

RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CIZESKI CONSTRUÇÕES LTDA. – CIZESKI INCORPORADORA LTDA.

PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM ASSEMBLÉIA-GERAL DE CREDORES

ITEM 4 - MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – NOVA REDAÇÃO

(viii) Venda de bens móveis e imóveis, que não fazem parte do acervo de empreendimentos inacabados, com destinação de parte do preço da venda para pagamento dos credores devidamente habilitados. A disposição de bens será precedida da ciência dos credores, mediante peticionamento nos autos da Recuperação Judicial.

ITEM 5.1 – ALTERAÇÃO NO VALOR LIMITE (TETO) PARA PAGAMENTO E NOVA REDAÇÃO

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, em sua grande maioria, compostos pelo valor principal das verbas rescisórias e acrescidos de multas provenientes da Lei (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:

Fica estabelecido um limite máximo para pagamento (teto) para cada credor de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais). Em havendo mais de um processo por autor estes serão somados e respeitados o limite acima estabelecido. Os valores a serem pagos serão aqueles fixados nos processos trabalhistas extraídos através de certidão da Justiça do Trabalho e/ou diretamente liquidados junto ao Gestor Judicial, também obedecidos os limites acima.

Os credores trabalhistas que se habilitarem durante a Recuperação Judicial por força de processos ainda não liquidados receberão seus créditos no prazo de até 12 (doze) meses contados a partir da data da habilitação e respeitando também o limite retro estipulado.

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\$ 62.500,00 (cinquenta mil reais) por credor desta natureza.

**ITEM 5.2 – RETIRADA DO PLANO DAS SPES COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO JÁ CONSTITUÍDO, CUJO SALDO DEVEDOR A TÍTULO DE PLANO EMPRESÁRIO SERÁ SUPOSTADO PELA ASSOCIAÇÃO E/OU CONDOMÍNIO CONSTRUTIVO SEM VINCULAÇÃO DO DESÁGIO PROPOSTO PELA RECUPERANDA PARA A CLASSE II
PARÁGRAFO A SER INCLUÍDO**

Na hipótese de assunção da dívida pela Associação ou Condomínio Construtivo o percentual de deságio e forma/condições proposto para pagamento pela Recuperanda não será aplicado. Nesta situação, eventual acordo entre Associação ou Condomínio Construtivo e Instituições Bancárias, obedecerá todos os termos e obrigações entabuladas entre as partes (Associação, Condomínio e Banco), não vinculando, frise-se, a proposta apresentada neste plano.

Ficam excluídas do presente Plano de Recuperação Judicial as Sociedades de Propósito Específico cujo patrimônio de afetação já foi constituído, cujo saldo devedor a título de Plano Empresário será suportado pela associação e/ou condomínio construtivo sem vinculação do deságio e forma/condições proposto pela Recuperanda para a Classe II, na forma supra. Fica esclarecido que além do afastamento do deságio, ficarão também afastadas a forma/condições propostas no plano e no modificativo apresentado na assembleia.

ITEM 6.2 – NOVA REDAÇÃO – PROPOSTA COMUM AOS CREDORES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – OBRAS EM ANDAMENTO DEVIDAMENTE INCORPORADAS, AFETADAS OU NÃO, NA FORMA DA LEI 4.591/64 E ALTERAÇÕES – DISTRIBUÍDOS ENTRE AS CLASSES III E IV. VENDAS EM DUPLICIDADE – POSSIBILIDADE DE CREDORES QUE POSSUEM AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO EM PARTICIPAR DOS CONDÔMINOS – RATEIO DE CUSTAS

As Recuperandas ficam destituídas como incorporadora e construtora dos empreendimentos imobiliários em execução listados no ANEXO II, independentemente de Termo, servido a decisão que homologar o presente Plano de Recuperação juntamente com a ata de Constituição do Condomínio Construtivo e deliberação dos adquirentes pela destituição nos termos da Lei 4.591/64, como título hábil para promover a averbação da destituição na matrícula do imóvel, mediante peticionamento dos adquirentes nos autos da Recuperação Judicial, para conhecimento do juízo e expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis, 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.

Handwritten signatures in blue ink, including a large checkmark and several stylized initials.

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.

Com a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, com exceção dos terrenos já gravados com garantia hipotecária ou outra garantia real, ficam afetados aos fins do empreendimento e desvinculados do patrimônio da Recuperanda, o terreno, acessões, materiais, recebíveis, unidades em estoque e qualquer outro ativo do empreendimento, servindo a decisão que homologar o presente Plano de Recuperação como título hábil para promover a averbação na matrícula do imóvel, mediante peticionamento dos adquirentes nos autos da Recuperação Judicial para expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis. Ficam ressalvadas as obras canceladas e previamente disposta neste Plano de Recuperação.

Constitui ônus do empreendimento a venda em duplicidade de uma mesma unidade para mais de um adquirente, devendo o Condomínio Construtivo ou Associações realocarem esses adquirentes em unidades disponíveis em estoque do empreendimento ou absorver o ônus junto aos recebíveis, caso inexista unidades em estoque.

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 abrangerá os cheques dados em pagamento de parcela de contrato de aquisição de unidades descontados/caucionados/antecipados/negociados em instituições de crédito e que ainda permanecem em poder de terceiros.

O adquirente que optar por não participar do Condomínio Construtivo receberá seus créditos nos termos do item 5.3.

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, que envolvam o empreendimento objeto da destituição, já transitadas em julgado e/ou aquelas ainda em execução de sentença e pendentes de recursos outros. Aos credores que obtiveram provimento judicial decretando a rescisão dos seus contratos de aquisição de unidades autônomas e que até a Data Inicial tenha manifestado o interesse de participação do Condomínio Construtivo junto às Comissões de Representantes ou Associações de credores, poderão optar pela manutenção da decisão, habilitando o crédito constituído na forma do item 5.3, ou aderirem ao Condomínio Construtivo, momento em que restarão remidos os seus créditos oriundo de tais provimentos judiciais.

As ações em fase de conhecimento ficarão suspensas até o exato momento da transferência do respectivo empreendimento ao Condomínio da Construção legalmente constituído, ocasião em que, após este fato, deverão ser extintas por peticionamento conjunto entre credores e as empresas Recuperandas que fazem parte do polo passivo da demanda, sendo que cada parte arcará com os honorários advocatícios dos seus patronos e 50% (cinquenta por cento) das custas processuais e demais ônus do processo.

Aos credores que não optarem por participar do Condomínio Construtivo, será facultado o prosseguimento das ações judiciais para a apuração do crédito e uma vez liquidados sujeitar-se-ão ao Presente Plano de Recuperação Judicial, cujo pagamento será realizado na forma do item 5.3.

Eventuais compensações de valores porventura existentes serão discutidas conforme cada situação em específico e respeitadas as decisões já prolatadas nos autos da Recuperação Judicial.

Não obstante, os credores que optarem por participar do Condomínio Construtivo 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

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large checkmark and several stylized initials.

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, ressalvados os adquirentes que não participarão do Condomínio Construtivos.

Por fim, ficam referendadas as destituições, transferências, trespasses promovidas pela empresa Recuperanda e Condomínio de Adquirentes ou Associações 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.

ITEM 6.3 – NOVA REDAÇÃO – PROPOSTA COMUM AOS CREDORES DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – LOTEAMENTOS – DISTRIBUÍDOS ENTRE AS CLASSES III E IV - GESTÃO COMPARTILHADA

Com relação aos empreendimentos imobiliários lançados na forma de Loteamentos, as Recuperandas se comprometem, neste ato, a retomar as obras após a regularização e registro do loteamento, mediante gestão compartilhada dos recebíveis do empreendimento, estoques e todo ativo vinculado ao projeto de Loteamento, cujos frutos ficam afetados ao empreendimento e reverterão exclusivamente em benefício das obras.

Antecederá à retomada das obras o registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, adequando-se os projetos às exigências legais, retificando-os se necessários e mediante apresentação do novo cronograma de execução, conforme ANEXO IV.

Efetuada o registro do Loteamento, ainda que em construção, será facultado aos adquirentes a lavratura das escrituras públicas que autorizem a transferência da propriedade dos lotes aos adquirentes que estiverem quites com as parcelas de aquisição do lote e constituir-se-á garantia fiduciária àqueles que possuírem saldo devedor.

A gestão compartilhada será exercida pelas Recuperandas e por entidade representativa dos credores que representem a maioria dos adquirentes, tais como as Associações sem fins lucrativos que contemplem em seu objeto social a defesa dos direitos dos adquirentes. A aprovação do presente Plano de Recuperação obriga a todos os adquirentes a retomar os pagamentos das parcelas do preço de aquisição da unidade e não será admitida a compensação de créditos com os débitos vinculados à aquisição dos lotes. A arrecadação dos ativos do empreendimento ocorrerá mediante depósitos judiciais em conta vinculada às Ações Cíveis Públicas já em andamento ou em conta especialmente criada para este fim e vinculada ao empreendimento, cuja disposição dependerá da aquiescência dos gestores em petição conjunta, assim como a disposição de unidades em estoque. Fica facultado aos gestores, por mútuo acordo, alterar o sistema de arrecadação anteriormente disposto, caso a operacionalização se torne inviável ou demasiadamente onerosa.

Sendo insuficientes os ativos do empreendimento para adequação dos projetos e finalização das obras, haverá a necessidade de rateio do custo a incorrer para todos os adquirentes, sem exceção, ocasião em que se procederão aos aditivos contratuais com cada credor ou outra forma de distribuição do ônus a ser pactuada com os adquirentes.

Serão aplicadas aos loteamentos as regras e disposições legais previstas na Lei 4.591/64, no que couber, nos termos do art. 3º, do Decreto Lei 271/67.

Com a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, ficam afetados aos fins do empreendimento e desvinculados do patrimônio da Recuperanda, o terreno, acessões, materiais, recebíveis, unidades em estoque e qualquer outro ativo do empreendimento, servindo a decisão que homologar o presente Plano de Recuperação como título hábil para promover a averbação na matrícula do imóvel, mediante petição dos adquirentes nos autos da Recuperação Judicial para expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis.

Os acordos firmados para registro de Loteamentos, que contemplam retificação e adequação de projetos já homologados perante o juízo das respectivas Ações Cíveis Públicas ficam referendados.

Handwritten signatures in blue ink, including a star symbol, a signature that appears to be 'ser', and several other illegible signatures.

ITEM 7 – DOS IMÓVEIS DADOS EM PERMUTA – INCLUSÃO DO ITEM “C” – POSSIBILIDADE DE MANUTENÇÃO NA POSSE DOS PERMUTANTES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

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 irretroatável.

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 três quadros distintos envolvendo os imóveis dados em permuta, como se vê:

- a) Imóveis dados em permuta, alienados a terceiros de boa-fé que se encontram na posse e pleno gozo do imóvel, porém com ação judicial em trâmite ou sentença transitada em julgado determinando a devolução do imóvel ao permutantes;
- b) Imóveis dados em permuta por unidades em empreendimentos já entregues aos adquirentes e que ainda compõem o estoque das Recuperandas, sem, contudo, terem sido objeto de ações judiciais;
- c) Imóveis dados em permuta por unidades em empreendimentos em andamento, cuja posse permanece de titularidade do Credor.

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

- a) **Aos permutantes de imóveis dados em permuta, alienados a terceiros de boa-fé que se encontram na posse e pleno gozo do imóvel, porém com ação judicial em trâmite ou 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 a terceiros de boa fé que se encontrem na posse do bem, evidenciada a impossibilidade de devolução do imóvel, estes credores poderão aderir aos condomínios construtivos no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data Inicial ou 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 5.3 deste Plano.

- b) **Imóveis dados em permuta por unidades em empreendimentos já entregues aos adquirentes e que ainda compõem o estoque das Recuperandas, sem, contudo, terem sido objeto de ações judiciais;**

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'A', a signature that appears to be 'JUN', and several other illegible signatures.

Neste caso, a permuta realizada permanece válida, 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.

c) Imóveis dados em permuta por unidades em empreendimentos em andamento, cuja posse permanece de titularidade do Credor;

O Credor que permutou imóveis por unidades em empreendimentos em andamento, cuja posse permanece sob sua titularidade, e que aderir ao Condomínio Construtivo, nos termos da Lei 4.591/64, será mantido na posse do imóvel até a conclusão do empreendimento e entrega das chaves. Aos Credores que não aderirem aos Condomínios Construtivos, mas que permanecem na posse dos imóveis dados em permuta pela aquisição de unidades, será garantido o direito de ação para solução do mérito.

ITEM 9 – ALTERAÇÃO NO PRIMEIRO PARÁGRAFO – NOVA REDAÇÃO

A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, autorizará a Recuperanda a realizar a alienação (trepasse) das SPE's por ela controladas e que figuram no polo ativo da presente Recuperação Judicial, em grupo ou individualmente, **desde que não operada a destituição nos termos deste Plano de Recuperação e com a anuência dos credores dos empreendimentos vinculados às SPE's.**

ITEM 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, ressalvadas as situações contempladas nos itens específicos deste Plano de Recuperação.

A.

em

B.