

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

NEWTON MACUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE EMPRESARIAL LTDA

Plano de Recuperação Judicial em atendimento a LEI nº 11.101/2005,
para apresentação nos autos do processo nº1001478-22.2023.;8.26.0260
da 3ª Vara de Falências de São Paulo – SP

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1 Histórico e Apresentação da Empresa	3
1.2 Estrutura Organizacional	5
2 ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	8
2.1 Motivos Para o Pedido de Recuperação Judicial	8
2.2 Quadro de Credores	9
3 ETAPA QUANTITATIVA	10
3.1 Análise do Desempenho Econômico-Financeiro	10
3.2 Projeções do Desempenho Econômico-Financeiro	10
3.3 Proposta pagamento dos credores da recuperação	11
3.4 Proposta pagamento credores classe I (Trabalhista)	12
3.5 Limitação do pagamento classe I (trabalhista)	12
3.6 Alienação imóvel Mairiporã	13
3.7 Do pagamento dos credores classe II e III (garantia Real e quirografário).....	13
3.8 Atualização monetária	14
3.9 Forma de pagamento	14
3.10 Análise de viabilidade	15
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
ANEXO I – planilha de análise de projeção de pagamentos	17
ANEXO II LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS	18

1 - Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado com o propósito de estabelecer os principais 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”) da **NEWTON MACUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE EMPRESARIAL LTDA**

A empresa possui administração central exercida pelo sócio, tem sede administrativa e comercial à av. 9 de julho, 4017 – fundos - São Paulo CEP 01407-100, requereu em 14 de julho de 2023 o benefício legal da Recuperação Judicial, tendo seu processo distribuído na mesma data e cujo deferimento do processamento da Recuperação ocorreu em 04/08/2023, processo que tramita perante a 03 Vara de Falências de São Paulo.

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

1.1 HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA.

A Recuperanda é uma empresa imobiliária constituída desde 04/06/1994, seu faturamento é oriundo da locação de imóveis próprios, corretagem e demais atividades relacionadas ao mercado imobiliário.

A

Recuperanda foi fundada em 04 de junho de 1994, sempre atuando com lisura e ética em seus negócios, conseqüentemente cumprindo religiosamente com suas obrigações.

Porém, devido aos excessos de seu ex sócio, foram concedidos avais para garantia de negócios, estranhos a sua atividade, cujo os mesmo originaram execuções e cobranças, que estão inviabilizando seu negócio.

Por conta destes avais, suas dívidas se mostraram impagáveis, desde então, está sofrendo ameaças de alguns credores, de possíveis pedidos de falência para cobrança destas dívidas.

A Recuperanda embora em dificuldades financeiras, não é empresa em estado pré falimentar, necessita apenas de uma adequação para composição de suas dívidas, conforme adiante será demonstrado.

A receita da Recuperanda é oriunda de seus alugueres, bem como, de consultoria imobiliária.

Em decorrência das dívidas relatadas a Recuperanda, não mediu esforços para celebrar acordos de parcelamento com seus principais credores, mas infelizmente não obteve êxito, ante a intransigência e a insensibilidade dos seus credores diante do quadro dos problemas enfrentados.

Eventual pedido de falência, certamente estagnaria seus negócios, portanto, outra medida não resta senão a interposição do pedido de recuperação para adequação de seu passivo e continuidade dos negócios.

O que é de suma importância destacar é que mesmo diante desse quadro a Requerente é empresa viável, possui total condições de se recuperar dos problemas financeiros que está atravessando, necessitando apenas de um “fôlego” para se recompor, ou seja, necessita de ajustes quanto às formas de pagamentos de seus credores.

Não obstante a tudo, é fundamental que a Newton Macuco além de outras medidas, conte com a possibilidade de readequar o fluxo de pagamento de seu passivo, concedido via Recuperação Judicial, com o fim de ajustar os desembolsos necessários com seu faturamento, observando-se o equilíbrio financeiro exigido para a completa quitação de todos os seus débitos.

O provisório abalo financeiro da Requerente pode verificar-se quando observada sua situação econômica, pois seu patrimônio e capacidade comercial são inspiradores de total respeito, tudo levando a crer que essa situação receosa é temporária e será superada.

A Newton Macuco visa o prosseguimento de suas atividades, a fim de permitir a manutenção da frente produtora do emprego dos trabalhadores e dos interesses de seus credores, de modo a conservar a empresa, sua função social e o estímulo a atividade econômica, conforme dispõe o artigo 47 da Lei nº11.101 de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Recuperação judicial e Falências)

Portanto, inexorável à conclusão de que a Recuperanda se enquadra no espírito da lei em comento.

1.2 Estrutura Organizacional

1.2.1 INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA

A Newton Macuco é uma empresa imobiliária, têm sua sede administrativa situada na cidade de São Paulo - SP. sobrevive da locação de imóveis próprios.

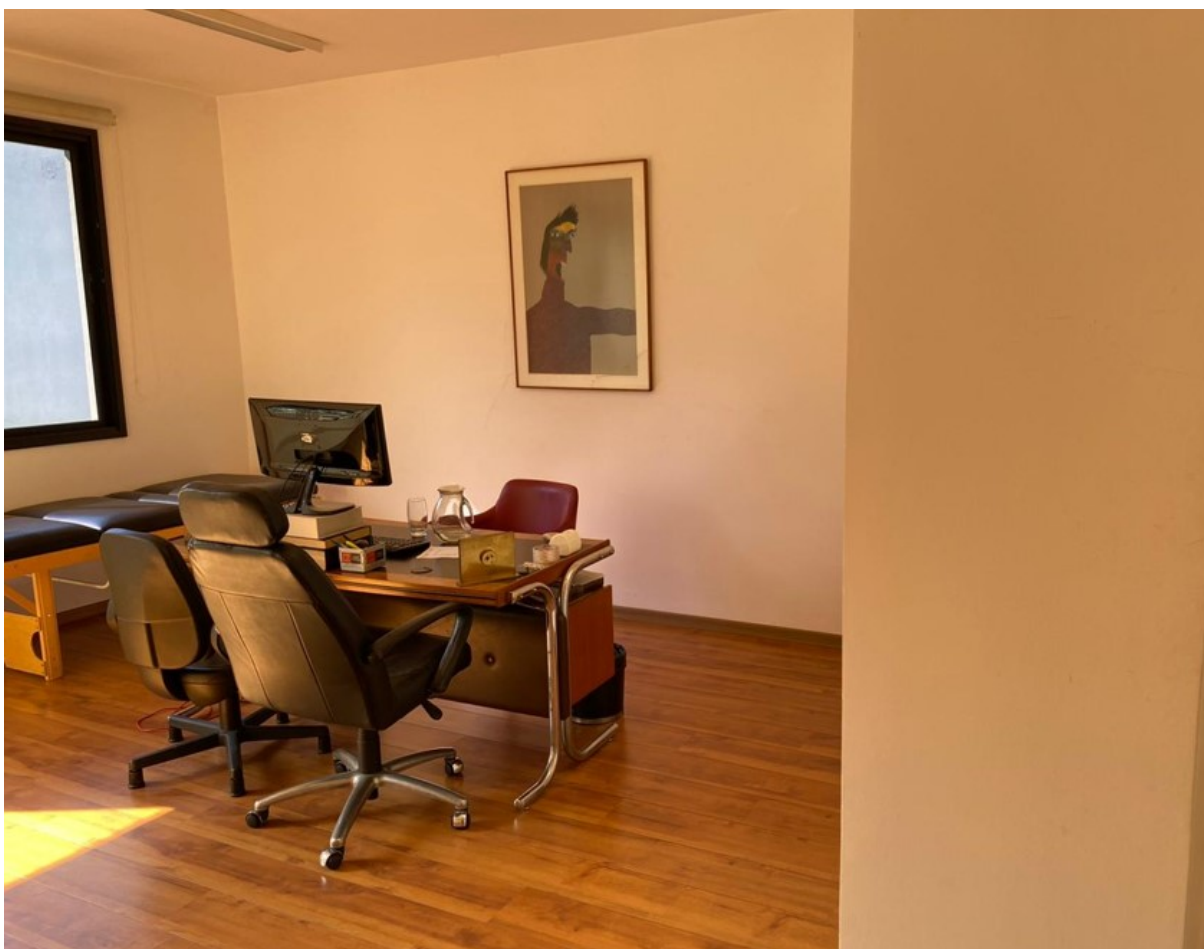
Anteriormente contava com auxílio de um empregado, que devido as dificuldades financeiras foi desligado e desenvolvidas as atividades pela sócia.

Estrutura:

Fotos do escritório:







2 Organização do Plano de Recuperação

2.1 Motivos Para o Pedido de Recuperação Judicial

No ano de 2017 a Recuperanda foi citada para pagar uma Execução de Título extrajudicial, cujo débito não era de sua responsabilidade, inclusive o título havia garantia hipotecária, embora absolutamente estranho aos seus objetivos.

A garantia hipotecária incidia sobre o imóvel de propriedade da Recuperanda, sito a Rua fabricio vanpre, 302, Vila Mariana – SP., cujo mesmo é hoje sua fonte de renda mediante contrato de locação.

Concomitantemente, outras dívidas oriundas de aval, correspondente a contratos de outras empresas passaram a ser cobrados, inclusive com ameaça de pedido de falência.

Face a esse quadro dramático a fim de preservar a integridade da empresa, concluiu-se que a Recuperação Judicial, naquele momento, mostrou-se a melhor decisão a ser tomada.

Não restava alternativa, em face da falta de financiamentos. O endividamento é expressivo comparado ao faturamento e patrimônio líquido, sendo, portanto, a adequação das dividas e alongamento no pagamento melhor resposta aos envolvidos nesta Recuperação.

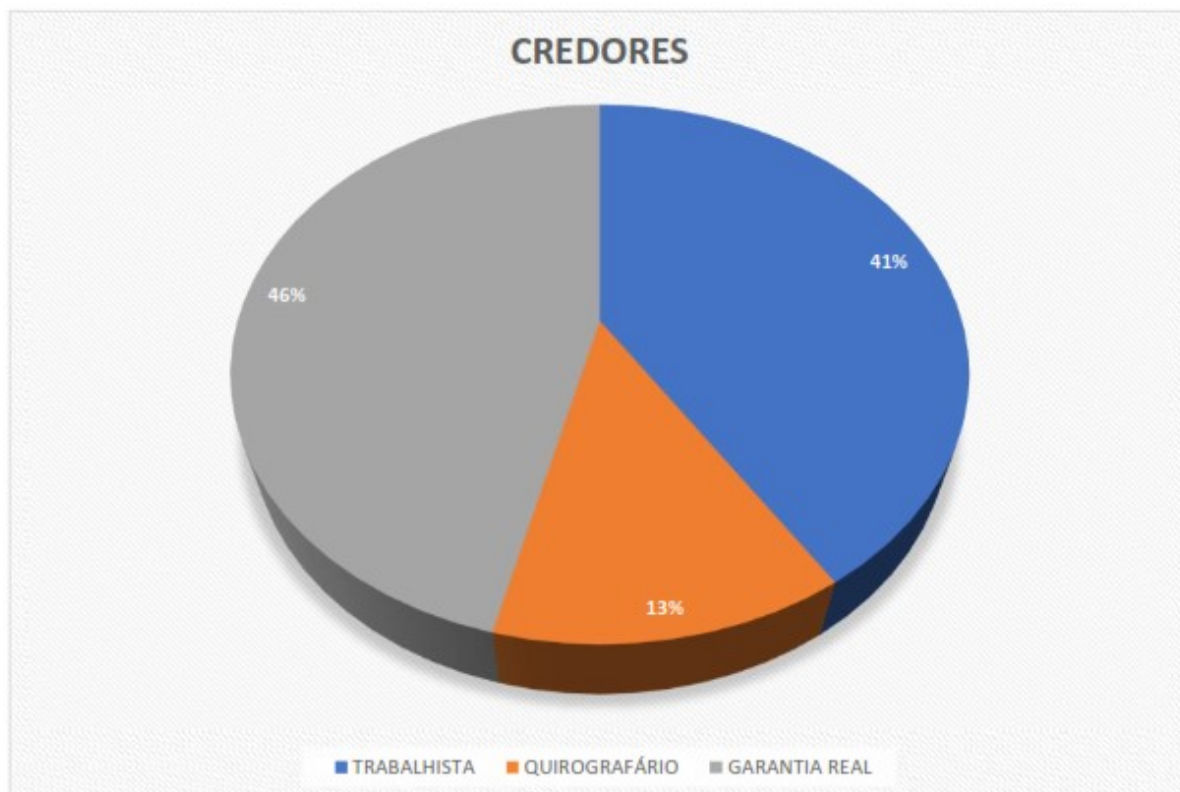
2.2 Quadro de Credores

O plano de recuperação foi desenvolvido, levando-se em consideração a relação de credores apresentada pela Recuperanda, assim temos:

COMPOSIÇÃO POR TIPO DE CREDOR

CREDORES TRABALHISTAS	R\$ 1.893.302,91
CREDORES GARANTIA REAL.....	2.136.336,71
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	R\$600.000,00

TOTAL DO QUADRO DE CREDORESR\$ 4.629.639,62



3 Etapa Quantitativa

3.1 Análise do Desempenho Econômico-Financeiro

Conforme descrito no item 2.1 a Recuperanda entrou em crise financeira, especificamente por responder por dívidas de outras empresas. A Recuperanda tem um balanço positivo se considerado seu faturamento x suas despesas.

3.2 Projeções do Desempenho Econômico-Financeiro

Conforme planilha de projeções anexa ao presente, as projeções financeiras foram desenvolvidas mantendo-se as receitas e despesas da Recuperanda, acrescido a alienação do imóvel de Mairiporã transcrição 2.658 CRI Mairiporã, pelo valor mínimo abaixo da avaliação de R\$415.000,00, com efeito, os pagamentos provisionados dos credores é

perfeitamente possível com as receitas operacionais, corroborando, portanto, a viabilidade financeira do plano proposto.

3.3 Proposta de pagamento aos credores do Plano de Recuperação

A premissa adotada para a proposta de pagamento da dívida é a de que os valores assumidos terão que obrigatoriamente ser cumpridos no prazo e montante acordados. Para tanto, se faz necessário que a proposta seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da empresa. A proposta de pagamento da dívida contida na Lista de Credores deste plano é dividida em três grupos: *Credores trabalhistas, credores Quirografários e credores com garantia Real.*

A Lista de Credores utilizada para as projeções e formação desta proposta é a lista apresentada pela Newton Macuco no momento do pedido de Recuperação Judicial, que totaliza um montante de R\$4.629.639,62. Ressalta-se que caso haja exclusão de algum credor, da relação de credores apresentada pela Newton Macuco no processo de recuperação judicial, e sendo este crédito exigível fora do processo de recuperação judicial, o valor reservado para o pagamento deste credor neste plano será mantido para o pagamento deste valor, a este credor, fora do processo de recuperação judicial, uma vez que nas projeções já foi projetado o pagamento do crédito em questão.

3.4 DO PAGAMENTO DOS CREDORES CLASSE I (TRABALHISTA):

Para pagamento dos credores classe I trabalhista, o plano prevê um deságio de 75% (setenta e cinco por cento), sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pela Recuperanda

Os credores trabalhistas receberão a integralidade de seus créditos 12 (doze) meses após a publicação do despacho que homologar o plano de recuperação.

3.5 Limitação dos pagamentos da classe I trabalhista a 150 salários mínimos:

Levando-se em conta que na classe I trabalhista há créditos demasiadamente elevados, bem como na capacidade limitada de geração de recursos da Recuperanda, temos que tais créditos não comportam o pagamento integral no prazo de 1 (um) ano, sob pena de inviabilizar-se a Recuperação judicial proposta.

Deste modo, a Recuperanda propõe que os créditos classe I, serão limitados a 150 salários mínimos, sendo que os credores que detiverem crédito maior que este montante, terão o valor remanescente listado na classe III quirografário, devendo receber nos termos previstos para ambas as classes. Justifica-se a proposta com fundamento nos termos do enunciado 13 de direito empresarial do TJSP.

Enunciado 13: “Admite-se, no âmbito da recuperação judicial, a aplicação do limite de 150 salários mínimos, previsto no artigo 83, I, da Lei 11.101/2005, que restringe o tratamento preferencial dos créditos de natureza trabalhista (ou a estes equiparados), desde que isto conste expressamente do plano de recuperação ...

3.6 VENDA DO IMÓVEL DA COMARCA DE MAIRIPORÃ:

A Recuperanda é proprietária do imóvel transcrição 2.658 do CRI da comarca de Mairiporã, cujo mesmo está avaliado em R\$590.000,00, conforme anúncio de imóvel paradigma da região (em anexo).

Nestes termos, a Recuperanda propõe a venda do referido imóvel, imediatamente após a homologação do plano de recuperação, por valor não inferior a 70% sobre a avaliação, cujo produto será revertido para pagamento da classe I trabalhista. Havendo sobra, o valor será revertido para classe II e III.

Na hipótese de não ser alienado o imóvel acima descrito, e havendo necessidade de recursos para o pagamento dos credores da classe I, o sócio aportará a diferença necessária para pagamento da parcela aos credores.

3.7 DO PAGAMENTO DOS CREDITORES CLASSE II GARANTIA REAL E CLASSE III QUIROGRAFÁRIO:

Para pagamento dos credores classe II garantia Real e classe III quirografário, o plano prevê um deságio de 75% (setenta e cinco por cento), sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pela Recuperanda

O pagamento será feito em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira ao final do 24 (vigésima quarta) mês, após a publicação do despacho que homologar o plano de recuperação.

Tal carência se justifica porque nos 24 (vinte e quatro) meses iniciais, serão suportados os pagamentos dos credores classe I e honorários do administrador judicial.

3.8 DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

Para atualização dos valores da lista de credores, em todas as classes, o reajuste será pelo IGPM, mesmo índice de reajuste do contrato de locação do imóvel de propriedade da Recuperanda, que gera recursos para pagamento dos credores (Rua Fabricio vampre, 302, Vila Mariana – SP.

O reajuste começara a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de recuperação. O reajuste será aplicado anualmente após o pagamento da 12^a (décima segunda), e sucessivamente a cada 12 (doze) meses.

3.9 DA FORMA DE PAGAMENTO DOS CREDITORES:

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores, e o simples recibo de transferência servirá como comprovante de pagamento.

Caso o credor não informe os dados para pagamento, o valor correspondente permanecerá em caixa para pagamento do credor quando vem a informação.

3.10 Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento

As projeções demonstram que a Newton Macuco tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes no Plano de Recuperação proposto, manter e ampliar a atividade operacional durante o período de recuperação e após ele, além de reverter de maneira significativa à atual situação em que se encontra.

› A *Geração de Caixa* projetada obtida durante esse período é plenamente suficiente para a liquidação das dívidas propostas, bem como, para a manutenção das atividades operacionais com o pagamento pontual de seus novos compromissos a serem assumidos;

› As ações de melhoria apresentadas nesse plano, das quais, parte já estão implementadas, e principalmente, o comprometimento dos proprietários e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o sucesso do plano apresentado;

› As projeções realizadas estão em um cenário conservador, podendo a empresa gerar melhores resultados que os projetados por este Plano de Recuperação, com receitas obtidas por intermediação de vendas e locações de imóveis.

} Caso necessário, o sócio se compromete a fomentar recursos próprios para pagamento das parcelas dos credores.

4 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 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Newton Macuco.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, 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 implementação.

São Paulo, 21 de setembro de 2023

Jose Octávio de Moraes Montesanti
OAB/SP.20.975