

# **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

## **CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA.**

CNPJ Nº 10.345.050/0001-64

## **CIZESKI INCORPORADORA LTDA.**

CNPJ Nº 11.100.180/0001-08

## **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARBORETTO LTDA.**

CNPJ Nº 10.990.764/0001-25

CRICIÚMA/SC

2016

Plano de Recuperação Judicial consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao artigo 53, para apresentação nos autos do Processo nº 0313633-77.2015.8.24.0020 em trâmite na 1ª Vara dos Feitos da Fazenda da Comarca de Criciúma/SC.

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>6</b>
1.1 Termos e Definições.....	6
<b>2. APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS.....</b>	<b>7</b>
2.1 Cizeski Construções Ltda., Cizeski Incorporadora Ltda. e Condomínio Residencial Arboretto Ltda. ....	7
<b>3. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....</b>	<b>9</b>
3.1 Motivos para o Pedido de Recuperação Judicial.....	10
3.2 Lista de Credores das Recuperandas.....	11
3.3 Plano de Reestruturação Operacional.....	11
3.3.1 Área Administrativa.....	12
3.3.2 Área Financeira.....	12
3.3.3 Área Comercial.....	12
3.3.4 Área Operacional.....	13
<b>4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES.....</b>	<b>14</b>
5.1 Proposta Comum a todas as Recuperandas para a Classe I – Credores Trabalhistas..	15
5.2 Proposta de Pagamento aos Credores da Classes II – <i>Detentores de Crédito Com Garantia Real.</i> ....	18
5.3 Proposta Comum de Pagamento aos credores das Classes III – <i>Credores Quirografários</i> e Classe IV – <i>Credores Detentores de Crédito Enquadrados como Microempresa e Empresa de Pequeno Porte</i> .....	20
5.4 Juros e Atualização Monetária.....	21
5.5 Credores Não Sujeitos.....	22
<b>6. EMPREENDIMENTOS ABRANGIDOS PELO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, SOLUÇÃO DEFINITIVA PARA OBRAS PARALISADAS E POSSIBILIDADE DE RETOMADA DE OBRAS.....</b>	<b>22</b>
6.1 Dos Empreendimentos Abrangidos Pelo Plano De Recuperação Judicial.....	22
6.2 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – <i>Condomínio Residencial Arboretto Ltda. - Obra em Andamento e devidamente Incorporada e Afetadas na forma da Lei 4.591/64</i> – Distribuídos entre as Classes III e IV.....	22
6.3 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – <i>Loteamentos</i> – Distribuídos entre as Classes III e IV.....	24
<b>7. DOS IMÓVEIS DADOS EM PERMUTA.....</b>	<b>25</b>
<b>8. PASSIVO TRIBUTÁRIO.....</b>	<b>26</b>
<b>9. DAS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS, POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO NO CONTROLE SOCIETÁRIO E TRESPASSE DA EMPRESA CONTROLADORA E DAS SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO.....</b>	<b>27</b>

<b>10. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DA PROPOSTA DE PAGAMENTO</b>	
27	
<b>11. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES .....</b>	<b>28</b>
<b>12. CRÉDITOS CONTINGENTES – IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO E ACORDOS</b>	<b>29</b>
<b>13. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....</b>	<b>30</b>
<b>13.1</b> Novação da Dívida.....	30
<b>13.2</b> Da Quitação.....	30
<b>13.3</b> Da Convenção Para Extinção das Ações propostas em Face das Recuperandas .....	30
<b>14. GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS .....</b>	<b>31</b>
<b>15. PUBLICIDADE DOS PROTESTOS .....</b>	<b>31</b>
<b>16. RESTABELECIMENTO E/OU OUTORGA DE NOVAS PROCURAÇÕES PARA DISPOSIÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM ESTOQUE. ....</b>	<b>31</b>
<b>17. ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADES E RENÚNCIA .....</b>	<b>32</b>
<b>18. ATIVOS FIXOS .....</b>	<b>32</b>
<b>19. POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....</b>	<b>33</b>
<b>20. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>34</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os termos do Plano de Recuperação Judicial, proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (*Lei nº. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”*), das empresas Cizeski Construções Ltda., Cizeski Incorporadora Ltda. e da Sociedade de Propósito Específico Condomínio Residencial Arboretto Ltda.

As Recuperandas, que atualmente possuem administração exercida pelo Gestor Judicial previamente eleito pela Assembleia Geral de Credores realizada nos autos da Ação de Recuperação Judicial de nº 0301591-93.2015.8.24.0020 requerida pela sociedade empresária Criciúma Construções Ltda., empresa mãe principal do Grupo, requereram em 14 de Dezembro de 2015 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo distribuído perante a 1ª Vara dos Feitos da Fazenda da Comarca de Criciúma/SC, e obtiveram o deferimento do processamento da Recuperação Judicial em 17 de junho de 2016, pelo Exmo. Dr. Pedro Aujor Furtado Junior, com a publicação de tal decisão no Diário de Justiça do Estado de Santa Catarina no dia 23 de junho de 2016.

O plano ora apresentado propõe condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas e demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento aos credores e a geração dos recursos financeiros no prazo proposto, consoante os artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101/2005.

### 1.1 Termos e Definições

Os termos e expressões abaixo, sempre que utilizados neste documento, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições são aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo de todo o Plano de Recuperação Judicial:

- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Recuperandas.
- **“LFR”**: Lei 11.101/2005 - Lei de Falências e Recuperações.
- **“Recuperandas”**: Cizeski Incorporadora Ltda., Cizeski Construções Ltda. e Condomínio Residencial Edifício Arboretto Ltda.

- **“Administrador Judicial”**: Representada pela empresa especializada Gladius Consultoria e Gestão Empresarial S/S Ltda.
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: 1ª Vara dos Feitos da Fazenda da Comarca de Criciúma/SC.
- **“Partes Isentas”**: Sócios, Gestores, Diretores e Administradores.
- **“SPE”** Sociedade de Propósito Específico.
- **“CUB”** Custo Unitário Básico, informado pelo Sinduscon-SC.
- **“UPI”** Unidade Produtivas Isoladas.
- **“AGC”**: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFR.
- **“Créditos Concursais”**: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda.
- **“Projeção de Resultado Econômico-Financeiro e Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro”**: vide ANEXO V
- **“Laudo de Avaliação de Ativos”**: vide ANEXO VI
- **“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** das Recuperandas no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS

Feitas as considerações iniciais sobre a proposta apresentada, a seguir, de forma clara e objetiva, será exposta uma breve apresentação das Recuperandas.

### 2.1 Cizeski Construções Ltda., Cizeski Incorporadora Ltda. e Condomínio Residencial Arboretto Ltda.

A CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA., foi constituída em 01 de setembro de 2008, com o objetivo de segmentar as atividades de implantação e Incorporação Imobiliária de Loteamentos, Desmembramentos e Condomínios Horizontais.

Em 01 de Agosto de 2009, foi constituída a CIZESKI INCORPORADORA LTDA. empresa destinada especificamente na comercialização de imóveis de terceiros que eram

recebidos como parte de pagamentos de imóveis em planta ou entregues pela CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA.

Todavia, em que pese o sucesso empresarial nos primeiros anos de atividade, o excelente desempenho na entrega de imóveis não estava sendo mais refletivo nas vendas novas, principalmente nos últimos cinco exercícios da década em razão de inúmeros fatores que contribuíram com o desaquecimento do mercado imobiliário. Dentre os quais:

- a) Crise Econômica Mundial;
- b) Bolha Imobiliária nos Estados Unidos e Europa;
- c) Morosidade das autarquias públicas e demais instituições, principalmente ambientais para Aprovação e liberação de projetos;
- d) Mudanças do controle dos registros de imóveis no Estado de Santa Catarina;
- e) Alteração de Planos Diretores. Muitos ainda em fase de elaboração.

O momento delicado que afetou o mercado nacional, impactou diretamente as atividades da Recuperandas.

No entanto, apesar da crise vivenciada, ambas as empresas obtiveram desempenho acima da média, ocasião em que constituíram a Sociedade de Propósito Específico CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARBORETTO LTDA., objetivando a incorporação imobiliária de condomínio de apartamentos geminados.

A partir de 2011, foram sentidos de forma significativa alguns fatores, tais como a crise econômica interna e externa, as quais além de arrefecer o mercado, imprimiu um fluxo reversivo de vendas e por via de consequência de caixa.

O Mercado Imobiliário e Construção Civil investiu de forma substancial em glebas, Land Bank, Equipamentos, Maquinários e veículos leves e pesados e o Grupo Criciúma Construções também seguiu a tendência, utilizando capital próprio e financiamento bancário, porém, os resultados foram insuficientes, gerando uma redução considerável nas vendas.

Mesmo remunerando de forma diferenciada, o número de profissionais foi insuficiente para atender os cronogramas de obras, resultando pela pressão de tempo nos compromissos e à contratação de efetivo, quase sempre desqualificado, gerando quebra de produção e turnover acima do suportável.

O período também contou com a falta de materiais no mercado regional, como cimento, ferro, tijolos, vidros entre outros, e quando da normalização do seu fornecimento, os valores praticados pelos fornecedores sempre estavam muito acima da variação do CUB (unidade padrão de atualização dos contratos efetivados pela Impetrante), bem como os

prazos de pagamentos praticados, cujos quais, ajudavam a corroer ainda mais o fluxo de caixa do Grupo.

A inadimplência da carteira de recebíveis também contribuiu de forma significativa para a crise econômica das Impetrantes.

Não bastasse isso, o endividamento das pessoas físicas e as restrições de crédito acrescentaram e agravaram a situação ainda mais.

Também não se pode olvidar que a partir do retardo na entrega de algumas obras, repercutiu de maneira surpreendente e grandiosa em algumas manifestações de grupos sociais, veículos de comunicação, órgãos de imprensa, etc., contribuindo em uma verdadeira campanha para que os clientes deixassem de pagar seus compromissos, o que por certo, também afetou significativamente a operação da Construtora.

Diante aos acontecimentos citados, somado também no ajuizamento de diversas Ações Civis Públicas devido a alguns atrasos na entrega dos empreendimentos, que mesmo tendo o objetivo de “proteger” os adquirentes, as Impetrantes CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA., CIZESKI INCORPORADORA LTDA. e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARBORETTO LTDA., ficaram impedidas de comercializar, cobrar, lançar e até mesmo executar as obras, não havendo alternativa senão reduzir e praticamente extinguir a operação de forma momentânea, estagnando a produção e promovendo cortes de pessoal.

O cenário extremamente complexo e complicado acabou afugentando clientes, investidores e instituições financeiras que poderiam agregar de forma robusta um processo de recuperação, além do que contribuiu para afetar negativamente o nome da empresa.

De fato, não restou alternativa passível que não fosse recorrer ao pleito recuperacional de forma judicial, pois as receitas das Recuperandas foram praticamente cessadas, e assim, impossível de operar no mercado imobiliário.

### **3. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Adiante, serão expostas as razões de fato e econômicas que ensejaram o pedido de Recuperação Judicial realizado pelas Recuperandas, o quadro de credores concursais e ainda, breves considerações sobre o plano de recuperação organizacional e administrativo que está sendo pondo em prática pelas Recuperandas.

### 3.1 Motivos para o Pedido de Recuperação Judicial

Desde sua fundação, a Recuperanda experimentou um acentuado crescimento e manteve-se em constante ascensão tanto em abrangência, *know-how* e faturamento quanto em participação de mercado.

Obteve confiabilidade e respeito de clientes, exercendo suas atividades com sucesso e probidade, mantendo os seus compromissos com pontualidade e honestidade, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade produtiva brasileira.

Entretanto, a partir de do ano de 2011, foram sentidos de forma significativa alguns fatores, tais como a crise econômica interna e externa, as quais além de arrefecer o mercado, imprimiu um fluxo reversivo de vendas e por via de consequência de caixa.

O Mercado Imobiliário e Construção Civil investiu de forma substancial em glebas, Land Bank, Equipamentos, Maquinários e veículos leves e Pesados e a Recuperanda também seguiu a tendência, utilizando capital próprio e financiamento bancário, porém os resultados foram insuficientes, gerando uma redução em vendas na ordem de **66,45%** nos últimos 05 (cinco) anos.

O mercado que estava aquecido e em franco desenvolvimento, haja vista a farta linha de crédito fornecida pelo governo federal, teve um arrefecimento brutal, refletindo diretamente no faturamento da empresa. Com isso, houve novamente um aumento significativo das despesas financeiras, justificado pela utilização de linhas de crédito para financiar a operação durante o período em que enfrentava as adversidades que a crise empunhava.

Aliado a isso, após a crise, o cenário mudou radicalmente. O crédito, que era abundante, tornou-se escasso e demasiadamente caro. Linhas de crédito que antes eram facilmente renovadas deixaram de ser e com isso foi onerando-se, de forma muito contundente, o caixa da empresa.

Diversas medidas foram tomadas para reverter à situação, no entanto, o mundo ainda enfrentava um cenário de incerteza econômica, afetando ainda mais economia nacional. Com o intuito de virar o quadro de crise que enfrentava e honrar com seus compromissos, a empresa acabou por preencher a sua totalidade dos limites de crédito concedidos pelos parceiros financeiros que ainda restavam, chegando a uma preocupante situação de falta de liquidez.

A escassez de crédito, os atrasos nos pagamentos de seus credores e o crescente custo financeiro se sobrepuseram, conduzindo as Recuperandas a consequente inadimplência

e a restrição de crédito, com graves reflexos em sua atividade operacional, impactando diretamente na efetiva conclusão e entrega das obras já em andamento.

Os custos financeiros se sobrepuseram as operações das empresas, sendo assim, as Recuperandas não tiveram mais alternativa a não ser de optar pelo amparo legal da Recuperação Judicial, para que o grupo possa se reestruturar e voltar a ser competitivo no mercado.

Apesar de todas as dificuldades, as Recuperandas estarão seguras que, através da presente Recuperação Judicial, elas poderão equalizar seu passivo, compor de forma eficaz com seus credores, e, o mais importante, viabilizar o término e efetiva entrega de todas as obras em andamento.

Com a aprovação do seu Plano de Recuperação Judicial, na forma a seguir proposta, as Recuperandas esperam voltar a seguir o rumo da solidez empresarial e crescimento de outrora.

### **3.2 Lista de Credores das Recuperandas**

A relação nominal completa de credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e consequentemente vinculados ao presente Plano de Recuperação Judicial está disponível para consulta no endereço eletrônico da Administração Judicial - <http://gladiusconsultoria.com.br/processo/cizeski-incorporadora-ltda-cizeski-construcoes-ltda-69>

### **3.3 Plano de Reestruturação Operacional**

Após o pedido de Recuperação Judicial, as Recuperandas, através da atuação do Gestor Judicial, do seu corpo Jurídico e de seus colaboradores estratégicos, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional visando equacionarem o seu passivo, instrumentalizando o objeto social das sociedades, cada qual individualmente, com o intuito de permitir a lucratividade necessária para proceder à liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade, a médio e longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da resolução definitiva de todos os impasses envolvendo a satisfação da obrigação de fazer consubstanciada na entrega e/ou repasse dos empreendimentos e lançados e não finalizados, e da melhoria de sua capacidade de geração de caixa, bem como do reestabelecimento do mercado e significativa melhora na economia nacional. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

### 3.3.1 Área Administrativa

- Programa de redução de gasto com pessoal, horas extras e redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento;
- Redefinição dos fluxos de processos e redistribuição das tarefas administrativas;
- Criação de novas rotinas com relatórios, frequências e prazos pré-estabelecidos;
- Revisão dos relatórios de análises gerenciais utilizados nas tomadas de decisão;
- Avaliação de desempenho por competência e formação;
- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;
- Avaliação de todos os empreendimentos, comportando, laudos estruturais, orçamentos para término e retomada de obras, laudo financeiro e avaliação de viabilidade de obra;
- Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de análise SWOT (*strenghts*-forças, *weaknesses*-fraquezas, *opportunities*-oportunidades e *threats*-ameaças).
- Venda de ativos não alinhados com a operação da empresa para liquidação do passivo sujeito e não sujeito à Recuperação Judicial.

### 3.3.2 Área Financeira

- Busca de novas linhas de créditos menos onerosas e mais adequadas;
- Renegociação de tarifas bancárias;
- Separação dos caixas das empresas do grupo.
- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme seu fluxo de caixa;
- Implantação de relatórios gerenciais para análise de resultados econômicos e financeiros;
- Elaboração do Plano Orçamentário Financeiro para os próximos anos;
- Reavaliação dos fluxos de processos internos nas áreas de contas a pagar, contas a receber, tesouraria;

### 3.3.3 Área Comercial

- Reformulação da política comercial em relação às margens/rentabilidade;

- Reestruturação de políticas comerciais procurando parcerias estratégicas;
- Política de reestabelecimento de imagem de mercado.

### 3.3.4 Área Operacional

- Revisão e eliminação de processos duplicados ou desnecessários;
- Investimentos em produtividade e redução de custos.
- Redução do custo logístico.
- Intenção de reinserção de mercado, reposicionamento, demonstrando interesse de agir e retomada de obras viáveis.

## 4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

De forma a atender o artigo 53, I da Lei 11.101/2005 apresenta-se os meios a serem empregados para viabilizar a superação de crise econômico/financeira da Recuperanda, consoante artigo 50, I a XVI da Lei 11.101/2005, bem como, a projeção de volumes operacionais e a projeção de resultado econômico/financeiro para o período de recuperação, que irão atestar a viabilidade da recuperação da empresa com a aplicação destes meios.

A seguir, apresentamos os meios contidos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, que serão utilizados para viabilizar a superação de crise financeira da Recuperanda:

- (i) As Recuperandas buscarão a reestruturação de seu endividamento perante seus Credores Concursais, conforme detalhado no Item 5 do presente plano, bem como, dentro dos limites legais aplicáveis, também poderá buscar a renegociação de seu endividamento junto aos Credores Extraconcursais, oferecendo as mesmas condições ofertadas aos Credores Concursais, ressalvado, no entanto, que a renegociação com os Credores Extraconcursais somente será concretizada mediante acordos específicos com os referidos Credores Extraconcursais, conforme aplicável;
- (ii) Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos;
- (iii) Novação de dívidas do passivo sem constituição de novas garantias;
- (iv) As Recuperandas poderão submeter-se a procedimentos para reorganização societária, de forma a obter a estrutura societária mais adequada para o desenvolvimento de suas atividades tal como redimensionadas no contexto da Recuperação Judicial e do plano de negócios decorrente da implementação deste Plano, sempre no melhor interesse das Recuperandas, dos seus Credores e visando ao sucesso da Recuperação Judicial

(v) As Recuperandas, como forma de incrementar as medidas voltadas à sua recuperação e facilitar o processo de alienação de ativos, poderão constituir Sociedades de Propósito Específico (SPE's), na forma de Unidade Produtivas Isoladas (UPI), realizando a transferência de ativos ou constituição de UPI's com a aquisição de novos ativos, de modo a maximizar a produção e agregação de valor patrimonial as empresas e otimização de produção, incluindo, mas não se limitando, à criação de uma ou mais UPI's detentoras dos acervos técnicos e patrimoniais, de modo a aumentar a rentabilidade da atividade e permitir a geração de receitas de modo a cumprir os pagamentos tempestivos deste Plano e suas demandas de caixa.

(vi) Possibilidade de Alienação (trespasse) das SPE's.

(vii) Possibilidade de Acordos Específicos com o objetivo central de concluir os empreendimentos da recuperanda, podendo ser inclusive consoante ao item XIV do artigo 50 (Administração Compartilhada), cujas premissas serão descritas nos acordos em serem firmados entre as partes. Também incluem nesta situação os empreendimentos que por ventura tiverem sido concluídos por terceiros ao arrepio da lei no lapso temporal anterior a homologação do plano de recuperação judicial das Recuperandas.

(viii) Venda de bens móveis e imóveis, com destinação do preço da venda para pagamento dos credores devidamente habilitados.

Importante destacar que os meios de recuperação acima especificados **não são exaustivos**, podendo as Recuperandas lançar mão de novas alternativas que venham a surgir durante o processamento da Recuperação Judicial com o objetivo demonstrado de viabilizar o bom e fiel andamento do processo.

## 5. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

A premissa adotada para a elaboração desta proposta é que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras de forma a viabilizar a superação da crise vivenciada atualmente pelas Recuperandas.

As projeções de resultados e projeções de fluxo de caixa são demonstradas neste Plano, no ANEXO V, que considera, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras, os efeitos do plano de pagamentos aos credores.

Salvo conforme diferentemente previsto neste Plano, os prazos de pagamento de parcelas de crédito previstos neste Plano serão computados com base na Data Inicial (Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial Aprovado e Concessão da Recuperação Judicial).

Importante ressaltar que a proposta de pagamento ora apresentada abrange credores trabalhistas, credores com garantia real, credores quirografários e credores enquadrados como microempresa e empresa de pequeno porte.

Estas duas últimas classes comportam aqueles credores detentores de crédito oriundos de fornecimento de produtos, aquisição de matéria prima, prestação de serviços, créditos provenientes de distrato de instrumentos de promessas de compra e venda/permuta e afins celebrados entre as Recuperandas e seus clientes, créditos provenientes de sentenças judiciais ou por juízo arbitral (devidamente homologada) com o registro final da respectiva lide em transitadas em julgado, débitos a título de alugueis e demais cominações contratuais devidas a adquirentes, permutantes e demais clientes das Recuperandas.

Referida proposta não abrange aqueles credores de obrigações de fazer da Recuperanda, cujos empreendimentos encontram-se atualmente com obras paralisadas e sem previsão de entrega.

A proposta para estes empreendimentos será disposta no Item 6 deste plano, haja vista a peculiaridade que envolve cada obra e a necessidade de atendimento aos requisitos da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64 e alterações), sem, contudo, retirar a classificação destes créditos, que se tratam Credores Quirografários (Classe III) ou Credores Detentores de Crédito Enquadrados como Microempresa e Empresa de Pequeno Porte (Classe IV).

Importante destacar que, em que pese à proposta a seguir apresentada seja idêntica para todas as Recuperandas, cada qual realizará o pagamento de seus credores com recursos próprios, nos moldes e prazos de vencimento que o fluxo de caixa e faturamento que cada empresa permitir.

Por fim, imperioso ressaltar que a divisão nos pagamentos entre empresas se mostra necessário em razão do próprio objeto de cada Sociedade de Propósito Específico, cuja atividade se restringe à incorporação e construção de determinado empreendimento imobiliário, razão pela qual uma vez cumprida sua finalidade, seja através de sua destituição conforme proposta a seguir apresentada, ou seja pela entrega efetiva do empreendimento imobiliário e saneamento de seu passivo, a mesma será extinta.

#### **5.1 Proposta Comum a todas as Recuperandas para a Classe I – Credores Trabalhistas**

Será dada prioridade ao pagamento dos credores trabalhistas, conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, onde estes, receberão seus créditos até o décimo segundo mês após a Data Inicial.

Conforme preceitua o parágrafo único do artigo 54 da Lei 11.101/2005, os pagamentos aos créditos de caráter estritamente salarial inferiores a 5 (cinco) salários mínimos constituídos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial serão satisfeitos em até 30 (trinta) dias após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

Para os demais créditos deste grupo de credores, a proposta de pagamento obedecerá às seguintes premissas:

- (a) Considerando que a Recuperanda (e SPE's), pelos mais diversos motivos, foi (foram) obrigada (as) a interromper de forma repentina a continuidade das obras;
- (b) Considerando que em razão da interrupção das obras a Recuperanda obrigou-se a rescindir o contrato de trabalho de todos os seus colaboradores vinculados aos empreendimentos.
- (c) Considerando que não houve o pagamento das verbas rescisórias destes trabalhadores;
- (d) Considerando, outrossim, que os créditos habilitados na presente Recuperação Judicial, são compostos, em sua grande maioria pelo valor principal das verbas rescisórias e acrescidos de multas provenientes do DEC.-Lei nº 5.452/43 (CLT), cláusulas penais vinculada a acordos entabulados com o sindicato da categoria e demais cominações impostas pelo não pagamento das verbas rescisórias;
- (e) Considerando, por fim, o fluxo de caixa projetado, a capacidade de geração de caixa nos próximos anos e ainda, a disponibilidade de caixa para imediato adimplemento do crédito trabalhistas;

Propõe-se o que segue:

Sobre os valores devidamente habilitados no Quadro Geral de Credores, ou na falta deste, na Relação de Credores do Administrador Judicial, que sejam vinculados a Multas provenientes da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT - DEC. Lei nº 5.452/43), cláusulas penais vinculadas a acordos entabulados com o sindicato da categoria e demais cominações impostas pelo não pagamento das verbas rescisórias, será proposto um deságio de 50% (cinquenta por cento) das verbas desta natureza.

Realizado o corte anteriormente previsto, referido crédito será pago em conjunto as verbas rescisórias até o montante limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada credor trabalhista.

Portanto, os credores cujos créditos ultrapassem o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) receberão, a título de pagamento de seu crédito, o valor limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Já aqueles cujo crédito (somados verbas rescisórias e multas) seja inferior ao limite estabelecido, receberão o valor total das verbas rescisórias, porém, sobre as multas, cláusulas penais e demais cominações incidirá um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do crédito desta natureza.

Os pagamentos ocorrerão em até 12 (doze) meses após a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial, podendo a Recuperanda realizar amortizações proporcionais destes créditos ao longo dos 12 (doze) meses.

Ressalta-se que, havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo da Recuperação Judicial, e sendo, portanto, sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, serão pagos conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, em até 12 (doze) meses após a inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial, respeitando o limite individual e global de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), bem como o deságio já citado anteriormente.

Importante destacar que, para não haver duplicidade nos pagamentos dos créditos trabalhistas, haja vista que a maioria dos profissionais do Grupo Criciúma Construções já estão habilitado nos autos 0301591-93.2015.8.24.0020 e/ou 0313630-25.2015.8.24.0020, e para efeito de adimplemento dos créditos trabalhistas, só serão aceitos e considerados válidos os créditos trabalhistas não inclusos nos autos citados, e ainda, quando a obrigação trabalhista realmente for da Impetrante ou quaisquer sociedade de propósito específico criadas a partir desta.

Assim reforçando que a proposta aos créditos desta natureza não se dá de forma somatória e cumulativa, e sim, de forma única e individual.

Sendo assim, o crédito trabalhista será reconhecido pela empresa mãe recuperanda CIZESKI INCOPORADORA LTDA., CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA. e/ou ainda pela SPE - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARBORETTO LTDA, somente nos casos em que o profissional esteve efetivamente registrado em seu contrato de trabalho em qualquer uma das três Recuperandas.

A aprovação desta proposta importará na quitação integral do crédito devidamente habilitado e de acordo com a proposta acima mencionada, importará, ainda, na integral quitação de todas as verbas decorrentes da relação de emprego, trabalho e/ou

indenizatórias, não podendo os credores reclamarem, por qualquer que seja o motivo, saldos adicionais eventualmente não pagos.

Por fim, importante ressaltar que aos créditos de honorários advocatícios, sucumbenciais ou contratuais, equiparados aos créditos trabalhistas por força de disposição legal expressa, será aplicada a mesma regra acima disposta, qual seja, o valor limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por credor desta natureza. Todavia, somente serão pagos na presente Recuperação Judicial os créditos decorrentes de honorários advocatícios sucumbenciais ou contratuais constituídos até a data do pedido de Recuperação Judicial, ou seja, aqueles que tenham sido fixados em sentenças judiciais proferidas até 14/12/2015 ou cujos contratos tenham sido assinados até referida data, sem direito a recebimento, na presente Recuperação Judicial, os credores que tiverem créditos decorrentes de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em sentenças proferidas em data posterior ao pedido de Recuperação Judicial (14/12/2015).

## 5.2 Proposta de Pagamento aos Credores da Classes II – *Detentores de Crédito Com Garantia Real.*

A proposta de pagamento aos credores detentores de crédito com garantia real – Classe II, consiste em um deságio de 40% (quarenta por cento) incidente sobre o valor do crédito inscrito e no pagamento de 2 (duas) parcelas anuais, durante um período de 180 (cento e oitenta) meses, vencíveis nos meses de abril e outubro de cada ano previsto para pagamento, de forma escalonada e gradativa, após um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data Inicial, distribuídas entre os credores de forma linear e proporcional, conforme quadro abaixo:

ANO	PERCENTUAL DESTINADO PARA PAGAMENTO	JUROS
1	CARÊNCIA	1% a.a.
2	CARÊNCIA	1% a.a.
3	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
4	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
5	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
6	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
7	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
8	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
9	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
10	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
11	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
12	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.

13	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
14	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
15	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
16	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
17	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
<b>TOTAL</b>	<b>100% DO VALOR DO CRÉDITO</b>	

O valor total de pagamento de cada parcela será conforme exposto no quadro acima, isto é, para os primeiros 10 (dez) anos de pagamento (depois de decorridos os dois anos previstos de carência) cada credor receberá o percentual de 5% (cinco por cento) do valor de seu crédito anualmente, para os anos seguintes cada credor receberá 10% (dez por cento) do valor de seu crédito anualmente.

De modo a evitar a onerosidade excessiva com a destinação dos pagamentos aos credores, em especial com custos envolvendo transferências bancárias e demais despesas, desde já fica estabelecido como parcela mínima de pagamento a quantia de R\$ 100,00 (cem reais). Todavia, na hipótese de o valor do crédito total ser inferior a quantia mínima de pagamento, será efetuado o pagamento do valor crédito integral, não fazendo jus o credor à parcela mínima.

Qualquer alteração da lista de credores que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas propostas neste item. Caso ocorra a majoração da lista de credores, a Recuperanda continuará pagando o mesmo valor linear da última parcela durante quantos anos ainda forem necessários até a quitação integral da dívida.

Por derradeiro, necessário apontar que determinados credores detentores de garantia real, devidamente inscritos na Classe II no quadro de credores das Recuperandas, possuem como garantia hipotecária unidades autônomas em empreendimentos a serem entregues e que já foram alienadas a terceiros adquirentes. Sendo assim, na hipótese de o empreendimento ou da própria SPE estarem inseridos no rol daqueles empreendimentos listados no Item 6 do presente Plano, e após aprovação ou antes mesmo da aprovação do plano (desde que homologado pelo juízo competente) houver a transferência do empreendimento ou a destituição da incorporadora (Cizeski Construções, Cizeski Incorporadora ou quaisquer umas das suas SPE's) e no termo de transferência e/ou destituição do incorporador, restar ou não (Conforme Art. 31-F, § 11º da Lei 4.591/64), consignado que o Condomínio de Construção assumirá o débito junto

a qualquer de uma das instituições financeiras inscritas na Classe II, a obrigação de pagar deixará de ser das Recuperandas (Cizeski Construções, Cizeski Incorporadora ou quaisquer umas das suas SPE's) e passará a ser de responsabilidade, única e exclusiva, do Condomínio da Construção, cabendo às partes formularem seus ajustes e acordos de forma isolada e sem a participação da impetrante, ficando esta, isenta de quaisquer responsabilidades futuras com ralação as premissas negociadas entre as partes, Condomínio da Construção e o respectivo Credor.

Desta forma, realizado a transferência do empreendimento ou destituída a incorporadora e assumida o débito pelo Condomínio da Construção, as Recuperandas não poderão ser responsabilizadas pelo adimplemento do débito inscrito na Classe II, hipótese em que o não pagamento não poderá, em hipótese alguma, caracterizar descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

### 5.3 Proposta Comum de Pagamento aos credores das Classes III – *Credores Quirografários* e Classe IV – *Credores Detentores de Crédito Enquadrados como Microempresa e Empresa de Pequeno Porte*

A proposta comum para os credores das Classe III e IV, consiste em um deságio de 80% (oitenta por cento) incidente sobre o valor do crédito inscrito e no pagamento de 2 (duas) parcelas anuais, durante um período de 180 (cento e oitenta) meses, vencíveis nos meses de abril e outubro de cada ano previsto para pagamento, de forma escalonada e gradativa, após um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data Inicial, distribuídas entre os credores de forma linear e proporcional, conforme quadro abaixo:

ANO	PERCENTUAL DESTINADO PARA PAGAMENTO	JUROS
1	CARÊNCIA	1% a.a.
2	CARÊNCIA	1% a.a.
3	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
4	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
5	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
6	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
7	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
8	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
9	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
10	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.

11	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
12	5% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
13	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
14	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
15	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
16	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.
17	10% DO VALOR DO CRÉDITO	1% a.a.

O valor total de pagamento de cada parcela será conforme exposto no quadro acima, isto é, para os primeiros 10 (dez) anos de pagamento (depois de decorridos os dois anos previstos de carência) cada credor receberá o percentual de 5% (cinco por cento) do valor de seu crédito anualmente, para os anos seguintes cada credor receberá 10% (dez por cento) do valor de seu crédito anualmente.

De modo a evitar a onerosidade excessiva com a destinação dos pagamentos aos credores, em especial com custos envolvendo transferências bancárias e demais despesas, desde já fica estabelecido como parcela mínima de pagamento a quantia de R\$ 100,00 (cem reais). Todavia, na hipótese de o valor do crédito total ser inferior a quantia mínima de pagamento, será efetuado o pagamento do valor crédito integral, não fazendo jus o credor à parcela mínima.

Qualquer alteração da lista de credores que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas propostas neste item. Caso ocorra a majoração da lista de credores, a Recuperanda continuará pagando o mesmo valor linear da última parcela durante quantos anos ainda forem necessários até a quitação integral da dívida.

#### **5.4 Juros e Atualização Monetária**

Os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, inclusive os trabalhistas, serão atualizados e remunerados pela TR - Taxa Referencial, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano e, que começarão a incidir a partir da Data Inicial.

Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com os pagamentos do principal e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Os juros serão calculados mensalmente, pelo sistema de juros simples,

e incidirão sobre a parcela corrigida. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a valer os novos índices que vierem a substituí-los.

### 5.5 Credores Não Sujeitos

Este Plano não contempla proposta específica para os credores que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, pois os mesmos serão negociados individualmente de acordo com a particularidade de cada crédito, porém no fluxo de caixa projetado, já estão provisionadas verbas para os pagamentos destes.

## 6. EMPREENDIMENTOS ABRANGIDOS PELO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, SOLUÇÃO DEFINITIVA PARA OBRAS PARALISADAS E POSSIBILIDADE DE RETOMADA DE OBRAS

### 6.1 Dos Empreendimentos Abrangidos Pelo Plano De Recuperação Judicial

É de notório conhecimento de todos os credores e da coletividade que a Recuperanda não possui condições momentâneas de manter a execução e conclusão dos empreendimentos de sua propriedade, por fatores alheios a sua própria vontade, sejam eles procedimentais, jurídicos ou burocráticos.

Desta forma, com o intuito de dar a mais clara publicidade à coletividade de credores, as Recuperandas demonstram no ANEXO I deste plano, quais os empreendimentos que são de sua exclusiva responsabilidade, cujos quais fazem parte do pedido de recuperação judicial, cuja proposta de solução será exposta a seguir.

### 6.2 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – *Condomínio Residencial Arboretto Ltda. - Obra em Andamento e devidamente Incorporada e Afetadas na forma da Lei 4.591/64* – Distribuídos entre as Classes III e IV

As Recuperandas ficam destituídas como incorporadora e construtora dos empreendimentos imobiliários em execução listados no ANEXO II e que possuem a devida Incorporação Imobiliária e o Patrimônio de Afetação gravado em sua matrícula, atendendo assim todos os ditames da Lei nº 4.591/64 e alterações, facultando-se aos adquirentes por meio de Condomínios de Construção, por eles formados, a liquidação do terreno e acessões ou o seguimento e conclusão das obras.

Referida destituição será celebrada por meio de Termo de Destituição do Incorporador com Responsabilidade de Outorga de Escritura, a ser futuramente pactuada entre Incorporadora e Condomínio Construtivo criado especificamente para este fim.

Com a destituição, os adquirentes passam a ser titulares das unidades não comercializadas, das parcelas não pagas, vencidas e vincendas, vinculadas aos contratos de promessa de compra e venda das demais unidades do empreendimento, bem assim de todo material com destinação pré-determinada à respectiva obra.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes de referidos bens imóveis sub-rogar-se-ão nos direitos, obrigações e nos encargos relativos à incorporação, nos termos do §11, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes promoverão o término das obras dos empreendimentos, caso decidam assim, por conta própria ou por meio da contratação de empresa especializada, arcando com o ônus advindo.

As escrituras públicas hábeis à transferência das unidades autônomas devidamente individualizadas em matrículas próprias serão outorgadas pela Comissão de Representantes do Condomínio da Construção aos adquirentes adimplentes com suas obrigações contratuais de aquisição das unidades, bem assim com os rateios das despesas necessárias à conclusão do empreendimento, nos termos dos §§ 3º, 5º e 6º, do art. 31-F, da Lei 4.591/64.

O repasse de recebíveis existentes e que serão disponibilizados integralmente pela Recuperanda não abrangerão as parcelas representadas por títulos de crédito que já foram legalmente descontados/caucionados/antecipados/negociados em instituições de crédito, desde que atendidos a legislação vigente.

Os Credores de Obrigações de Fazer/Adquirentes arcarão com o ônus advindo, se responsabilizando integralmente com o rateio dos valores necessários para o término do empreendimento, sem qualquer direito de regresso em face da Recuperanda, caracterizando assim o instituto da remissão da dívida quando da efetiva transferência do empreendimento para o Condomínio da Construção.

Tornar-se-ão igualmente remidos todos os valores exigidos em ações judiciais já transitadas em julgado e/ou aquelas ainda em execução de sentença e pendentes de recursos outros.

As ações em fase de conhecimento ficarão suspensas até o exato momento da transferência do respectivo empreendimento ao Condomínio da Construção, ocasião em que, após este fato, deverão ser extintas por solicitação obrigatória dos respectivos autores/credores.

Não obstante, os credores com quaisquer situações pendentes de imóveis de entrada (permutas), inclusive aqueles que a recuperanda ainda não conseguiu perfectibilizar a posse plena, deverão imediatamente promover a devida regularização do respectivo bem, ou seja, caso o credor permutou algum imóvel em sua aquisição do referido crédito, e que este, esteja carente de regularização qualquer que seja, o credor deve promover todos os atos necessários para a devida regularização de tal bem permutado com a recuperanda, para que a mesma, possa regularizar a venda subsequente e/ou regularizar o seu estoque disponível, sendo que será vedado, mesmo em estoque, a rescisão contratual com o retorno de tal bem permutado e não revendido.

Por fim, ficam referendadas as destituições, transferências, trespases promovidas pela empresa Recuperanda e Condomínio de Adquirentes ocorridas antes do deferimento do pedido de recuperação judicial, desde que atendam às condições deste plano ou a ele se ajustem no prazo de 120 dias contados da data inicial.

### **6.3 Proposta Comum aos Credores de Obrigação de Fazer – *Loteamentos* – Distribuídos entre as Classes III e IV**

Com relação aos empreendimentos imobiliários lançados na forma de Loteamentos as Recuperandas se comprometem, neste ato, a retomar as obras dos mesmos, tão logo seja homologado o presente plano de Recuperação Judicial.

A relação dos empreendimentos abrangidos nesta situação está evidenciada no ANEXO III.

As retomadas das obras terão início na celebração de aditivo a todos os contratos entabulados com os clientes após a Data Inicial, estabelecendo, assim, novas obrigações, inclusive, com data previamente determinada para término e entrega dos lotes conforme ANEXO IV, tudo conforme termo aditivo ao contrato de promessa de compra e venda/permuta primitivo a ser celebrado após a Data Inicial.

Na hipótese de retomada das obras de referidos loteamentos e que necessitem de alterações nos projetos iniciais impactando de maneira substancial e gerando onerosidade excessiva para a Incorporadora/Construtora, tais como a implementação de pavimentação e/ou outras exigências legais, haverá a necessidade de rateio do custo a incorrer para todos os adquirentes, sem exceção, ocasião em ficará pré-determinado nos termos aditivos entabulados os custos a serem suportados pelos adquirentes.

As análises econômico-financeiras anexas ao presente plano demonstram a total capacidade de geração de caixa futuro para conclusão das obras dos loteamentos, sendo, contudo, primordial que os adquirentes que deixaram de pagar as parcelas devidas,

retomem o pagamento de referidas parcelas, tudo conforme será pactuado no momento da celebração dos termos aditivos aos contratos primitivos.

## 7. DOS IMÓVEIS DADOS EM PERMUTA

É de conhecimento para a coletividade de credores que muitas das negociações de compra e venda de imóveis possuíam a natureza de permuta, onde os adquirentes de unidades autônomas em um dos empreendimentos das Recuperandas davam como forma de pagamento (quitação ou a título de entrada), isto é, permutavam imóveis próprios com unidades autônomas com as Recuperandas.

Referidos imóveis, depois de celebrado o contrato que delimitava as obrigações inerentes ao negócio entabulado, tinham a posse concedida de imediato em favor da Recuperanda, e, os permutantes outorgavam procuração específica em favor da Recuperanda para poder dispor (alienar a terceiros) de referidos imóveis.

Em todas as permutas realizadas os permutantes outorgaram procurações em favor das Recuperandas em caráter irrevogável e irretratável.

Após a grave crise que assolou as Recuperandas, foram propostas uma infinidade de ações judiciais em face das mesmas, que, entre outros pedidos, visavam à rescisão do contrato com o retorno ao status quo ante, isto é, a devolução de valores já pagos e, também, dos imóveis dados em permuta.

Todavia, antes mesmo do ingresso de ações desta natureza e objeto, muitos destes imóveis foram alienados a terceiros, haja vista que a Recuperanda possuía plenos poderes (constituídos através de procurações) para alienar estes imóveis a terceiros.

Atualmente, existem dois quadros distintos envolvendo os imóveis dados em permuta, como se vê:

- a) Imóveis dados em permuta, alienados ou não a terceiros de boa-fé que se encontram na posse e pleno gozo do imóvel, porém com ação judicial com sentença transitada em julgado determinando a devolução do imóvel ao permutantes;
- b) Imóveis dados em permuta e que ainda compõem o estoque das Recuperandas, sem, contudo, terem sido objeto de ações judiciais visando à desconstituição do negócio;

Para tanto, visando à solução de todos os entraves envolvendo as Recuperandas, propõe o seguinte:

- a) **Aos permutantes de imóveis dados em permuta, alienados ou não a terceiros de boa-fé que se encontram na posse e pleno gozo do imóvel,**

**porém com ação judicial com sentença transitada em julgado determinando a devolução do imóvel ao permutantes;**

Considerando que os imóveis dados em permuta já foram objeto de alienação pelas Recuperandas, e evidenciada a impossibilidade de devolução do imóvel, estes credores deverão proceder à habilitação junto aos autos da Recuperação Judicial dos valores decorrentes de decisão judicial transitada em julgado, inclusive, considerando o valor do imóvel dado em permuta (à época do contrato) corrigido monetariamente até a data do pedido de Recuperação Judicial, sem qualquer direito ao imóvel permutado.

O crédito deverá ser habilitado na Classe III – Credores Quirografários e será pago na forma estabelecida para pagamento deste grupo de credores, conforme Item 5.2 deste Plano.

**b) Imóveis dados em permuta e que ainda compõem o estoque das Recuperandas, sem, contudo, terem sido objeto de ações judiciais visando à desconstituição do negócio;**

Neste caso, a permuta realizada permanece válida, sem qualquer ônus ou mácula sobre ela, ressalvada a hipótese de a procuração outorgada em favor das Recuperandas tenha sido suspensa ou revogada em quaisquer uma das Ações Cíveis Públicas ou Ação Autônoma.

Neste caso, tal como disposto no item 16 deste Plano, os permutantes anuem com a revogação da suspensão de referidas procurações e/ou se comprometerão a outorgar novas procurações em nome exclusivo da empresa Recuperanda ou de quem ela indicar, para que a mesma possa dispor de referidos bens imóveis, cujos quais compõem o seu ativo imobilizado e circulante, servindo os mesmos como meio de transação e garantia do cumprimento deste plano.

## **8. PASSIVO TRIBUTÁRIO**

Conforme descrito nas premissas das projeções de resultado e geração de caixa, ANEXO V deste Plano, após o período de carência determinado neste plano, foi prevista a destinação de um percentual sobre a receita bruta realizada pela empresa para a administração e equacionamento do atual passivo tributário e previdenciário, estadual e federal. O percentual previsto é de 1% (um por cento) da receita bruta mensal durante o prazo de pagamento para todos os credores na forma do Item 5 deste Plano.

Na eventualidade de adesão a parcelamentos especiais, sejam eles estabelecidos pela Receita Federal ou Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina e demais estados

da federação, a presente cláusula tornar-se-á invalidada e seu descumprimento não acarretará, em hipótese alguma, em descumprimento ao Plano proposto.

De igual forma, por ser o crédito tributário considerado extraconcursal, desde que comprovado motivo justo e eficaz, a eventual ausência de recolhimento do percentual acima previsto não acarretará em descumprimento do plano de recuperação judicial, não podendo, em hipótese alguma, ser a presente Recuperação Judicial convolada em falência por ausência de recolhimento de tributos, na forma acima proposta.

## **9. DAS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS, POSSIBILIDADE DE ALTERAÇÃO NO CONTROLE SOCIETÁRIO E TRESPASSE DA EMPRESA CONTROLADORA E DAS SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO**

A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, autorizará a Recuperanda a realizar a alienação (trespasse) das SPE's por ela controladas e que figuram no polo ativo da presente Recuperação Judicial, em grupo ou individualmente.

Insta salientar que a possibilidade de alienação do estabelecimento empresarial é legalmente prevista pelo art. 50, VII da Lei 11.101/2005 como um dos meios de Recuperação Judicial, garantindo assim, a consecução dos princípios basilares do direito falimentar brasileiro, de forma a permitir o efetivo soerguimento de todas as Recuperandas e o busca pela satisfação dos credores nas formas propostas neste Plano.

Outrossim, por fim, todo e qualquer ato que envolva o trespasse das Sociedades de Propósito Específico, em grupo ou individualmente, será previamente comunicada nos autos da Recuperação Judicial para que todos os credores fiquem cientes dos atos praticados, garantindo assim o amplo acesso à informação e a transparência que deve ser peculiar dos procedimentos de Recuperação Judicial.

## **10. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DA PROPOSTA DE PAGAMENTO**

As projeções apresentadas no ANEXO V, bem como o laudo de avaliação do ativo apresentadas em ANEXO VI, demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes no Plano de Recuperação Judicial proposto, honrar com os compromissos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, manter a atividade operacional durante o período de recuperação e após o mesmo.

Alguns pontos a seguir reforçam a tese de que após aprovado o Plano de Recuperação Judicial a recuperanda conseguirá reverter de maneira rápida e significativa a atual situação em que se encontra:

- A geração de caixa e alienação estratégica de ativos durante esse período é plenamente suficiente para a liquidação das dívidas, bem como para a manutenção das atividades operacionais, com o pagamento pontual dos novos compromissos a serem assumidos e dos créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, incluindo-se o passivo fiscal;
- A viabilidade da presente proposta passa pela aprovação do presente plano, que nas condições propostas, a partir da efetiva transferência dos empreendimentos arrolados neste plano, redundará na redução de aproximadamente 90% (noventa por cento) do quadro de credores nas classes III e IV, totalizando uma redução de cerca de 80% (oitenta por cento) do quadro geral de credores apresentado, possibilitando-se assim, com a geração de caixa no médio e longo prazo conjuntamente com a alienação estratégica de ativos, a quitação integral de todos os débitos remanescentes.
- As ações de melhoria apresentadas neste Plano, das quais parte já está sendo implantada, e o comprometimento da gestão judicial definido em assembleia geral de credores e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados, são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o cumprimento integral do Plano apresentado.

## **11. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES**

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Conforme disposto no Item 5 deste plano, o pagamento aos credores será realizado na seguinte forma:

- 02 (duas) parcelas anuais, com vencimento previsto para os meses de abril, e outubro de cada ano previsto para o pagamento, conforme Item 5 deste Plano, durante um período de 180 (cento e oitenta meses) depois de decorridos 24 (vinte e quatro) meses de carência.

Desta forma, para recebimento das parcelas previstas no Item 5 deste plano, todos os credores deverão enviar correspondência eletrônica aos cuidados do Departamento Financeiro, nos seguintes endereços eletrônicos:

**Cizeski Construções Ltda.:**

[cizeskiconstrucoesrj@gmail.com](mailto:cizeskiconstrucoesrj@gmail.com)

**Cizeski Incorporadora Ltda. e Condomínio Residencial Arboretto Ltda.**

[cizeskiincorporadorarj@gmail.com](mailto:cizeskiincorporadorarj@gmail.com)

Cada e-mail deve ser enviado com o assunto *RECUPERAÇÃO JUDICIAL – HABILITAÇÃO PARA PAGAMENTO + NOME DO CREDOR*, com os dados completos para depósito (nome e número do banco, número da agência e conta corrente, nome completo ou razão social e CPF ou CNPJ) com mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novo e-mail com aviso de recebimento à sede da Recuperanda, indicando os novos dados e respeitando os prazos estipulados.

Caso o credor não envie e-mail com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que estes façam tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 (trinta) dias após o recebimento deste, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano.

## **12. CRÉDITOS CONTINGENTES – IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO E ACORDOS**

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, ou impugnação de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, estes credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, **sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.**

### **13. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, seus sócios e Credores, incluindo os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano.

#### **13.1 Novação da Dívida**

O Plano acarretará a novação dos Créditos Concurrais e dos Créditos Extraconcurrais detidos por Credores Extraconcurrais que tenham expressamente aderido ao presente Plano, que serão liquidados na forma estabelecida neste Plano. Mediante referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis.

#### **13.2 Da Quitação**

Exceto na hipótese de resolução do Plano, os pagamentos previstos no Item 5 deste Plano implicarão a quitação plena, irrevogável e irreatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, seus Sócios e Garantidores, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra as Recuperandas, seus Sócios e Garantidores, Fiadores, Avalistas, Terceiros Garantidores, Sucessores e Cessionários

#### **13.3 Da Convenção Para Extinção das Ações propostas em Face das Recuperandas**

Tratando-se o presente Plano de Recuperação Judicial de verdadeiro negócio jurídico entre as partes e considerando o disposto no artigo 190 do Novo Código de Processo Civil, que faculta as partes envolvidas a estipular mudanças no procedimento para ajustá-los às especificidades de cada causa, podendo, ainda, convencionar sobre faculdades e deveres processuais, e, ainda, considerando a quantidade significativa de ações judiciais propostas em face das Recuperandas, fica estabelecido entre Recuperanda e Credores que a aprovação da presente proposta importará na extinção automática de todas as demandas que envolvam quaisquer dos empreendimentos previstos no presente plano, renunciando os credores a todo e qualquer direito que lhes caiba inerente ao atraso ou a qualquer irregularidade na entrega de referidos empreendimentos

#### **14. GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS**

A partir da Homologação Judicial do Plano, as ações e execuções que então em curso contra as Recuperandas, seus Sócios, Garantidores, Avalistas ou Fiadores, ficarão suspensas e os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme termos e condições previstas neste Plano. Uma vez cumpridos todos os pagamentos pertinentes previstos neste Plano, os Credores automaticamente liberarão todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas por quaisquer sócios ou administradores das Recuperadas, e seus respectivos cônjuges, não suspendendo, entretanto, ações de conhecimento e eventuais procedimentos arbitrais.

#### **15. PUBLICIDADE DOS PROTESTOS**

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, todos os credores concordarão com suspensão da publicidade dos protestos efetuados, enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem esta que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação a pedido da Recuperanda desde a data da concessão da Recuperação Judicial.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência/instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos.

#### **16. RESTABELECIMENTO E/OU OUTORGA DE NOVAS PROCURAÇÕES PARA DISPOSIÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS EM ESTOQUE.**

Consabido por todos os credores que, conforme decisão judicial no bojo das ações civis públicas movidas em face da Recuperanda, como por exemplo na Ação Civil Pública n. 0013497-90.2014.8.24.0020, foram declarados suspensos os efeitos de todas as procurações outorgadas por todos os compradores de todos os empreendimentos da

Recuperanda, e que tenham como objeto a outorga de poderes para transacionar imóveis que ainda estejam registrados em nome dos consumidores.

Desta feita, considerando os termos do presente Plano de Recuperação Judicial, quando da efetiva aprovação do mesmo, e o repasse das obras em andamento para suas respectivas associações, os credores inscritos e sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial, anuem com a revogação da suspensão de referidas procurações e/ou se comprometerão a outorgar novas procurações em nome exclusivo da empresa Recuperanda ou de quem ela indicar, para que a mesma possa dispor de referidos bens imóveis, cujos quais compõem o seu ativo imobilizado e circulante, servindo os mesmos como meio de transação e garantia do cumprimento deste plano.

## **17. ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADES E RENÚNCIA**

Em razão da Aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com ou sem, a realização de Assembleia de Credores, os Credores expressamente reconhecem e isentam as Partes Isentas (Sócios, Administradores e Diretores) de toda e qualquer responsabilidade pelos atos praticados e obrigações contratadas no curso da Recuperação Judicial, conferindo às partes isentas quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretroatável de todos os direitos e pretensões materiais ou morais porventura decorrentes dos referidos atos a qualquer título.

A Aprovação do Plano com ou sem Assembleia de Credores representa igualmente a renúncia expressa e irrevogável dos Credores a toda e qualquer pretensão, ação ou direito a demandar, perseguir ou reclamar, em Juízo ou fora dele, a qualquer título e sem qualquer reserva ou ressalva, reparação de danos e/ou quaisquer outras ações ou medidas contra as partes isentas em relação aos atos praticados e obrigações contraídas pelas Partes Isentas durante a Recuperação Judicial.

## **18. ATIVOS FIXOS**

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, estando autorizada, com a aprovação do Plano, a alienação de ativos móveis cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna.

Desta forma, as Recuperandas poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano gravar, substituir ou alienar os seguintes bens do seu ativo permanente, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da Assembleia-Geral de Credores, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano,

respeitando-se os direitos contratuais, gravames e demais restrições que sejam aplicáveis a tais ativos:

- (i) Bens gravados com Garantia Real ou com garantia fiduciária, desde que haja a autorização do respectivo Credor com Garantia Real detentor da respectiva Garantia Real, ou do respectivo Credor Não Sujeito ao Plano detentor da respectiva garantia fiduciária, conforme o caso;
- (ii) Bens a serem oferecidos em garantia para a captação de Novos Recursos, desde que tais bens estejam livres de qualquer ônus ou haja a concordância dos Credores com Garantia Real ou dos Credores Não Sujeitos ao Plano titulares de garantias sobre tais bens;
- (iii) Bens que tenham sofrido o desgaste natural decorrente da sua atividade regular ou que, por qualquer motivo, tenham se tornado inservíveis para o uso a que se destinam;
- (iv) Bens que tenham se tornados obsoletos ou desnecessários ao exercício das atividades das Recuperandas;
- (vi) Bens que não sejam essenciais para a realização do objeto social e da atividade individual de cada empresa;

Os recursos obtidos com tais vendas dos bens devem compor o caixa da Recuperanda, fomentando assim a sua atividade, e possibilitando assim o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

## **19. POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Qualquer alteração no cenário econômico-financeiro e/ou mercadológico, que tenham impacto imediato nas atividades das Recuperandas e que possam interferir diretamente na forma de pagamento proposta neste plano, permitirá as Recuperandas à apresentação de aditamentos, alterações ou modificações ao Plano a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na Assembleia de Credores e que seja atingido o quórum requerido pelos artigos 45 e 58, caput e §1º, da Lei de Falências.

Os aditamentos, alterações ou modificações ao Plano vincularão Recuperandas e seus Credores, inclusive os Credores Extraconcursais que a ele aderirem e os Credores ausentes e/ou dissidentes, e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir de sua aprovação pela Assembleia de Credores na forma dos artigos 45 ou 58 da Lei de Falências.

## 20. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das Recuperandas.

Neste sentido, foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial no Plano de Recuperação, objeto deste documento. Saliente-se que o Plano de Recuperação apresentado, demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

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

As Recuperandas, desde suas fundações, vêm lutando pela sua consolidação e crescimento num mercado altamente competitivo, onde sempre desfrutaram de um sólido conceito, comercialização de seus produtos com respeito e honestidade com seus parceiros de negócios, obtendo o reconhecimento e a credibilidade de seus fornecedores e clientes.

Também sempre buscaram diferenciar-se de seus concorrentes oferecendo produtos de alto nível de forma a garantir a satisfação de seus clientes. Assim, num mercado fluente, dinâmico e muito difícil, as empresas vêm conseguindo manter uma preciosa relação de fidelidade com importantes clientes e fornecedores, que hoje entendemos constituir um de seus maiores patrimônios. Destaca-se também a relação com colaboradores e concorrentes, onde a lealdade e lisura de propósitos e atos colocam-na em posição de destaque, e reafirmam o bom conceito e o respeito de que um dia gozaram no meio em que atuam.

Portanto, as projeções para os próximos anos, aliadas ao know-how e ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação, demonstram a efetiva viabilidade da continuação dos negócios, com a manutenção e ampliação da geração de novos empregos e com o pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos, vigentes e eficazes.

Ademais, na hipótese de haver conflito entre Cláusulas, a Cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

Ainda, na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do Plano e as disposições que estabeleçam obrigações para quaisquer das Recuperandas que constem de contratos celebrados com Credores Sujeitos ao Plano antes da Data do Pedido, o disposto no Plano prevalecerá.

Criciúma/SC, 10 de Setembro de 2016.

**CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA**  
CNPJ Nº 10.345.050/0001-64

**CIZESKI INCORPORADORA LTDA.**  
CNPJ Nº 11.100.180/0001-08

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARBORETTO LTDA.**  
CNPJ Nº 10.990.764/0001-25

## ANEXOS

### **ANEXO I**

RELAÇÃO GERAL DE EMPREENDIMENTOS DAS RECUPERANDAS

### **ANEXO II**

RELAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DAS RECUPERANDAS - OBRAS INCORPORADAS

### **ANEXO III**

RELAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DAS RECUPERANDAS - OBRAS PENDENTES DE INCORPORAÇÃO / PARCELAMENTO DE SOLO

### **ANEXO IV**

NOVOS PRAZOS DE ENTREGA DOS LOTEAMENTOS EM CURSO

### **ANEXO V**

PROJEÇÃO DE RESULTADO, FLUXO DE CAIXA E LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO COM NOTAS EXPLICATIVAS.

### **ANEXO VI**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS