



IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. – Em Recuperação Judicial
PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. – Em
Recuperação Judicial

3º ADITIVO E CONSOLIDADOR AO
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

10 DE OUTUBRO DE 2024

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao art. 53 da Lei n.º 11.101/2005, apresentado nos autos do processo n.º 1012944-08.2023.8.26.0100, em curso perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.



Sumário

SUMÁRIO..... 2

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3

2 UPI (UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA)..... 4

3 PROCEDIMENTOS PARA ALIENAÇÃO DE UPI CONSTITUIDA POR IMÓVEIS 5

4 CONDIÇÕES GERAIS 10



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado em atendimento ao art. 53.º da Lei n.º 11.101/2005 sob a forma de Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial para as empresas **IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. e PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. (RECUPERANDA)**.

Para elaboração deste Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, consideram-se os princípios estabelecidos no art. 47 da Lei n.º 11.101/2005 – que encontram base nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, no art. 1.º, inciso IV, art. 3.º, inciso II, art. 170, incisos III, IV e VIII, art. 173 e art. 174.

A RECUPERANDA requereu em 06 de fevereiro de 2023 o benefício legal de uma Recuperação Judicial, cujo deferimento foi proferido em 08 de fevereiro de 2023 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 13 de fevereiro de 2023 e devidamente homologado em 09 de setembro de 2024 com anulação de cláusulas do plano originário, razão pela qual a necessidade deste aditivo.

As condições a seguir descritas atendem às exigências da Lei n.º 11.101/2005 e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.



2 FORMAÇÃO E DESCRIÇÃO DA UPI (UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA)

- 2.1 Consoante disposto na Cláusula 5.1.1 do PRJ apresentado “*poderá também a RECUPERANDA, a seu critério, alienar bens de seu ativo imobilizado ou circulante, através de UPIs (unidade produtiva isolada), segundo os artigos 60 e 60-A da Lei n 11.101/2005 (...)*” cláusula esta anulada pelo juízo recuperacional, que fica alterada por meio deste aditivo, nos termos abaixo descritos.
- 2.2 Assim, como meio de capitalização, a RECUPERANDA propõe a constituição e posterior alienação da UPI “IMÓVEIS”, que será composta pelos bens destacados abaixo, sendo que seus frutos, serão utilizados na proporção de 50% para a aceleração dos pagamentos dos credores, obedecendo a ordem de pagamento prevista no PRJ, e 50% para a geração de fluxo de caixa necessário à operação da Recuperanda.

UPI – IMÓVEIS

Imóvel	Matrícula	Matrícula – área de terreno	Matrícula – construção	Rua	Contribuinte
1	109.474	Não encerra área	1.055m ²	Oscar Orta, 120	004.007.0014-1
2	16.209	207m ²	Casa	Oscar Orta, 128	004.007.0015-8
3	3.777	Não encerra área	Dois Prédios	Oscar Orta, 130/132	004.007.0016-6
4	23.670	380m ²	Um Prédio	Oscar Orta, 146	004.007.0018-2
5	23.672	Não encerra área	Um Prédio	Oscar Orta, 138	004.007.0014-4
6	152.358	Não encerra área	Prédio	Dom Bosco, 307	004.007.0026-3
7	139.113	Não encerra área	Casa	Dom Bosco, 301	004.007.0027-1
8	113.791	80m ²	Prédio	Dom Bosco, 293	004.007.0029-8
9	57.706	112,50m ²	Uma Casa	Dom Bosco, 289	004.007.0030-1
10	22.702	654,50m ²	Um Prédio	Dom Bosco, 279	004.007.0032-8
11	118.422	Não encerra área	160m ²	Dom Bosco, 249	004.007.0036-0 004.007.0037-9
12	46.684	560m ²	----	Dom Bosco, 239	004.007.0115-4
13	142.651	290,44m ²	Prédio	Dom Bosco, 147	004.007.0094-8
14	109.999	Não encerra área	Prédio	Coronel Cintra, 129	004.007.0102-2

- 2.3 A UPI IMÓVEIS é constituída na forma estabelecida no PRJ apresentado e se encontra organizada e pronta para alienação judicial, nos termos dos arts. 60, 66-A, 141 e 142 da Lei 11.101/05.



3 PROCEDIMENTOS PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE UPI CONSTITUIDA POR IMÓVEIS E PROPOSTA DE STALKING HORSE DA PROPONENTE

- 3.1 A alienação da UPI IMÓVEIS será realizada judicialmente, nos termos e condições previstos pela Lei 11.101/05, especialmente o art. 142, **na modalidade de alienação judicial por propostas fechadas.**
- 3.2 A empresa CCISA52 INCORPORADORA LTDA, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº 411 – 13º andar – Cjto. 132D, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.812.372/0001-02, adiante denominada como “PROPONENTE”, participará do certame de alienação judicial da UPI IMÓVEIS na condição de *Stalking Horse*, apresentando a proposta de aquisição nas condições descritas nesse Aditivo, as quais constituem a proposta base de valores e condições para a realização judicial do certame.
- 3.3 O preço para aquisição dos IMÓVEIS (UPI) é de R\$29.500.000,00 (vinte e nove milhões e quinhentos mil reais) (“Preço”) a serem pagos da seguinte forma:
- a) R\$ 950.990,00 (novecentos e cinquenta mil e novecentos e noventa reais) com vencimento em até 05 (cinco) dias contados da superação da integralidade das condições resolutivas elencadas nos itens 3.8 abaixo;
 - b) R\$ 950.990,00 (novecentos e cinquenta mil e novecentos e noventa reais) com vencimento em até 1 (um) mês contado do pagamento da parcela prevista na alínea “a” acima;
 - c) R\$ 950.990,00 (novecentos e cinquenta mil e novecentos e noventa reais) com vencimento em 12 (doze) meses contado do pagamento da parcela indicado na alínea “b” acima;
 - d) R\$ 26.647.030,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e quarenta e sete mil e trinta reais) (“Saldo do Preço”), por meio de 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira delas no valor de R\$ 888.514,86 (s oitocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e quatorze reais e oitenta e seis centavos), e as demais parcelas no valor de R\$ 888.224,66 (oitocentos e oitenta e oito mil, duzentos e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos), cada uma, vencendo-se



a primeira parcela em 1 (um) mês contado do pagamento da parcela prevista na alínea “c” acima, e as demais em igual dia dos meses subsequentes corrigidas pelo IPCA, respeitada a sistemática definida na Cláusula 3.10 abaixo.

- 3.4 A alienação da UPI IMÓVEIS estará livre de quaisquer ônus/gravames, inclusive extraconcursais, sendo garantido pela lei não haverá sucessão do adquirente nas obrigações da RECUPERANDA, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, nos termos do artigo 60, parágrafo único, da Lei 11.101 de 2005;
- 3.5 A proposta da PROPONENTE é formatada na condição de “*Stalking Horse*”, devendo ser incluída como proposta âncora no edital de alienação da UPI IMÓVEIS (“Edital de Alienação”), sendo garantido expressamente à PROPONENTE no Edital de Alienação, entre outras garantias inerentes a sua posição de *Stalking Horse*:
- (i) prazo de até 6 meses para realização de *Due Diligence* na UPI, cuja contagem inicia na data em que ocorrer a declaração judicial da proposta vencedora da PROPONENTE;
 - (ii) em qualquer hipótese, será outorgado o direito de preferência para cobrir propostas apresentadas por terceiros;
 - (iii) em qualquer hipótese, será outorgado o direito de igualar os termos de eventual proposta apresentada por terceiros, com prevalência sobre ela;
 - (iv) previsão de cláusula de *break-up fee* em favor da PROPONENTE, a ser paga por eventual arrematante na ordem de 10% (dez por cento) do valor ofertado para a aquisição da UPI IMÓVEIS, que deve ser pago no prazo máximo de até 10 (dez) dias da data da declaração judicial da proposta vencedora, sob pena de desclassificação da proposta vencedora e realização de novo processo competitivo de alienação por propostas fechadas para alienação da UPI IMÓVEIS, nos termos da Lei 11.101/05;
- 3.6 **Após a aprovação e homologação deste Aditivo, será elaborado Edital de Alienação para apresentação de interessados na UPI IMÓVEIS, sendo que os interessados deverão apresentar suas propostas fechadas, no cartório do Foro onde tramita o processo de recuperação judicial, no prazo de até 30 dias corridos da publicação do respectivo edital.** A cerimônia de abertura deverá ser realizada pela Administração Judicial, em local e horário que serão designados no Edital de



Alienação, a fim de possibilitar a participação dos interessados em processo competitivo organizado, nos termos do art. 142 da Lei 11.101/05. No Edital de Alienação, constará expressamente as condições de pagamento, bem como os demais termos da proposta da PROPONENTE *Stalking Horse* indicados no item 3.5 acima, já aprovada pelos credores no âmbito da AGC.

- 3.7 Será considerada como Proposta Vencedora aquela que apresentar o melhor preço (“Melhor Preço”). Considera-se Melhor Preço o maior valor total entre todas as propostas apresentadas no certame. Na hipótese de as propostas apresentarem valores e fluxos diferentes de pagamento, à vista ou a prazo, por exemplo, o Melhor Preço será aquele que contiver o maior valor total trazido a valor presente, considerando-se a taxa de desconto praticada no mercado imobiliário, nunca superior a 12% (doze por cento).
- 3.8 A validade e a eficácia da proposta da PROPONENTE *Stalking Horse* está condicionada à superação e preenchimento satisfatório, a seu exclusivo critério, das condições e hipóteses relacionadas abaixo, isolada ou conjuntamente, nos termos dos artigos 125 e 127 do Código Civil, que deverão ser por ela verificadas no prazo de até 6 (seis) meses (“Due Diligence”):
- (a) análise documental dos IMÓVEIS, documentos da RECUPERANDA e seus antecessores dominiais, se for o caso;
 - (b) conclusão definitiva dos estudos jurídicos, técnicos e ambientais da viabilidade do empreendimento imobiliário, sendo assim considerados os IMÓVEIS que possuem, no total, 1248 unidades autônomas, com área privativa mínima de 42.844,98m²(Empreendimento Imobiliário”);
 - (c) indicação da existência de viabilidade técnica e/ou econômica e consequente certificação que viabilize a execução do Empreendimento Imobiliário na forma pretendida pela PROPONENTE;
 - (d) comprovação por laudo técnico ambiental a ser contratado pela PROPONENTE quanto à viabilidade jurídico/ambiental/comercial dos IMÓVEIS para fins de realização do Empreendimento Imobiliário, ficando as empresas ambientais contratadas autorizadas a realizar estudos ambientais, arbóreos e de destinação de solo dos IMÓVEIS para realização do seu trabalho. Caso seja constatado qualquer indício ou prova de contaminação ambiental dos



IMÓVEIS ou do seu entorno, a PROPONENTE poderá, a seu exclusivo critério, decidir por não dar continuidade à aquisição dos IMÓVEIS, desde que apresente relatório fundamentado à RECUPERANDA sobre sua decisão;

- (e) análise topográfica e registral;
- (f) existência ou restrições sobre os IMÓVEIS e infraestrutura do entorno; e
- (g) a baixa de todos os gravames que recaem sobre os IMÓVEIS inclusive de eventuais credores extraconcursais;

3.9 A transferência da posse, juntamente com a transferência da responsabilidade pelos tributos incidentes sobre os IMÓVEIS, ocorrerá em até 12 (doze) meses contados do término da realização da *Due Diligence*;

3.10 As parcelas do Saldo do Preço indicadas acima serão corrigidas monetariamente pela variação do IPCA-IBGE, a partir do pagamento da primeira parcela, prevista no item 3.3, “d” (“mês-base zero”), tendo-se como índice-reajuste aquele divulgado nos 02 (dois) meses anteriores ao mês da do pagamento da primeira parcela, prevista no item 3.3 “d” (“índice reajuste N-2”), sendo certo, então, que a incidência da correção monetária se inicia 1 (um) mês após o pagamento da primeira parcela prevista no item 3.3, “d” (“mês-base um”), utilizando-se, para cálculo, o índice reajuste N-2;

3.11 Caso constatada contaminação ambiental que deverá ser remediada para implantação do Empreendimento Imobiliário, a RECUPERANDA deverá arcar integralmente com os custos das medidas aprovadas perante os órgãos competentes para remediação dos IMÓVEIS, bem como com o custo do prestador de serviço responsável para a execução das medidas, sendo os valores descontados das primeiras parcelas do Preço dos IMÓVEIS.

3.12 Como garantia de pagamento do preço, a PROPONENTE concederá garantia fidejussória da Cury Construtora e Incorporadora S.A;



- 3.13 A RECUPERANDA se compromete a não requerer a extinção do processo da Recuperação Judicial antes da concessão/transferência do título jurídico definitivo da propriedade e da posse dos IMÓVEIS à PROPONENTE;
- 3.14 A RECUPERANDA apresentará à PROPONENTE documento assinado por credores extraconcursais que possuam quaisquer gravames sobre os IMÓVEIS destinados à formação da UPI IMÓVEIS, contendo as seguintes informações:
- (i) concordância com a alienação da UPI IMÓVEIS; e,
 - (ii) na hipótese de a Proponente adquirir a UPI IMÓVEIS, compromisso de cancelar os gravames e ônus existentes sobre os IMÓVEIS no prazo de até 30 dias corridos da data oficial de declaração judicial da proposta vencedora da PROPONENTE.
- 3.15 Na hipótese de a PROPONENTE não ser declarada vencedora do processo competitivo organizado de aquisição judicial da UPI IMÓVEIS, as partes acordam que o adquirente da área arcará com o pagamento de multa compensatória em favor da PROPONENTE, nos termos do Edital de Alienação, no percentual de 10% do Preço, a título de *break-up fee*, que deve ser paga no prazo máximo de até 10 (dez) dias da data da declaração judicial da proposta vencedora, sob pena de desclassificação do vencedor e realização de novo processo competitivo de alienação por propostas fechadas para alienação da UPI IMÓVEIS, nos termos da Lei 11.101/05, sem prejuízo de a PROPONENTE buscar o pagamento da multa por outros meios jurídicos;
- 3.16 Após o prazo de verificação de até 6 (seis) meses, com a superação satisfatória das condições resolutivas, a critério da PROPONENTE, o negócio será considerado irrevogável e irretroatável, possibilitando a expedição de carta de arrematação dos imóveis da UPI IMÓVEIS em favor da PROPONENTE, e de quaisquer outros documentos que se mostrem a ela indispensáveis;



4 CONDIÇÕES GERAIS

- 4.1 As demais cláusulas não abarcadas no presente aditamento permanecem inalteradas e vigentes, conforme homologação judicial.
- 4.2 Por fim, este aditivo demonstra melhor condição de venda de ativo, particularmente da UPI IMÓVEIS, da RECUPERANDA, mediante autorização judicial prevista no seu plano de recuperação judicial, proporcionando condições para sua reestruturação e pagamento dos credores da forma mais célere possível.

São Paulo, 14 de outubro de 2024.

Pela RECUPERANDA:

FABIO GALDAO
RAIOLA:13606801874

Assinado de forma digital por FABIO
GALDAO RAIOLA:13606801874
Dados: 2024.10.15 08:16:33 -03'00'

Fábio Galdão Raiola

CPF: 136.068.018-74

CINTIA GALDAO RAIOLA
ALVAREZ:12550252802

Assinado de forma digital por
CINTIA GALDAO RAIOLA
ALVAREZ:12550252802
Dados: 2024.10.15 08:17:04
-03'00'

Cintia Galdão Raiola.

CPF: 125.502.528-02