

## **Plano de Realização de Ativos da Recuperação Judicial do Grupo Semeato**

O objetivo deste Plano é estabelecer um procedimento para alienação dos bens imóveis destacados do patrimônio das recuperandas como forma de pagamento dos credores da classe I.

### **1. Agente promotor, comissão de credores, assembleia de credores, recuperandas e interessados**

1.1. Através deste Plano: (a) será indicada nomeação de um agente promotor, que será responsável pelo processo de alienação dos imóveis; (b) será indicada constituição de uma comissão de credores, que será responsável pelas decisões que cabem aos credores da classe I; (c) será estabelecida a assembleia de credores da classe I como órgão deliberativo; (d) serão explicitadas condutas das recuperandas; (e) serão estabelecidas condições aos interessados no processo de alienação de ativos; (f) serão explicitadas as formas de alienação dos imóveis admitidas.

1.2. Ao agente promotor caberá: (a) elaborar e divulgar material de promoção da alienação dos bens (fotografias, localização, condições de aquisição, exposição das vantagens da aquisição de bens no curso do processo de recuperação judicial etc.); (b) prospectar interessados na aquisição dos imóveis; (c) analisar viabilidade de eventuais propostas captadas ou apresentadas por terceiros para as repassar à comissão de credores;

1.3. À comissão de credores, composta de três membros titulares e de três suplentes, caberá: (a) supervisionar trabalho do agente promotor no processo de alienação dos bens; (b) atuar na mediação de impasses de governança; (c) recomendar a substituição do agente promotor, caso verifiquem resistência ou dificuldades injustificadas no processo de alienação dos bens, em deliberação a ser tomada em assembleia de credores da classe I; (d) aprovar alienação de imóveis por valor inferior a 30% (trinta por cento) da avaliação de bens que acompanhou Plano de Recuperação Judicial; (e) deliberar e tomar decisão sobre as condições das ofertas recebidas pelos imóveis e sobre sua aceitação; (f) zelar e dar preferência pela opção que represente uma maximização do valor de venda dos imóveis no sentido de se buscar pagamento mais próximo possível do integral dos credores da classe I.

1.4. À assembleia de credores da classe I, a ser convocada nos autos do processo de recuperação judicial, caberá: (a) nomear agente promotor das vendas; (b) nomear comissão de credores e seus suplentes; (c) quando necessário, manter ou substituir agente promotor de vendas; (d) estabelecer eventual remuneração da comissão de credores, a ser acrescida sobre a proposta de compra (até um por cento); (e) deliberar sobre remuneração do agente promotor das vendas, a ser acrescida sobre a proposta de compra (até três por cento); (f) deliberar sobre forma de remuneração de terceiro que venha a indicar interessados na aquisição dos imóveis ao agente promotor, a ser acrescida sobre a proposta de compra (até dois por cento). As deliberações da assembleia de credores da classe I serão objeto de controle de legalidade pelo Juízo da Recuperação Judicial. A qualquer momento, a comissão de credores poderá convocar nova assembleia de credores da classe I para nomeação de membros para comissão de credores ou para substituição do agente promotor.

1.5. Às recuperandas caberá: (a) arcar com manutenção dos imóveis até sua alienação; (b) colaborar no processo de alienação, buscando interessados; (c) aprovar alienação de imóveis por valor inferior a 30% (trinta por cento) da avaliação de bens que acompanhou Plano de Recuperação Judicial.

1.6. Aos interessados na aquisição de imóveis caberá: (a) enviar e-mail ao agente promotor, demonstrando interesse em determinado imóvel; (b) demonstrar sua capacidade financeira para honrar os pagamentos da forma como tenha se comprometido; (c) apresentar, sendo pessoa jurídica, contrato ou estatuto social, e, sendo pessoa física, carteira de identidade, CPF e comprovante de residência; (d) apresentar documento (demonstrações financeiras, comprovante de imposto de renda, aplicação financeira etc.) que permita verificar viabilidade da proposta de preço elaborada pelo interessado. A apresentação dos documentos mencionados no item “d” desta cláusula pode ser dispensada ao interessado por sugestão do agente promotor e por decisão da comissão de credores.

1.7. Quanto à forma de alienação dos imóveis, deverá observar o disposto nos artigos 60 e 142, da Lei 11.101/2005, de modo que objeto da alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações das recuperandas, sendo admitidos leilões eletrônicos, presenciais, híbridos, ou qualquer outra forma de processo competitivo (como, por exemplo, *stalking horse* e propostas fechadas). O disposto no inciso V do parágrafo 2-A do artigo 142 da Lei 11.101/2005 foi excepcionado pelo teor do item “vii” da cláusula 3 do capítulo III do Plano de Recuperação Judicial, de modo que ofertas inferiores a 30% (trinta por cento) do valor da avaliação que acompanhou Plano de Recuperação Judicial necessitam de aprovação da comissão de credores e das recuperandas, cumulativamente. A carta de arrematação será expedida após homologação da alienação pelo Juízo da Recuperação Judicial e estará sujeita ao pagamento integral do preço. A carta de arrematação será documento hábil para transferência da propriedade em favor do adquirente, mas os custos de transferência são de responsabilidade do adquirente. Caso necessário, todas as medidas para efetiva transmissão da propriedade ao adquirente deverão ser objeto de manifestação judicial. A imissão na posse, observado eventual plano de desocupação a ser empreendido pelas recuperandas, deverá ocorrer em 72 (setenta e duas) horas contadas do efetivo pagamento do preço. Todos os gravames existentes sobre os imóveis, penhoras, indisponibilidades, serão cancelados pelo Juízo da Recuperação Judicial. Eventuais garantias existentes sobre os imóveis serão desfeitas, com a concordância do respectivo credor, por ordem do Juízo da Recuperação Judicial.

## **2. Etapas do procedimento**

As etapas do plano de realização de ativos são:

2.1. Realização de uma assembleia de credores da classe I, com objetivo de: (a) nomear agente promotor de vendas; (b) nomear três integrantes titulares e três suplentes da comissão de credores que acompanhará processo de venda dos imóveis; (c) deliberar sobre remuneração do agente promotor das vendas, da comissão de credores e de terceiro que venha a indicar interessados na alienação dos imóveis, a incidir sobre resultado da alienação dos imóveis. Prazo: imediatamente depois de autorizada judicialmente realização da assembleia de credores da classe I;

2.2. Elaboração, por parte do agente promotor, de material para divulgação do processo de alienação de imóveis. Prazo: 30 (trinta) dias contados da nomeação do agente promotor em assembleia de credores da classe I;

2.3. Prospecção de interessados na aquisição dos imóveis por parte do agente promotor. As recuperandas e qualquer credor, ou qualquer interessado, podem indicar interessados no processo de alienação de ativos para o agente promotor. O agente promotor deverá disponibilizar um endereço de e-mail e um canal de contato para que os interessados no processo de alienação possam encaminhar suas propostas. Prazo de prospecção de interessados ou recepção de informações sobre interessados: 12 (doze) meses contados do final do prazo da etapa “2.2”, prorrogáveis por igual período;

2.4) Análise das condições do interessado, de que trata item “1.6” por parte do agente promotor. Prazo: até 5 (cinco) dias, contados do recebimento dos documentos de que trata item “1.6” e da proposta formalizada por e-mail;

2.5) Notificação, por parte do agente promotor, à comissão de credores e às recuperandas sobre condições do interessado e sobre proposta por ele elaborada. Prazo: 1 (um) dia após final do prazo do item “2.4”;

2.6) Manifestação formal e expressa de aprovação, ou não, por parte das recuperandas e da comissão de credores, caso a proposta oferecida pelo interessado seja inferior a 30% (trinta por cento) do valor das avaliações juntadas com Plano de Recuperação Judicial. Prazo: 5 (cinco) dias contados do final do prazo do item “2.5”;

2.7) Deliberação por parte da comissão de credores sobre proposta apresentada, analisando sua oportunidade e conveniência. Prazo: (a) 5 (cinco) dias contados do prazo do item “2.6”, quando aplicável; (b) 5 (cinco) dias contados do item “2.5” quando não for aplicável item “2.6”;

2.8) Elaboração de pedido de alienação judicial de imóveis, por parte das recuperandas, compatível com proposta elaborada pelo interessado, ajustando-se o processo competitivo mais adequado à proposta. Prazo: 10 (dez) dias contados do final do prazo do item “2.7”;

2.9) Liberação dos valores para as recuperandas, para que realizem pagamento imediato aos credores da classe I, tão logo seja declarado o interessado vencedor do processo competitivo e realizado pagamento do preço nos autos do processo de recuperação judicial. Caso o preço seja pago de forma parcelada, assim que os valores sejam liberados às recuperandas, serão realizados os pagamentos correspondentes aos credores da classe I.