

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONSOLIDADO



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

CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO CARTHAGO, APRESENTADO NO PROCESSO 5011851-47.2020.8.13.0701, EM TRÂMITE PERANTE A VARA EMPRESARIAL, DE EXECUÇÕES FISCAIS E DE REGISTRO PÚBLICOS DA COMARCA DE UBERABA – MG, EM ID 815009857, EM CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ARTIGO 53, DA LEI 11.101/05. ESTE DOCUMENTO SUBSTITUI QUALQUER OUTRO PLANO DE PAGAMENTO OU AVENÇA ANTERIORMENTE APRESENTADO NOS AUTOS

OUTUBRO/2022

Sumário

<u>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</u>	3
1.1. NOMENCLATURAS UTILIZADAS	5
1.2. CARACTERÍSTICAS DO PLANO	15
1.2.1. ATIVOS DA COMPANHIA	15
<u>2. HISTÓRICO, ESTRUTURA, CAPACIDADE DO GRUPO CARTHAGO E SUA RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA</u>	16
<u>3. MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</u>	19
<u>4. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO</u>	28
4.1 QUADRO DE CREDORES	28
<u>5. ESTRATÉGIA DO GRUPO CARTHAGO (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</u>	29
<u>6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO</u>	33
6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS	35
<u>7. PAGAMENTOS AOS CREDORES</u>	36
7.1 CLASSE I – TRABALHISTA	39
7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL	41
7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA	42
7.3.1 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS GERAIS	42
7.3.2. CREDORES DE PEQUENA MONTA	42
7.3.3. CREDORES PARCEIROS TERRENISTAS	43
7.3.4. JOSÉ DARCY FRANCHESI	44
7.3.5. JOÃO EZEQUIEL FARIA DE OLIVEIRA E EDILIA MARIA MENDES MACHADO BORGES DE OLIVEIRA.	45
7.3.6 CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	47
7.3.6.1. VF 7 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	52
7.3.6.2. PAULO VICENTE FERREIRA	54
7.3.7. CREDOR PARCEIRO FINANCEIRO	55
7.3.8. NOVOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	58

7.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	59
7.4.1 CREDORES ME EPP GERAIS	59
7.4.2. CREDORES DE PEQUENA MONTA	59
7.4.3. NOVOS CREDORES ME EPP	60
7.5 DÍVIDAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS	61
8 DISPOSIÇÕES GERAIS	61
<hr/>	
8.1 EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ	61
8.2. AÇÕES JUDICIAIS ILÍQUIDAS	63
8.3 GARANTIAS REAIS PARA FINANCIAMENTO DE OBRAS	64
8.4. GARANTIAS REAIS DE TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ	64
8.5 DESCUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	65
8.6 ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	65
8.7 CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES	66
8.8 ALIENAÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA (“UPI”)	66
8.9. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO A CREDOR COM GARANTIA REAL SOBRE BENS IMÓVEIS	67
8.10 PREVALÊNCIA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	68
8.11. RESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DO GRUPO CARTHAGO	68
8.12 NOTIFICAÇÕES	68

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 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 Plano de Recuperação Judicial apresentado até 25 de setembro de 2020 ora consolidado, 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 consolidado 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, 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 artigo 69-G e 69 -I, da Lei 11.101/05.
- 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-J e 69-K, da Lei 11.101/05

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 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,

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.

sujeitos à Recuperação Judicial e que, em razão disso, podem ser reestruturados por este Plano, nos termos da Lei nº 11.101/05. Para fins de esclarecimentos, são considerados Créditos Concursais, sem prejuízo de quaisquer outros: (i) os Créditos contra quaisquer Recuperandas e/ou controladas, na qualidade de incorporadoras de empreendimentos com Patrimônio de Afetação ou não; (ii) os Créditos decorrentes de ações judiciais movidas por adquirentes de unidades imobiliárias ou condomínios em empreendimentos sujeitos a Patrimônio de Afetação ou não oriundos de, mas não se limitando a, responsabilidade civil, perdas e danos, indenização por danos material ou moral. Ainda para fins de esclarecimento, os créditos decorrentes de obrigações de restituição dos valores pagos aos adquirentes de unidades imobiliárias em empreendimentos com Patrimônio de Afetação ou não que tiverem optado por distratar seus contratos de compra e venda; (iii) os Créditos contra quaisquer Recuperandas e/ou controladas por obrigação de dar e/ou fazer perante promissários/promitentes vendedores e/ou permutantes de ativos imobiliários essenciais para a continuidade das operações das Recuperandas, conforme previsto na Cláusula 1.2; e (iv) os Créditos contra quaisquer Recuperandas e/ou controladas em razão de investimentos realizados para a realização dos empreendimentos das Recuperandas, sejam eles entregues, em construção e/ou projeto.

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 concursais detidos pelos Credores Trabalhistas, nos termos do artigo 41, I, da Lei 11.101/05, inclusive honorários advocatícios devidos a pessoas naturais (profissionais liberais autônomos), a fim de assegurar a sua natureza alimentar, até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, sendo que qualquer valor que exceder esse limite será tratado e pago como Crédito Quirografário.

1.1.19. “Créditos Trabalhistas Controvertidos”: Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista, de habilitação, divergência ou impugnação de crédito, ou de qualquer outro litígio que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado, ou ainda que, por qualquer outro motivo, não seja líquido certo e incontroverso.

1.1.20. “Crédito Trabalhista Incontroverso”: Crédito Trabalhista líquido, certo e incontroverso, seja por meio de acordo e/ou sentença transitada em julgado no Juízo trabalhista, seja por meio de consolidação do rol de credores apresentado pelas Recuperandas e/ou pelo Administradora Judicial.

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

1.1.22. “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.

1.1.23. “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).

1.1.24. “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.

1.1.25. “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.

- 1.1.26. “Credores Extraconcursais Aderentes”:** Credores Extraconcursais que optarem por aderir aos termos deste Plano, reestruturando os seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos.
- 1.1.27. “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.
- 1.1.28. “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.
- 1.1.29. “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.
- 1.1.30. “Credores Retardatários”:** Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.
- 1.1.31. “Credores Sub-roгатários”:** Credores que sub-rogamem na posição de Credores Concursais ou Credores Aderentes em razão de sub-rogação de qualquer de um Crédito inserido no Quadro Geral de Credores.
- 1.1.32. “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.

- 1.1.33. “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.
- 1.1.34. “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.
- 1.1.35. “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.
- 1.1.36. “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.
- 1.1.37. “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.
- 1.1.38. “Edital”:** Edital a ser publicado pelas Recuperandas para informarem aos interessados acerca do Processo Competitivo.
- 1.1.39. “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, isto é, por meio de **“Consolidação Substancial”**.

1.1.40. “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.

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

1.1.42. “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.

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

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

1.1.45. “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.

1.1.46. “Termo De Adesão”: Instrumento Particular firmando entre as Recuperandas e o Credor Aderente interessado em aderir às cláusulas específicas previstas no Plano de pagamento apresentado do processo, nos termos do artigo 45-A, da Lei 11.101/05.

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, com autorização judicial ou homologação judicial caso seja necessário, na forma dos artigos 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, ou ainda sem se tratando de bens do ativo circulante.

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-FRANCE, 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 HILLS, 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, afóra a crise financeira que será adiante melhor explicitada, o Grupo Carthago permanece exercendo a sua atividade empresarial, consistente na gestão operacional e financeira dos empreendimentos já edificados e em fase de finalização e comercialização, 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.

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.

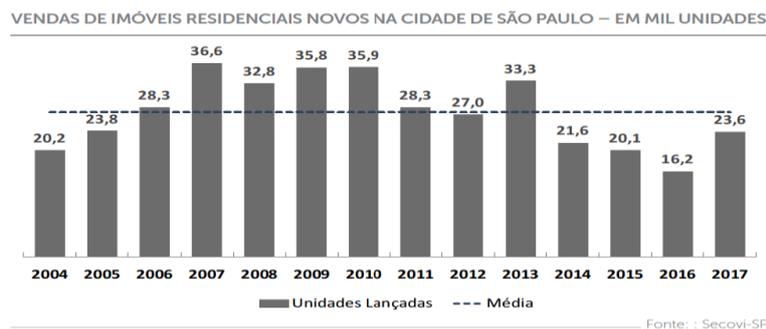
Com investimentos alavancados e obras a todo vapor, adveio senão a maior crise político-econômica já vivenciada pelo país, que se arrastou pelos anos de 2014 a 2017, impactando diretamente na capacidade de compra do brasileiro o que ocasionou severa crise em diversos setores, atingindo duramente o mercado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

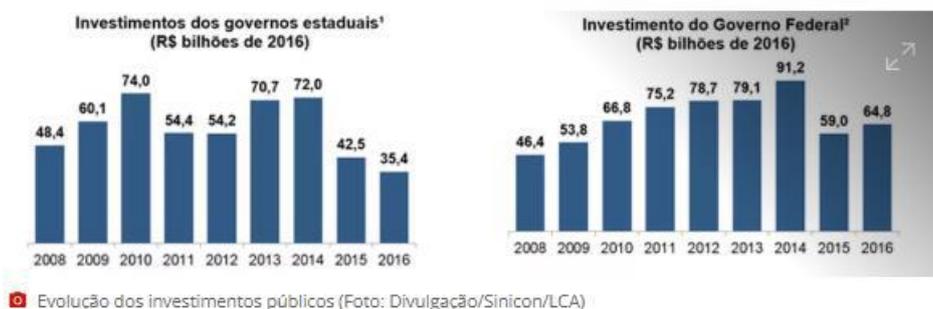
Desde o segundo semestre do ano de 2013 a queda no PIB da construção civil soma 14,3%, enquanto, no total do país, a queda do PIB representou cerca de 5,5% no mesmo período, segundo levantamento divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”)².

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

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 diminuíram pela metade, de R\$ 38,8 bilhões em 2015 para R\$ 19,5 bilhões em 2016⁴.



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.

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.

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

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 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.

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

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 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,

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/>

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 e auditada pela Administradora Judicial, conforme quadro a seguir:

RELAÇÃO DE CREDORES - CONSOLIDADA GRUPO CARTAGHO

Classe	Valor (R\$)	%
CLASSE I - TRABALHISTA	422.593,44	2,21%
CLASSE II - GARANTIA REAL	-	
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	17.094.536,07	89,52%
CLASSE IV - MICRO E PEQUENA EMP	1.578.363,89	8,27%
TOTAL	19.095.493,40	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 econômico-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 do processo de recuperação judicial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento das Companhias, que estão demonstrando progressiva viabilidade econômica, com a equalização de passivo e ativos imobiliários aptos a comercialização para pagamento dos credores afetos ao processo de soerguimento, tão como os credores concursais, garantindo, assim, a manutenção da fonte produtora, e, via de consequência, o emprego dos trabalhadores, assim como o pagamento dos credores, ou seja, o saneamento do mercado e incentivo ao empreendedorismo.

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 Carthago (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. Dação em pagamento (LRE, art. 50, inc. IX),

4. Venda parcial dos bens (LRE, art. 50, XI);

6. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Com a certeza de que seria possível superar a crise, as empresas em recuperação judicial buscaram negociar com seus fornecedores, parceiros de negócios e instituições financeiras condições mais favoráveis para liquidação de cada espécie de crédito dentro de um critério de razoabilidade, conferindo tratamento diferenciado a credores essenciais do ponto de vista de manutenção e/ou consecução de determinados empreendimentos ainda não finalizados, que se dispuserem a cooperar com o soerguimento financeiro da empresa, seja recebendo em dação em pagamento determinados imóveis não mais financeiramente viáveis à estratégia empresarial das Recuperandas com a assunção de passivos relacionados ao imóvel, seja acatando manter a relação comercial para finalização de empreendimento já em andamento em recebimento do crédito por meio de permuta futura de unidade autônoma, seja escriturando determinados ativos imobiliários em favor das Recuperandas com o perdão da dívida remanescente, seja autorizando a venda de ativo imobiliário dado em garantia a terceiro interessado com o pagamento do crédito arrolado na RJ em Juízo, ou ainda qualquer outra forma de negociação que, dentro do cenário de projeção futura dos negócios das empresas em recuperação judicial se mostre essencial para a superação de crise econômica da empresa e pagamento dos demais credores.

Buscou-se, ainda, privilegiar credores com créditos de pequena monta, com o pagamento acelerado e condições de desconto mais favoráveis.

De fato, as Recuperandas elaboraram Plano de Negócios para os próximos anos, com vista a enxugar operações imobiliárias não proveitosas do ponto de vista financeiro, readequar o *core business* do grupo empresarial com a venda de ativos imobiliários atualmente em estoque e reposicionamento de mercado, sendo certo que, certamente, com a retomada da economia e do setor imobiliário pós pandemia, terá condições de cumprir com a proposta de pagamento dos credores declinada no presente Plano de Recuperação Judicial.

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 pleno 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; (iii) o pleno gerenciamento das propriedades imobiliárias pertencentes ao seu ativo circulante e imobilizado; (iv) o pleno gerenciamento das atividades empresariais e planejamento dos negócios atuais e futuros.

Portanto, são considerados ativos essenciais do Grupo Carthago os recebíveis decorrentes da comercialização de lotes, a propriedade resolúvel dada em garantia às operações de venda e a propriedade de seus ativos imobiliários devidamente escriturados, ainda que com garantias reais instituídas a credores concursais.

6.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

- ✓ Para a projeção do volume de receitas necessárias para fazer frente aos pagamentos dos credores da forma na qual ofertada no presente PRJ, 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, especialmente considerando-se que, com a aprovação do plano de recuperação judicial em Juízo, terão as empresas em recuperação judicial a oportunidade de negociar ativos imobiliários atualmente travados em seu estoque, gerando, pois, considerável fluxo de caixa para cumprimento do PRJ ora apresentado.
- ✓ Para a estratégia traçada foi especialmente considerada a necessidade de se ajustar determinados empreendimentos já em consecução pela empresa no momento em que ajuizado o pedido de recuperação judicial, e que restaram suspensos por força dos efeitos do processo de recuperação judicial, porém, cujas

resoluções, seja pela continuidade e finalização do empreendimento, seja pela composição diferenciada com o credor parceiro terrenista se revela imprescindível para o atingimento do ponto de reequilíbrio financeiro da atividade empresarial das Recuperandas, e, via de consequência, pagamentos de todos os credores afetos ao presente Plano de Recuperação Judicial.

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), e ainda por meio de depósito judicial a ser realizado nos autos.

Os Credores deverão informar os dados bancários às Recuperandas através de e-mail (rj@grupocarthago.com.br), com pedido de 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, ou em prazo anterior caso assim entenda o Juízo da Recuperação Judicial. 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.

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 ainda que em processos autônomos à Recuperação Judicial mas cujos fatos geradores do respectivo crédito tenham ocorrido em data anterior à distribuição do processo de Recuperação Judicial, sendo certo que, após o encerramento da recuperação judicial e/ou da consolidação do quadro geral de credores, as habilitações e impugnações serão apuradas pelo rito ordinário previsto no Código de Processo Civil.

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 os seus créditos conforme as seguintes formas:

- a) Para créditos iguais ou superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com 30% (trinta por cento) de deságio, e pagamento em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“Data Inicial”),
- b) Para créditos inferiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com 20% (vinte por cento) de deságio, e pagamento em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“Data Inicial”)

Os pagamentos nos termos da presente cláusula serão limitados 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 (**“Créditos Trabalhistas Controvertidos”**), 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, com deságio de 30% para créditos iguais ou superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e de 20% até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ambos com pagamento em até 180 (cento e oitenta dias) a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir/majorar o respectivo créditos trabalhista.

Os **“Créditos Trabalhistas Controvertidos”** que forem objeto de acordo judicial firmado na respectiva ação trabalhista até a data de homologação do PRJ, serão desde logo considerados como **“Crédito Trabalhista Incontroverso”** para efeito do presente Plano de Recuperação Judicial, e serão pagos da forma prevista nas alíneas “a” e “b”, do caput da presente cláusula, ou seja; se iguais ou superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), receberão os seus créditos com 30% (trinta por cento) de deságio, e pagamento em até 180 (cento e oitenta) dias após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (**“Data Inicial”**); se inferiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), receberão os seus créditos com 20% (vinte por cento) de deságio, e pagamento em até 180 dias após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação

Judicial (“Data Inicial”), exceto na hipótese de constar do respectivo acordo opção por outra alternativa de pagamento prevista acima.

Os valores decorrentes de Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) e INSS deverão ser depositados nas respectivas contas vinculadas ao final do período de parcelamento, ou até mesmo objeto de parcelamento e ou acordo administrativo realizado junta à autoridade governamental responsável pelo recebimento.

7.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

Não há credores na presente cláusula conforme Quadro Geral de Credores Consolidado em 14.10.2022 pela Administradora Judicial. Contudo, caso algum crédito seja alocado para a presente cláusula após o trânsito em julgado da decisão que assim determinar, salvo expressamente aprovado em AGC outra forma de pagamento dentro da classe na qual votou o respectivo credor, o referido crédito será pago da seguinte maneira:

Deságio: 90% (noventa por cento) sobre o valor de face do crédito

Encargos: TR + 1% ao ano.

Carência de Principal: 20 (vinte) meses da data da publicação da decisão de homologação do PRJ (“Data Inicial”)

Prazo de Pagamento: 76 meses após o período de carência.

Amortização: Pagamentos mensais.

7.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA

7.3.1 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS GERAIS

Para esta classe de credores, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos sem tratamento diferenciado abaixo mais bem individualizados, da seguinte forma:

Deságio: 90% (noventa por cento) sobre o valor de face do crédito

Encargos: TR + juros de 1% ao ano

Carência de Principal: 20 (vinte) meses da data da publicação da decisão de homologação do PRJ (“Data Inicial”)

Prazo de Pagamento: 76 meses após o período de carência.

Amortização: Pagamentos mensais.

7.3.2. CREDORES DE PEQUENA MONTA

Em razão de serem valores de menor vulto, que não onerarão o caixa das Recuperandas de forma a impactar a sua recuperação financeira, assim como tratarem-se de créditos por muitas das vezes essenciais para a sobrevivência de alguns credores, ao credor com valor de até 5.000,00 (cinco mil reais), propõe-se a quitação do crédito sem a aplicação de deságio, em 12 (doze) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 90 (Noventa) dias subsequentes à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“Data Inicial”).

Eventuais credores quirografários com valores superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que desejem aderir à presente cláusula mediante o perdão da dívida que exceder a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), poderão fazê-lo desde que, no ato da votação em AGC ou no prazo de até 60 (sessenta) dias subsequentes à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“**Data Inicial**”), informem o interesse de adesão por meio do e-mail rj@grupocarthago.com.br. Nessa hipótese, resta expressamente consignado que o valor do crédito que exceder os R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) será objeto de perdão total, e não poderá mais ser cobrado das Recuperandas, acionistas, avalistas ou qualquer outro coobrigado pela dívida remida.

7.3.3. CREDITORES PARCEIROS TERRENISTAS

Considerando que a atividade empresarial das Recuperandas consistente na realização de empreendimentos imobiliários que por muitas das vezes se dá por conta de formatação de parceria comercial com os donos dos terrenos sobre os quais serão erigidos os empreendimentos, assim como, tendo em vista o fato de que determinados parceiros estratégicos são essenciais para a que as empresas em dificuldades financeiras possam readequar o seu fluxo de caixa, equalizar seus custos e projetos empresariais economicamente viáveis, com vistas a fazer frente ao pagamento dos demais credores, na forma do artigo 67, § 4º, da Lei 11.101, da Lei 11.101/05, propõe-se o pagamento dos credores abaixo da seguinte forma:

7.3.4. JOSÉ DARCY FRANCESCHI

No que tange ao credor José Darcy Franceschi, cujo crédito encontra-se devidamente reconhecido na RJ pelo valor de R\$ 2.169.160,00 (dois milhões, cento e sessenta e nove mil e cento e sessenta reais), que permutou imóvel de sua titularidade descrito na matrícula 106.464, do 1º RGI de Franca – SP, para realização do Empreendimento Jardim do Éden, a fim de receber em contrapartida determinadas unidades autônomas, tendo em vista que o empreendimento inicialmente idealizado se revela atualmente inviável do ponto de vista econômico e comercial para o Grupo Carthago, não mais se adequando às diretrizes dos negócios futuros das empresas em recuperação judicial, oferta-se o pagamento do crédito reconhecido na Recuperação Judicial em favor do referido credor por meio da dação em pagamento do próprio imóvel descrito na matrícula 106.464, do 1º RGI de Franca – SP, a ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a homologação do Plano de Recuperação Judicial em Juízo, assumindo o credor eventuais débitos relativos à propriedade imobiliária, tais como IPTU e outros ônus *propter rem*, bem como os impostos e emolumentos de cartório para a efetiva transferência de propriedade.

A dação em pagamento do ativo imobiliário ora em assunto será realizada na forma do artigo 66-A, da Lei 11.101/05, de forma que uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Credores não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio

jurídico que será autorizado por meio de alvará judicial e/ou cópia da decisão que homologar o presente PRJ em Juízo.

Caso o credor ora indicado não aprove o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de Credores, o seu crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima.

7.3.5. João Ezequiel Faria de Oliveira e Edilia Maria Mendes Machado Borges de Oliveira.

No que tange aos credores João Ezequiel Faria de Oliveira e Edilia Maria Mendes Machado Borges de Oliveira, que permutaram os imóveis de suas titularidades descritos nas matrículas 22.254 e 58.296, ambas do 1º RGI de Uberaba – MG, para que neles fossem erigidas as duas torres previstas para o Empreendimento Villa Nova Studios, o qual já se encontra com a primeira torre praticamente erigida, porém, com a finalização da construção sob a gestão da CEF nos termos de seguro contratado pelo Grupo Carthago, e conforme decisão da comissão de mutuários, propõe-se o pagamento do crédito de R\$ 1.800.000,00 reconhecido no processo de recuperação judicial com a dação em pagamento das unidades autônomas abaixo relacionadas e suas respectivas vagas de garagem, atualmente constante do estoque de ativos imobiliários do Grupo Carthago, a ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após homologação do Plano de Recuperação Judicial em Juízo a saber:

Empreendimento	Unidade Autônoma	Matrícula
Villa Nova Studios	Loja 1	84.227
Villa Nova Studios	Loja 2	84.228
Villa Nova Studios	Loja 3	84.229
Villa Nova Studios	Loja 4	84.230
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 402 – Torre 01	84.060
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 503 – Torre 01	84.069
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 604 – Torre 01	84.078
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 705 – Torre 01	84.087
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 806 – Torre 01	84.096
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 907 – Torre 01	84.105
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 1008 – Torre 01	84.114
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 1101 – Torre 01	84.115
Villa Nova Studios	Apartamento - Unidade 1202 – Torre 01	84.124

Os imóveis dados em pagamento aos credores acima consignados serão transmitidos sem qualquer ônus ou dívidas, livres e desembaraçados para o pleno uso e fruição, correndo por conta dos credores apenas os custos para a transferência da escritura para suas titularidades.

A dação em pagamento do ativo imobiliário ora em assunto será realizada na forma do artigo 66-A, da Lei 11.101/05, de forma que uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Credores não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico que será autorizado por meio de alvará judicial e/ou cópia da decisão que homologar o presente PRJ em Juízo.

Caso os credores ora indicados não aprovem o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de

Credores, o seu crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima.

7.3.6 CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

No que tange ao credor City Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“City Empreendimentos”), cujo crédito reconhecido na Recuperação Judicial monta em R\$ 2.689.894,76, referente a parte do pagamento não realizado acerca dos Contratos de Compra e Venda, Cessão de Direitos Imobiliários e outras avenças formalizados em 09.11.2018 e 27.11.2018 e seus respectivos aditivos, nos quais restou convencionada a cessão, às empresas do Grupo Carthago, de todos os direitos relacionados ao imóvel objeto da matrícula n.º 30.303, do Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi – TO, correspondente inicialmente a 357 lotes do Loteamento Águas Claras, considerando que não mais se revela viável econômica e estrategicamente a continuidade do empreendimento no atual cenário de recuperação judicial das Recuperandas, propõe-se, para desfazimento dos negócios jurídicos e perdão do débito relacionado no processo de recuperação judicial, a rescisão dos contratos referentes aos lotes inicialmente negociados, com a escrituração dos 74 lotes abaixo relacionados em favor da **SAFIRA HOLDING S.A** ou qualquer outra empresa indicada pelas Recuperandas quando da formalização dos atos registrais, desde que integrantes do grupo de empresas em Recuperação Judicial no processo vinculado ao presente PRJ:

Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	01	200,50	32.418	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	02	200,00	32.419	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	03	200,00	32.420	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	04	200,00	32.421	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	05	200,00	32.422	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	06	200,00	32.423	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	07	200,00	32.424	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	08	200,00	32.425	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	09	200,00	32.426	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	10	200,00	32.427	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	11	200,00	32.428	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	12	200,00	32.429	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	13	200,00	32.430	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	14	200,00	32.431	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	15	200,00	32.432	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	16	200,00	32.433	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	30	200,00	32.443	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	31	200,00	32.444	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	32	200,00	32.445	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	33	200,00	32.446	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	34	200,00	32.447	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	35	300,00	32.448	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	36	200,00	32.449	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	37	200,00	32.450	Escrituração Carthago

Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	38	200,00	32.451	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	39	200,00	32.452	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	40	200,00	32.453	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	41	200,00	32.454	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	42	200,00	32.455	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	43	200,00	32.456	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	44	200,00	32.457	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	45	200,00	32.458	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR09	46	200,00	32.459	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	02	200,00	32.336	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	03	200,00	32.337	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	04	200,00	32.338	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	05	200,00	32.339	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	06	200,00	32.340	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	07	200,00	32.341	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	08	200,00	32.342	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	09	200,00	32.343	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	10	200,00	32.344	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	11	200,50	32.345	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	12	200,00	32.346	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	13	200,00	32.347	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	14	200,00	32.348	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	15	200,00	32.349	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	16	200,00	32.350	Escrituração Carthago

Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	17	200,00	32.351	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	18	295,50	32.352	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	19	300,00	32.533	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	20	300,00	32.353	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	21	295,50	32.354	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	26	200,00	32.355	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	27	200,00	32.356	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	28	200,00	32.357	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	29	200,00	32.358	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	30	200,00	32.359	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	31	200,00	32.360	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	32	200,00	32.361	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	33	229,00	32.362	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	34	233,50	32.363	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	35	200,00	32.364	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	36	200,00	32.365	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	37	200,00	32.366	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	38	200,00	32.367	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	39	200,00	32.368	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	40	200,00	32.369	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	41	200,00	32.370	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	42	200,00	32.371	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	43	200,00	32.372	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	44	200,00	32.373	Escrituração Carthago

Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	45	200,00	32.374	Escrituração Carthago
Águas Claras - Gurupi/TO	QR07	46	200,00	32.375	Escrituração Carthago

Os atos administrativos para realização da escrituração dos lotes acima indicados ao Grupo Carthago deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“**Data Inicial**”), assumindo as Recuperandas os eventuais débitos relativos a todas as propriedades imobiliárias negociadas nos contratos iniciais, inclusive as que restarão de titularidade da City Empreendimentos, desde as datas de assinaturas de cada respectivo instrumento até a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“**Data Inicial**”), tais como IPTU e outros ônus *propter rem*. Acerca dos custos para escrituração dos 74 lotes em favor da SAFIRA HOLDING S.A ou outra empresa do grupo empresarial em RJ, as Recuperandas restarão responsáveis por todas as custas de cartório e impostos para a efetiva escrituração dos bens imóveis.

A devolução/dação em pagamento dos ativos imobiliários ora em assunto será realizada na forma do artigo 66-A, da Lei 11.101/05, de forma que uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Credores não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico que será autorizado por meio de alvará judicial e/ou cópia da decisão que homologar o presente PRJ em Juízo.

Com aprovação e homologação do PRJ nos termos do *caput* da presente cláusula, as partes deverão comunicar a aprovação na tutela incidental ao processo de recuperação

judicial para bloqueio de determinados lotes pagos pelas empresas do Grupo Carthago e não escriturados pela credora, processo 5015744-12.2021.8.13.0701, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos do Foro da Comarca de Uberaba – MG, a fim de colocar fim naquela demanda em razão da forma de quitação aqui ajustada, sendo certo que a City Empreendimentos restará responsável junto a VF7 e PAULO VICENTE, integrantes dos contratos inicialmente firmados ora rescindidos, acerca dos direitos a eles garantidos naqueles instrumentos.

As Recuperadas desde já renunciam a qualquer direito de alegar vício redibitório e/ou vícios ocultos acerca dos imóveis indicados na planilha acima, recebendo-os da forma em que se encontram para cumprimento da avença ora ajustada.

Caso o credor ora indicado não aprove o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de Credores, o seu crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima.

7.3.6.1. VF 7 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

No que tange ao credor VF7 – Empreendimentos e Participações Ltda (“VF7”), cujo crédito reconhecido na Recuperação Judicial monta em R\$ 1.539.135,266, referente a parte do pagamento não realizado acerca dos Contratos de Compra e Venda, Cessão de Direitos Imobiliários e outras avenças formalizados em 09.11.2018 e 27.11.2018 e seus

respectivos aditivos, nos quais restou convencionada a cessão, às empresas do Grupo Carthago, de todos os direitos relacionados ao imóvel objeto da matrícula n.º 30.303, do Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi – TO, correspondente inicialmente a 357 lotes do Loteamento Águas Claras, considerando que não mais se revela viável econômica e estrategicamente a continuidade do empreendimento no atual cenário de recuperação judicial das Recuperandas, propõe-se, o perdão do débito relacionado no processo de recuperação judicial mediante a rescisão dos contratos referentes aos lotes inicialmente negociados, na medida em que oriunda dos contratos igualmente firmados com a City Empreendimentos, cuja forma de composição financeira para extinção do negócio se encontra prevista na cláusula 7.3.6. do presente PRJ.

Com aprovação e homologação do PRJ nos termos do *caput* da presente cláusula, as partes deverão comunicar a aprovação na tutela incidental ao processo de recuperação judicial para bloqueio de determinados lotes pagos pelas empresas do Grupo Carthago e não escriturados pela credora, processo 5015744-12.2021.8.13.0701, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos do Foro da Comarca de Uberaba – MG, a fim de colocar fim naquela demanda em razão do pagamento aqui ajustado.

Caso o credor ora indicado não aprove o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de Credores, o seu

crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima.

7.3.6.2. PAULO VICENTE FERREIRA

No que tange ao credor Paulo Vicente Ferreira (“Paulo Vicente”), cujo crédito reconhecido na Recuperação Judicial monta em R\$ 221.364,72, referente a parte do pagamento não realizado acerca dos Contratos de Compra e Venda, Cessão de Direitos Imobiliários e outras avenças formalizados em 09.11.2018 e 27.11.2018 e seus respectivos aditivos, nos quais restou convencionada a cessão, às empresas do Grupo Carthago, de todos os direitos relacionados ao imóvel objeto da matrícula n.º 30.303, do Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi – TO, correspondente inicialmente a 357 lotes do Loteamento Águas Claras, considerando que não mais se revela viável econômica e estrategicamente a continuidade do empreendimento no atual cenário de recuperação judicial das Recuperandas, propõe-se, o perdão do débito relacionado no processo de recuperação judicial mediante a rescisão dos contratos referentes aos lotes inicialmente negociados, na medida em que oriunda dos contratos igualmente firmados com a City Empreendimentos, cuja forma de composição financeira para extinção do negócio se encontra prevista na cláusula 7.3.6. do presente PRJ.

Com aprovação e homologação do PRJ nos termos do *caput* da presente cláusula, as partes deverão comunicar a aprovação na tutela incidental ao processo de recuperação

judicial para bloqueio de determinados lotes pagos pelas empresas do Grupo Carthago e não escriturados pela credora, processo 5015744-12.2021.8.13.0701, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos do Foro da Comarca de Uberaba – MG, a fim de colocar fim naquela demanda em razão do pagamento aqui ajustado.

Caso o credor ora indicado não aprove o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de Credores, o seu crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima.

7.3.7. CREDOR PARCEIRO FINANCEIRO

Considerando que o Banco do Brasil detém a garantia de importante bem imóvel de propriedade da Recuperanda SAFIRA HOLDING S.A., qual seja a Fazenda Paraíso, matrícula 57.457, do 1º CRI de Uberaba, cuja alienação dará condições financeiras ao Grupo Empresarial para honrar com os pagamentos afetos ao PRJ apresentado; e

Considerando que o Banco do Brasil, na condição de Credor Parceiro Financeiro, se dispõe a autorizar a venda do imóvel rural, pelo valor mínimo de 3.527.192,06, o pagamento do Banco do Brasil será feito da seguinte forma:

1- O valor devido ao Banco do Brasil é de R\$ 3.527.192,06 (conforme sentença da impugnação de crédito 5022054-68.2020.8.13.0701 e Agravo de Instrumento 1.0000.21.21.2770-8/0002), sem deságio, o qual será atualizado por TR + 1% ao mês,

incidentes sobre o saldo devedor total, desde a aprovação do PRJ até o final dos pagamentos.

2- Será concedido 12 meses de carência, a contar da aprovação do PRJ em Assembleia de Credores, período pelo qual anuirá com a venda do imóvel, matrícula 57.457, do 1º CRI de Uberaba/MG, gravado em Hipoteca em favor do Banco do Brasil, pelo valor mínimo de R\$ 3.527.192,06 para amortização/liquidação do saldo devedor total, atualizado, do crédito do Banco do Brasil;

3- O pagamento do crédito do Banco do Brasil, deverá ser realizado diretamente ao Banco do Brasil, por meio de conta a ser aberta e informada oportunamente, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação ao Banco do Brasil, da apresentação da proposta firme de compra assinada por terceiro interessado, com o valor mínimo estipulado. Caso não seja apresentada a conta dentro do prazo acima estipulado, o terceiro interessado poderá realizar o depósito da quantia em Juízo;

4- Ao término do período de carência, caso não seja possível realizar a venda do imóvel ou que o produto da venda não seja suficiente para quitar o saldo devedor total atualizado, o saldo remanescente será pago em 108 parcelas mensais e consecutivas (Sistema SAC), acrescida dos encargos financeiros de TR + 1% ao mês, os quais deverão ser pagos integralmente, com o primeiro pagamento a ser realizado na data do término da carência;

5- Durante o período de parcelamento, ocorrendo a venda do imóvel, o valor obtido com a venda, será utilizado para amortização/liquidação do saldo devedor atualizado;

6- Inadimplemento: *juros remuneratórios contratados para o período de adimplência, juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%, admitido pelo prazo máximo de 30 dias do vencimento da parcela. Após esse período, sem que haja a regularização do valor da parcela em aberto, o PRJ será considerado descumprido.*

7- Garantias: *manutenção de todas as garantias anteriormente contratadas, mesmo considerando a novação da dívida que ocorrerá com a aprovação do plano de recuperação judicial, as quais serão liberadas com a quitação total do saldo devedor atualizado. A garantia do imóvel, matrícula 57.457, do CRI de Uberaba – MG, gravado em hipoteca em favor do Banco do Brasil, será liberada somente após a concretização da venda, pagamento e internalização do valor mínimo estipulado ao Banco do Brasil, de R\$ 3.527.192,06.*

8 - *A alienação do ativo imobiliário ora em assunto será realizada na forma do artigo 66-A, da Lei 11.101/05, de forma que uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Credores não poderá ser anulada ou tornada ineficaz após a consumação do negócio jurídico com pagamento do valor ao Banco do Brasil da forma estipulada.*

9 – *A alienação ajustada, na forma acima explicitada, e por força do artigo 66, §3º, da Lei 11.101/05, estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção tributária e trabalhista.*

10 - IOF: *Na contabilização das operações incidirá IOF, na forma da legislação vigente.*

11- Descumprimento de PRJ: *Em caso de descumprimento do PRJ, deverá ser observado o art. 61, § 1º, da Lei 11.101/05, de que a recuperação judicial será convolada em falência."*

Caso o credor ora indicado não aprove o Plano de Recuperação Judicial expressamente no que tange à adesão à presente subclasse em Assembleia Geral de Credores, o seu crédito será pago da forma prevista para os Credores Quirografários Gerais, item 7.3.1 acima, salvo entendimento em contrário das Recuperandas a ser informado ao Juízo da Recuperação Judicial no momento do pedido de homologação do PRJ.

7.3.8. NOVOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Para os Credores Quirografários que tiverem a inclusão e/ou majoração de créditos 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 na recuperação judicial, nos termos do item 7.3.1 acima a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir/majorar os créditos, ou ainda nos termos da cláusula 7.3.2 caso façam a adesão em AGC ou por meio de e-mail à rj@grupocarthago.com.br com pedido de confirmação de recebimento, a ser enviado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir e/ou majorar o crédito.

7.4 CLASSE IV— MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

7.4.1 CREDORES ME EPP GERAIS

Para esta classe de credores, a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos sem tratamento diferenciado abaixo mais bem individualizados, da seguinte forma:

Deságio: 90% (noventa por cento) sobre o valor de face do crédito

Encargos: TR + juros de 1% ao ano

Carência de Principal: 20 (vinte) meses da data da publicação da decisão de homologação do PRJ (“Data Inicial”)

Prazo de Pagamento: 76 meses após o período de carência.

Amortização: Pagamentos mensais.

7.4.2. CREDORES DE PEQUENA MONTA

Em razão de serem valores de menor vulto, que não onerarão o caixa das Recuperandas de forma a impactar a sua recuperação financeira, assim como tratarem-se de créditos por muitas das vezes essenciais para a sobrevivência de alguns credores, ao credor com

valor de até 5.000,00 (cinco mil reais), propõe-se a quitação do crédito sem a aplicação de deságio, em 12 (doze) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 90 (noventa) dias subsequentes à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial (“Data Inicial”).

Eventuais credores ME EPP com valores superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que desejem aderir à presente cláusula mediante o perdão da dívida que exceder a quantia de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), poderão fazê-lo desde que, no ato da votação em AGC, ou no prazo de até 60 (sessenta) dias subsequentes à publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, informem o interesse de adesão por meio do e-mail rj@grupocarthago.com.br, com pedido de confirmação de recebimento. Nessa hipótese, resta expressamente consignado que o valor do crédito que exceder os R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) será objeto de perdão total, e não poderá mais ser cobrado das Recuperandas, acionistas, avalistas ou qualquer outro coobrigado pela dívida remida.

7.4.3. NOVOS CREDORES ME EPP

Para os Credores MPE EPP que tiverem a inclusão e/ou majoração de créditos 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 na recuperação judicial, nos termos do item 7.4.1 acima a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir/majorar os créditos, ou ainda nos termos da cláusula 7.4.2 caso façam a adesão por meio de e-mail à rj@grupocarthago.com.br com pedido de confirmação de

recebimento, a ser enviado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão que incluir e/ou majorar o crédito.

7.5 DÍVIDAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

Considerando as modificações introduzidas pela Lei 14.112/2020 acerca da negociação do débito fiscal, com base no artigo 68, da LFRE, assim como nas Leis 10.522/2002 e 13.988/2020, e ainda na Portaria da PGFN 742/2018, que regulamenta o Negócio Jurídico Processual, e portaria PGFN 2.382/2021, as Recuperandas irão pactuar com as autoridades fiscais competentes a negociação de parcelamento dos débitos fiscais de forma mais vantajosa e dentro de um contexto real do ponto de vista financeiro que lhes proporcione o efetivo pagamento do débito atualmente em aberto, o que será oportunamente comunicado no processo de Recuperação Judicial.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ

O PRJ aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial concedendo a recuperação das empresas objeto do processo; (i) obrigará as Recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos deste Plano, assim como seus sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação aos seus coobrigados, avalistas e fiadores, a novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, em

conformidade com o inciso IX, do artigo 50 e artigo 59, da LFRE, (iii) implicará na baixa de todas as penhoras e demais gravames eventualmente registrados nas matrículas dos imóveis do ativo imobiliário das Recuperandas referente a créditos sujeitos ao PRJ aprovado.

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.

8.2. AÇÕES JUDICIAIS ILÍQUIDAS

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiveram por objeto condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão seguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos

judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da homologação do PRJ, ou que forem ajuizados após a homologação judicial do Plano.

8.3 GARANTIAS REAIS PARA FINANCIAMENTO DE OBRAS

Tendo em vista a atividade empresarial das Recuperadas, bem como, principalmente o fato de que, em razão do financiamento dos empreendimentos imobiliários, por muitas das vezes, as unidades autônomas são totalmente gravadas com garantia real hipotecária para garantir o pagamento do financiamento da obra, caso eventual garantia hipotecária total de unidades autônomas de determinado empreendimento em favor de determinada instituição financeira ultrapasse o valor do seu crédito relacionado no processo de Recuperação Judicial após aprovação do presente PRJ, não obstante o artigo 59, da Lei 11.101/05, as unidades autônomas que configurarem o excesso de execução serão liberadas das garantias para comercialização e composição de fluxo de caixa das Recuperandas para fazer frente aos pagamentos do próprio PRJ, em aclamação aos artigos 805, 917, III, do CPC, e até mesmo ao artigos 47 e 189, da LFRE.

8.4. GARANTIAS REAIS DE TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ

Acerca das garantias reais incidentes sobre unidades autônomas adquiridas por terceiros de boa-fé e já quitadas junto às recuperadas, nos termos da Súmula 308, do STJ, com a homologação do presente PRJ e novação dos créditos concursais, deverão ser expedidos

os competentes alvarás judiciais para que os terceiros adquirentes de boa-fé em tal condição possam cancelar os ônus reais gravados pelas instituições financeiras nas matrículas dos imóveis adquiridos, e, via de consequência, obter os registros definitivos dos bens sob suas titularidades.

8.5 DESCUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento do PRJ homologado em Juízo, as Recuperandas poderão, no prazo de até trinta dias contados da apuração do referido descumprimento, a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual termo modificativo no que tange ao Plano descumprido, sem que durante esse período qualquer credor sujeito ao Plano possa requerer a convalidação da Recuperação em Falência.

8.6 ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O processo de Recuperação Judicial será encerrado tão logo o Juízo da 1ª Vara Empresarial, de Execuções Fidei e Registros Públicos do Foro da Comarca de Uberaba – MG entenda ser mais proveitoso do ponto de vista econômico para continuidade das atividades empresariais das Recuperandas, notadamente em função do fato de, enquanto sob a chancela da Recuperação Judicial, as empresas restam enquadradas em

um *rating* junto às instituições financeiras que inviabilizam a tomada de créditos mais baratos, onerando sobremaneira a operação comercial desenvolvida.

8.7 CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES

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

8.8 ALIENAÇÃO DE UNIDADE PRODUTIVA (“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 irretratável, 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 às 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.

8.9. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO A CREDOR COM GARANTIA REAL SOBRE BENS IMÓVEIS

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, assim como viabilizar a liberação de ativos imobiliários do ativo circulante ou imobilizado das empresas devedoras para gerar fluxo de caixa a fim de honrar com o pagamento dos demais credores, não importará tratamento diferenciado.

8.10 PREVALÊNCIA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Caso seja constada 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.

8.11. RESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DO GRUPO CARTHAGO

Após aprovação do Plano de Recuperação do Grupo Carthago em Assembleia Geral de Credores, tendo em vista a **CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL** no caso concreto dos autos do processo de Recuperação Judicial, poderão as Recuperandas adotar medidas societárias necessárias para consolidação das empresas de modo a obter eficiência tributária e/ou financeira, dentre elas fusão, cisão, incorporação, transformação de sociedade, entre outras permitidas em Lei.

8.12 NOTIFICAÇÕES

As notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas, exceto de outra maneira expressamente prevista no presente Plano, 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 (rj@grupocarthago.com.br)

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), 17 de outubro de 2022.

GRUPO CARTHAGO



DANIEL DE PAULA BELLI

Administrador das empresas do Grupo Carthago