

---

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**  
**DE**  
**SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**  
**– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

---

Porto Alegre, RS, julho de 2020.

**Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A. – Em Recuperação Judicial**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 01.081.268/0001-68, com sede na Rua do Andradas nº 1155 sala 1106, Centro Histórico – Porto Alegre RS, CEP 90.020-015, apresenta seu Plano de Recuperação Judicial, nos termos que passa a expor:

### **PREÂMBULO**

Considerando que:

- a) Em função das dificuldades narradas na petição inicial, a empresa Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A.– Em Recuperação Judicial ingressou, em 28/05/2020 com o Pedido de Recuperação Judicial.
- b) O processo restou distribuído perante a Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da cidade de Porto Alegre/RS, tombado sob nº 5030287-95.2020.8.21.0001.
- c) Atendidos os pressupostos legais esculpidos nos artigos 48 e 51 da Lei 11.101/05, restou deferido o processamento da recuperação judicial, sendo nomeada para o cargo de Administrador Judicial, o Escritório Medeiros & Medeiros, que, prontamente aceitou o mister, firmando o respectivo compromisso.
- d) A decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial foi proferida no dia 04/06/2020 e publicada no Diário Eletrônico de Justiça no dia 12/06/2020.
- e) Consoante determinação elencada no artigo 53 da Lei 11.101/05, a autora deve apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial em 60 dias.
- f) A empresa busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;
- g) Para tanto, a Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A – Em Recuperação Judicial, apresenta seu plano de recuperação judicial o qual será submetido aos credores.

A **Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A – Em Recuperação Judicial** submete o seu Plano de Recuperação Judicial à aprovação em eventual Assembleia Geral de Credores nos termos do art. 56 da Lei 11.101/05, e à subseqüente homologação judicial, nos termos seguintes.

## **CAPÍTULO I MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

**Visão geral das medidas de recuperação.** O Plano utiliza como meios de recuperação a concessão de prazos e de condições especiais para pagamento das obrigações, cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, cessão de quotas, alienação de bens e de ativos da empresa e alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI).

**Captação de novos recursos.** A empresa poderá obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro.

**Providências destinadas ao reforço do Caixa.** A empresa está implantando uma série de medidas destinadas a reforçar seu caixa. Nesse sentido, cortes de custo, racionalização, melhoria de processos, bem como a implantação da prestação de serviço de industrialização por conta de terceiros foram algumas das medidas já adotadas.

**Reorganização societária.** A recuperanda está autorizada a realizar operações e reorganizações societárias, cisões, incorporações, fusões ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral ou cessão de quotas, como forma de dar pleno cumprimento às disposições deste Plano de Recuperação Judicial.

**Alienação de bens e de ativos.** A recuperanda poderá, na forma prevista neste plano, alienar ativos operacionais e não operacionais para destinar recursos ao pagamento dos credores e ao pagamento de dívidas extraconcursais. A forma de pagamento dos credores através do fruto da alienação de ativos será mediante simples antecipação ou mediante leilão reverso. Por leilão reverso se tem quitação de dívidas, já parceladas e desagiadas, mediante antecipação de valores e obtenção de novos descontos, na forma proposta pela recuperanda no momento da operação. A utilização de antecipação de pagamentos ou de leilão reverso será determinada pelas circunstâncias do momento em que alienação de ativos for realizada, sempre se respeitando a vontade dos credores e sempre se evitando privilégio de credores. Os valores advindos da

alienação das UPIs serão destinados para pagamento dos seus credores, dívidas consideradas extraconcursais e/ou para reforço de capital de giro da recuperanda.

## **CAPÍTULO II REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO**

**Reestruturação de créditos.** O Plano implica novação de todos os créditos sujeitos, para cada classe de credores, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diferente. Com a novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis. Os créditos não sujeitos ao Plano serão pagos na forma como originalmente contratados ou na forma como for acordado entre a empresa e o respectivo credor.

**Opções de pagamento.** O Plano pode conferir a determinados credores o direito de escolher a alternativa de recebimento de seus créditos que lhes seja mais atraente e que melhor atenda a seus interesses. A conferência da eventual possibilidade de escolher entre as opções de recebimento é uma medida que está em conformidade com a isonomia de tratamento entre os credores sujeitos ao Plano. A eventual impossibilidade ou o eventual impedimento de escolha de determinada opção não implica tratamento diferenciado ou discriminatório em relação aos demais credores da mesma classe, porquanto se trata apenas de uma opção de pagamento. Os credores aos quais sejam atribuídas diferentes opções de recebimento de seus créditos deverão formalizar a escolha da sua respectiva opção por meio de manifestação em Assembleia-Geral de Credores, caso outra forma não seja indicada na respectiva previsão. A escolha da opção é final, definitiva e vinculante e somente será possível de retratação com a concordância da recuperanda.

**Início dos prazos para pagamento.** Os prazos previstos para pagamento, bem como eventuais períodos de carência previstos, somente terão início após o trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação judicial.

**Forma do pagamento.** Os créditos serão quitados mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou DOC (Documento de Ordem de Crédito), sendo de responsabilidade exclusiva do credor informação dos dados bancários à recuperanda em até 15 dias contados da homologação do Plano. A comunicação deverá ser encaminhada com cópia ao Administrador Judicial. A ausência de pagamento em virtude da não apresentação dos dados bancários pelo credor não acarretará descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

**Data do pagamento.** Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar programada para realização ou satisfação em um dia que não seja considerado como útil, o referido pagamento ou a referida obrigação deverá ser realizado ou satisfeita no dia útil seguinte.

**Antecipação de pagamentos.** A empresa poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao plano, desde que tais antecipações de pagamento não prejudiquem o pagamento regular dos demais créditos. As antecipações poderão ser simples, pelo valor desagiado e parcelado da dívida, ou mediante leilão reverso, mediante descontos concedidos livre e espontaneamente pelos credores.

**Majoração ou inclusão de créditos.** Na hipótese de majoração de qualquer crédito, ou inclusão de novo crédito, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes.

**Valor mínimo da parcela.** Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos credores sujeitos ao Plano será de R\$ 1.000,00 (mil reais), respeitado o valor dos respectivos créditos.

**Compensação.** A empresa poderá compensar os créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos frente aos respectivos credores sujeitos ao Plano, sobretudo aqueles declarados judicialmente, inclusive valores retidos ou debitados indevidamente de suas contas, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

**Quitação.** Os pagamentos e as distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão quitação. Com a ocorrência da quitação, os credores sujeitos ao Plano serão considerados como tendo quitado, liberado e renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a empresa, seus garantes e ou devedores solidários, fiadores, avalistas, e contra seus diretores, conselheiros, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

### **CAPÍTULO III CRÉDITOS TRABALHISTAS**

**Créditos trabalhistas.** Os credores trabalhistas, equiparados a trabalhistas, ou quaisquer outros de natureza alimentar, que se enquadram na classe prevista no inciso I do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) integralmente, até o limite de 25 (vinte e cinco) salários mínimos por credor, vigentes na data de apresentação do Plano, em até um ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial. O

saldo remanescente ao limite ora estipulado, se houver, será quitado mediante nota promissória, a qual deverá ser resgatada nas mesmas condições que os credores quirografários não financeiros, conforme capítulo V do presente Plano. O pagamento dos credores desta classe operará quitação ampla, geral e irrestrita, inclusive contra eventuais co-responsáveis, substitutos ou subsidiários.

#### **CAPÍTULO IV CRÉDITOS COM GARANTIA REAL**

**5.1. Créditos com Garantia Real.** Os credores com garantia real que se enquadram na classe prevista no inciso II do artigo 41 da LREF serão pagos através de um plano de amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv) Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa e ao seu critério, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 70% (setenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

## CAPÍTULO V CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

**Divisão dos credores quirografários.** O plano prevê a classificação dos Credores Quirografários em Financeiros e Não Financeiros. A classificação dos quirografários se justifica pela necessidade da empresa de manter relações comerciais de fornecimento com os credores operacionais, de ter à sua disposição novos recursos de capital para o cumprimento do Plano ou para recomposição do capital de giro, bem como pela sua preocupação em atender aos credores de menor crédito, justamente aqueles que mais sofrem os efeitos da recuperação judicial, ou aqueles cujos créditos derivam de repasses de recursos oficiais.

**5.2. Credores Quirografários Financeiros.** Os credores quirografários financeiros serão pagos através de um plano de amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv) Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa e a seu critério, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 70% (setenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

**5.3. Credores Quirografários Não Financeiros.** Os credores quirografários não financeiros Os credores quirografários financeiros serão pagos através de um plano de

amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv) Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 60% (sessenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

## **CAPÍTULO VI CRÉDITOS DAS ME/EPP**

**Credores enquadrados como ME/EPP.** Os credores Microempresa e Empresas de Pequeno Porte que se enquadram na classe prevista no inciso IV do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) integralmente em até um ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial.



## **CAPÍTULO VII EFEITOS DO PLANO**

**Vinculação do Plano.** Estas disposições vinculam a recuperanda e os credores, a elas sujeitos ou a elas aderentes, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano.

**Extinção de processos judiciais ou arbitrais.** Exceto se previsto de forma diversa no Plano, os credores sujeitos não mais poderão, a partir da homologação judicial do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito contra a recuperanda, contra seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas, solidarizadas a qualquer título, e outras sociedades ou pessoas físicas, pertencentes ou não ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito ao Plano; (iii) penhorar quaisquer bens da recuperanda, de seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para satisfazer seus créditos sujeitos ao Plano; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da recuperanda, dos seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para assegurar o pagamento de seus créditos sujeitos ao Plano; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à recuperanda, aos seus controladores, às suas controladas, coligadas, afiliadas e a outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, a seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, com seus créditos sujeitos ao Plano; e (vi) buscar a satisfação de seus créditos sujeitos ao Plano por quaisquer outros meios, inclusive, mas não se limitando, a bens dados em garantia, a qualquer título, por seus controladores, às suas controladas, coligadas, afiliadas e a outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, a seus sócios, administradores, fiadores, avalistas, garantidores e terceiros não incluídos nas hipóteses anteriores. Todas as execuções judiciais em curso contra a recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relativas aos créditos sujeitos ao Plano serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

**Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida.** Os processos de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia

ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores de forma diversa da estabelecida no Plano. Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial se sujeita à recuperação e aos termos do Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial.

**Credores aderentes.** O presente plano contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LREF, art. 49), ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação. Os credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, assim considerados os detentores de créditos extraconcursais (LREF, arts. 67 e 84) e aqueles arrolados no art. 49, § 3º e §4º da LREF, poderão ao presente plano expressamente aderir (“Credores Aderentes”), obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem estabelecidas no âmbito do presente plano de recuperação judicial. Será facultado aos credores aderentes, que se enquadrarem nos mesmos critérios dos credores quirografários operacionais parceiros, a utilização do crédito como lanço em eventual alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI). Serão considerados credores aderentes na classe de quirografários aqueles cuja execução ou realização de eventuais garantias sobejar passivos excedentes ao valor fruto da alienação dos bens dados em garantia.

**Modificação do Plano na assembleia geral de credores.** Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos pela recuperanda a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, vinculando a recuperanda e todos os credores sujeitos ao Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pela recuperanda e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, *caput* ou § 1º, da LREF.

**Julgamento posterior de impugnações de crédito e ações ordinárias.** Os credores sujeitos ao Plano que tiverem seus créditos sujeitos ao Plano alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito ou em ações judiciais de qualquer natureza (condenatórias ou por obrigação de fazer) em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor fixado na decisão judicial então vigente ou pelo valor proporcional, se a habilitação de crédito tiver sido retardatária.

**Parágrafo único:** Nas ações por obrigações de fazer, excluídas as de outorgas de escrituras por unidades quitadas, serão cumpridas ou convertidas em pecúnia, a critério da recuperanda, e, se aplicável, habilitados os créditos daí decorrentes, excluídas as eventuais multas as atreintes, como classe III e suas subclasses (quirografários), após a liquidação da sentença.

**Divisibilidade das previsões do plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

**Equivalência.** Na hipótese de qualquer das operações previstas no Plano não ser possível ou conveniente de ser implementada, a recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.

**Encerramento da recuperação judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, a requerimento da recuperanda, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 02 (dois) anos após a homologação do Plano sejam cumpridas.

Porto Alegre, RS, 07 de agosto de 2020.

**FLÁVIO LUZ**  
**OAB/RS 26.627**

**CARINE ANELI MARTINS**  
**OAB/RS 57.300**