

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



GRUPO CARTHAGO
– em Recuperação Judicial –

Processo 5011851-47.2020.8.13.0701
Recuperação Judicial

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos de Uberaba

Projeto sob os cuidados do Administrador Judicial
DRA. TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL

SETEMBRO/2020



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1. NOMENCLATURAS UTILIZADAS	5
1.2. CARACTERÍSTICAS DO PLANO	14
1.2.1. ATIVOS DA COMPANHIA	14
2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DO GRUPO CARTHAGO E SUA RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA	15
3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	18
4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	26
4.1 QUADRO DE CREDITORES	26
5. ESTRATÉGIA DO GRUPO CARTHAGO (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)	27
6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	31
6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS	31
6.1.1 PROJEÇÃO	32
6.1.2 ANÁLISE	33
6.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS	33
6.3 ANÁLISE	34
7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES	35
7.1 CLASSE I – TRABALHISTA	38
7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL	39
7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA	39
7.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	40
7.5 CREDITORES ESSENCIAIS – AMORTIZAÇÃO ACELERADA	41
7.5.1 CREDITORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	41
7.5.2 CREDITORES FORNECEDORES	42
7.5.3 DISPOSIÇÕES GERAIS	44
7.6 CREDITORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES	45



8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS	45
9. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO	46
10. ALIENAÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (“UPI”)	47
11. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	48
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	51



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pelas empresas **(i) CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 19.241.415/0001-85, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**CARTHAGO IMOBILIÁRIA**”); **(ii) CTHG MG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 24.164.930/0001-49, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**CTHG MG**”); **(iii) CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 12.163.891/0001-86, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**CTHG CONSTRUÇÕES**”); **(iv) VILLA NOVA STUDIOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 23.602.730/0001-68, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**VILLA NOVA**”); **(v) IRMÃO AFONSO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 20.680.860/0001-20, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**IRMÃO AFONSO I**”); **(vi) IRMÃO AFONSO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPA LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 20.934.168/0001-81, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**IRMÃO AFONSO II**”); **(vii) JARDIM DO EDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 26.569.493/0001-79, com sede na na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**JARDIM DO EDEN**”); **(viii) GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**



LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 17.363.646/0001-36, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**GTC**”); **(ix) SAFIRA HOLDING S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 13.285.979/0001-33, com sede na Rua Irmão Afonso, nº 585, Cj. 1.102, Bairro Mercês, CEP 38060-360, Uberaba/MG (“**SAFIRA**”); **(x) SF AGROPECUÁRIA LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 16.668.817/0001-72, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**SF AGRO**”); **(xi) SF REALTY E HOLDING S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 29.516.045/0001-03, com sede na Rua Irmão Afonso, nº 585, Cj. 1.102, Bairro Mercês, CEP 38060-360, Uberaba/MG (“**SF REALTY**”); **(xii) MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 21.517.653/0001-12, com sede na Rua Francisco Barcelos, nº 408, Bairro Fabrício, CEP 38065-330, Uberaba/MG (“**MONTE ALVERNE**”); **(xiii) CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO SPE LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 27.929.730/0001-28, com endereço na Avenida Contorno, Quadra 145, Lote 01, Loteamento Cidade Nova, CEP 77800-000, Araguaína/TO (“**CTHG TO**”), doravante denominadas em conjunto “**GRUPO CARTHAGO**” ou “**RECUPERANDAS**”, as quais requereram em 13 de julho de 2020 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos da Comarca de Uberaba – Estado de Minas Gerais, sob o número 5011851-47.2020.8.13.0701.

A decisão que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial das Recuperandas foi proferida no dia 17 de julho de 2020 e, em 27 de julho de 2020, as



Recuperandas tomaram ciência da referida decisão, sendo, portanto, tempestivo o presente Plano de Recuperação Judicial apresentado até 25 de setembro de 2020, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias da intimação da decisão de deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005.

Feitas essas considerações, este plano de recuperação propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico-financeira das empresas, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa das Recuperandas.

1.1. NOMENCLATURAS UTILIZADAS

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta Cláusula. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1. “Administradora Judicial”: Dra. Taciani Acerbi Campagnaro Colnago Cabral, advogada, regularmente inscrito no OAB/MG sob o n.º 170.449, com escritório na Alameda Oscar Niemeyer, 1033, conjunto 424, torre 4, Vila da Serra, Nova Lima/MG, CEP 34006-065.



- 1.1.2. “Aprovação do Plano”:** Aprovação deste Plano pelos Credores reunidos na Assembleia de Credores designada para deliberar sobre ele, na forma do artigo 56, da LFRE.
- 1.1.3. “AGC”:** Qualquer Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista no Capítulo II, Seção IV, da LFRE.
- 1.1.4. “Ativos Complementares”:** São (i) os ativos, presentes ou futuros, de titularidade das Recuperandas, contabilizados como ativo circulante ou não circulante, que não integram Patrimônios de Afetação, a saber caixa livre, unidades em estoque, recebíveis e terrenos, bem como (ii) os proventos, dividendos, unidades em estoque, recebíveis e terrenos a que quaisquer Recuperandas fazem ou venham a fazer jus provenientes de ou pertencentes a sociedades que não estejam sujeitas à Recuperação Judicial. Para fins de esclarecimento, os Ativos Complementares serão assim considerados somente após a dedução da sua contribuição proporcional nas Despesas Gerais e Administrativas incorridas pelo Grupo Carthago, bem como das respectivas Despesas Diretas.
- 1.1.5. “Ativos Imobiliários”:** São (i) ativos de titularidade das Recuperandas, tais como Terrenos Hipotecados, Unidades Imobiliárias Hipotecadas, Recebíveis Empenhados, Quotas Empenhadas, entre outros, que tenham sido onerados em favor de Credores; e/ou (ii) empreendimentos imobiliários cuja construção tenha sido financiada por Credores.
- 1.1.6. “Ativos Essenciais”:** São ativos circulantes e/ou não circulantes de titularidade das Recuperandas, tais como depósitos judiciais, carteira de recebíveis, estoque remanescente, declarados como essenciais para o plano de recuperação judicial;



- 1.1.7. “Bens Essenciais”:** Ativo imobilizado relacionado no patrimônio da empresa e em sua contabilidade, cuja função seja indispensável para a consecução da atividade empresarial das Recuperandas, e que sua retirada possa inviabilizar ou dificultar o processo de recuperação judicial;
- 1.1.8. “Código Civil” ou “CC”:** Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
- 1.1.9. “Código de Processo Civil” ou “CPC”:** Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015.
- 1.1.10. “Consolidação das Leis do Trabalho” ou “CLT”:** Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.
- 1.1.11. “Consolidação Processual”:** A consolidação processual decorre da possibilidade de processar de forma unitária o pedido de recuperação judicial de empresas que integram o mesmo grupo econômico, em litisconsórcio ativo (facultativo), quando houver conexão pelo conteúdo, pela causa de pedir ou, ainda, afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito, nos termos do artigo 13, incisos II e III, do Código de Processo Civil, e seu conceito, inclusive, foi objeto de estudo e inclusão no Projeto de Lei nº 6.229/2005, para alteração da Lei nº 11.101/05, a fim de *atualizar a legislação referente à recuperação judicial, à recuperação extrajudicial e à falência do empresário e da sociedade empresária*, com a edição do artigo 69-J: “Art. 69-J. Os devedores que atendam aos requisitos previstos nesta Lei e que integrem grupo sob controle societário comum poderão requerer recuperação judicial sob consolidação processual.”
- 1.1.12. “Consolidação Substancial”:** A consolidação substancial é caracterizada quando o grupo de sociedades exerce *suas atividades sob unidade gerencial, laboral e*



*patrimonial*¹, havendo comunhão de interesses e de obrigações, garantias cruzadas, gestão conjunta e grupo econômico de fato e de direito, sendo uma unidade econômica orgânica, tanto do ponto de vista operacional quanto do ponto de vista financeiro, e seu conceito pode ser extraído dos artigos 69-M e 69-N, do Projeto de Lei nº 6.229/2005. “Art. 69-M. O juiz determinará, de ofício, a consolidação substancial de ativos e passivos de agentes econômicos integrantes do mesmo grupo econômico que estejam ou não em recuperação judicial, quando constatar:”; e “Art. 69-N. Em decorrência da consolidação substancial, ativos e passivos de devedores serão tratados como se pertencessem a um agente econômico único.”.

1.1.13. “Créditos”: Créditos e obrigações, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto de ação judicial e/ou arbitragem iniciada ou não, estejam ou não relacionados na Lista de Credores e sejam ou não sujeitos aos efeitos do Plano.

1.1.14. “Créditos com Garantia Real”: Créditos Concursais detidos por Credores com Garantia Real.

1.1.15. “Créditos Concursais”: Créditos detidos pelos Credores Concursais contra as Recuperandas, ou pelos quais as Recuperandas possam vir a responder em decorrência de qualquer tipo de obrigação e/ou coobrigação, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes da Data do Pedido, incluídos

¹ STJ, Quinta Turma, REsp nº 2007/0163916-9, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 18/12/2008. STJ, Primeira Turma, REsp nº 2005/0117118-7. Rel. Min. José Delgado, j. 16/058/2005. STJ, Terceira Turma, Recurso Ordinário em MS nº 2001/0010079-1. Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/06/2002.



aqueles cujo fato gerador e/ou respectiva obrigação seja(m) anterior(es) e/ou coincidente(s) com a Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, observando-se, em relação a obrigações de trato sucessivo, a ocorrência de cada evento sucessivo, sujeitos à Recuperação Judicial e que, em razão disso, podem ser reestruturados por este Plano, nos termos da Lei nº 11.101/05.

1.1.16. “Créditos Extraconcursais”: Créditos detidos pelos Credores Extraconcursais na Data do Pedido ou aqueles constituídos posteriormente à Data do Pedido.

1.1.17. “Créditos Quirografários”: Créditos Concursais detidos pelos Credores Quirografários.

1.1.18. “Créditos Trabalhistas”: Créditos e direitos detidos pelos Credores Trabalhistas.

1.1.19. “Credores”: São as pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos contra as empresas Recuperandas, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.20. “Credores com Garantia Real”: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor econômico do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da LFRE.

1.1.21. “Credores Concursais”: Credores cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da LFRE. Tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia de Credores, em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP).



1.1.22. “Credores Estratégicos”: Credores Concursais que, no decorrer da Recuperação Judicial, comprometerem-se a apoiar o novo *business plan* das empresas Recuperandas, em condições comerciais favoráveis, de modo a assegurar a implementação da reestruturação prevista neste Plano, nos termos do artigo 67, § único, da LFRE.

1.1.23. “Credores Extraconcursais”: Para fins deste Plano são os Credores das Recuperandas (*i*) cujo fato gerador de seu direito de crédito seja posterior à Data do Pedido, mas decorra de instrumento celebrado antes da Data do Pedido, observado nessa hipótese que o crédito correspondente não se qualifica como crédito extraconcursal para fins dos artigos 67, 84, inciso V e 149 da LFRE em caso de superveniente decretação da falência das Recuperandas; ou (*ii*) cujo direito de tomar posse de bens ou de executar seus direitos ou garantias derivados de contratos celebrados antes ou após a Data do Pedido não pode ser alterado pelo Plano, de acordo com o artigo 49, §§ 3º e 4º, da LFRE.

1.1.24. “Credores Extraconcursais Aderentes”: Credores Extraconcursais que optarem por aderir aos termos deste Plano, reestruturando os seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos.

1.1.25. “Credores Fornecedores”: São os Credores Quirografários, que são titulares de Créditos decorrentes de operações mercantis, de bens e/ou serviços. Para fins deste Plano, os Credores ME/EPP também poderão ser considerados Credores Fornecedores.



- 1.1.26. “Credores ME/EPP”:** Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da LFRE.
- 1.1.27. “Credores Quirografários”:** São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LFRE.
- 1.1.28. “Credores Retardatários”:** Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.
- 1.1.29. “Credores Sub-roгатários”:** Credores que sub-roгarem na posição de Credores Concursais ou Credores Aderentes em razão de sub-roгação de qualquer de um Crédito inserido no Quadro Geral de Credores.
- 1.1.30. “Credores Trabalhistas”:** Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LFRE.
- 1.1.31. “Dia Corrido”:** Para fins deste Plano, Dia Corrido é qualquer dia, de modo que os prazos contados em Dias Corridos não são suspensos ou interrompidos.
- 1.1.32. “Dia Útil”:** Para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado municipal na Cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, hipótese na qual Dia Útil será considerado como qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
- 1.1.33. “Data Inicial”:** Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que



será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

1.1.34. “Data do Deferimento do Pedido de Recuperação Judicial”: Dia 17 de julho de 2020, data em que houve a intimação da decisão que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial das Recuperandas.

1.1.35. “Data do Pedido”: Dia 13 de julho de 2020, data em que o pedido de recuperação judicial das Recuperandas foi ajuizado na Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais.

1.1.36. “Edital”: Edital a ser publicado pelas Recuperandas para informarem aos interessados acerca do Processo Competitivo.

1.1.37. “Grupo Carthago”: É a denominação em conjunto das empresas que compõem o litisconsórcio ativo da Recuperação Judicial que, apesar de possuírem personalidade jurídica própria, atuam sob controle societário, operacional, financeiro, administrativo e gerencial único.

1.1.38. “Homologação Judicial do Plano”: Decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LFRE. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Minas Gerais ou outro meio legal, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.

1.1.39. “Juízo da Recuperação Judicial”: Juízo da Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos da Comarca de Uberaba – Estado de Minas Gerais.



1.1.40. “Lista de Credores”: É a relação de credores vigente na data da Aprovação do Plano, seja aquela apresentada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, §2º, da LFRE ou, ainda, na falta desta, a relação apresentada pelas Recuperandas, nos termos do artigo 51 da LFRE.

1.1.41. “Lei de Falência e Recuperação de Empresas” ou “LFRE”: Lei Federal nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

1.1.42. “Plano”: Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Recuperandas, conforme aditado, modificado ou alterado de tempos em tempos.

1.1.43. “Projeção de Resultado Econômico/Financeiro”: Conforme modelo apresentado no estudo abaixo.

1.1.44. “Recuperandas”: (i) CARTHAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA.; (ii) CTHG MG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.; (iii) CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI.; (iv) VILLA NOVA STUDIOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (v) IRMÃO AFONSO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (vi) IRMÃO AFONSO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPA LTDA.; (vii) JARDIM DO EDEN EMPREENDIMENTO SPE LTDA.; (viii) GTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; (ix) SAFIRA HOLDING S.A.; (x) SF AGROPECUÁRIA LTDA.; (xi) SF REALTY E HOLDING S.A. (xii) MONTE ALVERNE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (xiii) CTHG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO TO SPE LTDA. – todas em recuperação judicial.

1.1.45. “Termo De Adesão”: Instrumento Particular firmando entre as Recuperandas e o Credor Aderente interessado em aderir às cláusulas específicas previstas no Plano de pagamento acelerado.



1.2. CARACTERÍSTICAS DO PLANO

1.2.1. ATIVOS DA COMPANHIA

Nos termos do artigo 60, da LFRE, as Recuperandas poderão alienar filial ou unidade produtiva isolada e unidades produtivas a terceiros, através de operações onerosas por preço justo de mercado (*fair market value*), respeitado o cumprimento das obrigações firmadas com credores. Os recursos obtidos nas mencionadas operações poderão ser canalizados para liquidações dos credores e/ou para incremento no fluxo de caixa das Recuperandas, conforme as previsões do Plano, sempre com autorização judicial ou homologação judicial na forma dos arts. 60 e 66 da LFRE.

Fica garantida às empresas Recuperandas a plena gerência de seus ativos, restando autorizada e dispensada autorização judicial, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis ou cuja alienação não implique em redução de atividades das Recuperandas, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno deste plano.

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.



Os recursos obtidos com tais operações/alienações, caso efetivadas, comporão o caixa das empresas, fomentando, assim, as suas atividades e possibilitando, por consequência, o pagamento a seus credores e o cumprimento do plano de recuperação.

2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DO GRUPO CARTHAGO E SUA RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA

O Grupo Carthago é um grupo empresarial que opera no mercado imobiliário, com foco na construção, incorporação e urbanização de áreas, tendo iniciado suas operações no ano de 2010, primeiramente com a precursora empresa CARTHAGO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – atualmente – CTHG CONSTRUÇÕES EIRELI – na construção de casas de alto padrão.

Dado o sucesso nas atividades empresariais, e enxergando o déficit habitacional do País, em 2013, debutou o Grupo Carthago no mercado de construção e incorporação dentro das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida, tendo como primeiro lançamento o RESIDENCIAL ÎLE-DE-FRANÇE, composto de 128 unidades e um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 19.200.000,00 (dezenove milhões e duzentos mil reais), o qual foi um sucesso de vendas.

Em 2014, seguiu-se o desenvolvimento e sucesso das atividades empresariais do Grupo Carthago, gerando a circulação de riquezas, geração de empregos e pagamentos de impostos no município de Uberaba, com o lançamento de dois empreendimentos que



totalizaram mais de R\$ 54 milhões em VGV,, os quais, tal como o primeiro empreendimento, foram sucessos de vendas, quais sejam o RESIDENCIAL ALENCARINA com 224 unidades e o RESIDENCIAL ZECA MENDES com 155 unidades, ambos concluídos.

Em 2015, optou o Grupo Carthago por iniciar no mercado de construção e incorporação de médio e alto padrão, tendo lançado os empreendimentos BEVERLY HIILS, com 22 unidades e VGV de R\$ 11 milhões, RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, com 40 unidades e VGV de R\$ 12 milhões e RESIDENCIAL BELLA VISTA composto de 120 unidades e VGV de R\$ 23 milhões, tendo os dois primeiros sido concluídos, e o RESIDENCIAL BELLA VISTA, muito embora com 94% da obra concluída, paralisado em razão de decisão da comissão dos proprietários que definiu por acionar a apólice de seguro contratada para finalização da obra.

Em 2016, quando o mercado imobiliário nacional ainda sofria de grande retração desde 2013, fez o Grupo Carthago lançar novo empreendimento denominado VILLA NOVA STUDIOS, inicialmente com previsão de duas torres e VGV de aproximadamente R\$ 18 milhões, sendo certo que, neste empreendimento, em função da dificuldade de vendas por escassez de crédito, restou possível a consecução apenas da primeira torre, que se encontra em fase de acabamento.

No ano de 2017, definiu-se pela expansão dos negócios na cidade de Ituiutaba/MG, tendo-se realizado o lançamento do RESIDENCIAL PORTAL DO CERRADO, com 100 unidades e VGV de R\$ 10 milhões.



Atualmente, afora a crise financeira que será adiante melhor explicitada, o Grupo Carthago permanece exercendo a sua atividade empresarial na cidade de Uberaba e Ituiutaba, consistente na gestão operacional e financeira dos empreendimentos já edificados e em fase de finalização, que demandam novas vendas de estoque remanescente, equalização de distratos, cobrança de clientes inadimplentes e gerenciamento da carteira de recebíveis, entre outras atividades empresariais que se revelam necessárias à manutenção e soerguimento da empresa, visando à preservação da fonte produtora, dos empregos dos trabalhadores e interesses dos credores, e, via de consequência, o estímulo à atividade econômica de Uberaba/MG e região.

Há de se ressaltar também, a atuação da Carthago Agropecuária (SF Agro) no Grupo, que atua na compra, venda e criação de animais bovinos da raça nelore, tendo incorrido em grande sucesso nos seus anos de criação.

Com efeito, preclaro se mostra o fato do Grupo Carthago, ao longo de sua existência, ter investido não só em seu próprio crescimento como em toda a sociedade, especialmente de Uberaba/MG, tendo sempre buscado o desenvolvimento de novos empreendimentos como forma até mesmo de fomentar o déficit habitacional da cidade no que tange à moradia popular, levando, ao final, qualidade de vida aos seus clientes.

Nada obstante a trajetória de crescimento e sucesso ao longo dos últimos 10 (dez) anos, a grave recessão econômica enfrentada pelo país nos últimos anos, afetando



drasticamente o mercado imobiliário, a exemplo das grandes incorporadoras e construtoras do país que precisaram se socorrer do instituto da Recuperação de Empresas para sobreviverem, com o Grupo Carthago não foi diferente, razão pela qual faz-se necessário socorrer-se da Lei de Recuperação de Empresas para que possa retomar a higidez de suas atividades e monetizar seus ativos, a fim de viabilizar a superação de sua atual crise econômico-financeira.

3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Conforme já exposto, o Grupo Carthago possui grande destaque e é referência de sucesso, confiança, transparência e ética no mercado de incorporações, construções e vendas de empreendimentos imobiliários ao longo desses 10 anos de história, gozando do melhor conceito no meio empresarial e sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresarial no Brasil.

O Grupo Carthago sempre primou pelo pioneirismo no aproveitamento das oportunidades de mercado e seus fundadores sempre acreditaram no crescimento paulatino dos negócios do Grupo a partir de novos e constantes investimentos. Tudo isso, destaque-se, lastreado em planos de crescimento estruturados e planejados de formas minuciosas, condizentes com os cenários econômicos esperados para o país e para o mercado ao longo dos anos.



Sob tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de sua capacidade produtiva, faturamento, empreendimentos, estrutura operacional e organizacional, várias foram as intercorrências no cenário da economia nacional e internacional que afetaram sua solidez e pujança, criando o ambiente de dificuldade econômico-financeira transitório atualmente instalado.

Com o elevado índice de crescimento econômico no país entre os anos de 2008 e 2012, o poder aquisitivo da população média brasileira começou a aumentar, de forma que muitos viram a oportunidade de migrar do aluguel para a conquistar o sonho da casa própria, quando o Grupo Carthago investiu fortemente no lançamento de empreendimentos para atender a demanda do mercado imobiliário que estava superaquecido.

Com investimentos alavancados e obras a todo vapor, adveio senão a maior crise político-econômica já vivenciada pelo país, que se arrastou pelos anos de 2014 a 2017, impactando diretamente na capacidade de compra do brasileiro o que ocasionou severa crise em diversos setores, atingindo duramente o mercado imobiliário.

Não é surpresa que o setor da construção civil foi, seguramente, aquele que mais sofreu as severas e dolorosas consequências da crise – justamente o nicho específico de mercado onde o Grupo Carthago atua.



Desde o segundo semestre do ano de 2013 a queda no PIB da construção civil soma 14,3%, enquanto, no total do país, a queda do PIB representou cerca de 5,5% no mesmo período, segundo levantamento divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”)².

No setor de incorporação imobiliária, os números são refletidos no balanço do mercado imobiliário de São Paulo, conforme divulgado pelo Sindicato da Habitação – SECOVI-SP³, onde é possível verificar a **abrupta queda nas vendas no período de 2014 a 2017**:



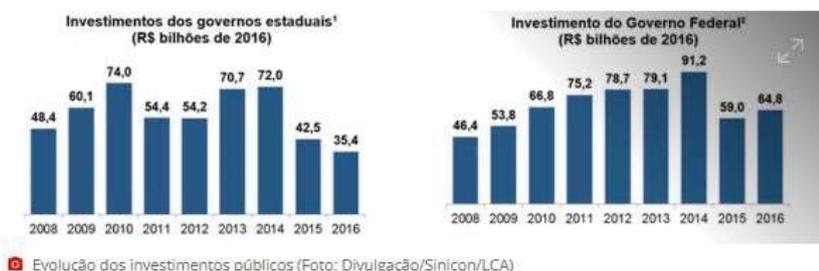
A **crise fiscal** também levou o governo federal e os estados e municípios a desacelerar os investimentos. O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”) igualmente emprestou menos, de modo que seus desembolsos para projetos de infraestrutura diminuiram pela metade, de R\$ 38,8 bilhões em 2015 para R\$ 19,5 bilhões em 2016⁴.

² <https://www.sienge.com.br/blog/construcao-civil-no-brasil/>

³ <https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/balancos-do-mercado/2017/arquivos/anuario-do-mercado-imobiliario-2017.pdf>

⁴ <https://g1.globo.com/economia/noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml>





De igual modo, o setor também sofreu não apenas – como se não fosse suficiente – com a redução de investimentos como com o aminguamento da mão de obra. Em declaração de outubro de 2017, o diretor executivo do Sindicato Nacional da Indústria da Construção Pesada (“Sinicon”) afirmou que *a mão de obra do setor foi dizimada. Enquanto a economia perdeu 5% dos empregos com carteira, a construção perdeu 35%. É um número estupidamente maior*⁵.

A alta taxa de desemprego, além de impactar diretamente no setor da construção civil que representou a maior queda no Produto Interno Bruto - PIB durante o período, também reduziu o poder de compra do brasileiro, fazendo com que muitos desistissem do sonho da casa própria e distratassem os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

⁵ <https://g1.globo.com/economia/noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml>



Somado a isso, diversos compradores com conduta de investidor que haviam adquirido unidades durante o superaquecimento do mercado imobiliário nos anos que antecederam a crise do setor, em verdadeira especulação imobiliária, aproveitaram a onda de distratos e viram oportunidade de ganhar dinheiro com isso, já que a tendência do valor da unidade imobiliária adquirida como investimento era de queda, de forma que com os distratos poderiam reaver mais de 90% dos valores investidos.

Tal situação gerou efeito desastroso às incorporadoras imobiliárias, que se viram alavancadas no mercado financeiro e com investidores, com obras inacabadas, sem perspectiva de recebimento da maior parcela de sua receita, que adviria dos recursos obtidos pelos adquirentes após a obtenção do financiamento imobiliário, quando do recebimento das chaves.

Além disso, no período, o custo financeiro, tanto para os adquirentes quanto para Grupo Carthago, se tornou exorbitante em razão do aumento das taxas Selic e da inflação, afetando a variação do CDI, inclusive, sendo este o índice indexador das operações financeiras tomadas pelo Grupo Carthago.

Ou seja, o resultado disso tudo foi perverso ao mercado de incorporações imobiliárias⁶, já que a exploração comercial do ciclo imobiliário depende de fatores exógenos à atividade de incorporação em si, entre outros: *(i)* a disponibilidade de financiamento para os clientes a taxas atrativas que gere seu interesse pela compra de imóveis (Índice de

⁶ <http://www.valor.com.br/empresas/4695051/condicao-de-credito-do-setor-e-pior-desde-2004>



Confiança do Consumidor); **(ii)** a capacidade financeira dos clientes para cumprimento das obrigações relativas à aquisição das unidades, garantindo às incorporadoras os recursos necessários para honrar seus compromissos junto às instituições financiadoras; e **(iii)** a existência de linhas de crédito para lançamento, início e término de obras e subsequente comercialização dos empreendimentos.

Com a queda nas vendas e paralisação de obras em decorrência de inúmeros distratos, as margens tiveram que ser drasticamente reduzidas para fazer girar as demandas dos seus clientes e possibilitar que o Grupo honrasse também com seus compromissos frente aos seus parceiros, fornecedores, instituições financeiras e principalmente com as entregas aos clientes.

Nesse contexto, várias foram as medidas adotadas pelo Grupo Carthago no intuito de buscar meios para contornar a grave situação instalada, inclusive com a paralisação de novos investimentos, a redução de custos e despesas fixas e, infelizmente, a diminuição no quadro de funcionários e colaboradores.

Tais medidas, e muitas outras adotadas, contudo, não se mostraram suficientes para a geração de caixa necessário para fazer frente a tão expressivo endividamento e aos compromissos de entrega de empreendimentos, continuando a pressionar o fluxo de pagamentos das empresas do Grupo, levando-o a situações de inadimplência.



Não obstante, o Grupo Carthago vinha buscando sua reorganização interna com vistas ao aproveitamento da retomada econômica do setor entre os anos de 2019 e 2020, a fim de viabilizar uma reestruturação controlada e geração de caixa, mesmo que gradual, e possibilitar a negociação coletiva com seus credores em médio prazo.

Entretanto, a estruturação de um processo de Recuperação Judicial para viabilizar seu soerguimento precisou ser antecipada em razão da grave crise atual instalada pela pandemia do novo *coronavírus*, o que, novamente, interferiu nas projeções mercadológicas que estavam sendo utilizadas como premissa para retomada de seus negócios.

Dessa maneira, ainda que empresas sólidas e bem gerenciadas como as que compõem o Grupo Carthago tenham conseguido se manter na ativas durante a fase mais delicada da crise, a fadiga do comércio e das vendas, somada à redução do poder geral de compra da população, a alta carga tributária aplicada ao setor, e os altos custos para o desempenho da atividade empresarial puniram ainda mais as empresas.

A soma destas adversidades conjunturais atingiu não somente o Grupo Carthago, mas todo o setor de incorporações imobiliárias e construções, tendo sido pouco efetivas as medidas adotadas pelo grupo empresarial no intuito de buscar meios para contornar a grave situação instalada, não sendo suficientes para recompor o caixa e fazer frente ao endividamento atual.



Com a escassez de caixa para fazer frente, especialmente, ao pagamento dos abusivos valores cobrados pelas instituições financeiras e, mais do que isso, para viabilizar a entrega tempestiva das suas obrigações e para que fosse possível a manutenção das atividades do grupo e todos os benefícios socioeconômicos que este provê, se tornou inevitável o ajuizamento do presente pedido de recuperação judicial.

De fato, a gravidade da crise aliada com o alto custo financeiro, deixou a situação de caixa do Grupo Carthago debilitada não havendo alternativa para superar a situação momentânea de crise econômico-financeira, senão através de uma reestruturação por meio do processo de recuperação judicial, o qual visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos, exercendo, assim, sua função social, em momento, inclusive, que o mercado imobiliário aponta retomada^{7 8}.

Se mantida a atividade empresária, com a retomada da estabilidade comercial pós efeitos da pandemia, a companhia terá condições – como já vinha demonstrando – de retomar a geração de caixa, elevando o valor da sua marca, o que resultaria na valorização de seu ativo para continuar cumprindo regularmente com suas obrigações.

Nesse sentido, importante destacar que a viabilidade da recuperação do Grupo Carthago é patente, face, sobretudo, à robustez de sua estrutura operacional, à sólida reputação e

⁷ <https://www.abrainc.org.br/economia/2019/01/16/2019-e-o-mercado-imobiliario/>

⁸ <https://www.abrainc.org.br/abrainc/2019/12/23/setor-imobiliario-sai-do-fundo-do-poco-e-deve-impulsionar-economia-em-2020/>



diante de sua admirável história de crescimento, bem como diante dos indicadores que apontam que o cenário econômico nacional recessivo é transitório, devendo ser superado em poucos anos, mantendo em curso normal suas atividades, propiciando, assim, a manutenção da fonte produtora de recursos, de emprego e do interesse de seus credores, em vista da preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consagrado no art. 47 da LFRE.

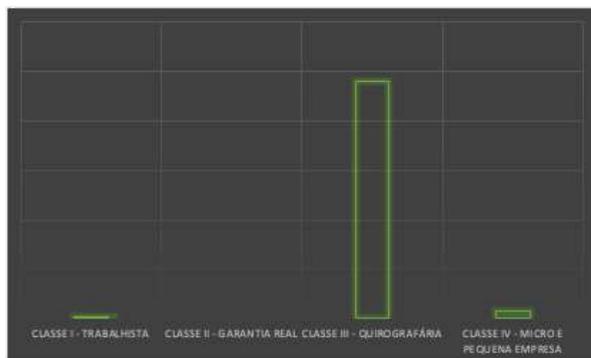
4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

4.1 QUADRO DE CREDORES

Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores apresentada pelo Grupo Carthago, conforme quadro a seguir:

RELAÇÃO DE CREDORES - CONSOLIDADA
GRUPO CARTHAGO

CLASSE	VALOR - R\$	%
CLASSE I - TRABALHISTA	-R\$ 294.061,99	0,87%
CLASSE II - GARANTIA REAL	R\$ -	0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	-R\$ 32.510.259,85	95,89%
CLASSE IV - MICRO E PEQUENA EMPRESA	-R\$ 1.099.514,05	3,24%
TOTAL	-R\$ 33.903.835,89	100,00%



Consoante se observa na relação de credores, a composição dos credores está dividida entre credores trabalhistas (classe I); credores quirografários (classe III); e credores microempresas e empresas de pequeno porte (classe IV), tal como acima ilustrado.

5. ESTRATÉGIA DO GRUPO CARTHAGO (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise económico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios



estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

A reestruturação de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições - o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

Nesse escopo, as Recuperandas profissionalizaram a sua gestão e administração, criando processos e metodologia de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos e de livre divulgação no processo de recuperação judicial e ao mercado como um todo.

As Recuperandas também implementaram um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.



Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento das Companhias, que estão demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

Considerando esse cenário, conclui-se que as Recuperandas têm muito mais condições de equalizar o passivo se mantidas em funcionamento do que se instantaneamente liquidadas, onde, no caso, não teriam como arcar com o pagamento de seus credores.

Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente as relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo condizente com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos previsíveis que se refletem nos negócios das Recuperandas e no mercado regional e nacional.

A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são íntegras e se adequam ao legalmente exigido.

Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador



Judicial nomeado pelo Juízo, Ministério Público e coletividade de credores.

Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos de Uberaba, do Estado de Minas Gerais, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar com as obrigações vencidas e vincendas, as Recuperandas oferecem conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos para pagamento das obrigações devidas, com redução linear e negocial de valores devidos, meio imprescindível para reestruturação do Grupo Novo Rumo (LRE, art. 50, inc. I);
2. 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 (LRE, art. 50, inc. II);
3. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos e transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);
4. Dação em pagamento (LRE, art. 50, inc. IX), venda de ativos, na modalidade UPI;



6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a realidade atual das Recuperandas e as perspectivas de receitas oriundas das vendas.

A viabilidade do plano econômico-financeiro ora desenvolvido e proposto aos Senhores Credores possui por premissas: (i) o pleno gerenciamento pelo Grupo Carthago da carteira de clientes e recebíveis operacionalizados a qualquer tempo, anterior ou posteriormente ao ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial; (ii) o plano gerenciamento das propriedades resolúveis detidas pelo Grupo Carthago em razão da execução de seu objeto social, considerando o modelo e financiamento concedido pelas Recuperandas na comercialização de lotes, no formato de alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514/97.

Portanto, são considerados ativos essenciais do Grupo Carthago os recebíveis decorrentes da comercialização de lotes e a propriedade resolúvel dada em garantia às operações de venda.

6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

- ✓ Para a projeção do volume de receita bruta nos 17 (dezessete) anos contemplados no plano foi considerado o atual planejamento comercial e o histórico das empresas e do mercado em que atuam;
- ✓ A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que a cada ano ocorrerá um crescimento moderado no volume de vendas/serviços;



- ✓ Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- ✓ O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional das Recuperandas e possíveis gastos adicionais estão previstos nos custos;
- ✓ Os preços dos produtos não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços dos serviços prestados projetados para garantir as margens projetadas.

6.1.1 PROJEÇÃO

Em atualização recente de crescimento e perspectiva de crescimento, preconiza-se:

DRE PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Faturamento Bruto Anual	R\$ 2.306.152,44							
Faturamento Bruto Mensal	R\$ 192.179,37							
Receita Líquida	R\$ 2.150.948,38							
Custos Variáveis	R\$ 562.316,76	R\$ 562.316,76	R\$ 168.695,02					
Margem de Contribuição	R\$ 1.588.631,62	R\$ 1.588.631,62	R\$ 1.982.253,36					
Custos Fixos	R\$ 596.938,56							
Resultado Operacional	R\$ 991.693,06	R\$ 991.693,06	R\$ 1.385.314,80					
Pagamento RJ	R\$ 294.061,99	R\$ 81.886,88	R\$ 491.321,28					
PMT Mensal	R\$ 24.505,17	R\$ 6.823,91	R\$ 40.943,44					
Saldo Caixa	R\$ 697.631,07	R\$ 909.806,18	R\$ 893.993,52					
Saldo Caixa - Acumulado	R\$ 697.631,07	R\$ 1.607.437,25	R\$ 2.501.430,77	R\$ 3.395.424,29	R\$ 4.289.417,81	R\$ 5.183.411,33	R\$ 6.077.404,86	R\$ 6.971.398,38



Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	%
R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 1.921.793,75	100,00%				
R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,38	8,42%				
R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 1.792.457,03	93,27%				
R\$ 168.695,02	R\$ 168.695,02	R\$ 168.695,02	R\$ 168.695,02	R\$ 168.695,02	R\$ 140.579,19	9,34%				
R\$ 1.982.253,36	R\$ 1.982.253,36	R\$ 1.982.253,36	R\$ 1.982.253,36	R\$ 1.982.253,36	R\$ 1.651.877,84	83,93%				
R\$ 596.938,56	R\$ 596.938,56	R\$ 596.938,56	R\$ 596.938,56	R\$ 596.938,56	R\$ 497.448,80	25,88%				
R\$ 1.385.314,80	R\$ 1.385.314,80	R\$ 1.385.314,80	R\$ 1.385.314,80	R\$ 1.385.314,80	R\$ 1.154.429,04	58,04%				
R\$ 491.321,28	R\$ 491.321,28	R\$ 491.321,28	R\$ 491.321,28	R\$ 491.321,28	R\$ 409.434,40	19,74%				
R\$ 40.943,44	R\$ 40.943,44	R\$ 40.943,44	R\$ 40.943,44	R\$ 40.943,44	R\$ 40.943,44	1,66%				
R\$ 893.993,52	R\$ 893.993,52	R\$ 893.993,52	R\$ 893.993,52	R\$ 893.993,52	R\$ 744.994,64	38,30%				
R\$ 6.971.398,38	R\$ 7.865.391,90	R\$ 8.759.385,42	R\$ 9.653.378,94	R\$ 10.547.372,46	R\$ 11.441.365,98	R\$ 12.335.359,50	R\$ 13.229.353,02	R\$ 14.123.346,54	R\$ 14.868.341,18	11,13%

(*) O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6.1.2 ANÁLISE

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 2,3 milhões de faturamento, o que corresponde a R\$ 190 mil de média mensal, chegando ao volume R\$ 1,9 milhões no último ano previsto do exercício.

6.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico financeiro:

- ✓ Foi utilizado o sistema tributário da categoria, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- ✓ As Despesas Administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas/serviços demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;



- ✓ A sobra de caixa projetada em cada ano será destinada para o reinvestimento no negócio, garantindo, assim, a sua perpetuidade, além de pagamentos de passivos não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e para recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;
- ✓ A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço das mercadorias quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- ✓ O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do plano de recuperação;
- ✓ Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

6.3 ANÁLISE

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir as despesas fixas em termos percentuais.



Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento das obrigações não sujeitas aos efeitos da recuperação judicial. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico financeira das Recuperandas, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

7. PAGAMENTOS AOS CREDITORES

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os Credores deverão informar os dados bancários às Recuperandas através de e-mail (rj@carthagoconstrutora.com.br), exigindo comprovante de recebimento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada tranche, suas contas bancárias.



Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano e permanecerão provisionados pelas Recuperandas. Após a informação intempestiva dos dados, os valores serão pagos somente na tranche subsequente.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, a recuperação judicial será encerrada, nos termos da LFRE. Os credores também concordam com a imediata baixa dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, após a Homologação Judicial do Plano, quer em face das Recuperandas, quer dos seus acionistas, eis que o escopo é viabilizar a retomada da sua credibilidade comercial pari passu com a novação concursal decorrente da homologação do plano aprovado pelos Senhores Credores.

Desse modo, todos os créditos que forem novados em razão da homologação do plano de recuperação judicial (art. 59, da LFRE), não poderão ser objeto de inscrição vinculada às Recuperandas e seus acionistas em nenhum órgão de restrição ao crédito, tais como, exemplificativamente, Serasa, SPC, cartórios de protestos, sendo que aqueles que se encontrarem inscritos nessas entidades deverão ser baixados, servindo a r. decisão que conceder a recuperação judicial como ofício para referidas baixas.



Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que seja condizente com a atual capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação da empresa.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro-Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial, devendo ser cumprido o rito processual ordinário.

Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro-Geral de Credores, inclusive mas não se limitando, aqueles decorrentes das ações judiciais e administrativas já em curso na data do ajuizamento da recuperação judicial, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, observando a carência, deságio e prazo, sem direito aos rateios eventualmente já realizados, sendo o termo *a quo* do prazo de pagamento o trânsito em julgado da respectiva decisão que determinar a inclusão do crédito perante o D. Juízo da Recuperação Judicial.

Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a terceiros e a cessão produzirá efeitos às Recuperandas, desde que devidamente notificadas. Além disso, créditos relativos ao direito de regresso contra as Recuperandas e que sejam decorrentes



do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes contra as Recuperandas, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.

7.1 CLASSE I – TRABALHISTA

Os Credores Trabalhistas receberão a integralidade dos seus Créditos Trabalhistas no prazo do art. 54 da LFRE, limitado ao valor correspondente a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, previsto no artigo 83, inciso I, da LFRE, sendo que eventual valor do Crédito que exceder tal montante será pago nas mesmas condições dos Credores Quirografários.

Para os Credores Trabalhistas que tiverem a inclusão e/ou majoração de créditos trabalhistas posteriormente à data da realização da AGC, devem ser habilitados nos autos como retardatários, nos termos do art. 10, da LFRE e referidos créditos serão pagos, a contar do trânsito em julgado da decisão que majorar e/ou incluir o crédito trabalhista na recuperação judicial, nos termos do art. 54 da LFRE, ou seja, em até 12 (doze) meses a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir/majorar créditos trabalhistas.

Os valores decorrentes de Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) deverão ser depositados nas respectivas contas vinculadas ao final do período de parcelamento.



7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

Em que pese não haver credores nesta Classe, na hipótese de sua inclusão, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando-se no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos mensais até o 17º (décimo sétimo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.

Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA

Para esta classe de credores, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando-se no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos mensais até o 17º (décimo sétimo) ano, último de previsões dos pagamentos.



Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.

Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

7.4 CLASSE IV— MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Para esta classe de credores, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 80% sobre o valor de face, iniciando-se no 22º (vigésimo segundo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos mensais até o 17º (décimo sétimo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em tranches mensais porquanto perdurar o processo de recuperação judicial e anuais após o seu encerramento, sendo o primeiro realizado 12 (doze) meses após o último pagamento que tenha sido realizado enquanto ativo o processo.



Na hipótese de crédito ser incluído mediante impugnação ou habilitação de crédito judicial, o prazo de pagamento acima iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão, incluindo a carência prevista acima.

7.5 CREDORES ESSENCIAIS – AMORTIZAÇÃO ACELERADA

As Recuperandas, por entenderem ser essencial a manutenção de fornecedores e instituições financeiras vitais ao prosseguimento da sua atividade, proporciona, neste plano, aceleração do pagamento dos créditos detidos por tais credores com o objetivo de liquidar tais passivos de forma mais célere, propondo a aceleração da amortização, que ocorrerá a partir da data de publicação da decisão que homologar este plano de recuperação judicial.

7.5.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para as Recuperandas ou limites para desconto de recebíveis.

Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração das Recuperandas aceitar a oferta dos Credores Financeiros.

Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes, inclusive no que tange ao percentual que será destinado à amortização da



integralidade do crédito sujeito aos efeitos da presente recuperação judicial, podendo ser admitida a compensação com recursos e/ou direitos pertencentes às Recuperandas, o que deverá constar no termo de adesão.

Os recursos deverão ser utilizados pela empresa exclusivamente para o fomento de suas atividades empresariais, visando a manutenção regular das suas operações e a geração de receita e resultado decorrente dela.

Fica ajustado que antes da Assembleia Geral de Credores os fornecedores que assim desejarem assinarão, com o De Acordo e em conjunto com as Recuperandas, o Termo de Adesão à Condição de Credor Financeiro Colaborador, que constituirá parte integrante do plano de recuperação judicial.

7.5.2 CREDORES FORNECEDORES

O Fornecedor de Mercadoria e Serviços deve atender aos pré-requisitos abaixo para que, com o seu expresso "De Acordo" e a critério e interesse das Recuperandas no *mix* de produtos/serviços praticados pela empresa, possa ser enquadrado como Fornecedor Colaborador e, para tanto, se beneficiar do recebimento acelerado, nas seguintes condições:

7.5.2.1. O Credor deverá retomar o fornecimento de produtos e serviços às Recuperandas, ainda que à vista, nas condições normais de mercado, assegurando a



prática do melhor preço, forma e frete ofertados a *players* cujo objeto social seja análogo ou similar ao das Recuperandas.

7.5.2.2. O Credor deverá faturar os pedidos para as Recuperandas de acordo com os prazos estabelecidos em uma das modalidades abaixo previstas, sendo a diferença apenas de percentual de amortização, e receberá a integralidade do crédito inscrito no Quadro Geral de Credores em ao menos um dos seguintes formatos:

a) Modalidade 1: deverá restabelecer o fornecimento à vista de produtos às Recuperandas e, com isso, receberá 1,5% do valor do pedido para pagamento da dívida;

b) Modalidade 2: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de até 30 dias e com isso receberá 3% do valor do pedido para pagamento da dívida;

c) Modalidade 3: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de 60 dias e com isso receberá 4% do valor do pedido para pagamento da dívida;

d) Modalidade 4: deverá faturar os pedidos para as Recuperandas com prazo de 90 dias e com isso receberá 5% do valor do pedido para pagamento da dívida.

7.5.2.3. O Credor deverá garantir que as condições de comercialização, incluindo preço de venda, custo do frete, quando incluso no preço de venda, e outras, são no mínimo as



melhores condições aplicadas por eles no mercado para prazos de pagamentos semelhantes.

7.5.2.4. Homologado por decisão judicial o Plano de Recuperação Judicial aprovado em assembleia geral de credores, nos termos dos arts. 59 e 145 da Lei nº 11.101/05, a obrigação do Credor Colaborador no fornecimento de mercadorias às Recuperandas está atrelada à disponibilidade do seu estoque para a composição conjunta do *mix* de produtos; as Recuperandas, por sua vez, não estão obrigadas a adquirir o *mix* de mercadorias que não julgue interessante para seus negócios, mesmo em caso de adesão por parte do credor colaborador mediante subscrição do Termo de Adesão. Ocorrendo desacordo quanto a composição do *mix* de mercadorias, os departamentos responsáveis das empresas deverão buscar solução conjunta ou mediação de terceiro se assim necessário. Se, porventura, o fornecimento for cessado por falta de interesse das Recuperandas em razão do rompimento das premissas estabelecidas ou justa causa, isso a qualquer tempo, sua quitação referente ao saldo remanescente ocorrerá nos termos gerais previstos neste plano. Caso o Credor Colaborador não mais queira fornecer para a Recuperandas, será aplicado da mesma forma o deságio e prazo do fornecedor não colaborador previsto neste plano. Em ambos os cenários, será abatido do saldo devido a quantia já liquidada nos termos dessa cláusula.

7.5.3 DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica ajustado que os Senhores Credores interessados em aderir às condições acima estipuladas poderão manifestar tal interesse até o encerramento da Assembleia Geral de



Credores, sendo que o Termo de Adesão referente à respectiva Condição de Credor Essencial, que constituirá parte integrante do plano de recuperação judicial, deverá ser aprovado pelas Recuperandas e entregue assinado em até 5 (cinco) dias a contar do encerramento da Assembleia Geral de Credores. A adesão fica condicionada à aprovação das condições ora propostas, sem ressalvas.

7.6 CREDORES EXTRAJUDICIAIS ADERENTES

Os Credores Extrajudiciais que desejarem receber seus créditos Extrajudiciais na forma deste Plano poderão fazê-lo, desde que comunique as Recuperandas na forma da Cláusula deste Plano, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da Data da Homologação Judicial do Plano.

8. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial, será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Será incluído também juros simples de 1% ao ano em face dos referidos créditos. A atualização monetária e os juros começaram a incidir a partir da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial.



9. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

As projeções demonstram que as Recuperandas têm plena condição de liquidarem suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos à recuperação judicial, conforme fluxo de caixa que constitui parte integrante deste Plano.

Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade das Recuperandas para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e, por consequência, no faturamento.

Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial obrigará as Recuperandas e seus Credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE e 360 do Código Civil.

Além disso, credores detentores de títulos de créditos cedidos, securitizados ou fatorizados deverão entregar às Recuperandas em até 90 (noventa) dias após a publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial as cártulas que deram origem ao crédito listado no Quadro Geral de Credores. Tal providência, caso não adotada de forma voluntária pelo respectivo credor, deverá ser implementada através de ofício expedido pelo MM. Juízo da Recuperação Judicial, fixando prazo máximo de 5



(cinco) dias e aplicação de sanções específicas na hipótese de descumprimento, especialmente multa diário e crime de desobediência.

10. ALIENAÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (“UPI”)

As Recuperandas poderão constituir UPIs, cujo procedimento para alienação se dará por meio de Processo Competitivo.

Na eventual decisão das Recuperandas optarem pela constituição de UPI, se obrigarão de maneira irrevogável e irretroatável, até o encerramento do processo de recuperação judicial, publicar edital informando aos interessados a respeito do Processo Competitivo para alienação da UPI. A abertura das propostas deverá ocorrer no prazo a ser definido pelas Recuperandas e constar no edital necessário para sua realização.

Os bens e direitos que compõem a UPI que será alienada, estarão livres de quaisquer dívidas, contingências, obrigações e outros interesses que possam recair sobre os bens, nos termos do artigo 60, da LFRE. Em nenhuma hipótese o adquirente sucederá as empresas Recuperandas em qualquer de suas dívidas, contingências e obrigações, inclusive as tributárias, ambientais e trabalhistas, com exceção daquelas claramente especificadas quando da ocorrência da alienação.

O valor de venda da UPI não poderá ser inferior ao de mercado, salvo evidente utilidade



reconhecida pelo Juiz da Recuperação Judicial e desde que conte com expressa anuência das Recuperandas.

11. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da homologação do plano de recuperação judicial, (i) exigir o adimplemento, judicial ou extrajudicialmente, relacionado a qualquer Crédito contra as Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores e subsidiárias; (ii) expropriar ativos através da execução de qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra as Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores ou coobrigados; (iii) penhorar quaisquer bens das Recuperandas, seus fiadores, avalistas, garantidores e subsidiárias para satisfazer seu Crédito; e (iv) buscar a satisfação do seu Crédito por quaisquer outros meios.

Todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas serão extintas e as penhoras porventura remanescentes serão automaticamente baixadas. As execuções contra seus acionistas, fiadores, avalistas, garantidores e coobrigados, relativas a Crédito abrangido por este Plano, serão suspensas e as penhoras e constrições existentes serão liberadas. Uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste Plano, as execuções serão extintas em definitivo.

Os acionistas, fiadores, avalistas, garantidores e coobrigados permanecerão responsáveis solidariamente pelas dívidas novadas pelo Plano de Recuperação Judicial, as quais



somente poderão ser executadas em caso de inadimplemento do Plano de Recuperação Judicial.

A aprovação do plano implica na suspensão da exigibilidade dos avais, fianças e demais garantias reais ou fidejussórias assumidas pelas Recuperandas, seus sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, inclusive imobiliárias e as prestadas no âmbito da Lei nº 9.514/97, servindo a sentença concessiva da recuperação judicial como ofício para informar e suspender os efeitos das averbações e gravames juntos aos respectivos e competentes cartórios, com sua extinção após o inadimplemento das obrigações previstas neste Plano.

A critério das Recuperandas, poderá ser antecipado o pagamento do saldo devido através deste Plano para o respectivo Credor detentor de garantia real, prestada ou não no âmbito da Lei nº 9.514/97, observado o critério VPL (valor presente líquido), a fim de que o ativo em questão seja liberado para alienação ou oneração. Tal ato, por manter a equidade patrimonial entre os Credores, não importará tratamento diferenciado.

Após a aprovação do Plano e respectiva homologação judicial, fica autorizado às Recuperandas adquirirem, parcial ou totalmente, o capital social de empresas quaisquer, desde que o objeto social não seja incompatível com as suas atividades e que não importe em oneração dos ativos permanentes existentes.



Fica vedada, em absoluto, eventual expropriação de quotas do sócio ou ações dos acionistas das Recuperandas durante o período de cumprimento deste Plano, o que impactará de forma direta o controle e a administração dos negócios sociais das Recuperandas, atingindo diretamente o interesse dos Senhores Credores. O controle e a administração das Recuperandas tal como subsistente na data corrente caracterizam premissa para o cumprimento deste Plano, razão pela qual qualquer ordem judicial em sentido diverso importará em violação à soberania da Assembleia Geral de Credores. Caso, por qualquer razão ou fundamento, as Recuperandas e/ou seus acionistas sejam responsabilizados por passivo que não é abrangido por este Plano e que poderá, direta ou indiretamente, alterar as premissas que levaram à aprovação deste Plano, será convocada Assembleia Geral de Credores para tendo por escopo a aprovação de forma de pagamento condizente com o cumprimento das disposições contidas neste Plano. O resultado da Assembleia Geral de Credores será noticiado nos autos do processo judicial ou arbitral que deu ensejo à responsabilização, a fim de que sejam observadas pelo respectivo juízo as premissas de pagamento aprovadas pelos Senhores Credores.

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, vinculando as Recuperandas e todos os Credores, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelas Recuperandas e sejam submetidos à votação na AGC, e que seja atingido o quórum previsto no artigo 45 e 58, *caput*, da LFRE.



Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, as Recuperandas terão o prazo de 10 (dez) dias para sanar o descumprimento ou comprovar justa causa, caso fortuito ou força maior.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Por fim, caso seja constatada a existência de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação económico-financeira da empresa, bem como observa as determinações judiciais exaradas do processo de recuperação judicial.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade económico-financeira das empresas através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.



Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação, o que pode ser acompanhado pelo Administrador Judicial nomeado.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado das Recuperandas, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

O projeto foi conjugado com uma série de medidas tendo como base profissionais altamente qualificados no mercado não só financeiro e de gestão.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade económico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para as empresas e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa (mercado, etc.)

Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção “Venda”, divulgada pelo Banco Central do Brasil na véspera do pagamento.



As projeções para o período compreendido em 10 (dez) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valor do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

O presente plano de Recuperação Judicial, com a homologação judicial, implica novação objetiva e real de todos os créditos existentes até a data do pedido da recuperação judicial, ainda que não vencidos, nos termos do art. 49 e art. 59 da Lei n. 11.101/2005, art. 360 e 364 do Código Civil,

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, manter-se-ão as garantias dos coobrigados, porém estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados. As Recuperandas honrarão com os pagamentos posteriores ao segundo ano somente com o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei nº 11.101/2005.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano de Recuperação Judicial ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, o restante dos



termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

Os direitos, deveres e obrigações deste Plano deverão ser redigidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

As notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por carta registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues aos representantes legais da empresa; (ii) remetidas por fax, com comprovação do recebimento; ou (iii) enviadas por e-mail, com aviso de entrega e leitura. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelas Recuperandas nos autos do processo de recuperação judicial:

Grupo Carthago

Rua Francisco Barcelos, nº 408 - Bairro Fabrício

CEP 38065-330 - Uberaba/MG



O presente plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, proporcionando também aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência é muito mais prejudicial a todos os credores, jungidos ou não ao procedimento recuperatório.

Uberaba (MG), 25 de setembro de 2020.

GRUPO CARTHAGO



DANIEL DE PAULA BELLI

Administrador das empresas do Grupo Carthago





ANEXO I
DRE PROJETADO - LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

DRE PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	%		
Faturamento Bruto Anual	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 2.306.152,44	R\$ 1.921.793,75	100,00%												
Faturamento Bruto Mensal	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 192.179,37	R\$ 158.482,79	100,00%												
Receita Líquida	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 2.150.948,38	R\$ 1.792.457,03	93,27%												
Custos Variáveis	R\$ 562.218,76	R\$ 562.218,76	R\$ 562.218,76	R\$ 562.218,76	R\$ 562.218,76	R\$ 562.218,76	R\$ 469.979,38	83,48%												
Margem de Contribuição	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.588.729,62	R\$ 1.322.477,65	83,93%												
Custos Fixos	R\$ 586.938,56	R\$ 586.938,56	R\$ 586.938,56	R\$ 586.938,56	R\$ 586.938,56	R\$ 586.938,56	R\$ 497.448,60	84,58%												
Resultado Operacional	R\$ 391.691,06	R\$ 391.691,06	R\$ 391.691,06	R\$ 391.691,06	R\$ 391.691,06	R\$ 391.691,06	R\$ 324.528,05	82,82%												
Pagamento IJ	R\$ 294.663,59	R\$ 294.663,59	R\$ 294.663,59	R\$ 294.663,59	R\$ 294.663,59	R\$ 294.663,59	R\$ 242.434,40	82,32%												
PIB Mensal	R\$ 24.555,31	R\$ 24.555,31	R\$ 24.555,31	R\$ 24.555,31	R\$ 24.555,31	R\$ 24.555,31	R\$ 19.869,53	80,92%												
Saldo Caixa	R\$ 697.631,07	R\$ 909.896,11	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 883.993,51	R\$ 744.986,61	84,30%									
Saldo Caixa - Acumulado	R\$ 697.631,07	R\$ 1.607.437,25	R\$ 2.501.430,77	R\$ 3.395.424,29	R\$ 4.289.417,81	R\$ 5.183.411,33	R\$ 6.077.404,86	R\$ 6.971.398,38	R\$ 7.865.391,90	R\$ 8.759.385,42	R\$ 9.653.378,94	R\$ 10.547.372,46	R\$ 11.441.365,98	R\$ 12.335.359,50	R\$ 13.229.353,02	R\$ 14.123.346,54	R\$ 15.017.340,06	R\$ 15.911.332,58	R\$ 16.805.325,10	11,13%

GRUPO CARTHAGO
PARECER DE VIABILIDADE
Administrador das empresas do Grupo Carthago



Assinado eletronicamente por: TIAGO ARANHA D ALVIA - 25/09/2020 18:18:49

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2009251818491550000812232273>

Número do documento: 2009251818491550000812232273



Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

CTHG Construções Eirelli.

Safira Holding S.A

GTC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Carthago Assessoria Imobiliária Ltda.

SF Agropecuária Ltda.

Irmão Afonso I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Irmão Afonso II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

CTHG Participações S.A

Villa Nova Studios Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

CTHG Desenvolvimento Imobiliário TO SPE Ltda.

SF Realty Holding S.A

Jardim do Éden Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.



1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este relatório foi elaborado única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

O trabalho incluiu a apuração do valor contábil do ativo imobilizado para fins de Recuperação Judicial na data-base de 31 de agosto de 2020.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações contábeis, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus colaboradores, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

2 – LIMITAÇÕES

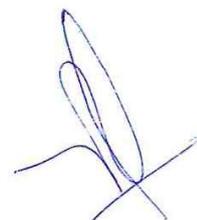
Para atingir o objetivo do trabalho foram aplicados procedimentos sempre com base em dados coletados, além de informações fornecidas pelas Recuperandas.

Os valores aqui apresentados são resultantes da análise de dados, sujeito às seguintes premissas e assunções:

A – Este trabalho foi feito com base em informações disponibilizadas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria.

B – Os valores de bens móveis, imóveis e direitos constantes neste Relatório representam seus valores contábeis, portanto, não devem ser considerados como indicativos ou representativos dos efetivos valores de transação com terceiros, onde o interesse de cada parte envolvida na negociação pode diferir de seus valores.

Este Relatório, suas premissas, assunções e valores, assim como as conclusões apresentadas são de uso exclusivo das Recuperandas. Sendo assim, as Recuperandas não podem distribuir este documento para terceiros, exceto se requisitado por autoridades locais e fiscais, auditores e seus advogados.



3 – PROJETO

3.1 – Contextualização

O laudo contém a avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, na **data-base de 31 de agosto de 2020**, única e exclusivamente como material complementar ao Plano de Recuperação Judicial destas Recuperandas “GRUPO CARTHAGO”, **Processo Nº 5011851-47.2020.8.13.0701 da Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos da Comarca de Uberaba**, atendendo ao disposto do Inciso II do art. 53 da lei Nº 11.101/05, não devendo ser fragmentado ou utilizado em partes por credores das empresas ou quaisquer partes interessadas. A referida Lei trata sobre a recuperação judicial, extrajudicial e a falência de empresas. O enfoque sobre o Plano de Recuperação Judicial visa permitir que a empresa supere sua crise econômico-financeira, bem como atenda aos interesses e preserve os direitos dos credores.

O art. 53 da Lei Nº 11.101/05 em seu Inciso III indica que o Plano de Recuperação Judicial deve conter “Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada”, isto é, a legislação indica duas abordagens de avaliações de forma a posicionar os credores sobre o valor das Recuperandas nos contextos de continuidade operacional ou de uma eventual liquidação dos ativos, em relação às seguintes empresas.

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas classificadas como Recuperandas:

Empresas	CNPJ	Principais Atividades
CTHG Construções Eirelli	12.163.891/0001-86	Incorporação de Empreendimentos Imobiliários
Safira Holding S.A	13.285.979/0001-33	Holdings de instituições não-financeiras
GTC desenvolvimento imobiliário	17.369.646/0001-36	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
Carthago Assessoria Imobiliária Ltda.	19.241.415/0001-85	Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis
SF Agropecuária Ltda.	16.668.817/0001-72	Criação de bovinos para corte
Irmão Afonso I empreendimento imo	20.680.860/0001-20	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
Monte Alverne empreendimento im	21.517.653/0001-12	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
Irmão Afonso II empreendimento im	20.934.168/0001-81	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
CTHG Participações S.A	24.164.930/0001-49	Holdings de instituições não-financeiras
Villa Nova Studios empreendimento	23.602.730/0001-68	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
CTHG desenvolvimento imobiliário T	27.929.730/0001-28	Incorporação de Empreendimentos imobiliários
SF Realty e Holding S.A	29.516.045/0001-03	Holdings de instituições não-financeiras
Jardim do Eden	26.569.493/0001-79	Incorporação de Empreendimentos imobiliários



A CTHG Construções Eirelli.; Safira Holding S.A.; GTC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.; Carthago Assessoria Imobiliária Ltda.; SF Agropecuária Ltda.; Irmão Afonso I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; Irmão Afonso II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; CTHG Participações S.A.; Villa Nova Studios Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; CTHG Desenvolvimento Imobiliário TO SPE Ltda.; SF Realty Holding S.A.; Jardim do Éden Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; devidamente qualificadas na inicial, ao argumento de que compõem o **GRUPO CARTHAGO** e foram constituídas no município de Uberaba, onde desenvolvem a quase totalidade de suas atividades empresariais, além de ser o município em que mantém sua sede registral, a despeito de também atuar em Ituiutaba-MG e no Estado do Tocantins.

3.2 – Escopo do Trabalho

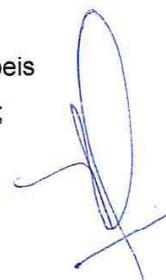
O escopo do trabalho contempla os ativos tangíveis e certos ativos intangíveis reversíveis bem como os ativos para os quais os critérios de reversibilidade, conforme as classes descritas, a seguir:

- Bens móveis identificados pertencentes às Recuperandas, especificamente, foram avaliados os tipos de bens móveis listados abaixo:

Máquinas e equipamentos;
Móveis e Utensílios;
Veículos;
Software;
Computadores;

Dessa forma, ressaltamos que não fez parte do nosso escopo de serviços:

- A realização de vistorias em campo dos bens móveis e imóveis de propriedade das Recuperandas sendo as informações e características destes fornecidas pelas empresas;
- A realização de medições em campo ou levantamento topográfico, tendo as referidas informações sido fornecidas pela Administração;
- A realização de inventário físico de bens, sua conciliação com os registros contábeis e tampouco a verificação de funcionamento dos ativos e suas características físicas;



- A verificação de dívidas e passivos ambientais que recaiam sobre os ativos analisados;

* Os terrenos e unidades disponíveis para comercialização não estão no escopo da avaliação, ao passo que não integram o Ativo Permanente das Recuperandas, mas sim seu estoque (Ativo Circulante).

3.3 – Resultados da Avaliação

Com base em nossas análises, os resultados da Avaliação estão demonstrados na tabela a seguir em função da categoria de ativos, referenciando-se na data-base estabelecida para a realização do presente trabalho.

Informações complementares sobre os resultados, podem ser observados através da consulta aos Apêndices de Resultados, que integram aos anexos deste.

Bens Imóveis e Móveis:

Grupo Carthago			
Descrição	Custo Aquisição	Depreciação	Valor Líquido
Bens Imóveis			
Terrenos	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Edifícios / Imóveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Instalações	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Subtotal	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Bens Móveis			
Máquinas e Acessórios	R\$ 170.392,06	R\$ 74.022,37	R\$ 96.369,69
Móveis e Utensílios	R\$ 28.796,02	R\$ 11.939,12	R\$ 16.856,90
Veículos	R\$ 546.732,37	R\$ 280.553,83	R\$ 266.178,54
Software	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Equipamentos de Informática	R\$ 71.607,94	R\$ 42.850,19	R\$ 28.757,75
Subtotal	R\$ 817.528,39	R\$ 409.365,51	R\$ 408.162,88
Total Ativo Imobilizado	R\$ 817.528,39	R\$ 409.365,51	R\$ 408.162,88

Temos então, um total de Bens e Ativos a valor contábil em 31 de agosto de 2020 de R\$ 408.162,88 (Quatrocentos e oito mil, cento e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos).



3.4 – Avaliação de Bens e Ativos

Com base no portfólio de ativos identificados, classificamos os bens em grupos e subgrupos com base em suas características funcionais. Essas classificações foram estabelecidas com a finalidade de facilitar o agrupamento de ativos similares e auxiliar na realização da avaliação. As classificações foram determinadas com o único propósito da avaliação e foram baseadas ou modificadas de acordo com as classes implementadas pelas Recuperandas no seu registro de participações societárias e do ativo imobilizado, podendo ser resumidas como segue:

Bens móveis:

Máquinas e equipamentos: inclui todos os equipamentos principais e auxiliares utilizados no processo de operação das Recuperandas, etc.

Móveis e Utensílios: inclui as mesas, cadeiras, arquivos, e outros itens relacionados a escritório, etc.

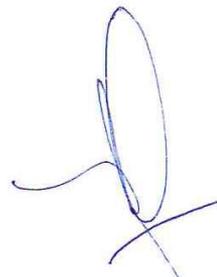
Veículos: inclui os veículos de passeio de pequeno porte, furgões e caminhões, etc.

Computadores: inclui os computadores, servidores, sistemas de rede e demais equipamentos relacionados aos computadores, tais como desktops, notebooks, switches, Access points, etc.

A primeira etapa da análise dos bens móveis começou com os procedimentos de coleta de dados. Trabalhamos em conjunto com a Administração para determinar quais informações seriam relevantes ao sucesso da conclusão das análises e também para determinar quais informações estariam previamente disponíveis.

Ao término dessa etapa foi disponibilizado pela Administração a cópia eletrônica da lista do ativo imobilizado na data-base da avaliação. Nessa listagem inicial foram disponibilizadas através da abertura analítica bem-a-bem, as seguintes principais informações, mas não se limitando a estas:

- Descrição dos ativos;
- Data de aquisição;
- Custo de aquisição;
- Depreciação acumulada;
- Valor residual líquido.



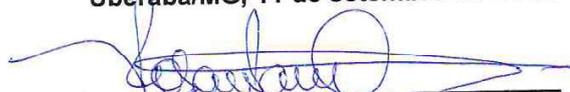
Além das informações supracitadas, a Administração disponibilizou mais dois documentos que foram igualmente considerados em nossas análises, os quais foram utilizados para corroborar as informações contábeis e são demonstrados a seguir:

- Balancete contábil;
- Apresentação com informações descritivas sobre os ativos;

3.5 – Considerações Finais

Na data-base que referencia o presente trabalho de avaliação com base nos parâmetros e premissas mencionadas anteriormente, o valor dos Bens e Ativos a valor contábil de 31 de agosto de 2020 é de R\$ 408.162,88 (Quatrocentos e oito mil, cento e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos).. A abertura analítica do valor dos Bens Imóveis e Móveis por tipo de ativo, podem ser verificadas no Anexo I.

Uberaba/MG, 11 de setembro de 2020.



Rosângela Patrícia Massa Rocha

CRC 135404/SP-O



Anexo I

Relação Imobilizados Grupo Carthago

CTHG Construções Eirelli.

CTHG Construções				
Máquinas e Acessórios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
Mini Carregadeira	17/02/2017	R\$ 98.000,00	-R\$ 35.933,33	R\$ 62.066,67

Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
Aquisição de Notebook conforme NF 74897	02/05/2017	R\$ 2.299,00	-R\$ 1.417,71	R\$ 881,29
Aquisição de Equipamento de Informática conforme NF 76458	17/07/2017	R\$ 4.521,00	-R\$ 2.847,95	R\$ 1.673,05
Aquisição de Equipamento de Informática conforme NF 76838	17/07/2017	R\$ 2.699,00	-R\$ 1.664,39	R\$ 1.034,61
Aquisição Computador Desktop conforme NF 77694	25/08/2017	R\$ 3.398,00	-R\$ 2.038,80	R\$ 1.359,20
Aquisição Equipamento Informática Notebook Acer 15,6 conforme NF 80269	28/11/2017	R\$ 2.799,00	-R\$ 1.539,45	R\$ 1.259,55
Aquisição de Notebook conforme NF 317957	30/11/2017	R\$ 1.729,87	-R\$ 951,43	R\$ 778,44
Aquisição Servidor DELL Poweredge T640 conforme NF 6939762	05/01/2018	R\$ 19.906,98	-R\$ 10.617,06	R\$ 9.289,92
Aquisição Notebook conforme NF 85676	03/05/2018	R\$ 2.999,00	-R\$ 1.399,53	R\$ 1.599,47
Aquisição de Equipamentos conforme NF 77240	13/07/2017	R\$ 249,00	-R\$ 141,05	R\$ 107,95
Aquisição de Equipamento Informática Memória 4 GB conforme NF 891	09/10/2017	R\$ 2.550,00	-R\$ 1.445,05	R\$ 1.104,95
				R\$ 19.088,48

Safira Holding S.A

Safira Holding AS				
Veículos				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
Aquisição de Veículo conforme nota fiscal 89926 - Discovery S14 na Cor Cinza Re	30/07/2015	R\$ 186.000,00	R\$ 96.340,73	R\$ 89.659,27
Veículo Mercedes Cod Renavam 010669E3433	15/10/2015	R\$ 144.000,00	R\$ 83.876,73	R\$ 60.123,27
Veículo Gol código Renavam 1089530525	2016	R\$ 29.536,00	R\$ -	R\$ 29.536,00

Carthago Assessoria Imobiliária Ltda

Carthago Assessoria Imobiliária Ltda				
Móveis e Utensílios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
COMPRA IMOBILIZADO 96611 CARLOS SARAIVA IMP. E COM. LTDA	30/07/2015	R\$ 1.951,80	-R\$ 992,17	R\$ 959,63
COMPRA IMOBILIZADO 4021 ADEMAQ INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMEN	01/09/2015	R\$ 10.000,00	-R\$ 4.833,33	R\$ 5.166,67

Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
Aquisição de Notebook conforme NF 72409	14/02/2017	R\$ 2.181,59	-R\$ 1.527,11	R\$ 654,48
Aquisição de Notebook conforme NF 75215	28/04/2017	R\$ 2.299,00	-R\$ 1.532,67	R\$ 766,33



SF Agropecuária Ltda

SF Agropecuária				
Móveis e Utensílios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 98 COMERCIO DE MOVEIS	04/09/2015	R\$ 3.810,00	-R\$ 1.841,50	R\$ 1.968,50
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 236071 ALGAR CELULAR S	21/10/2015	R\$ 709,90	-R\$ 343,12	R\$ 366,78
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 236145 ALGAR CELULAR S	22/10/2015	R\$ 509,90	-R\$ 246,45	R\$ 263,45
Máquinas e Acessórios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 56479 COOPERCITRUS CC	17/09/2014	R\$ 2.975,00	-R\$ 1.405,21	R\$ 969,79
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 56479 COOPERCITRUS CC	04/12/2014	R\$ 11.350,00	-R\$ 6.431,67	R\$ 4.918,33
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 56146 MAQNELSON	12/12/2014	R\$ 16.700,00	-R\$ 9.463,33	R\$ 7.236,67
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 61431 COOPERCITRUS CO	07/01/2015	R\$ 2.067,06	-R\$ 1.171,33	R\$ 895,73
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 6772 STABRA INDUSTRIA E	17/09/2015	R\$ 39.900,00	-R\$ 19.617,50	R\$ 20.282,50
Veículos				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
COMPRA DE ATIVO IMOBILIZADO NESTA DATA NF Nº. 64024 MAQNELSON VEIC	01/12/2017	R\$ 127.432,37	-R\$ 40.572,37	R\$ 86.860,00
Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
COMPRA DE MERCADORIAS P/ USO E CONSUMO NF Nº. 71723 SOMA INFORMA	24/01/2017	R\$ 2.299,00	-R\$ 1.685,93	R\$ 613,07

Irmão Afonso I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Irmão Afonso I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda				
Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
Compra Computador Desktop Inter Core e Notebook HP com Acessórios	25/01/2016	R\$ 4.591,50	-R\$ 4.208,42	R\$ 383,08

Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Monte Alverne Empreendimento Imobiliário SPE Ltda				
Móveis e Utensílios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
VALOR REF NF nº000014477 - BELOAR BEBEDOUROS - OC-000028 AT.IMOBILIZ. BEI	21/05/2016	R\$ 2.002,06	-R\$ 784,14	R\$ 1.217,92
VALOR REF NF nº000010603 - ITAQUA INDUSTRIA E COMERCIO DE RESISTENCIAS	23/08/2017	1448,59	-R\$ 434,58	R\$ 1.014,01

Villa Nova Studios Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Villa Nova Studios Empreendimento Imobiliário SPE Ltda				
Móveis e Utensílios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
VALOR REF NF nº00004856 - ADEMAQ - OCM-00030 MOVEIS E UTENSILIOS - ARM	26/04/2017	R\$ 900,00	-R\$ 300,00	R\$ 600,00
VALOR REF NF nº00004855 - ADEMAQ - OCM-00030 MOVEIS E UTENSILIOS	26/04/2017	R\$ 700,00	-R\$ 233,33	R\$ 466,67
VALOR REF NF nº000004912 - ADEMAQ - OCM 71 - CADEIRAS	14/06/2017	R\$ 240,00	-R\$ 76,00	R\$ 164,00
Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
VALOR REF NF nº0000077540 - SOMA INFORMATICA - OCM00120 AQUIS DE MAQ I	26/07/2017	R\$ 2.399,00	-R\$ 1.399,42	R\$ 999,58



CTHG Desenvolvimento Imobiliário TO SPE Ltda

CTHG Desenvolvimento Imobiliário TO				
Móveis e Utensílios				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
VALOR REF NF nº00091909 - EXTRA - OCM-00014 MOVEIS E UTENSILIO - CAFETEIR	31/08/2017	R\$ 365,77	-R\$ 109,73	R\$ 256,04
VALOR REF NF nº00002549 - ORÇA MÓVEIS - OCM-00049 MOVEIS E UTENSILIOS	24/10/2017	R\$ 6.158,00	-R\$ 1.744,77	R\$ 4.413,23

Equipamentos de Informática				
Descrição do Item	Data Contábil	Valor Aquisição	Valor Depreciação	Valor Líquido
VALOR REF NF nº00077254 - SOMA INFORMATICA - OCM-00001 AQUIS DE MOVE	12/07/2017	R\$ 6.695,00	-R\$ 3.905,42	R\$ 2.789,58
VALOR REF NF nº00079808 - SOMA INFORMATICA - OCM-00046 AQUIS DE EQUIP	24/10/2017	R\$ 7.992,00	-R\$ 4.528,80	R\$ 3.463,20

