóveis em meados de 2013/2014, com perspectiva de valorização imobiliária, perceberam que não haveria mais a esperada valorização a partir de 2015 e, então, de 2016 em diante muitos optaram por pedir o distrato com a devolução dos valores pagos, corrigidos e com juros e, mesmo assim, a Recuperanda entregou todos os Empreendimentos:



Fonte: Abrainc/FIPE (Considerando o número de unidades distratadas e vendidas nos últimos 12 meses).

Índice = Unidades Distratadas / Unidades Vendidas

18. A obrigação de devolução dos valores pagos aos adquirentes (compromissários compradores), corrigidos e acrescidos de juros, obtida muitas vezes judicialmente, além de comprometer o ingresso de uma receita que já estava prevista e destinada à construção do empreendimento ou ao pagamento de juros ao agente financiador da obra, custou à Recuperanda um descaixe financeiro não previsto, além do pagamento de custos elevados, atrelados às ações judiciais, notadamente quanto às despesas judiciais e honorários sucumbenciais.

19. Tal obrigação (acima exposta) ocasionou um descaixe bilionário no fluxo de caixa das incorporadoras brasileiras, tendo inúmeras delas ingressado com recuperação judicial. Não por menos, nos últimos anos verificou-se o aumento de pedidos de recuperação judicial de empresas atuantes no setor de construção civil, sendo certo que, apenas em 2015, foram 1.079. **E mais: entre as 20 maiores recuperações judiciais do país, 1/5 (um quinto) é composto por construtoras e incorporadoras.**

20. A lacuna financeira existe quando as incorporadoras precisam restituir os valores pagos aos clientes que optaram pela rescisão contratual e, por outro lado, os imóveis não são vendidos na mesma velocidade, nem se atualizaram com a correção monetária da tabela dos Tribunais de Justiça, mais juros de 1% ao mês, que são embutidos nos valores que são devolvidos aos clientes. **Ou seja, perde-se a liquidez corrente e aumenta-se o estoque.**

21. Outrossim, anote-se que esta devolução de valores também não é feita em parcelas, tampouco vinculada à conclusão das obras, mas, sim, através de um único pagamento e no ato da rescisão.

22. Esse cenário financeiro desafiador foi catastrófico à Recuperanda e a outras tantas empresas atuantes do setor. Aliás, o alívio a esta situação inusitada em que o adquirente rescinde o contrato e recebe a totalidade dos valores em uma única vez foi recentemente modificado pela Lei dos Distratos, Lei nº 13.786/2018. Mas, infelizmente, não foi suficiente para livrar a Recuperanda do forte impacto vivenciado ao longo dos anos.

23. Ao mesmo tempo, como não bastasse, em decorrência de entendimento recentemente pacificado quanto à devolução de valores a ex-clientes que rescindiram seus contratos e a responsabilização solidária ou subsidiária em demandas trabalhistas, a GS2, que

atua com a incorporação imobiliária e vendendo imóveis, sofreu diversas execuções individuais, inclusive de empresas que não eram responsáveis pela consecução do empreendimento. Isto é, em desrespeito à segregação patrimonial, o que culminou em pedidos de penhora de imóveis do seu estoque, bem como decretação judicial de indisponibilidade de bens.

24. Infelizmente, a empresa veio sofrendo, no decorrer destes últimos anos, com a penhora e/ou a indisponibilidade de imóveis do seu estoque, o que praticamente inviabilizava a venda destes imóveis e a transformação do estoque em caixa (liquidez). Assim, diante da impossibilidade de vendas em razão das penhoras e constrições, os débitos se tornam cada vez mais vultuosos e difíceis para o pagamento, tornando necessário o processamento da recuperação judicial.

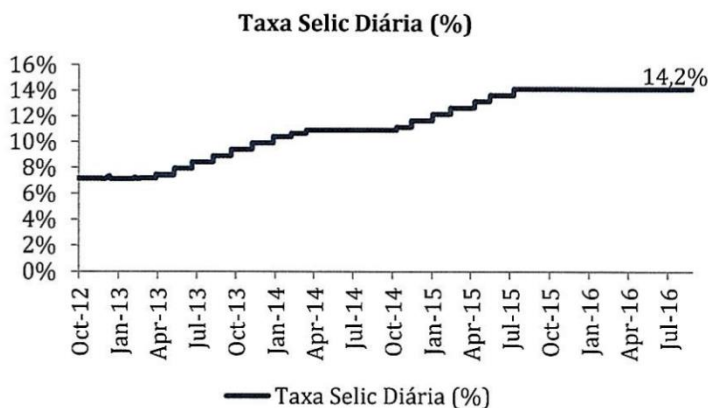
25. Com boa parte de seu estoque penhorado ou arrestado judicialmente, a GS2 não conseguiu sequer concorrer no mercado por um motivo muito simples: por mais que consiga oferecer menor preço e maior qualidade, o brasileiro médio literalmente se assusta com um imóvel penhorado e teme comprá-lo porque acredita que, futuramente, precisará discutir judicialmente seus direitos perante terceiros. Sendo um sonho árduo de se realizar, o consumidor médio prefere comprar um imóvel sem nenhuma constrição judicial, ainda que pague mais caro.

26. Isto tem sido um impedimento fático às vendas da GS2. Em plena pandemia de COVID-19, a GS2 está há meses sem registrar uma só venda, muito embora algumas tratativas tenham se encerrado quando mencionadas as constrições judiciais existentes nos imóveis, o que tem frustrado a todos.

27. Se os imóveis do estoque não estivessem penhorados, a sua venda seria facilitada ante a grande rede de imobiliárias que trabalham com a GS2, bem como diante de condições de mercado mais favoráveis quanto ao preço de imóveis prontos. No entanto, este cenário não se concretizou ante às restrições judiciais que foram sendo gravadas, sucessivamente, nos imóveis do estoque da GS2.

28. Não bastasse as penhoras e indisponibilidades, o cenário pós pandemia agravou ainda mais o quadro de vendas da GS2, pois, como mencionado acima, a maior parte do seu estoque é composto por salas comerciais para profissionais liberais. Como é sabido, referidos profissionais liberais sofreram muito financeiramente durante a pandemia, com seus faturamentos praticamente zerados e aumentos de endividamentos pessoais. Com isto, a GS2 passou a ter ainda mais dificuldade para comercializar seu estoque de salas comerciais.

29. Em paralelo, em virtude da necessidade de quitação das dívidas contraídas com instituições financeiras, a GS2 se viu obrigada a dar em pagamento muitos imóveis, prejudicando sua capacidade de novos lançamentos imobiliários, reduzindo drasticamente a geração de receita e minando suas finanças. Vale frisar que, para reduzir as elevadíssimas despesas financeiras com juros bancários, nos últimos 05 anos a GS2 quitou cerca de R\$ 180 milhões a diversas instituições financeiras com dação em pagamento de imóveis do seu estoque. Destaca se que a taxa Selic veio em uma crescente desde 2012 e em 2015 chegou a 14,2%:



Fonte: BACEN (A taxa Selic reflete o custo do dinheiro para empréstimos bancários, com base na remuneração dos títulos públicos).

30. Quanto às **ações trabalhistas** (que também prejudicaram o fluxo de caixa da GS2), importa destacar que **a empresa não tem NENHUMA demanda trabalhista de funcionários diretos**, sendo que todos os credores trabalhistas o são por reconhecimento de **responsabilidade subsidiária** em ações trabalhistas movidas contra empresas contratadas pela GS2 (empreiteiros de mão de obra, prestadoras de serviços, etc.).

31. A GS2 sempre zelou pelas relações trabalhistas em sinal de respeito e parceria entre empresa e trabalhador. Não por menos, em alguns casos trabalhistas, houve a composição entre trabalhadores reclamantes e a GS2, de forma que os credores até a presente data têm recebido pontualmente as parcelas de acordos.

32. A GS2 chegou a acumular 263 ações trabalhistas exclusivamente de funcionários **indiretos**, tendo liquidado mais de 90% deste volume, remanescendo apenas 25 ações trabalhistas, entre ações em fases de conhecimento, recursal e execução.

33. Com a pandemia da COVID-19, a Recuperanda sofreu grande retração econômica, como muitas empresas. Contudo, como o seu passivo é essencialmente decorrente de demandas judiciais, com valores sendo corrigidos inclusive acima da média da taxa inflacionária básica, além de serem acrescidas de juros moratórios de 1% ao mês, as tentativas de resolução extrajudicial destas disputas não se mostraram factíveis, notadamente porque estas reestruturações de dívidas tendem a ser complexas quando já existe um litígio instaurado entre as Partes.

34. A necessidade de contrair novos empréstimos para renegociar dívidas e arcar com as despesas da operação, tornou o custo ainda mais elevado que o faturamento mensal, fazendo com que a empresa recorresse da presente medida, uma vez que sua atividade é viável desde que seja possível reconstruir o equilíbrio financeiro a partir da renegociação de suas dívidas e liberação dos ativos circulantes que permitirão o fluxo de caixa da Companhia.

35. Nestes últimos meses a Recuperanda somente conseguiu manter seu fluxo de caixa positivo e honrar seus compromissos graças a mútuo financeiro de aproximadamente R\$ 8,5 milhões realizado pela empresa Guima Hotels Ltda., conforme contabilizado em suas demonstrações contábeis e já exposto no relatório do Administrador Judicial. Com estes recursos financeiros, a Recuperanda realizou inúmeros acordos judiciais cíveis e trabalhistas,

além de outros extrajudiciais, mas tais esforços não foram suficientes para evitar o presente pedido de Recuperação Judicial, uma vez que também se esgotaram os recursos financeiros da Guima Hotels Ltda. Vale destacar que, por se tratar de empresa na qual o sócio da Recuperanda tem participação societária, referida empresa não foi incluída como credora quirografária da Classe III, para se evitar a discussão de voto de R\$ 8,5 milhões na Assembleia Geral de Credores, que poderia ser considerado parcial pelos demais credores e que poderá haverá remissão da dívida ou até mesmo o pagamento posterior da dívida, após o pagamento de todos os credores sujeitos desta Recuperação Judicial.

36. Ademais, apesar de a Recuperanda adotar providências administrativas e financeiras para equilibrar a receita, revisando e reduzindo custos, além de implementar novas estratégias comerciais, os esforços não foram suficientes para, sozinhos, evitarem o ajuizamento desta presente demanda, inclusive para que fosse possível trazer segurança, previsibilidade para seus credores e colaboradores.

37. Considerando que a viabilidade econômica da GS2 é documentalmente comprovada, a presente ação permitirá a negociação com efetividade e segurança jurídica aos seus credores, adequação de seu fluxo de caixa para os valores destinados ao pagamento do passivo, o equilíbrio de suas contas, geração e manutenção de empregos diretos e indiretos, e a preservação dos interesses de seus clientes, fornecedores e demais relacionados.

38. Vale destacar, novamente, que **a maior parte do passivo da GS2 versa sobre os distratos judiciais das unidades vendidas e depois devolvidas, por ato de vontade os próprios adquirentes.** Ou seja, é uma empresa saudável, com baixo passivo trabalhista e com o mínimo de dívidas junto a fornecedores de materiais e serviços. Registra se, neste mesmo contexto, que todos os prédios e empreendimentos lançados pela Recuperanda foram entregues, não restando nenhuma obra pendente de conclusão.

39. **Em resumo, certamente, se não fossem a “avalanche” de distratos entre 2014 e 2018 (chegou a mais de 200 ações de distratos concomitantes), bem como a pandemia, que afastou a procura por salas comerciais, a GS2 não estaria nesta situação.**

40. A GS2 passou por duas tentativas de superação extrajudicial da crise, que resultaram na quitação de mais de 100 (cem) credores trabalhistas e quirografários, além de todo o passivo com bancos tradicionais. Esta reestruturação extrajudicial não foi fácil, mas conseguiu liquidar mais de 180 milhões de reais, sendo grande parte quitado mediante dação de imóveis de seu estoque.

41. Contudo, frente ao passivo consolidado e seu estoque travado com gravames judiciais, a GS2 hoje não consegue se reestruturar sem negociar com todos os seus credores por meio da presente Recuperação Judicial.

IV. DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA

42. Hoje, com mais de 24 (vinte e quatro) anos de experiência no setor imobiliário, a GS2 possui consolidada experiência comercial e extensa bagagem de erros e acertos, que lhe possibilitam melhor ajustar a organização, atendendo a uma quantidade relevante de clientes e gerando expressivo número de empregos diretos e indiretos em todas as regiões do Estado de São Paulo, conforme será delineado a seguir.

43. A GS2 adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios para fazer frente a esta nova proposta de atividade, que observará, dentre outras tantas, as seguintes diretrizes:

- a. gestão responsável dos custos fixos (estrutura e colaboradores), buscando mantê-los sempre “enxutos”, mediante o máximo possível de terceirização de serviços específicos (que antes eram realizados internamente pela GS2) por demanda de cada novo empreendimento (ex. arquitetura, marketing, jurídico, contabilidade, imobiliárias, etc);
- b. reestruturação do passivo trabalhista e cível da GS2, com a concessão de prazos e condições especiais de pagamentos de obrigações concursais, com a novação das dívidas sujeitas à recuperação judicial;
- c. reestruturação do passivo fiscal da GS2, mediante acordo com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- d. preservação de investimentos essenciais para continuidade das atividades da GS2;
- e. esforços adicionais para a venda da base atual de ativos da GS2 como forma de levantamento de recursos financeiros, visando à recomposição do capital de giro e injeção de capital na atividade empresarial, em paralelo à quitação de seu passivo de acordo com o plano de recuperação;
- f. viabilização de novos lançamentos imobiliários em praças estratégicas que apresentem potencial de desenvolvimento para novos negócios, inclusive com a formalização de parcerias comerciais.

44. Em outras palavras:

45. **Gestão financeira.** Serão implementados rígidos controles de despesas/custos de obras e resultados, com ágeis e melhores tomadas de decisão e aplicação de recursos, além de acompanhamento de todas as etapas e processos de aprovação de projetos, construção, aquisições, parcerias comerciais, vendas, e relações institucionais com Poder Público.

46. **Venda do Estoque.** Após a baixa das indisponibilidades e restrições judiciais, GS2 também focará medidas excepcionais para transformar o seu Estoque em Caixa, e os recursos provenientes das vendas serão utilizados, primordialmente, para o pagamento dos Credores desta Recuperação Judicial, sem abandonar os projetos vindouros que aguardam tão somente a redução do Estoque para serem iniciados.

47. **Da não sucessão.** Considerando que o Estoque da GS2 e de suas SPEs serão alienados no bojo do processo de recuperação judicial, nos termos da LFR o potencial adquirente receberá a(s) respectiva(s) unidade(s) imobiliária(s) livre(s) de quaisquer constrições, dívidas, obrigações, gravames, contingências e outros interesses que possam recair sobre os seus bens. O adquirente não sucederá a GS2 e suas SPEs em qualquer de suas constrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, às de natureza tributária e trabalhista, tudo em consonância com a LFR.

48. Dação em pagamento. Além das medidas acima, a GS2 adotará, como será melhor tratado adiante, a dação de imóveis em pagamento aos credores interessados, sendo uma forma rápida e segura de quitar parte do seu passivo e, ao mesmo tempo, reduzir o seu Estoque.

49. Empréstimo DIP. A fim de fomentar as atividades da GS2 e auxiliar em seu soerguimento, a Recuperanda, nos termos dos artigos 67 e 84, inciso I-E, da Lei de Recuperação Judicial, poderá captar recursos via financiamento para a sua continuidade empresarial, inclusive mediante a prestação de garantias do Estoque que assegurem a disponibilização de linha de crédito, que poderá ser utilizada para quitação dos Credores.

50. Forma de pagamento do empréstimo DIP. O empréstimo DIP será pago pela Recuperanda de forma prioritária com os primeiros recursos de qualquer natureza por ela obtidos, especialmente os recursos decorrentes da alienação da Estoque da GS2 e suas SPEs, observado o disposto nos itens acima.

51. Nova fase. A GS2 adotará uma estratégia eficiente para concepção, planejamento e desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, através de praças estratégicas, novas tecnológicas construtivas, inclusive para desenvolvimento de Apartamentos de Alto Padrão, bem como condomínios e loteamentos horizontais, que se mostram habitualmente mais rentáveis e menos arriscados quando cotejados com os imóveis de baixo padrão.

52. Novos projetos. Embora em um primeiro momento durante o cumprimento do Plano as prioridades da GS2 seja os esforços adicionais de venda de estoque e a equalização de seu passivo, este Plano também considera premissas de continuidade das atividades da GS2, por meio da exploração de novos projetos, de forma a apresentar aos Credores e demais *stakeholders* visibilidade sobre a continuidade da atividade empresária desempenhada pela GS2.

53. Terrenos para novos projetos. Para a exploração de novos projetos, considerando que a GS2 ainda não terá caixa para a aquisição do terreno em dinheiro, a GS2 realizará a aquisição da mesma forma que sempre fez em seus 24 anos, em permuta de área construída no local, pagando o proprietário do terreno com futuras unidades a serem construídas no local.

V. DO PASSIVO EXTRACONCURSAL (NÃO FISCAL)

54. Embora não esteja sujeito aos efeitos deste Plano, o passivo extraconcursal deve ser demonstrado aos credores pela Recuperanda, uma vez que certamente será pago e que, por tal razão, pode afetar diretamente no andamento desta Recuperação Judicial.

55. Dito isto, é imperioso destacar que o passivo extraconcursal é composto por (i) despesas condominiais (*cujos créditos são relacionados a despesas condominiais de unidades não vendidas*), que chegam ao montante de R\$ 918.182,86 (novecentos e dezoito mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) e (ii) o Banco Votorantim, cujo crédito perfaz a quantia de R\$ 42.789.809,17 (quarenta e dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e nove reais e dezessete centavos) que, conforme explanado na petição inicial, é um credor extraconcursal que possui alienação fiduciária de um terreno e que há a

possibilidade de quitação mediante a dação em pagamento com o próprio imóvel alienado fiduciariamente, mediante o cumprimento de determinadas condições suspensivas lá especificadas.

56. Logo, os créditos extraconcursais totalizam a quantia de R\$ 43.707.992,03 (quarenta e três milhões, setecentos e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e três centavos).

57. O passivo extraconcursal de despesas condominiais será liquidado concomitantemente com a venda do Estoque. Como exemplo: na medida em que uma sala comercial no valor de R\$ 380 mil seja vendida, o cliente adquirente quitará o saldo devedor de despesas condominiais de R\$ 25 mil e descontará do preço da venda, cabendo neste caso à GS2 o valor líquido de R\$ 355 mil pela operação de venda.

VI. DO PASSIVO FISCAL FEDERAL

58. Ainda que não seja sujeito aos efeitos deste Plano, o passivo fiscal federal deve ser demonstrado aos credores pela Recuperanda, uma vez que certamente será pago e que, por tal razão, pode afetar diretamente o andamento desta Recuperação Judicial.

59. Dito isto, é imperioso destacar que o passivo fiscal federal é de **R\$ 28.768.950,67** (vinte e oito milhões, setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos), atualizado em 06/11/2022.

60. A Recuperanda está em fase de negociação com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), buscando obter a transação tributária, nos termos do artigo 10, C, da Lei nº 10.522/02 e da Portaria PGFN nº 8.798/2022.

61. Estima-se que tal modalidade de negociação apresentará um deságio significativo, reduzindo para o valor total para aproximadamente **R\$ 14.000.000,00** (catorze milhões de reais) e consumirá, aproximadamente, R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), mensalmente, dos recursos da Recuperanda.

62. A GS2 envidará máximos esforços para realizar a dação em pagamento utilizando parte do seu Estoque à PGFN. Caso isto aconteça, o valor mensal previsto acima poderá reduzir sensivelmente, para aproximadamente R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Em contrapartida, o Estoque da GS2 também reduzirá.

VII. DO PASSIVO FISCAL MUNICIPAL

63. O passivo fiscal municipal é de solução mais simplificada. Trata-se de obrigação ligada intrinsecamente à coisa (*propter rem*), posto que são cobranças, em sua esmagadora maioria, de IPTU de imóveis já comercializados.

64. Em outras palavras, são imóveis de clientes que os adquiriram da GS2 tempos atrás e ainda não transferiram o cadastro na respectiva Prefeitura Municipal para seus nomes, ocasionando ao Município a cobrança dos valores de IPTU em aberto contra a GS2, acreditando que os imóveis são de propriedade desta.

65. Neste sentido, a dívida deverá perseguir o imóvel e não a GS2. Assim, a GS2 peticionará em cada um dos processos informando o nome do atual proprietário, anexando o contrato de compra e venda, solicitando a sua exclusão do polo passivo, ante à ilegitimidade *ad causam*, bem como requererá a citação do verdadeiro responsável tributário para que integre o polo passivo do processo.

VIII. DO PASSIVO SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

66. Como exposto na petição inicial, o passivo da GS2 é inteiramente judicializado. Por outro lado, a Recuperação Judicial é, de muito longe, a mais importante tentativa de reestruturação da empresa e o Plano ora proposto é a **única possibilidade real de evitar a falência da empresa e de prejuízo aos credores.**

67. Ainda que judicializado, podemos dividir o passivo da GS2 em duas frentes: (1) o passivo presente, ou seja, de casos já em fase execução, com sentença transitada em julgado; (2) e o provável passivo que pode vir a ser somado ao passivo presente, uma vez que composto de ações em fase de conhecimento ou em fase recursal.

68. Assim, temos os seguintes quadros do passivo, divididos em passivo presente e o acréscimo esperado:

PASSIVO PRESENTE		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I - TRABALHISTA	R\$ 1.147.045,97	18
CLASSE I - SUCUMBÊNCIAS	R\$ 2.093.439,27	88
CLASSE II	-	0
CLASSE III	R\$ 19.790.874,40	90
CLASSE IV	R\$ 239.701,97	4
TOTAL	R\$ 23.271.061,61	200

POSSÍVEL ACRÉSCIMO NO PASSIVO		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I	R\$ 670.396,54	7
CLASSE II	R\$ -	0
CLASSE III	R\$ 15.685.625,90	61
CLASSE IV	R\$ -	0
TOTAL	R\$ 16.356.022,44	68

69. O Plano não deve considerar apenas o passivo presente, ou seja, o líquido e em fase de execução, mas para a sua viabilidade, deve considerar todo o passivo sujeito ao Plano, inclusive as obrigações que serão liquidadas judicialmente. Desta forma, para fins desta

análise quanto à viabilidade da presente recuperação judicial, foi considerado o pagamento unificado do passivo presente e do passivo provável, nos termos adiante:

PASSIVO TOTAL PROVÁVEL		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I	R\$ 3.910.881,78	113
CLASSE II	R\$ -	0
CLASSE III	R\$ 35.476.500,30	151
CLASSE IV	R\$ 239.701,97	4
TOTAL	R\$ 39.627.084,05	268

70. Frisa-se que referido passivo adicional poderá sofrer alterações ante a análise de impugnações e habilitações junto ao Administrador Judicial e judicialmente nos incidentes processuais da Recuperação Judicial, sendo possível o acréscimo ou decréscimo dos valores ora mencionados, já que em breve será apresentado o Quadro Geral de Credores definitivo pelo Administrador Judicial, quando então sofrerá a correção final do quadro acima.

71. Portanto, o Plano foi elaborado respeitando todo o passivo da empresa, de forma que coubesse no fluxo de caixa o pagamento de todos os seus credores, como será demonstrado abaixo.

IX. DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO DA EMPRESA

72. Em atendimento ao disposto ao artigo 50, da LRF, a Recuperanda informa que utilizará ou poderá utilizar como meios de recuperação judicial: (1) a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; (2) a 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; (3) aumento de capital social; (4) dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; (5) venda parcial dos bens; (6) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial; dentre outros meios que se fizerem necessários ao cumprimento deste Plano ou de eventuais Aditivos ao Plano.

73. Em atenção ao exposto acima, há de se consignar que a Recuperanda, antes mesmo do pedido da recuperação judicial em comento, tentou empregar meios extrajudiciais para a sua recuperação. Foram centenas de acordos judiciais que reduziram o passivo consideravelmente e, ainda, houve o ato de incorporar todas as SPEs que fazem parte da estrutura da GS2, concentrando o ativo e o passivo das SPEs controladas pela GS2, reduzindo custos mensais de manutenção destas SPEs e maximizando as frentes da atividade empresarial.

74. Neste sentido, em 13 de novembro de 2021 a GS2 promoveu a incorporação societária de 20 (vinte) SPEs por ela controladas. Todas já foram devidamente registradas na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) em sessão de 14 de dezembro de 2021. A exceção do registro da incorporação na JUCESP ficou com 03 (três) SPEs em razão de penhora judicial de quotas em um cumprimento de sentença, quais sejam, SPE Ponta da Praia

Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 17.667.342/0001-62), SPE Valore Jundiaí Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 12.382.713/0001-46) e SPE Nossa Senhora de Fátima Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 16.715.560/0001-62). Esta situação formal de aprovação pela JUCESP só está sendo possível de resolver neste momento, com o processamento da recuperação judicial e a determinação de baixa das penhoras sobre as quotas de referidas SPEs.

75. Desta forma, para concluir a formalidade de incorporação das SPEs e maximizar os ativos para pagamento aos credores, é imprescindível que as incorporações das referidas 3 (três) SPEs remanescentes sejam concluídas, com a ciência dos credores, sob pena de colocar em risco a própria recuperação judicial e o pagamento dos créditos.

X. DO PLANO DE PAGAMENTO

A. CLASSE I (CRÉDITOS TRABALHISTAS E DE NATUREZA ALIMENTAR)

76. Os credores desta classe receberão 80% (oitenta) por cento do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 2 (duas) parcelas semestrais e iguais, sendo a primeira parcela vencerá em 180 (cento e oitenta) dias e a segunda parcela em 350 (trezentos e cinquenta) dias, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

77. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

78. O prazo de carência de 6 (seis) meses para o pagamento da 1ª parcela se faz necessário para que a GS2 possa vender parte do seu Estoque, já com a baixa de penhoras, arrestos e ordens de indisponibilidade geral de bens. Como dito acima, neste momento a GS2 ainda não consegue vender seu estoque e fazer caixa por conta de tais restrições judiciais. Aprovado o Plano e levantadas todas as constrições, a GS2 conseguirá trabalhar para vender seu Estoque o mais rápido possível e, assim acontecendo, poderá até antecipar o prazo acima, caso ocorra uma significativa venda do seu Estoque.

79. Os créditos trabalhistas serão atualizados semestralmente pela TR (Taxa Referencial) a contar da homologação do PRJ, sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos sem a incidência de juros, conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe I	80%	180 dias, contados da homologação do Plano	N/A	TR (Taxa Referencial)	Semestral	01 (um) ano

80. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos trabalhistas e sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor trabalhista não sujeito ao Plano, a este aderir.

81. No caso de liquidação posterior de eventual crédito trabalhista ao início de pagamento dos credores trabalhistas, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

82. *(Cláusula revogada conforme AGC de 21/09/2023).*

83. *(Cláusula revogada conforme AGC de 21/09/2023).*

B. CLASSE III (CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS)

84. Os credores desta classe receberão 20% (vinte por cento) do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 6 (seis) parcelas iguais e anuais, sendo a primeira parcela vencendo após o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, sendo a data fixada para os anos subsequentes até a quitação.

85. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

86. Os créditos quirografários serão atualizados anualmente pela TR (Taxa Referencial), sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos com incidência de juros simples e anuais de 2,0% a.a. (dois por cento ao ano), conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe III	20%	24 meses, contados da homologação do Plano	2,0% ao ano (simples)	Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo	Anual	8 (oito) anos

87. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos quirografários e sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor não sujeito ao Plano, a este aderir.

88. No caso de liquidação posterior de eventual crédito quirografário ao início de pagamento dos credores quirografários, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

C. CLASSE IV (CRÉDITOS DE MICRO E PEQUENAS EMPRESAS)

89. Os credores desta classe receberão 50% (cinquenta por cento) do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 2 (duas) parcelas semestrais e iguais, sendo que a primeira parcela vencerá em 180 (cento e oitenta) dias e a segunda parcela em 350 (trezentos e cinquenta) dias, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

90. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

91. O prazo de carência de 6 (seis) meses para o pagamento da 1ª parcela se faz necessário para que a GS2 possa vender parte do seu Estoque, já com a baixa de penhoras, arrestos e ordens de indisponibilidade geral de bens. Como dito acima, neste momento a GS2 ainda não consegue vender seu estoque e fazer caixa por conta de tais restrições. Aprovado o Plano e levantadas todas as constrições, a GS2 conseguirá trabalhar para vender seu Estoque o mais rápido possível e, assim acontecendo, poderá até antecipar o prazo acima, caso ocorra uma significativa venda do seu Estoque.

92. Os créditos de micro e pequenas empresas serão atualizados semestralmente pela TR (Taxa Referencial), sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos sem a incidência de juros, conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade e dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe IV	50%	180 dias, contados da homologação do Plano	N/A	Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo	Semestral	01 (um) ano

93. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos de micro e pequenas empresas sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor de micro e pequenas empresas não sujeito ao Plano, a este aderir.

94. No caso de liquidação e adesão posterior de eventual crédito de micro e pequena empresa ao início de pagamento dos credores de micro e pequenas empresas, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

XI. DOS MEIOS ALTERNATIVOS DE PAGAMENTO

95. Além do pagamento previsto no Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*), a Recuperanda pretende aproveitar o seu atual Estoque e realizar o pagamento de duas formas distintas:

A. DA DAÇÃO EM PAGAMENTO

96. Como forma de reduzir o passivo e o seu Estoque, preservar seu caixa e até mesmo para viabilizar com novos projetos imobiliários, a GS2 propõe aos credores o pagamento por meio da dação em pagamento dos imóveis que compõem o seu estoque.

97. Nesta modalidade de pagamento, aberta a todos os credores de todas as classes 1 (trabalhista e honorários sucumbenciais), 3 e 4, o credor deve manifestar-se, desde já, pela aprovação deste Plano. Em seguida, em até 30 (trinta) dias a contar da homologação do Plano, o Credor deverá se manifestar expressamente com a GS2 pela preferência em receber integralmente ou parcialmente a dação em pagamento, optando por uma das 4 modalidades a seguir. No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da homologação do Plano, o credor deverá escolher um imóvel disponível do Estoque da Recuperanda.

98. O benefício desta forma de pagamento aos credores é a possibilidade de receber imediatamente o seu crédito por meio de imóvel.

99. Para os credores das Classe 3 que aceitarem a dação de imóvel como forma de pagamento integral ou parcial, o seu crédito perante a GS2 será calculado com 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de face do crédito ao invés dos 20% (vinte por cento) previstos originariamente no Item X (DO PLANO DE PAGAMENTO) acima. Na classe 1 será de 15% de deságio ao invés de 20%. Esta diferença de 5% a menos no deságio, aberta a qualquer credor da Classe 1, 3 e 4, é uma forma de estimular os credores a receberem imóvel do estoque da GS2 para pagamento total ou parcial do seu crédito, de forma antecipada, preservando o caixa da Recuperanda para quaisquer imprevistos e manter uma margem de segurança financeira para a GS2. Destaca-se que essa bonificação de 5% a menos de deságio será dado apenas para o credor que escolher receber parcial ou totalmente o seu crédito em imóvel. Quem preferir receber apenas em dinheiro, será mantido o deságio de 80% na Classe 3 e 20% na Classe 1.

100. Além do deságio menor, a GS2 oferecerá ao credor da Classe I e III que optar pela dação como forma de pagamento, um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel, conforme constou no Laudo de Avaliação (Anexo 2). Por exemplo, um imóvel avaliado por R\$ 400 mil terá um desconto de R\$ 40 mil, tendo o valor final de R\$ 360 mil para os credores que optarem pela dação em pagamento.

101. **Modalidade 2 – Dação para quitação parcial do crédito.** O credor que aceitar a dação em pagamento poderá receber parte do crédito apurado em imóveis e a outra parte em dinheiro. Caberá ao credor escolher qual o percentual do seu crédito que será em imóvel e o percentual que será em dinheiro, devendo comunicar a Recuperanda em até 30 (trinta) dias a contar da homologação do Plano. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito atual de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber a integralidade do crédito em dação em pagamento, que representa 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do crédito ao invés dos 20% (vinte por cento) previstos se fosse receber em dinheiro;
- Credor possuirá crédito final de R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais) após a homologação do Plano ao invés de R\$ 1.000.000,00 se fosse receber em dinheiro;
- O Credor que optar pela dação em pagamento, terá um desconto de 10% no valor do imóvel. Exemplo: imóvel avaliado em R\$ 460.000,00 que, com desconto de 10%, resultará no valor de R\$ 415.000,00.

- O credor escolhe no Estoque da GS2 quantos imóveis pretenderá, pelo valor avaliado com desconto de 10%, até alcançar o valor suficiente para quitação de seu crédito.
- No exemplo acima, o Credor poderia escolher três imóveis de R\$ 460 mil cada e, com o desconto ofertado pela GS2, cada qual seria repassado por R\$ 415 mil, quitando o crédito de R\$ 1.250.000,00 do Credor.

102. Modalidade 2 – Dação para quitação parcial do crédito. O credor que aceitar a dação em pagamento poderá receber parte do crédito apurado em imóveis e a outra parte em dinheiro. Neste caso, o deságio de 75% na dação em pagamento se aplicará somente à parcela do valor do imóvel, sendo que o deságio sobre a parcela em dinheiro será mantida de 80%, de acordo com o proposto no Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*) de sua respectiva classe. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber em dação em pagamento a metade do seu crédito, com o deságio proposto de 75% (setenta e cinco por cento) sobre a parte do seu crédito que estará sujeita à dação em pagamento; e o eventual saldo para o recebimento do seu crédito em dinheiro, na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*);
- Assim, o CREDOR terá um crédito de R\$ 300 mil para receber com imóveis e eventual saldo para receber na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*);
- O credor escolhe no Estoque um imóvel no valor de até R\$ 300 mil, pelo valor avaliado, que com desconto de 10%, será equivalente a R\$ 270 mil;
- Neste caso, o credor receberá o imóvel por R\$ 270 mil, satisfazendo parte do seu crédito e a outra parte remanescente será paga em dinheiro, na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*).

103. Modalidade 3 – Grupo de credores para receber a dação para quitação integral dos créditos, formando condomínio de credores. No caso de Credores que não possuem saldo suficiente para receber imóvel como dação em pagamento, nem condições de pagar a diferença para a GS2, é possibilitada a aquisição de imóveis em “condomínio” entre credores. Deverão formar o “condomínio” de credores em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da homologação do Plano e informar expressamente a Recuperanda. Exemplo, 6 (seis) credores que possuem, cada um, um crédito já com o deságio de 75%, de R\$ 50 mil, poderão se juntar, compondo um crédito total de R\$ 300 mil. Com este valor, poderão, conjuntamente, receber o imóvel em dação em pagamento, observando o mesmo desconto de 10% sobre o valor do imóvel ofertado pela GS2 e, entre si, definir a destinação do imóvel e a forma de fruição da propriedade.

104. Em todas as três modalidades acima, ao aceitar a dação em pagamento, o credor aceita e aprova todos os termos e condições deste plano, inclusive quanto à avaliação do Estoque (**Anexo 02**).

105. Nos casos dos credores que aceitarem a dação em pagamento integral ou que usarem o seu crédito como entrada para aquisição de imóvel, após o desconto de 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel, as despesas de condomínio e IPTU eventualmente em aberto serão deduzidas do valor da avaliação do imóvel, assumindo o credor adquirente a responsabilidade de realizar o pagamento diretamente ao condomínio ou município.

B. DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

106. Modalidade 4 – Crédito insuficiente para receber dação, utilizando o crédito final (após homologação) como parte de pagamento para aquisição de um imóvel da GS2. Ao credor que não possuir crédito suficiente para adquirir imóvel do estoque em dação em pagamento será facultado valer-se do seu crédito, desde que com deságio de 75% (setenta e cinco por cento), para compensar e adquirir o imóvel do Estoque pelo valor de sua avaliação, com desconto de 10% (dez por cento), tornando-se comprador da GS2, dando por extinta a dívida da GMR, mediante instrumento contratual próprio. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber em dação em pagamento, Nesse caso, aplica se o deságio de 75% (setenta e cinco por cento); Credor possui crédito final de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais); O credor escolhe no Estoque imóvel no valor total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pelo valor avaliado; Aplicando-se o desconto de 10% (vinte por cento), o imóvel terá o valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); Neste caso, o credor terá um débito remanescente de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), diferença equivalente entre o valor do imóvel com desconto (R\$ 360 mil) e o crédito do Credor já com o deságio (R\$ 75 mil); Mediante instrumento particular de compra e venda, o credor se tornará proprietário do imóvel e devedor da GS2 pelo saldo remanescente, utilizando o seu crédito com deságio de 75% como entrada para aquisição do imóvel.

107. As condições de pagamento pelo credor do saldo para a aquisição do imóvel será fixada em até 60 (sessenta) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis pela variação do índice IGP-M/FGV, com juros de 12% (doze por cento) ao ano, sendo tudo formalizado entre credor e Recuperanda em instrumento particular de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária, assegurando, desde já, a compensação de crédito mencionada neste Plano.

108. O credor que se enquadrar na descrição do parágrafo anterior terá prioridade na escolha do imóvel sobre os demais credores, uma vez que financiará, pelo pagamento do saldo remanescente da aquisição do imóvel, a GS2, tornando-se Credor parceiro.

109. Havendo propostas igualitárias de credores para satisfação do crédito via dação em pagamento ou para aquisição do mesmo imóvel, prevalecerá a proposta do credor para comprar o imóvel e assumir eventual financiamento ou pagar a diferença à Recuperanda, de forma que a financie.

XII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

110. O presente Plano foi elaborado com base nas projeções financeiras da GS2; na retomada das operações empresariais pela Recuperanda; na negociação dos passivos extraconcursal e fiscal; na redução de custos e gastos e na geração de outras receitas.

111. O Plano ora proposto leva em consideração o pagamento de todos os credores e a relação da GS2 com os seus *stakeholders*, para que seja economicamente viável o cumprimento de todos os pagamentos nos prazos e condições assinalados.

112. Não por menos, para atravessar a presente crise, a GS2 contará com o esforço e auxílio de todos os envolvidos, inclusive da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e, principalmente, dos credores titulares de créditos sujeitos a este Plano.

113. Neste sentido, os credores que realizaram qualquer tipo de penhora, bloqueio de bens ou ativos financeiros, ordem de indisponibilidade em execuções ou cumprimentos de sentença, ou qualquer outro tipo de garantia fidejussória, inclusive fiança e/ou aval, desde já, autorizam o levantamento ou cancelamento destas constrições em favor da GS2 e do sócio, dos ex-sócios e devedores solidários que sejam do mesmo grupo econômico ou que foram atingidos pelos incidentes de desconsideração de personalidade jurídica por créditos devidos pela GS2 e sujeitos aos efeitos deste Plano.

114. Ainda que possa estar sujeita a fiscalização dos credores, do AJ e do juízo, a GS2 se reserva ao direito de desenvolver suas atividades e realizar os atos consistentes com o seu objeto social sem a necessidade de prévia autorização das pessoas mencionadas, salvo obrigações e deveres impostos pela LRF ou por este Plano.

115. Os credores poderão ceder os seus créditos, total ou parcialmente, a outros credores ou a terceiros, desde que **(1)** informem expressamente a cessão à GS2; **(2)** que os cessionários declarem, no instrumento de cessão, que receberam uma cópia do Plano e que estão de acordo com a manutenção do crédito cedido na mesma classe em que originalmente constou no Plano e na AGC; **(3)** que o crédito estará sujeito aos termos e condições deste Plano.

116. Muito embora este Plano tenha sido elaborado com base realista de projeção de fluxo de caixa e demonstrações financeiras, dado que embasado em perspectivas futuras, não é possível garantir que tais projeções se concretizarão, o que poderá, se for o caso, ensejar revisões para a adequação do Plano à realidade do momento e dos respectivos pagamentos propostos.

117. Com a homologação do Plano, incidirá o instituto da novação de todos os créditos que são sujeitos à recuperação judicial, ainda que não liquidados, nos termos e condições deste Plano, vinculando a Recuperanda, os seus credores e seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, a partir da Data da Homologação do Plano. Mediante a referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias dos instrumentos originais dos quais decorrem os Créditos Concursais que sejam incompatíveis com as condições do PRJ deixarão de ser aplicáveis, prevalecendo as disposições deste.

118. Com a homologação do Plano, dada a novação dos créditos, todas as execuções e cumprimentos de sentença individuais serão extintos, inclusive quanto aos seus incidentes

de desconsideração de personalidade jurídica, e todas as constrições judiciais havidas serão desfeitas, assim como serão desfeitos todos e quaisquer protesto de título emitido ou inscrição em órgãos de proteção ao crédito contra a Recuperanda, desde que vinculados a créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

119. Resta ajustado no presente plano que nas ações judiciais extintas, as custas e despesas processuais já adimplidas ficarão a cargo da parte que as adimpliu e eventuais custas e/ou despesas remanescentes ficarão sob responsabilidade do credor, inclusive cada parte arcará com os honorários contratuais de seus respectivos advogados, salvo disposições consensuais e escritas em sentido contrário.

120. Constituição de novos créditos ou alteração de créditos já existentes. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral, decisão de órgãos jurisdicionais desportivos ou acordo entre as partes, tais créditos reconhecidos ou alterados serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos no quadro geral de credores, estando sujeitos aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano.

121. Meios de Pagamento. Os pagamentos em dinheiro aos credores nos termos deste Plano serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou de PIX. O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

122. Contas bancárias. Para a realização dos pagamentos em dinheiro previstos neste PRJ, os credores devem informar à GS2, por meio do correio eletrônico financeiro@grupogmr.com.br suas respectivas contas bancárias para esse fim. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias em até 48 (quarenta e oito) horas antecedentes da data de pagamento não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados nas datas previstas em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias ou terem informado dados incorretos ou inconsistentes.

123. Contratos Existentes e Conflitos. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer credor anteriormente à Data do Pedido da Recuperação Judicial, este Plano prevalecerá.

124. Aprovação de Autoridades Governamentais. Todas as disposições deste Plano que dependam de aprovação de Autoridades Governamentais deverão ser aprovadas pelos referidos órgãos para que surtam seus regulares efeitos. As disposições deste Plano poderão ser adaptadas para cumprir as exigências de Autoridades Governamentais.

125. A partir da homologação do Plano, não poderão mais ser pleiteadas penhoras ou ordens de indisponibilidade perante a GS2, sob pena de impossibilitar a plena execução do Plano.

126. Com a homologação do Plano, os credores anuem ciência inequívoca quanto a prazos, termos e condições deste Plano e, pela sua autonomia de vontade, declaram que

concordam expressamente com todos os termos, prazos, deságios e condições dispostos neste Plano.

127. Com a homologação do Plano, havendo créditos sujeitos ainda não liquidados ou não vencidos, a estes também serão aplicados os termos e condições deste Plano, inclusive quanto à novação, aplicando-se integralmente as disposições deste Plano, e da Recuperação Judicial.

128. Com a homologação do Plano, implicará a validade da incorporação das SPEs (sociedades de propósito específico) controladas pela GS2, ou de empresa coligadas, realizadas antes ou após da Data do Pedido.

129. Com a homologação do Plano, os credores não se opõem ao imediato encerramento da recuperação judicial, tão logo opere o trânsito em julgado da decisão que eventualmente o homologar, observado o disposto no parágrafo seguinte.

130. No caso de eventual descumprimento do Plano, facultar-se-á ao credor injustiçado o pedido de execução individual do seu crédito estabelecido pelo Plano, observada a novação do crédito.

131. Ainda que homologado o Plano, caso aconteça algum fato novo que possa interferir no seu cumprimento, a GS2 poderá, a seu critério, convocar AGC para deliberar sobre eventuais modificações, sempre observando o mesmo quórum legal e necessário para aprovação das deliberações.

132. Este Plano somente será considerado como descumprimento na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas, desde que não sanada tal obrigação no prazo de 15 (quinze) dias, contados da notificação do respectivo credor.

133. Período de Cura. Este Plano não será considerado descumprido, a menos que o Credor tenha notificado por escrito a GS2, nos termos deste Plano, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: (a) a mora indicada acima for sanada no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente de notificação; (b) as moras ou inadimplementos indicados forem purgadas ou sanados no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação; ou (c) a GS2 requerer a convocação de uma AGC no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, adiantamento, alteração ou modificação deste Plano, que o saneie ou adite o Plano.

134. A aprovação do Plano implicará na baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito, assim como das anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas em Créditos Concurtais, cabendo à GS2 informar a quais órgãos de proteção ao crédito e a quais cartórios de protesto de títulos deverão ser enviados ofícios pelo Juízo da Recuperação determinando a baixa de tais anotações, bem como implicará na aprovação e/ou ratificação de alterações societárias, tais como as incorporações das SPEs, estipuladas neste Plano, em andamento ou já concluídas.

135. Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, a GS2 poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao



cumprimento de seu objeto social, tal como o lançamento de novos empreendimentos, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

136. A GS2 poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante, incluindo, mas não se limitando, a unidades imobiliárias, sem necessidade de autorização pelo Juízo da Recuperação Judicial.

137. Sem prejuízo dos termos e condições deste Plano, a GS2 poderá buscar soluções inovadoras junto a parceiros estratégicos e/ou instituições financeiras, o que poderá antecipar, total ou parcialmente, o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial ou extrajudiciais e fiscais.

138. O pagamento integral realizado na forma estabelecida neste Plano acarretará a extinção plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive aos juros, correção monetária, penalidades e indenizações, sucumbências e, quitados os créditos, os credores nada mais poderão, por eles, reclamar contra a GS2, avalistas, fiadores, sócio, ex-sócios ou empresas do mesmo grupo econômico da Recuperanda.

139. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações dirigidos a GS2, requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento; ou (ii) enviadas por correio eletrônico para o endereço financeiro@grupogmr.com.br, quando efetivamente entregues e confirmadas por escrito pela GS2.

140. Este Plano e suas obrigações reger-se-ão pelas disposições legais vigentes no Brasil, especialmente pela Lei nº 11.101/05, com as suas alterações legais da Lei nº 14.112/2020.

141. Os Anexos a este Plano são parte dele, não podendo ser interpretados isoladamente nem utilizados para fins não vinculados aos estabelecidos neste Plano.

142. Por fim, o juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir todas e quaisquer controvérsias ou questões decorrentes deste Plano, até o encerramento do processo da Recuperação Judicial e, após o encerramento da Recuperação Judicial, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões atinentes aos créditos ora abarcados pelos efeitos da Recuperação Judicial e deste Plano.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

GS2 REALTY LTDA.
representada pelo seu sócio
Guilherme Sahade

DOUGLAS HENRIQUE COSTA
Advogado
OAB/SP nº 393.219