



**BORGES  
LANDEIRO**

PRIMEIRO ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL -  
GRUPO BORGES LANDEIRO

JUIZO:

8ª Vara Cível da comarca de Goiânia/GO

NÚMERO DO PROCESSO:

5422037.90.2017.8.09.0051

JUIZ:

Claudiney Alves de Melo

ADMINISTRADOR JUDICIAL:

Marciane Mendonça de Rezende.

*Recebido*  
Marciane Mendonça de Rezende  
Administradora Judicial  
OAB-GO 13530  
3/19

Sumário

NOMENCLATURAS UTILIZADAS	3
INTRODUÇÃO - DAS EMPRESAS RECUPERANDAS.	4
DA MOTIVAÇÃO DO ADITAMENTO DO PRJ.	4
DOS ITENS A SEREM ALTERADOS E ADITADOS.	6
CLASSE DE CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I):	6
CLASSE DE CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)	8
CLASSE DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)	8
CLASSE CREDORES MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE (IV)	10
DEMAIS CONSIDERAÇÕES DECORRENTES DA APROVAÇÃO DO PRJ	11
FISCALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO AO CUMPRIMENTO DO PRJ.	12
CONSIDERAÇÕES FINAIS.	13

## NOMENCLATURAS UTILIZADAS

AGC:	Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35 da LFR;
Credores Trabalhistas	Todas as pessoas físicas ou jurídicas, que se encontram classificadas como detentoras de crédito concursal na lista de credores apresentada pelo Administrador Judicial, com as alterações decorrentes de decisões judiciais ou ajustadas entre as partes, bem como os Credores Não-Sujeitos à Recuperação Judicial que possam vir a ser enquadrados nessa classe futuramente;
Credores Garantia Real	Credores titulares de créditos assegurados por garantia real (critérios legais);
Credores Quirografários	Titulares de créditos quirografários (titulos) desprovidos de garantia real;
Credores Extraconcursais	Credores titulares de créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, salvo disposição expressa no Plano em relação a tais créditos.
RJ	Recuperação Judicial.
Juzo da Recuperação	O Juízo da 8ª Vara Civil - Comarca de Goiânia, em que se processa a Recuperação Judicial nº 5422037.90.2017.8.09.0051 do GRUPO BL (Borges Landeiro)
LFR	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 - Lei de Falências e de Recuperação Judicial;
PRJ	Plano de Recuperação Judicial apresentado ao Juízo da Recuperação e sujeito a alteração.
BL	Borges Landeiro
Recuperandas ou Recuperanda	Empresas do Grupo Borges Landeiro sujeitas ao processo de Recuperação Judicial 5422037.90.2017.8.09.0051
AJ ou Administração Judicial	Profissional ou empresa nomeada para esta função nos termos da LRF

## 1. INTRODUÇÃO - DAS EMPRESAS RECUPERANDAS.

INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 02.953.626/0001-48, NIRE nº: 5230000816.6 com sede estabelecida na Rua S-2, nº 913, Quadra S-5A, Lotes 04/05, Sala 801, CEP: 74.823-430, Setor Beta Vista, Goiânia-GO, endereço eletrônico [administrativo@borgeslandeiro.com.br](mailto:administrativo@borgeslandeiro.com.br), e demais empresas do Grupo Borges Landeiro, todas devidamente qualificadas na lide em questão, com fundamento na Lei nº 11.101/05 que regula a Recuperação Judicial, especialmente pelo disposto no Art. 56, § 3, e nas demais motivações conjunturais que aqui serão explanadas, resolvem ADITAR o Plano de Recuperação Judicial apresentado tempestivamente no processo de recuperação judicial n. 5422037.90.2017.8.09.0051 em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, nos termos e condições a seguir:

## 2. DA MOTIVAÇÃO DO ADITAMENTO DO PRJ.

O Grupo Borges Landeiro é composto por empresas que operam em sua maioria no ramo de incorporação imobiliária. Contudo, como estratégia houve a diversificação dos negócios, sendo em razão disto intensificada a operação com a empresa Agropecuária Santa Lourdes Ltda. que é justamente a representante do ramo agropecuário do Grupo BL.

Consoante o já exposto no PRJ original, o Grupo BL possui mais 3 (três) décadas de experiência em seu ramo de atuação, porém, teve que se valer do remédio jurídico da Recuperação Judicial para buscar seu soerguimento, principalmente com a reestruturação e novação das dívidas, e por conseguinte voltar a gerar lucro, quitando com todos os credores.

Nesse contexto, respeitando o fluxo de caixa projetado e a capacidade de pagamento do grupo empresarial, é que apresenta-se para deliberação do órgão soberano em relação ao processo legal de recuperação (Assembleia Geral de Credores).

As modificações constantes neste aditivo tem o intuito de adequar os compromissos existentes ao atual cenário econômico vivido não só pelo Grupo empresarial BL, mas por ampla maioria das empresas nacionais, incluindo as que aqui são credoras, já que o soerguimento do grupo visa retomar o caminho do resultado e geração de riquezas sociais, como fora observado durante toda já conhecida história nas últimas décadas.

As razões que motivam o presente aditivo, citadas nesta introdução, são de fácil confirmação ao se observar o momento vivido pela economia brasileira, que mesmo começando a ventilar um viés recente de otimismo, ainda carece de uma efetiva retomada de mercado.

Assim fundamentado, o GRUPO BL tem a firme expectativa de aprovação dos termos ora aditados, bem como do restante do plano apresentado e assim resolve propor aos credores as alterações que visam adequar a capacidade de pagamento a realidade atual do mercado.



### 3. DOS ITENS A SEREM ALTERADOS E ADITADOS.

Demonstrada e devidamente fundamentada a necessidade de aditamento do PRJ, ficam registradas a seguir as cláusulas incluídas e/ou alteradas, bem como acréscimos ao PRJ original, visando o atingimento da finalidade planejada.

#### 3.1. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS DOS CREDORES COM A CONSEQUENTE NOVACÃO DE TODAS AS DÍVIDAS.

##### 3.1.1. CLASSE DE CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I):

- A) Para os Credores que detenham crédito oriundo de relação trabalhista/patronal, com fundamento na legislação trabalhista específica, cujo vínculo é/foi de CTPS e/ou decorrentes de acidentes de trabalho, não se aplicando esta alínea aos créditos equiparados aos trabalhistas, os quais terão previsão de pagamento específica neste aditivo, cujos créditos sejam inferiores a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mantém-se o disposto no plano originalmente apresentado, que prevê 12 meses para pagamento dos créditos desta Classe I, ressalvados os créditos que tiveram seu fato gerador nos 03 (três) meses anteriores ao protocolo do pedido de Recuperação Judicial, cujos valores não excedam 05 (cinco) salários mínimos, os quais serão pagos no prazo de até 30 dias;
- B) Os Credores que detêm créditos oriundos de relação trabalhista/patronal, com fundamento na legislação trabalhista específica, cujo vínculo é/foi de CTPS e/ou decorrentes de acidentes de trabalho, com valores superiores à R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), serão pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 30% sobre o valor total e serão pagos no mesmo período estipulado no item "A";
- C) O Credores que possuem créditos que nas audiências de Gestão Democrática tiveram homologados acordos judicialmente, serão pagos nos termos dos acordos:
  - C.1) O Credor que possui valores a receber inferiores à R\$ 18.000,00, serão pagos sem aplicação de deságio de sobre o valor total; haverá período de 06 meses de carência, sem pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 12 parcelas mensais e consecutivas;
  - C.2) O Credor que possui valores a receber entre R\$ 18.000,01 e R\$ 60.000,00 serão pagos com aplicação de deságio de 50% sobre o



valor total, com período de carência de 12 meses, sem adiantamento/pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 12 parcelas mensais e consecutivas;

- C.3) O Credor que possui valores a receber acima de R\$ 1.250.000,00, serão pagos da seguinte com aplicação de deságio de 10% sobre o valor total; 30% do valor total apurado em 24 parcelas mensais e consecutivas e os 70% do valor apurado remanescente, será pago por meio de dação em pagamento por Imóveis (unidades habitacionais) disponíveis junto ao estoque do Grupo Borges Landeiro;
- D) Os Credores que não se enquadrarem e/ou não optarem pelas disposições do item "C", acima mencionado, terão seus créditos pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 70% sobre o valor total; com período de carência de 42 meses, sem pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 318 parcelas mensais e consecutivas;
- E) Os Credores que possuem créditos originários de honorários de sucumbência arbitrados em ações de execução e/ou outra forma de cobrança judicial de contratos de empréstimos celebrados pelas recuperandas com instituições financeiras, fundos de investimento, instituições capitalizadoras de recursos e/ou afins, serão pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 70% sobre o valor total; com período de carência de 42 meses, sem pagamento quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 318 parcelas mensais e consecutivas.



### 3.1.2. CLASSE DE CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

A) Os Credores que possuam créditos que possuem garantia real, serão pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 70% sobre o valor total; com período de carência de 42 meses, sem pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 318 parcelas mensais e consecutivas, aplicando-se atualização monetária conforme condições gerais deste aditivo; devendo ser baixadas e/ou liberadas em sua totalidade as referidas garantias reais, para fins de que possam ser comercializadas para composição do fluxo de caixa das empresas recuperandas, fomentando a manutenção das suas atividades e o cumprimento do PRJ e deste Aditivo;

B) Excetuam-se das disposições anteriores no que tange à baixa e/ou liberação integral das garantias reais, os créditos que tiveram como fato gerador investimentos junto às Recuperandas por meio do Sistema Financeiro Habitacional (Financiamento à Produção), onde serão mantidas as referidas garantias reais até o limite do valor do crédito remanescente após a aplicação do deságio acima informado, conforme valor das unidades constantes no relatório de prestação de contas ao Administrador Judicial data base janeiro 2019;

C) O Credor que aceitar receber a integralidade de seu crédito, conforme as disposições a seguir, por meio de dação em pagamento de bens imóveis, seja do ativo permanente ou circulante, agindo na condição de parceiro da recuperanda, evitando comprometimento de fluxo de caixa do grupo, votando favoravelmente e de forma expressa a esse item, autorizará o deságio de 75% do seu crédito e com pagamento em até 60 meses.

C.1) Em contrapartida ao credor aderente de forma expressa ao item C acima, as recuperandas reconhecerão os valores atualizados de seus créditos, inclusive para o exercício do direito de voto considerando tal valor atualizado, isto para os fins de apuração de resultado da AGC, nos termos do artigo 45 da LRF, desde que comprove antes de iniciada a votação da AGC e em caso de existência de impugnação e/ou habilitação de crédito retardatário, cujo objeto seja discussão acerca da atualização dos valores devidos. Considerar-se-á também para efeitos deste Item, caso devedor presente antes de iniciada a votação da AGC, as atualizações com base em ações de execução. Todas as atualizações deverão ter como data final aquela do protocolo da recuperação judicial, nos termos da LRF.

C.2) Para validação dos efeitos do item C.1, os credores deverão apresentar os documentos comprobatórios descritos, os quais deverão ser certificados e validados pela Administração Judicial, afim de que tenha validade a votação com crédito majorado.



### 3.1.3. CLASSE DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

A) Os Credores que possuam créditos quirografários, serão pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 70% sobre o valor total; com período de carência de 42 meses, sem pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 318 parcelas mensais e consecutivas;

B) Os Credores portadores de créditos de origem de rescisão de contrato que em virtude de tratativas em audiências de Gestão Democrática que originaram os acordos deferidos poderão utilizar os valores dos seus créditos para aquisição de imóvel (unidade imobiliária) do estoque das empresas do Grupo BL, especificamente no empreendimento Borges Landeiro Tropicalle - Goiânia- GO. Observando o limite do desembolso do valor de face pago a recuperanda, com correção pela TR. Em caso de não adesão a esta condição, serão tais créditos pagos nas formas do acordo:

B.1) O Credor que possui valores a receber até R\$ 25.000,00, receberão valor total sem aplicação de qualquer percentual de deságio, com 24 meses de carência, sem pagamento quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 36 parcelas mensais e consecutivas;

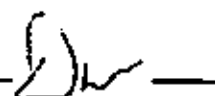
B.2) O Credor que possui valores a receber acima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), receberão valor total com aplicação de 30% de deságio, com 24 meses de carência, sem pagamento quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 48 parcelas mensais e consecutivas;

B.3) O Credor que possui valores a receber acima de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), receberão valor total com aplicação de 50% de deságio, com 24 meses de carência, sem pagamento quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 72 parcelas mensais e consecutivas;

B.4) O Credor que possui valores a receber acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) receberão valor total com aplicação de 50% de deságio, com 24 meses de carência, sem pagamento quaisquer valores a título de atualização monetária e posteriormente, serão pagos em 120 parcelas mensais e consecutivas;

C) As garantias existentes na modalidade Alienação Fiduciária de bens imóveis essenciais ao funcionamento das empresas recuperandas (unidades imobiliárias, apartamentos e/ou áreas), junto à credores que optaram pelo ajuizamento de ações de execução e/ou qualquer ação de cobrança judicial por quantia líquida e certa, deverão ser baixadas e/ou liberadas em sua totalidade, afim de compor o fluxo de caixa das empresas recuperandas.

D) Fica garantido aos credores desta classe e que preencham os requisitos aqui citados a possibilidade de adesão aos termos do item b.1, b.2, b.3, e b.4 até a data de





realização da AGC.

E) Aos consumidores idosos e que puderem provar acometimento por doença grave, será garantida a possibilidade de adesão ao termo de acordo nas mesmas condições alcançadas pelos credores citados nos termos do item 3.1.3 de B1 A B4, contando com além das condições ali elencadas com carência reduzida para 6 meses.



**3.1.14. CLASSE DE CREDORES MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE (CLASSE IV)**

A) Os Credores que são microempresas e/ou empresas de pequeno porte, com créditos de valores superiores R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) serão pagos da seguinte forma: aplicação de deságio de 50% sobre o valor total; com período de carência de 24 meses, sem pagamento de quaisquer valores a título de atualização monetária durante a carência e posteriormente, serão pagos em 120 parcelas mensais e consecutivas.

B) Os Credores que são microempresas e/ou empresas de pequeno porte que possuam créditos com valores de até R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais) serão pagos em até 24 parcelas mensais e consecutivas, respeitando os mesmos prazos de carência e percentual de deságio já definido no item "A" acima;



#### 4. DEMAIS CONSIDERAÇÕES DECORRENTES DA APROVAÇÃO DO PRJ E DESTA ADITIVO NA AGC.

Em decorrência da aprovação do PRJ e do presente Aditivo, reconhecem os Credores de todas as Classes ainda, a aprovação dos seguintes termos, cláusulas e obrigações:

A) Os credores anuem de forma expressa à renunciar a qualquer direito sobre quaisquer garantias e/ou atos constritivos em face do patrimônio da empresa, seja de garantia contratual e/ou decorrente de ação judicial, inclusive áreas e bancos de terrenos para futuro empreendimentos, uma vez que as unidades e demais bens são ativos essenciais, autorizando as empresas recuperandas em nome próprio a proceder providências para o cumprimento desta condição;

B) Os Credores reconhecem como essenciais e de titularidade do Grupo BL e pertencente ao Balanço, toda a estrutura de negócios funciona de forma integrada com todas empresas componentes, reconhecendo ainda como de propriedade do Grupo e como bens e ativos essenciais para o funcionamento e soerguimento do mesmo todos os bens registrados em nome das empresas do grupo seja em cartório de registros ou integralizados junto ao registro da junta comercial, independente de demais formalidades, respondendo o Grupo BL pelas dívidas de forma solidária;

C) Os Credores reconhecem e reiteram a essencialidade de que qualquer bem ligado ao ativo permanente e/ou circulante, sejam máquinas, equipamentos, aprovações de projetos, propriedade intelectual, marcas, terrenos urbanos e rurais registrados em nome de qualquer das empresas do grupo, mesmo que somente perante às Juntas Comerciais e que estão inseridos no Balanço, uma vez que devido ao fluxo único de caixa tais bens fazem parte do enxoval necessário para gerar faturamento e/ou expectativa dele essencialmente indispensáveis para o soerguimento do Grupo Empresarial;

D) Os Credores reconhecem ainda que ante a aprovação do PRJ e do presente Aditivo, ocorrem a novação de todos os créditos e obrigações a eles sujeitos, extinguindo-se todas as obrigações anteriores, substituindo-as pelas obrigações previstas nesse PRJ e seu Aditivo, inclusive com relação a garantias (reais e fidejussórias) de sócios e terceiros, ratificando os demais termos do PRJ e os aqui aditivados. Sendo que em função da novação das dívidas operada pela aprovação e homologação do PRJ e desta Aditivo, ficam extintos todos os avais, fianças, hipotecas, penhores e qualquer outra obrigação que tenha como garantidor qualquer terceiro, seja pessoa física ou jurídica face ao instituto da novação, inclusive pedidos de desconsideração de personalidade jurídica e/ou que envolva terceiros em decorrência da mora de qualquer crédito;

E) Fica autorizada a possibilidade de venda de ativos permanentes ou não, independente de prévia autorização, desde que agindo em prol dos interesses deste PRJ, para a finalização de obras, investimentos ou cumprimento do plano, bem como fica autorizada a venda de qualquer ativo para pagamento do débito da classe, bem como a possibilidade de convocação de leilão reverso para pagamento/quitação antecipada de determinado crédito de forma antecipada, independente da Classe de Credores.



F) Em caso de não haver suporte no fluxo de caixa do Grupo BL para realizar os pagamentos em pecúnia, nos prazos e condições elencadas no PRJ e neste Aditivo ou a manutenção do bem em garantia for onerosa para a recuperanda, os pagamentos poderão ser feitos por meio de dação em pagamento com os bens elencados no patrimônio do Grupo BL, ativos circulantes ou não, cujo os valores de avaliação serão os definidos por órgão competente, sendo convencionado e deferido para tal a Câmara de Valores Mobiliários de Goiás, independentemente de prévia autorização;

2. Os Credores anuem de forma expressa à renunciar a quaisquer Reservas de Crédito porventura existentes na forma do artigo 6º, parágrafo 3º, da LRF, deferidas tanto junto ao Juízo Universal, quanto a qualquer outro Juízo, se submetendo tais credores tão somente às condições estipuladas pelo PRJ e por este Aditivo;

H) Os Credores de todas as classes que possuam créditos com valores de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em virtude de questões operacionais, serão pagos em parcela única em até 90 dias, respeitando o mesmo prazos de carência da classe de origem do crédito;

I) Os Consumidores que já tiverem iniciado processo de distrato, ainda sem ação ajuizada, que desejarem continuar com contratos de aquisição de unidades e que ainda não tenham ações ajuizadas; poderão reativar seus contratos dando continuidade aos pagamentos e caso a unidade original já tenha sido comprometida poderão realizar aditivo contratual com a recuperanda visando escolher uma das unidades disponíveis em estoque, mantendo as condições contratuais originais referentes a forma de pagamento, ou outra ajustada de comum acordo entre as partes, utilizando como parâmetro de valor do imóvel o apresentado no relatório da administração judicial referente ao mês de janeiro de 2019.

Os prazos estipulados para carência e/ou pagamentos, terão início quando do trânsito em julgado da decisão que homologar ou não o PRJ e o presente Aditivo.

L) Aos consumidores e terceiros adquirentes de unidades habitacionais por qualquer meio de pagamento será assegurada a devida baixa da hipoteca, assim que efetuada a quitação da unidade junto a recuperanda.

M) Todos os créditos sujeitos a este PRJ terão atualização monetária durante o período de aplicação do plano de pagamento calculada pela TR (Taxa Referencial) ou por taxa que vier a substituí-la oficialmente em caso de sua extinção.

N) Os Credores que tiveram acordos homologados receberão na forma comprometida mediante apresentação dos títulos de créditos, bem como as atualizações nas mesmas condições estabelecidas nos referidos acordos.

OK O) Aos Credores que aderiram mediante acordo homologado em juízo, respeitado o disposto na cláusula anterior, fica ressalvado em detrimento do presente aditivo ao PRJ as condições já homologadas.

P) A recuperanda (Grupo BL) poderá, a sua conveniência com o princípio da manutenção da atividade comercial para soerguimento do Grupo, realizar a substituição de garantias perante o credor, oferecendo outro bem com a devida avaliação por órgão competente, sendo convencionado e deferido para tal a Câmara de Valores Mobiliários de Goiás.

#### 5. FISCALIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO AO CUMPRIMENTO DO PRJ

A fiscalização do cumprimento do PRJ e do presente Aditivo pelo Poder Judiciário, na figura do AJ, conforme previsto no artigo 61 da LRF, se dará pelo prazo de 24 meses, tendo o seu ponto de início o primeiro pagamento efetuado após a maior carência prevista no PRJ e neste Aditivo, nos termos do Enunciado II do Grupo de Câmaras Chaves Reservadas ao Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP.

#### 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente ADITIVO, juntamente com o PRJ PRIMITIVO e todas as obrigações neles previstas, reger-se-ão de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos que deram origem aos créditos contra o GRUPO BL sejam regidos pelas leis de outro país.

O Juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, o juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda do PRJ e deste Aditivo será o da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás.

Goiânia, 21 de março de 2019.



Samuel Teodoro de Lima  
863.288.911-72  
Administrador - CRA 14487 GO

Representantes das empresas já qualificadas no PRJ.

INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A.

E demais empresas do Grupo devidamente qualificadas no processo RJ.

DEJAIR JOSE

BORGES:13715046104

Assinado de forma digital por  
DEJAIR JOSE BORGES:13715046104  
Dados: 2019.03.27 11:57:08 -03'00'

