



Utilize o QrCode ou clique  
para acessar nosso portal



# SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 5030287-95.2020.8.21.0001

9º RELATÓRIO DE CUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

COMPETÊNCIA: OUTUBRO/2022

APRESENTADO EM JANEIRO DE 2023



medeiros<sup>2</sup>  
administração judicial



## RELATÓRIO DE CUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

# INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como fundamento o disposto no artigo 22, inciso II, alínea “a”, da Lei n.º 11.101/2005, que estabelece que compete ao Administrador Judicial a fiscalização das atividades do devedor e o cumprimento do plano de recuperação judicial.

As informações apresentadas também são objeto de demonstração nos Relatórios Mensais de Atividade (“RMA”) do devedor, porém, de forma sintetizada.

O objetivo deste relatório é reunir as informações referentes ao plano de recuperação judicial homologado das empresas que compõem o Grupo Sagres, que já está em fase de cumprimento, facilitando o acesso a todos os interessados.

O presente relatório vai subdividido entre cronograma processual, premissas do plano de recuperação judicial e prestação de contas dos pagamentos, visando facilitar o acesso do Juízo, Ministério Público, credores e interessados às informações relativas ao cumprimento das obrigações avençadas.



# SUMÁRIO

1. CRONOGRAMA PROCESSUAL
2. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
  1. Meios de Recuperação
  2. Proposta de pagamento
3. PRESTAÇÃO DE CONTAS DOS PAGAMENTOS
  1. Resumo do Cumprimento

# CRONOGRAMA PROCESSUAL

| Data       | Evento                                                                                                | Lei 11.101/05                             | Data                                                                                                                                                                | Evento                                                                                                                                                          | Lei 11.101/05     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 28/05/2020 | Ajuizamento do Pedido de Recuperação                                                                  |                                           | 04/11/2020                                                                                                                                                          | Fim do prazo para apresentar impugnações ao Juízo (10 dias após publicação do 2º Edital)                                                                        | art. 8º           |
| 04/06/2020 | Deferimento do Processamento da Recuperação.                                                          | art. 52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º | 22/02/2021                                                                                                                                                          | Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)                                                     | art. 56, § 1º     |
| 12/06/2020 | Publicação do deferimento no D.O.                                                                     |                                           | 24/03/2021                                                                                                                                                          | 1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores                                                                                                                   | Art. 36, inciso I |
| 12/06/2020 | Publicação do 1º Edital pelo devedor.                                                                 | art. 52, § 1º                             | 31/03/2021                                                                                                                                                          | 2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores                                                                                                                   | Art. 36, inciso I |
| 29/06/2020 | Fim do prazo para apresentar habilitações e divergências ao AJ (15 dias da publicação do 1º Edital)   | art. 7º, § 1º                             | 04/11/2021                                                                                                                                                          | Homologação do PRJ                                                                                                                                              |                   |
| 07/08/2020 | Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após publicação do deferimento da recuperação) | art. 53                                   | 04/11/2023                                                                                                                                                          | Fim do prazo de recuperação judicial (se cumpridas todas as obrigações previstas no PRJ que se vencerem em até 2 anos após a concessão de recuperação judicial) | art. 61           |
| 04/09/2020 | Publicação de aviso sobre o recebimento do PRJ no D.O.                                                | art. 53, § Único                          | Nota: quadro elaborado pela Administradora Judicial com base nos processos previstos na Lei 11.101/05 e as datas de suas ocorrências conforme o trâmite processual. |                                                                                                                                                                 |                   |
| 02/12/2020 | Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ                                                          | art. 53, § Único e art. 55, § Único       |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                 |                   |
| 20/10/2020 | Publicação do Edital pelo AJ - 2º Edital                                                              | art. 7º, § 2º                             |                                                                                                                                                                     | Eventos ocorridos                                                                                                                                               |                   |
|            |                                                                                                       |                                           |                                                                                                                                                                     | Data estimada                                                                                                                                                   |                   |

# PREMISSAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## 2.1 Meios de Recuperação

Visão geral das medidas de recuperação: o Plano utiliza como meios de recuperação a concessão de prazos e de condições especiais para pagamento das obrigações, cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, cessão de quotas, alienação de bens e de ativos da empresa e alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI).

Captação de novos recursos: as empresas poderão obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro.

Providências destinadas ao reforço do Caixa: as empresas estão implantando uma série de medidas destinadas a reforçar seu caixa. Nesse sentido, cortes de custo, racionalização, melhoria de processos, bem como a implantação da prestação de serviço de industrialização por conta de terceiros foram algumas das medidas já adotadas.

Reorganização societária: as Recuperandas estão autorizadas a realizar operações e reorganizações societárias, cisões, incorporações, fusões ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral ou cessão de quotas, como forma de dar pleno cumprimento às disposições deste Plano de Recuperação Judicial.

Alienação de bens e de ativos: as Recuperandas poderão, na forma prevista neste plano, alienar ativos operacionais e não operacionais para destinar recursos ao pagamento dos credores e ao pagamento de dívidas extraconcursais. A forma de pagamento dos credores através do fruto da alienação de ativos será mediante simples antecipação ou mediante leilão reverso. Por leilão reverso se tem quitação de dívidas, já parceladas e desagiadas, mediante antecipação de valores e obtenção de novos descontos, na forma proposta pelas Recuperandas no momento da operação. A utilização de antecipação de pagamentos ou de leilão reverso será determinada pelas circunstâncias do momento em que alienação de ativos for realizada, sempre se respeitando a vontade dos credores e sempre se evitando privilégio de credores. Os valores advindos da alienação das UPs serão destinados para pagamento dos seus credores, dívidas consideradas extraconcursais e/ou para reforço de capital de giro das Recuperandas.

# PREMISSAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## 2.2 Proposta de Pagamento

| CONDIÇÕES DO PLANO          |                              |                   |         |          |                       |                    |             |                  |        |          |             |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------|---------|----------|-----------------------|--------------------|-------------|------------------|--------|----------|-------------|
| CLASSE                      | Subclasse                    | VALOR RJ          | DESÁGIO | CARÊNCIA | INÍCIO DOS PAGAMENTOS | FIM DOS PAGAMENTOS | N° PARCELAS | PERIODICIDADE    | JUROS  | CORREÇÃO | AMORTIZAÇÃO |
| Classe I – Trabalhista      | Até 25 salários mínimos      | R\$ 386.367,23    | -       | -        | -                     | nov/22             | -           | Não especificado | -      | -        | TED ou DOC  |
|                             | Acima de 25 salários mínimos | R\$ 693.991,22    | -       | 19 meses | jun/23                | mai/39             | 192         | Mensal           | 1% a.a | TR       | TED ou DOC  |
| Classe II – Garantia Real   | Aplicável a todos            | R\$ 22.193.427,05 | -       | 19 meses | jun/23                | mai/39             | 192         | Mensal           | 1% a.a | TR       | TED ou DOC  |
| Classe III – Quirografários | Credores financeiros         | R\$ 73.508.497,15 | -       | 19 meses | jun/23                | mai/39             | 192         | Mensal           | 1% a.a | TR       | TED ou DOC  |
|                             | Credores não financeiros     | R\$ 2.248.480,77  | -       | 19 meses | jun/23                | mai/39             | 192         | Mensal           | 1% a.a | TR       | TED ou DOC  |
| Classe IV – ME e EPP        | Aplicável a todos            | R\$ 99.740,04     | -       | -        | -                     | nov/22             | -           | Não especificado | -      | TR       | TED ou DOC  |
| TOTAL                       |                              | R\$ 99.130.503,46 |         |          |                       |                    |             |                  |        |          |             |

Salienta-se que, embora não conste deságio, as classes II e III possuem bônus de adimplemento conforme segue:

### Bônus 1 – Classe II e III:

O pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas do 1º ao 15º ano dará direito às Recuperandas a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela, referente ao 16º ano.

### Bônus 2 – Classe II e III – Financeiros:

A qualquer momento, as Recuperandas poderão, conforme disponibilidade de caixa e ao seu critério, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão às Recuperandas um bônus de adimplemento consistente em 70% (setenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada.

### Bônus 2 – Classe III – Não Financeiros:

A qualquer momento, as Recuperandas poderão, conforme disponibilidade de caixa, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão às Recuperandas um bônus de adimplemento consistente em 60% (sessenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada.

# PREMISSAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## 2.2 Proposta de Pagamento

Abaixo foram colacionados modelos de cálculos dos bônus de adimplemento para os credores das classes II e III – Financeiros com 70% (modelo 1) e classe III – Não Financeiros com 60% (modelo 2). De acordo com informações prestadas pelas Recuperandas, quase a totalidade dos credores relacionados na classe III são considerados como financeiros, assim entendidos como aqueles com origem em obrigações de restituir valores pagos de clientes, indenizações, dentre outros casos. Os credores não financeiros são aqueles com origem em obrigações como prestação de serviços, locações, etc.

Dentre os credores não financeiros, encontram-se (i) Bianconeri Gestão e Assessoria Empresarial Eireli; (ii) BLG Participações Negócio Imobiliário Ltda.; (iii) Dimitrios Nicolau Politis; (iv) Flávio Luz & Advogados Associados; e (v) Joelma de Souza Fraga.

CREDOR MODELO 1

| Ano           | Dívida Total |           | % a Pagar | Parcela Integral |          | Bônus | Valor da Parcela |        | Percentual |
|---------------|--------------|-----------|-----------|------------------|----------|-------|------------------|--------|------------|
| 1º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 70%   | R\$              | 30,00  | 30%        |
| 2º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 70%   | R\$              | 30,00  | 30%        |
| 3º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 70%   | R\$              | 30,00  | 30%        |
| 4º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 70%   | R\$              | 30,00  | 30%        |
| 5º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 70%   | R\$              | 30,00  | 30%        |
| 6º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 70%   | R\$              | 60,00  | 30%        |
| 7º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 70%   | R\$              | 60,00  | 30%        |
| 8º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 70%   | R\$              | 60,00  | 30%        |
| 9º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 70%   | R\$              | 60,00  | 30%        |
| 10º           | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 70%   | R\$              | 60,00  | 30%        |
| 11º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 70%   | R\$              | 90,00  | 30%        |
| 12º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 70%   | R\$              | 90,00  | 30%        |
| 13º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 70%   | R\$              | 90,00  | 30%        |
| 14º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 70%   | R\$              | 90,00  | 30%        |
| 15º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 70%   | R\$              | 90,00  | 30%        |
| 16º           | R\$          | 10.000,00 | 70%       | R\$              | 7.000,00 | 90%   | R\$              | 700,00 | 10%        |
| R\$ 10.000,00 |              |           |           |                  |          |       | R\$ 1.600,00     | 16%    |            |

CREDOR MODELO 2

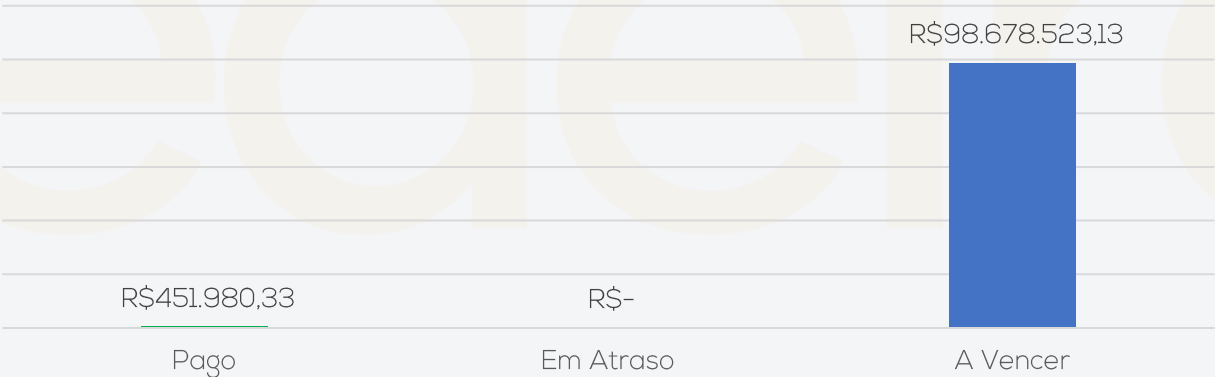
| Ano           | Dívida Total |           | % a Pagar | Parcela Integral |          | Bônus | Valor da Parcela |        | Percentual |
|---------------|--------------|-----------|-----------|------------------|----------|-------|------------------|--------|------------|
| 1º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 60%   | R\$              | 40,00  | 40%        |
| 2º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 60%   | R\$              | 40,00  | 40%        |
| 3º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 60%   | R\$              | 40,00  | 40%        |
| 4º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 60%   | R\$              | 40,00  | 40%        |
| 5º            | R\$          | 10.000,00 | 1%        | R\$              | 100,00   | 60%   | R\$              | 40,00  | 40%        |
| 6º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 60%   | R\$              | 80,00  | 40%        |
| 7º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 60%   | R\$              | 80,00  | 40%        |
| 8º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 60%   | R\$              | 80,00  | 40%        |
| 9º            | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 60%   | R\$              | 80,00  | 40%        |
| 10º           | R\$          | 10.000,00 | 2%        | R\$              | 200,00   | 60%   | R\$              | 80,00  | 40%        |
| 11º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 60%   | R\$              | 120,00 | 40%        |
| 12º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 60%   | R\$              | 120,00 | 40%        |
| 13º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 60%   | R\$              | 120,00 | 40%        |
| 14º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 60%   | R\$              | 120,00 | 40%        |
| 15º           | R\$          | 10.000,00 | 3%        | R\$              | 300,00   | 60%   | R\$              | 120,00 | 40%        |
| 16º           | R\$          | 10.000,00 | 70%       | R\$              | 7.000,00 | 90%   | R\$              | 700,00 | 10%        |
| R\$ 10.000,00 |              |           |           |                  |          |       | R\$ 1.900,00     | 19%    |            |

# PREMISSAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## 3.1 Resumo Cumprimento

| CONDIÇÕES DO PLANO          |                              |                   |                       |                    |                    | ATUALIZAÇÃO EM OUTUBRO 2022 |           |                   |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|
| CLASSE                      | Subclasse                    | VALOR RJ          | INÍCIO DOS PAGAMENTOS | FIM DOS PAGAMENTOS | VALOR APÓS DESÁGIO | PAGO                        | EM ATRASO | A VENCER          |
| Classe I - Trabalhista      | Até 25 salários mínimos      | R\$ 386.367,23    | -                     | nov/22             | R\$ 386.367,23     | R\$ 156.855,22              | R\$ -     | R\$ 229.512,01    |
|                             | Acima de 25 salários mínimos | R\$ 693.991,22    | jun/23                | mai/39             | R\$ 693.991,22     | R\$ 25.294,63               | R\$ -     | R\$ 668.696,59    |
| Classe II - Garantia Real   | Aplicável a todos            | R\$ 22.193.427,05 | jun/23                | mai/39             | R\$ 2.193.427,05   | R\$ 24.498,00               | R\$ -     | R\$ 22.168.929,05 |
| Classe III - Quirografários | Credores financeiros         | R\$ 73.508.497,15 | jun/23                | mai/39             | R\$ 73.508.497,15  | R\$ 54.844,94               | R\$ -     | R\$ 73.453.652,21 |
|                             | Credores não financeiros     | R\$ 2.248.480,77  | jun/23                | mai/39             | R\$ 2.248.480,77   | R\$ 143.818,73              | R\$ -     | R\$ 2.104.662,04  |
| Classe IV - ME e EPP        | Aplicável a todos            | R\$ 99.740,04     | -                     | nov/22             | R\$ 99.740,04      | R\$ 46.668,81               | R\$ -     | R\$ 53.071,23     |
| TOTAL                       |                              | R\$ 99.130.503,46 |                       |                    | R\$ 99.130.503,46  | R\$ 451.980,33              | R\$ -     | R\$ 98.678.523,13 |
|                             |                              |                   |                       |                    |                    | 100,00%                     | 0,46%     | 99,54%            |

Resumo PRJ



# PREMISSAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## 3.1 Resumo do Cumprimento do Plano de Recuperação Judicial

### Classe I – Trabalhistas

A classe reúne **33 credores** no valor total de **R\$ 1.080.358,45**. Os credores até 25 salários mínimos correspondem a **R\$ 386.367,23** e possuem prazo final para pagamento **novembro/2022**. Até 10/2022 foram realizados os pagamentos de 8 credores no valor total de **R\$ 182.149,85**, sendo **R\$ 156.855,22** referentes aos créditos até 25 salários mínimos e o restante de **R\$ 25.294,63**, que foram pagos a maior para os credores que possuem valores além da limitação desta subclasse, foram utilizados para quitar parcialmente o saldo correspondente ao valor remanescente aos 25 salários mínimos na data da apresentação do plano de Recuperação Judicial, que possuem previsão de início em **junho/2023**. O saldo a vencer dos credores acima de 25 salários mínimos é de **R\$ 668.696,59** e deve ser observado pelas Recuperandas o saldo a maior já pago, incluindo os valores das correções previstas em cada parcela. O saldo a vencer da subclasse até 25 salários mínimos é de **R\$ 229.512,01** e aguarda a manifestação dos credores quanto aos dados bancários para realização dos devidos pagamentos.

### Classe II – Garantia Real

A Classe II engloba **4 credores**, no valor total de **R\$ 22.193.427,05** com carência de 19 meses, devendo serem iniciados os pagamentos em **junho/2023**. Em agosto/2022 foi realizado o adiantamento das parcelas correspondentes ao primeiro ano no valor de **R\$ 24.498,00**, com a utilização do bônus de adimplemento de 70% previsto no plano de recuperação judicial, para os valores adiantados com mais de 12 meses.

### Classe III – Quirografários

A Classe III compreende **177 credores**, no valor total de **R\$ 75.756.977,92**.

- **Credores financeiros:** possui carência de 19 meses para esta subclasse, compreendendo 172 credores no valor de **R\$ 73.508.497,15**. Nos meses de agosto a outubro/2022 foram realizados os pagamentos correspondentes ao primeiro ano no montante de **R\$ 54.844,94**, restando saldo de **R\$ 73.453.652,21**, tendo em vista o bônus de adimplemento previsto no plano de recuperação judicial de 70% para pagamentos superiores a 12 meses de antecedência.
- **Demais credores:** compreende 5 dos credores da classe III no valor total de **R\$ 2.248.480,77** e possui carência de 19 meses, onde os pagamentos possuem prazo para início em **junho/2023**. Nos meses de agosto a outubro/2022 as Recuperandas realizaram o adiantamento das primeiras parcelas no total de **R\$ 143.818,73**, tendo em vista o bônus de adimplemento previsto no plano de recuperação judicial de 60% para pagamentos superiores a 12 meses de antecedência, restando saldo de **R\$ 2.104.662,04**.

### Classe IV – ME's e EPP's

A Classe IV compreende **12 credores**, no valor total de **R\$ 99.740,04** com prazo de pagamento até **novembro/2022**. Até outubro/2022 foi realizado o pagamento de 1 credor no montante de **R\$ 46.668,81**, restando saldo de **R\$ 53.071,23** a ser pago, referente aos credores que ainda não informaram seus dados bancários.



**medeiros<sup>2</sup>**  
administração judicial



 **0800 150 1111**

 **+55 51 99871-1170**

## **PORTO ALEGRE**

Av. Dr. Nilo Peçanha, 2900 – 701  
RS – CEP 91330-001

## **NOVO HAMBURGO**

R. Júlio de Castilhos, 679, Salas 111 e 112,  
RS – CEP 93.510-130

## **CAXIAS DO SUL**

Av. Itália, 482/501, Ed. Domênica Verdi  
RS – CEP 95010-040

## **BLUMENAU**

Rua Dr. Artur Balsini, 107, BBC Blumenau  
Bairro Velha – CEP: 89036-240

## **RIO DE JANEIRO**

Rua da Quitanda, 86 – 2º andar, Ed.  
Galeria Sul América Seguros  
Bairro Centro – CEP: 20091-005

## **SÃO PAULO**

Av. Brig. Faria Lima, 4221, 1º andar  
Bairro Itaim Bibi – CEP: 04538-133