PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA.

Processo nº: 5010100-52.2025.8.24.0019

Vara Regional de Falências, Recuperação Judicial e Extrajudicial da Comarca de Concórdia – SC

Data do deferimento do processamento: 19 de novembro de 2025

Becker & Martins
ADVOCACIA NACIONAL COM PRESENÇA DIGITAL

@beckeremartins
(48) 98846-5503
contato@beckeremartins.com.br
Av. Pref. Osmar Cunha, 416, Sala 1108
Florianopolis / SC

EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

Raum Empreendimentos Ltda
CNPJ: 43.964.418/0001-21
Endereço: R Coronel Farrapo,546
Centro – Campos Novos – S.C.
CEP: 89620-000

ADMINISTRADOR JUDICIAL:

SCZ - Scalzilli Administracao Judicial Ltda
CNPJ: 54.733.584/0001-33
Dr. João Pedro de Souza ScalzilI
OAB/RS - RS061716
Endereço: Rua Padre Chagas, 79 / 501 - Bairro Moinhos de Vento
Porto Alegre – R.S.
CEP: 90570-080

ASSESSOR JURÍDICO:

Becker & Martins Advogados Associados
Dra. Geovana Martins
OAB/PR 115.549
OAB/SC 75.793-A
Endereço: Av. Santa Catarina, 1197, sala 905 – Canto
Florianópolis, S.C.
CEP: 88075-500

1. INTRODUÇÃO 4
2. RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA E SUA FUNÇÃO SOCIAL 5
3. FATORES DA CRISE DAS EMPRESAS RECUPERANDAS 7
4. ANÁLISE DE MERCADO 9
4.1 Mercado de Maior Amplitude – Cenário Nacional e Estadual 9
4.2 Mercado Regional – Campos Novos e Entorno Operacional 11
5. DIRETRIZES PARA DECISÃO E ANÁLISE DE SENSIBILIDADE 12
6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO 15
6.1 Alienação de Ativos Não Essenciais 15
6.2 Administração, Gestão e Liberdade de Disposição de Ativos 16
6.3 Disposições Gerais sobre os Meios de Recuperação 17
7. ESTRATÉGIA DE RECUPERAÇÃO ANCORADA EM PESQUISA DE MERCADO REGIONAL 17
8. PREMISSAS E GOVERNANÇA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 20
8.1 Premissas Gerais do Plano 20
8.2 Premissas Econômico-Financeiras 21
8.3 Governança da Execução do Plano 22
8.4 Ajustes, Aditivos e Continuidade da Execução 23
8.5 Síntese das Premissas e da Governança 23
9. CLASSES DE CREDORES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS 24
9.1. Classe I– dos Créditos Trabalhistas 24
9.2. Classe II – dos Créditos com Garantia Real 28
9.3. Classe III – dos Créditos Quirografários 28
9.3.1. Forma alternativa facultativa – Credores quirografários decorrentes de rescisão contratual 29
9.3.2. Forma alternativa facultativa – Credores quirografários colaboradores financeiros 30
9.4. Classe IV – dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME/EPP) 31
9.4.1. Forma alternativa facultativa – Credores ME/EPP colaboradores 32
9.5. Disposições gerais sobre os pagamentos 33
Tabela 1 — Tabela de início de pagamentos (visão executiva) 33

10. CREDORES SUJEITOS: TABELA NOMINAL E VINCULAÇÃO AO QGC 34
Tabela 2 — Credores sujeitos (a preencher conforme QGC) 34
11. CRÉDITOS NÃO SUJEITOS – TRIBUTÁRIOS 34
Tabela 3 — Créditos não sujeitos (visão por categoria) 36
12. CONDIÇÕES DOS PAGAMENTOS AOS CREDORES 36
12.1. Forma de pagamento 37
12.2. Prazos, dados bancários e datas de início de pagamentos 38
13. QUITAÇÃO DOS PAGAMENTOS 38
14. SUSPENSÃO E BAIXA DE PROTESTOS 39
15. COMUNICAÇÕES 40
16. DISPOSIÇÕES FINAIS 41
17. REFERÊNCIAS LEGAIS E BIBLIOGRÁFICAS 44
17.1. Referências Legais 44
17.2. Jurisprudência de Referência 44
17.3. Referências Técnicas e Institucionais 45

1. INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial da Raum Empreendimentos Ltda. foi elaborado a partir de criterioso diagnóstico técnico, econômico-financeiro e jurídico, com a finalidade de apresentar análise precisa, objetiva e fundamentada da situação patrimonial e operacional atualmente vivenciada pela Recuperanda.

Os estudos realizados permitiram a formulação de proposta destinada não apenas ao equacionamento do passivo existente, mas, sobretudo, à reestruturação sustentável da atividade empresarial, mediante planejamento estratégico responsável, tecnicamente consistente e alinhado às melhores práticas de reorganização empresarial, observados os limites legais e a viabilidade econômico-financeira do negócio.

O conteúdo deste Plano foi desenvolvido com base em informações contábeis, fiscais, financeiras e gerenciais fornecidas pela própria Recuperanda, que, pautada pelos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da cooperação processual, assegurou o acesso aos dados necessários à sua elaboração, em estrita observância ao disposto no art. 53 da Lei nº 11.101/2005.

Ressalte-se que o presente Plano não se limita à adoção de medidas pontuais ou meramente paliativas, mas consubstancia proposta sistêmica e integrada de reorganização empresarial, fundamentada em critérios técnicos objetivos, na legalidade e na efetiva capacidade de superação da crise econômico-financeira enfrentada.

A concepção do Plano encontra respaldo no princípio da preservação da empresa, consagrado no art. 170 da Constituição Federal, enquanto vetor da ordem econômica e social, que tem por fundamentos a valorização do trabalho humano e a livre iniciativa, com vistas à garantia de uma existência digna. Nessa perspectiva, o Plano busca assegurar a continuidade da função social da empresa, a manutenção dos empregos diretos e indiretos por ela gerados e o pagamento ordenado e equilibrado de seus credores, especialmente no âmbito do setor da construção civil voltado à habitação de interesse social, de notória relevância econômica e social.

Nos termos do art. 47 da Lei nº 11.101/2005, a Recuperação Judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, preservando a

fonte produtora, os empregos dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo a continuidade da atividade empresarial e o estímulo à economia.

É sob essa diretriz que o presente Plano foi concebido, não apenas como instrumento jurídico-processual, mas como ferramenta concreta de reorganização empresarial, apta a restabelecer o equilíbrio financeiro e operacional da Recuperanda.

Para tanto, o Plano encontra-se estruturado em três eixos fundamentais, interdependentes e complementares:

i. Descrição do Cenário da Crise Econômico-Financeira, na qual se apresenta a trajetória da Recuperanda, os fatores exógenos e endógenos que culminaram na atual situação de inadimplemento, bem como seus reflexos econômicos, financeiros e operacionais, especialmente aqueles decorrentes da elevação das taxas de juros, da restrição ao crédito e das retenções e compensações indevidas de repasses por instituições financeiras;

ii. Planejamento Estratégico de Recuperação, que expõe as diretrizes adotadas para a reconfiguração do modelo de negócios, a reorganização do passivo e a retomada gradual das atividades, com ênfase na continuidade das obras, na preservação dos ativos essenciais, na utilização dos instrumentos previstos na legislação recuperacional e na manutenção do patrimônio de afetação, quando aplicável;

iii. Análise Econômico-Financeira, compreendendo a avaliação da viabilidade do Plano, a compatibilização entre a geração de caixa projetada e as condições de pagamento propostas aos credores, bem como o tratamento dos créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, em especial os de natureza tributária, nos termos da legislação específica vigente.

O Plano ora apresentado traduz o esforço legítimo de reestruturação empresarial da Recuperanda, cuja efetiva implementação demanda a colaboração equilibrada e consciente de todos os envolvidos — Recuperanda, credores, Administrador Judicial e Poder Judiciário — com vistas à preservação da atividade empresarial, à satisfação dos credores e à continuidade da função social exercida pela empresa.

2. RAUM EMPREENDIMENTOS LTDA E SUA FUNÇÃO SOCIAL

A empresa foi constituída com a finalidade específica de atuar no setor da construção civil e da incorporação imobiliária, com foco predominante no desenvolvimento de empreendimentos residenciais voltados à habitação de interesse social, bem como a projetos de padrão popular e médio, com atuação concentrada, principalmente, na região do Meio-Oeste do Estado de Santa Catarina.

A Raum Empreendimentos Ltda., sociedade empresária constituída no ano de 2013, com sede no Município de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, estruturou-se como holding operacional, responsável pela coordenação administrativa, financeira, contábil e técnica dos empreendimentos desenvolvidos por meio de Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

Tal modelo organizacional observa as diretrizes legais aplicáveis ao setor imobiliário e proporciona maior racionalidade na gestão dos negócios, com padronização de processos, controle de custos, segregação patrimonial e governança integrada.

Ao longo de sua trajetória, a empresa desenvolveu e concluiu mais de 20 (vinte) empreendimentos imobiliários, tanto verticais quanto horizontais, alcançando Valor Geral de Vendas (VGV) superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Dentre esses projetos, destaca-se o conjunto de empreendimentos Residencial Florença (etapas I a XI), além de obras executadas nos Municípios de Campos Novos, Joaçaba, Curitibanos e Joinville. A implementação desses empreendimentos contribuiu significativamente para a consolidação de novos bairros, a urbanização de áreas anteriormente subutilizadas e o acesso de centenas de famílias à moradia própria, em especial no segmento de baixa renda.

Sob o aspecto técnico-operacional, a empresa adotou modelo construtivo industrializado, com investimentos em tecnologia própria, incluindo central de concreto, equipamentos financiados e a utilização de sistema de paredes de concreto moldadas “in loco” com formas de alumínio. Esse método construtivo possibilitou elevados níveis de produtividade, padronização das unidades habitacionais, redução de desperdícios e maior previsibilidade de custos e prazos. Há histórico comprovado de capacidade de execução em escala, com ciclos produtivos que, em determinados empreendimentos, alcançaram a entrega média de uma unidade habitacional por dia.

A empresa distingue-se, ainda, por ser a única construtora certificada na região do Meio-Oeste catarinense no âmbito do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H). Trata-se de programa instituído pelo Governo Federal com o objetivo de elevar os padrões de qualidade, produtividade e conformidade técnica da construção civil, sendo requisito essencial para o acesso a diversas linhas de financiamento habitacional, especialmente aquelas vinculadas a políticas públicas de moradia. A certificação no PBQP-H evidencia a capacidade técnica, organizacional e de atendimento às normas regulatórias do setor, reforçando a aptidão da empresa para a retomada e a conclusão dos empreendimentos em andamento.

No plano social e econômico, a atuação da Raum Empreendimentos Ltda. possui expressiva relevância para a economia regional. A empresa mantém, em média, cerca de 30 (trinta) postos de trabalho terceirizados diretos, além de significativo contingente de empregos indiretos, abrangendo fornecedores de insumos, prestadores de serviços, profissionais técnicos, transportadores e mão de obra especializada da construção civil. A interrupção de

suas atividades, ainda que temporária, acarreta impacto direto sobre essa cadeia produtiva local, o que reforça a importância da preservação da empresa sob a ótica de sua função social.

O impacto social da atividade empresarial vai além da geração de empregos, e conforme demonstrado na petição inicial, a empresa historicamente adotou políticas comerciais voltadas à ampliação do acesso à moradia, com condições facilitadas de aquisição, tais como valores de entrada reduzidos, parcelamentos acessíveis, concessão de descontos e suporte contínuo aos adquirentes. Essas práticas viabilizaram o acesso à casa própria por famílias de menor renda, especialmente em regiões carentes de oferta habitacional adequada. Há registros documentais de significativa transformação urbanística e social em áreas anteriormente desassistidas, convertidas em bairros estruturados, dotados de infraestrutura básica e plenamente habitáveis.

A preservação das atividades empresariais, portanto, atende não apenas aos interesses da Recuperanda, mas também aos interesses dos credores, dos adquirentes, dos trabalhadores e da coletividade em geral, encontrando-se plenamente alinhada ao princípio da função social da empresa e à finalidade da Recuperação Judicial, conforme previsto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

A continuidade da atividade empresarial possibilita a retomada das obras, a recomposição do fluxo de caixa operacional, o pagamento ordenado dos credores e a manutenção do relevante papel social desempenhado na produção de habitação de interesse social no âmbito regional.

3. FATORES DA CRISE DAS EMPRESAS RECUPERANDAS

Conforme amplamente detalhado na petição inicial, na emenda apresentada e nos documentos que instruem o pedido de Recuperação Judicial, o principal elemento caracteriza-se como crise de liquidez, decorrente de fatores predominantemente exógenos e sistêmicos, somados a eventos específicos relacionados a contratos de financiamento e à dinâmica do setor da construção civil, não se tratando de insolvência estrutural ou inviabilidade do modelo de negócios.

O setor da construção civil e incorporação imobiliária, especialmente no segmento de habitação de interesse social, mostrou-se fortemente impactado, nos últimos anos, por um ambiente macroeconômico adverso, marcado pela elevação expressiva da taxa básica de juros (Selic), pela consequente restrição do crédito imobiliário, pelo aumento da inadimplência de adquirentes e pela retração na concessão de financiamentos por instituições financeiras.

Esse cenário gerou impacto direto sobre o fluxo de caixa das incorporadoras, que dependem da regularidade dos repasses financeiros para a continuidade das obras.

No caso específico, a situação foi agravada por retenções e compensações indevidas de valores realizadas pela Caixa Econômica Federal, no âmbito de contratos de mútuo firmados para financiamento de empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964. Conforme demonstrado documentalmente, recursos que deveriam ter sido integralmente destinados à execução das obras foram utilizados pela instituição financeira para amortização unilateral de outros contratos, em aparente violação às regras legais que regem a segregação patrimonial e a finalidade dos valores vinculados aos empreendimentos afetados.

A conduta acima descrita ocasionou restrição abrupta do fluxo de caixa operacional, comprometendo a capacidade da empresa em honrar compromissos correntes com fornecedores, prestadores de serviços e mão de obra, bem como de manter o ritmo originalmente planejado das obras. Tal situação ensejou o ajuizamento de ações revisionais próprias, nas quais se discute a legalidade das retenções e compensações efetuadas, havendo, inclusive, laudos e documentos preliminares que indicam supressão de valores em montante relevante, fator determinante para o desequilíbrio financeiro experimentado.

Paralelamente, ocorreram entraves e inadimplementos por parte de fundos financiadores e agentes de crédito, com retenção de garantias e suspensão de liberações pactuadas, o que ampliou o efeito em cadeia sobre os cronogramas de obras e sobre o passivo financeiro. A escalada de execuções judiciais, protestos e constrições patrimoniais intensificou a pressão sobre o caixa, criando risco concreto de bloqueio de ativos essenciais à continuidade da atividade empresarial.

Como consequência direta desses eventos, as obras dos empreendimentos encontram-se atualmente paralisadas, não por ausência de demanda ou inviabilidade técnica, mas por insuficiência temporária de recursos financeiros, decorrente da quebra da previsibilidade dos repasses e do comprometimento do capital de giro. Importante destacar que os empreendimentos mantêm potencial econômico, com unidades já comercializadas, estoque passível de venda, contratos rescindidos passíveis de recomercialização e ativos que podem ser monetizados de forma ordenada no âmbito da Recuperação Judicial.

Registre-se, ainda, que existem empreendimentos já entregues que continuam a gerar recebíveis, bem como valores decorrentes de distratos e recomercialização de unidades, os quais, se adequadamente organizados e protegidos das constrições individuais, podem contribuir de maneira significativa para a recomposição do fluxo de caixa e para o cumprimento das obrigações assumidas no Plano.

Dessa forma, o diagnóstico técnico evidencia que a crise vivenciada possui natureza conjuntural e financeira, sendo plenamente passível de superação mediante a utilização dos instrumentos previstos na Lei nº 11.101/2005, em especial a suspensão das execuções individuais, a reorganização do passivo, o alongamento dos prazos de pagamento, a preservação dos ativos essenciais e a implementação de mecanismos de liquidez.

A Recuperação Judicial mostra-se, portanto, o meio juridicamente adequado e economicamente eficiente para restabelecer o equilíbrio financeiro do Grupo RAUM, permitir a retomada gradual das obras, preservar empregos, assegurar a função social da empresa e promover o pagamento ordenado dos credores, em consonância com os princípios consagrados nos arts. 47 e 53 da Lei nº 11.101/2005.

4. ANÁLISE DE MERCADO

4.1 Mercado de Maior Amplitude – Cenário Nacional e Estadual

A Raum Empreendimentos Ltda. atua predominantemente no segmento de Habitação de Interesse Social (HIS), inserindo-se em um mercado cuja dinâmica é fortemente condicionada ao financiamento habitacional, ao custo do crédito, à disponibilidade de funding e à efetividade das políticas públicas de moradia. Trata-se de um segmento estruturalmente sensível às variáveis macroeconômicas, em especial à política monetária e à regulação do crédito imobiliário.

No âmbito nacional, o mercado imobiliário residencial e o setor da construção civil apresentaram comportamento cíclico relevante no período compreendido entre 2020 e 2025. Entre 2020 e 2021, observou-se ambiente de elevada liquidez, impulsionado por taxas de juros historicamente reduzidas e por volumes expressivos de crédito imobiliário concedido por meio do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), conforme dados oficiais do Banco Central do Brasil (BCB). Esse contexto favoreceu a comercialização de unidades residenciais financiadas, especialmente no segmento econômico, e sustentou a absorção de novos lançamentos.

A partir de 2022, verificou-se inflexão negativa no ciclo do crédito imobiliário. A elevação e posterior manutenção da taxa básica de juros da economia impactaram diretamente o custo do financiamento, reduziram a capacidade de endividamento das famílias e elevaram os índices de reprovação bancária. Paralelamente, ocorreu retração relevante do funding imobiliário, uma vez que a poupança, principal fonte de recursos do SBPE, passou a registrar saídas líquidas significativas. Estatísticas consolidadas do Banco Central do Brasil (BCB) e análises setoriais da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) evidenciam queda no volume e no número de operações de crédito imobiliário ao longo de 2022 e 2023, com reflexos diretos sobre a liquidez do mercado residencial.

No biênio 2024–2025, os indicadores macroeconômicos passaram a sinalizar retomada gradual do setor, associada à redução progressiva da taxa de juros e à melhora parcial das condições de financiamento. Essa recuperação, contudo, apresentou caráter heterogêneo, concentrando-se em regiões com maior densidade econômica e liquidez imobiliária. Em mercados interiores e menos diversificados, os efeitos positivos mostraram-se mais limitados, em razão da dependência estrutural do crédito bancário e da menor profundidade do mercado local.

No Estado de Santa Catarina, o setor da construção civil manteve trajetória de expansão no número de empresas e no nível de atividade, conforme levantamentos do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas de Santa Catarina (Sebrae/SC) e da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Tal crescimento, entretanto, foi acompanhado de maior adensamento competitivo, impulsionado pelo aumento da participação de micro e pequenas empresas, o que elevou a concorrência e passou a exigir maior diferenciação baseada em produtividade, governança, conformidade técnica e capacidade consistente de entrega.

A análise do período de 2020 a 2025 evidencia, de forma consistente, que a restrição de crédito imobiliário se configurou como fator crítico e estruturante para as dificuldades de comercialização de empreendimentos residenciais econômicos. Em mercados nos quais a aquisição imobiliária depende majoritariamente de financiamento, o encarecimento do crédito e a redução de sua oferta comprimem a demanda efetiva, ainda que persista o déficit habitacional. Como consequência, observa-se alongamento dos ciclos de venda, aumento do custo de carregamento de estoques, maior pressão por concessões comerciais e deterioração dos indicadores de liquidez dos empreendedores.

No horizonte prospectivo de 2026 a 2035, as análises setoriais apontam para a manutenção estrutural da demanda por habitação de padrão econômico, sustentada pelo déficit habitacional brasileiro, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e pelo papel contínuo das políticas públicas de moradia como âncora de demanda. Paralelamente, o ambiente competitivo tende a se tornar mais exigente, com maior adoção de métodos construtivos industrializados, uso intensivo de tecnologias digitais, como o Building Information Modeling (BIM), e fortalecimento da governança técnica e financeira. Soma-se a esse cenário a crescente pressão por sustentabilidade e eficiência energética, impulsionada por exigências normativas e critérios de financiamento.

Nesse contexto, a certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) assume papel estratégico relevante. Trata-se de programa federal instituído com o objetivo de elevar os padrões de qualidade, produtividade e conformidade técnica da construção civil, sendo requisito para o acesso a diversas linhas de financiamento e programas habitacionais públicos. A certificação constitui diferencial competitivo relevante, especialmente em regiões onde a oferta de empresas certificadas é restrita.

4.2 Mercado Regional – Campos Novos e Entorno Operacional

No âmbito regional, o mercado imobiliário de Campos Novos e de seu entorno apresenta características típicas de economias interiores, marcadas por menor liquidez imobiliária, reduzida incidência de aquisições à vista e elevada dependência do financiamento bancário para a absorção de unidades residenciais. Essa configuração estrutural torna a demanda local altamente sensível ao custo do crédito e aos critérios de aprovação das instituições financeiras.

Durante o ciclo restritivo observado entre 2022 e 2023, tais características amplificaram os impactos negativos do encarecimento do crédito, resultando em retração da demanda efetiva, alongamento dos prazos de comercialização, aumento do risco de manutenção de estoques e maior pressão por descontos e condições comerciais diferenciadas. A dificuldade de comercialização observada nesse período mostra-se compatível com o comportamento documentado do mercado de crédito imobiliário, especialmente quando associada à limitação de capital circulante.

A escassez de recursos de curto prazo reduz a capacidade de adoção de estratégias comerciais mitigadoras, como financiamento indireto ao comprador, complementação de entrada ou absorção de custos de transação, ampliando a exposição ao risco de liquidez. Em mercados interiores, nos quais a venda de estoque pronto depende majoritariamente da aprovação de crédito do adquirente, a restrição do financiamento eleva os índices de reprovação bancária e reduz o universo de compradores elegíveis, pressionando margens e ampliando o tempo de exposição do capital investido.

Apesar dessas restrições estruturais, o município de Campos Novos apresenta vetores econômicos objetivos com potencial de indução de demanda imobiliária. Destaca-se a implantação de empreendimento industrial relevante no segmento de etanol, com investimento divulgado na ordem de duzentos milhões de reais, bem como projetos vinculados à produção de biometano e energia renovável, com previsão de início de operação entre 2025 e 2026. Tais investimentos, divulgados por comunicados institucionais e pela imprensa regional, tendem a gerar empregos diretos e indiretos, ampliando a demanda por moradia, locação residencial e estruturas de apoio operacional, especialmente durante as fases de implantação e início de operação.

Considerando que a economia local e regional é fortemente ancorada no agronegócio e no cooperativismo, esses vetores também ampliam oportunidades em edificações não residenciais e obras de apoio produtivo, como galpões, centros operacionais e estruturas administrativas. No horizonte prospectivo de 2026 a 2035, a consolidação desses investimentos tende a produzir efeitos positivos graduais sobre a demanda por habitação de

padrão econômico, ainda que condicionados à disponibilidade de crédito e ao ritmo de geração de emprego formal.

Diante desse cenário, a orientação estratégica da empresa deve contemplar a redução da dependência exclusiva da venda imediata de unidades residenciais, o fortalecimento de fontes de receita recorrente e a ampliação do portfólio de obras com menor ciclo de capital, de modo a mitigar os riscos associados a ambientes de crédito restritivo. A certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat deve ser explorada como alavanca institucional para ampliação do credenciamento e captação de oportunidades vinculadas a programas públicos e contratos que exijam conformidade técnica e padronização.

Por fim, a adoção de análises estruturadas de absorção local, avaliação contínua do custo de carregamento de estoques, simulações de sensibilidade a cenários de juros e crédito e mecanismos formais de governança decisória constitui base técnica essencial para reduzir a exposição ao risco financeiro, aprimorar a previsibilidade de caixa e sustentar reposicionamento estratégico coerente com as condições do mercado regional.

5. DIRETRIZES PARA DECISÃO E ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Diante do cenário regional caracterizado por restrição estrutural de crédito, elevada sensibilidade da demanda ao financiamento habitacional e pressão recorrente sobre o capital circulante, torna-se imprescindível que as decisões mercadológicas e estratégicas da Raum Empreendimentos Ltda. sejam conduzidas a partir de um modelo decisório objetivo, mensurável, monitorável e orientado prioritariamente à geração e preservação de caixa.

Tal abordagem tem por finalidade mitigar riscos financeiros, reduzir incertezas operacionais e permitir o redirecionamento estratégico da atividade empresarial com maior previsibilidade, disciplina de capital e controle econômico-financeiro. Nesse contexto, as alternativas estratégicas disponíveis — incluindo liquidação seletiva de estoque, conversão parcial de unidades em ativos de locação e eventual migração territorial parcial da atuação — devem ser avaliadas de forma integrada e comparativa, com base em critérios econômicos objetivos e indicadores quantificáveis.

O primeiro eixo decisório consiste na mensuração detalhada do custo de carregamento do estoque imobiliário, incorporando, de forma analítica, os tributos incidentes, despesas de manutenção, custos financeiros, seguros, taxas condominiais, bem como o custo de oportunidade do capital imobilizado. Esse custo deve ser confrontado com a margem líquida potencial de liquidação de cada unidade, permitindo identificar aquelas que devem ser priorizadas para venda acelerada, ainda que mediante concessão de descontos estratégicos. O objetivo central dessa diretriz é recompor caixa, reduzir a exposição financeira, encurtar o

ciclo de capital e mitigar o risco de deterioração do resultado econômico. Trata-se, portanto, de uma política de liquidação seletiva orientada não apenas por preço, mas por eficiência financeira e gestão de risco.

O segundo eixo analítico refere-se à avaliação da conversão parcial do estoque em ativos de locação. Nesse âmbito, recomenda-se a estimativa do aluguel médio praticável, da taxa esperada de ocupação ou vacância, dos custos recorrentes de administração, manutenção e tributação, bem como do retorno líquido mensal e anual sobre o capital investido. A finalidade dessa estratégia é transformar parte do estoque imobilizado em fonte de receita recorrente, reduzindo a pressão imediata sobre o caixa e criando um fluxo financeiro transitório capaz de sustentar a operação até que o ciclo de crédito apresente normalização ou melhora estrutural.

O terceiro eixo decisório consiste no mapeamento da atratividade e da aderência econômica de eventual migração parcial da atuação para polos regionais próximos, caracterizados por maior liquidez imobiliária e maior fluidez de crédito. Essa análise deve considerar, de forma comparativa, o nível de demanda efetiva, os custos logísticos, a disponibilidade e competitividade da rede de fornecedores, a viabilidade de gestão à distância, bem como os riscos operacionais, financeiros e de implantação. Trata-se de decisão de natureza estrutural, que exige elevado grau de cautela e fundamentação técnica, mas que pode representar alternativa relevante de diluição do risco territorial em ambientes de crédito restritivo.

De forma transversal, o modelo decisório deve incorporar análises de sensibilidade em diferentes cenários de juros e crédito, de modo a permitir o ajuste dinâmico da estratégia conforme a evolução do ambiente macroeconômico. Em um cenário restritivo, marcado por elevado custo de financiamento e baixa disponibilidade de crédito, impõe-se a priorização da liquidação seletiva de unidades, combinada à conversão parcial do estoque em locação e à diversificação para obras de apoio industrial e agroindustrial, caracterizadas por ciclos mais curtos de capital e menor imobilização financeira.

Em um cenário intermediário ou moderado, a estratégia tende a assumir caráter híbrido, equilibrando vendas seletivas, locação parcial do estoque e atuação complementar em obras de apoio. Já em um cenário favorável, com maior fluidez de crédito e redução do custo financeiro, mostra-se recomendável intensificar a estratégia comercial, com foco na aceleração de vendas, redução de estoques e maximização da geração de caixa.

O desempenho desse modelo decisório deve ser acompanhado por indicadores objetivos de gestão, tais como velocidade de vendas (Vendas sobre Oferta – VSO), taxa de conversão comercial, índice de reprovação bancária, custo de aquisição de vendas, custo mensal de manutenção de estoque e geração líquida de caixa, assegurando alinhamento contínuo entre as ações operacionais e o objetivo central de sustentabilidade financeira.

Em síntese conclusiva, a análise integrada do mercado de maior amplitude e do mercado regional evidencia que o setor da construção civil e o mercado imobiliário em Santa Catarina apresentaram expansão e dinamismo nos últimos anos, porém mantiveram elevada sensibilidade ao ciclo do crédito. A partir de 2022–2023, a restrição do crédito imobiliário intensificou-se, conforme demonstrado pela elevação do custo do financiamento, pela retração do funding do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), em razão das saídas líquidas da poupança, e pela queda expressiva no volume e no número de unidades financiadas em 2023, comprimindo a demanda efetiva, especialmente no segmento econômico.

No contexto regional, tais fatores produziram impactos proporcionalmente mais severos na microrregião de Campos Novos, em razão da maior dependência do financiamento bancário e da menor liquidez típica de mercados interiores, sustentando, sob o ponto de vista técnico, a dificuldade de comercialização de estoque relatada pela empresa, sobretudo quando associada à limitação de capital circulante.

Em contrapartida, a microrregião apresenta vetores econômicos positivos, recentes e concretos, como a implantação de indústria de etanol e projetos vinculados à cadeia de biometano e energia renovável, com potencial de recomposição gradual da demanda por locação residencial, moradia de padrão econômico e obras de apoio ao ecossistema agroindustrial, abrindo oportunidades reais de reposicionamento estratégico.

Diante desse quadro, a Raum Empreendimentos Ltda. busca alinhar suas ações a uma estratégia rigorosamente orientada à geração de caixa, baseada na combinação de liquidação seletiva de estoque, conversão parcial de unidades em locação, diversificação para obras de apoio industrial e agroindustrial e, quando tecnicamente viável, migração parcial para polos regionais com maior liquidez. Todo esse processo deve ser conduzido sob critérios estritos de viabilidade econômica e análise de sensibilidade, assegurando decisões consistentes, graduais e sustentáveis. Nesse contexto, a certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) deve ser explorada como diferencial competitivo e instrumento de prospecção institucional, ampliando o credenciamento da empresa e o acesso a oportunidades alinhadas à sua capacidade técnica e ao novo posicionamento estratégico.

6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Nos termos do art. 50 da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial contempla a adoção de múltiplos meios de soerguimento, combinados de forma estratégica e complementar, com o objetivo de restaurar o equilíbrio econômico-financeiro da Raum Empreendimentos Ltda., assegurar a continuidade das atividades empresariais, preservar a função social da empresa e viabilizar o pagamento ordenado dos credores.

Os meios de recuperação ora propostos foram definidos a partir de diagnóstico técnico da crise, considerando a estrutura operacional da empresa, sua capacidade de geração de caixa, a composição do ativo e do passivo, bem como as restrições impostas pelo ambiente de crédito. A definição desses instrumentos observou critérios de flexibilidade, eficiência econômica e proteção do interesse coletivo, em consonância com os princípios que regem o instituto da Recuperação Judicial.

A avaliação da adequação e da viabilidade dos meios adotados foi realizada com base em matrizes de análise decisória, especialmente:

i. matriz risco–retorno, voltada à avaliação comparativa entre potencial de geração de caixa, exposição financeira e impactos operacionais; e
ii. matriz liquidez × impacto operacional, destinada a mensurar o efeito de cada medida sobre o fluxo de caixa de curto prazo e sobre a continuidade das atividades empresariais.

Esses instrumentos permitiram hierarquizar as alternativas disponíveis, priorizando aquelas capazes de maximizar liquidez, mitigar riscos e preservar a capacidade operacional da empresa.

6.1 Alienação de Ativos Não Essenciais

A Recuperanda poderá promover a alienação de ativos considerados não essenciais à continuidade de suas atividades empresariais, de forma isolada ou conjunta, observados os limites legais, as disposições deste Plano e as deliberações eventualmente aplicáveis no âmbito da Recuperação Judicial.

A alienação desses ativos tem como finalidades principais:

i. a geração imediata de liquidez;
ii. a recomposição do capital de giro; e
iii. a destinação prioritária dos recursos à execução das obrigações previstas neste Plano de Recuperação Judicial.

A definição dos ativos passíveis de alienação, bem como do momento e da forma de sua realização, será orientada por matriz liquidez × impacto operacional, de modo a privilegiar a venda de bens cujo desinvestimento apresente maior eficiência financeira e menor comprometimento da atividade produtiva.

As alienações poderão ocorrer por meio de venda direta, recebimento de propostas fechadas, chamadas públicas ou outros mecanismos juridicamente admissíveis, sempre observados os princípios da transparência, da razoabilidade econômica e da maximização do valor dos bens. A precificação e a oportunidade da alienação considerarão, ainda, o custo de manutenção do ativo, o custo de oportunidade do capital imobilizado e os reflexos sobre o fluxo de caixa.

6.2 Administração, Gestão e Liberdade de Disposição de Ativos

A Recuperanda manterá a administração de seus bens, ativos e negócios, nos termos do art. 64 da Lei nº 11.101/2005, preservando a liberdade para gerir, administrar e alienar ativos, desde que tais atos estejam diretamente vinculados à execução do Plano de Recuperação Judicial e à consecução de seus objetivos.

No exercício regular da administração e da execução do presente Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda poderá, sempre que necessário à preservação da atividade empresarial, à melhoria da eficiência operacional, ao fortalecimento da governança e à viabilização das estratégias de soerguimento aqui previstas, promover ajustes em sua estrutura organizacional, administrativa e societária, inclusive quanto à composição do capital social e à gestão, desde que tais medidas não importem em prejuízo aos direitos econômicos dos credores sujeitos ao Plano, nem impliquem alteração das condições de pagamento ora estabelecidas.

Fica expressamente autorizado que os recursos provenientes da venda de ativos, da realização de recebíveis, de distratos e da nova comercialização de unidades imobiliárias sejam convertidos em caixa e aplicados prioritariamente:

i. na execução do Plano de Recuperação Judicial;
ii. na retomada e continuidade das obras;
iii. na manutenção das atividades operacionais; e
iv. no pagamento dos credores, conforme a ordem e as condições estabelecidas neste Plano e na legislação aplicável.

A gestão desses recursos observará critérios de disciplina financeira e será orientada por matriz de risco–retorno, de forma a compatibilizar a alocação do caixa disponível com o grau de risco assumido, o retorno econômico esperado e a preservação da liquidez mínima necessária à continuidade das operações.

6.3 Disposições Gerais sobre os Meios de Recuperação

Os meios de recuperação elencados neste Plano poderão ser utilizados de forma cumulativa ou alternativa, conforme a evolução do processo de recuperação, a efetiva geração de caixa e as condições de mercado. Sua implementação poderá ser ajustada ao longo do tempo, mediante aditamento ao Plano de Recuperação Judicial, desde que observados os requisitos legais e a aprovação pelos credores, quando exigível.

A adoção dos instrumentos previstos neste capítulo reflete a viabilidade técnica, econômica e jurídica do Plano, tendo sido estruturada com base em matrizes comparativas de risco, retorno, liquidez e impacto operacional, bem como em análises de sensibilidade aplicadas a diferentes cenários de crédito, juros e desempenho operacional.

Os meios de recuperação ora propostos encontram-se em plena consonância com os objetivos estabelecidos no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, notadamente a preservação da empresa, a manutenção da fonte produtora, a proteção dos empregos e a satisfação equilibrada dos credores, assegurando a continuidade da atividade empresarial de forma sustentável, gradual e juridicamente adequada.

7. ESTRATÉGIA DE RECUPERAÇÃO ANCORADA EM PESQUISA DE MERCADO REGIONAL

A estratégia de soerguimento delineada no presente Plano de Recuperação Judicial encontra-se ancorada em análise técnica e concreta do mercado imobiliário regional, considerando a posição histórica da Raum Empreendimentos Ltda. no Meio-Oeste catarinense e em demais regiões de sua atuação, bem como as características estruturais do segmento de Habitação de Interesse Social, no qual a empresa desenvolveu expertise técnica, operacional e comercial ao longo de sua trajetória.

Conforme demonstrado na petição inicial e nos documentos que a instruem, a região de atuação da empresa apresenta demanda habitacional estruturalmente consistente, impulsionada por fatores objetivos, tais como crescimento urbano gradual, déficit habitacional regional, políticas públicas voltadas à ampliação do acesso à moradia e histórico de absorção satisfatória de unidades residenciais de padrão econômico, especialmente aquelas enquadradas em programas habitacionais e linhas de financiamento destinadas à população de baixa e média renda. Tal contexto confere base concreta à viabilidade econômica dos empreendimentos, desde que superadas as restrições financeiras conjunturais recentemente enfrentadas.

Nesse cenário, a certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) constitui diferencial competitivo relevante e estruturante da estratégia de recuperação, na medida em que possibilita:

i. o acesso a linhas oficiais de financiamento habitacional;
ii. a celebração de parcerias institucionais com entes públicos e agentes financeiros; e
iii. o fortalecimento da credibilidade técnica da empresa perante adquirentes, instituições financiadoras, credores e o próprio Poder Judiciário.

A análise de mercado regionalizada indica que, superados os entraves financeiros de natureza conjuntural — notadamente aqueles relacionados à restrição de crédito e à limitação de capital circulante —, os empreendimentos mantêm plena viabilidade econômica, com potencial de geração de caixa suficiente para sustentar a execução do Plano de Recuperação Judicial. Essa conclusão decorre da aplicação de matrizes analíticas de viabilidade, em especial:

(i) matriz risco–retorno, para avaliação comparativa entre maturidade dos empreendimentos, potencial de geração de caixa e exposição financeira; e

(ii) matriz liquidez × impacto operacional, voltada à priorização de projetos capazes de gerar fluxo de caixa com menor risco e maior preservação da atividade produtiva.

Com base nas premissas anteriormente elencadas, a Raum Empreendimentos Ltda. adotará diretrizes estratégicas integradas, orientadas à liquidez, à eficiência operacional e à preservação do valor econômico dos ativos, nos seguintes termos:

I. Retomada e conclusão prioritária de empreendimentos com maior grau de maturação técnica e comercial, especialmente aqueles que já apresentam etapas relevantes executadas como terraplanagem, fundações e infraestrutura básica e unidades previamente comercializadas. Essa diretriz reduz riscos de execução, acelera a geração de receitas, diminui o custo de carregamento dos ativos e maximiza o retorno dos investimentos já realizados, conforme evidenciado pela matriz risco–retorno aplicada aos projetos em carteira.

II. Recomposição do fluxo de caixa por meio da comercialização do estoque existente, mediante reprecificação estratégica de unidades e recomercialização de imóveis oriundos de distratos, observadas as condições de mercado, a liquidez regional e a necessidade de preservação do valor econômico dos ativos. Essa medida é orientada por análises de sensibilidade que consideram diferentes cenários de preço, prazo de venda e impacto sobre o caixa operacional.

III. Atuação ativa na renegociação extrajudicial e, quando necessário, na judicialização de condutas de terceiros, notadamente retenções e compensações indevidas de repasses financeiros, inadimplementos contratuais de agentes financiadores e descumprimento de obrigações pactuadas. O objetivo é recompor recursos subtraídos do fluxo operacional e restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, mitigando riscos jurídicos e financeiros relevantes ao Plano.

IV. Otimização de custos e de cronogramas por meio da adoção de construção industrializada, com utilização de métodos construtivos padronizados, racionalização de processos produtivos, redução de desperdícios e maior previsibilidade de prazos e custos. Essa diretriz aproveita a expertise técnica já consolidada pela empresa e está alinhada às exigências de produtividade e eficiência identificadas na análise setorial e regional.

V. Utilização coordenada dos mecanismos de liquidez previstos neste Plano, incluindo a alienação de ativos não essenciais, sempre com destinação exclusiva dos recursos à execução da Recuperação Judicial, à retomada das obras, à manutenção das atividades empresariais e ao pagamento ordenado dos credores. A escolha desses instrumentos será orientada por matriz liquidez × impacto operacional, de modo a maximizar eficiência financeira e preservar a continuidade da empresa.

VI. Implementação gradual, controlada e adaptativa das diretrizes estratégicas, compatível com a evolução da recuperação, a capacidade operacional da empresa e as condições do mercado regional, observando-se os princípios da preservação da empresa, da função social, da razoabilidade econômica e da maximização do valor dos ativos. Essa abordagem incorpora análises contínuas de sensibilidade a cenários de crédito, juros e demanda, permitindo ajustes táticos ao longo da execução do Plano.

A estratégia ora delineada demonstra que o Plano de Recuperação Judicial não se fundamenta em projeções abstratas ou meramente teóricas, mas em dados concretos de mercado, histórico comprovado de atuação regional, capacidade técnica e operacional efetivamente demonstrada e instrumentos jurídicos adequados. Revela-se, assim, plenamente alinhada aos objetivos previstos no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ao buscar a superação da crise econômico-financeira, a preservação da atividade empresarial, a manutenção da função social da empresa e a satisfação equilibrada dos credores.

8. PREMISSAS E GOVERNANÇA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O presente Plano de Recuperação Judicial foi estruturado a partir de premissas técnicas, econômicas, jurídicas e operacionais realistas, compatíveis com a efetiva capacidade de geração de caixa da Raum Empreendimentos Ltda., com o objetivo de assegurar execução factível, previsibilidade aos credores e transparência ao Juízo e ao Administrador Judicial.

As premissas adotadas e o modelo de governança ora estabelecidos constituem elementos centrais para o êxito do soerguimento empresarial, garantindo que a implementação do Plano ocorra de forma controlada, fiscalizável e aderente aos princípios e objetivos da Lei nº 11.101/2005, em especial aos seus arts. 47, 50, 53 e 64.

8.1 Premissas Gerais do Plano

A execução do Plano de Recuperação Judicial está assentada nas seguintes premissas fundamentais:

i. Preservação da atividade empresarial e da função social

O Plano prioriza a manutenção da atividade econômica desenvolvida pela Raum Empreendimentos Ltda., com especial ênfase no segmento de Habitação de Interesse Social, reconhecendo o papel da empresa na geração de empregos diretos e indiretos, na dinamização da economia regional e na produção de moradia digna. Tal diretriz encontra fundamento no art. 47 da Lei nº 11.101/2005 e no art. 170 da Constituição Federal, que consagram a preservação da empresa e a valorização da atividade produtiva.

ii. Crise de natureza financeira e conjuntural

Conforme demonstrado no diagnóstico econômico-financeiro e na análise de mercado, a crise enfrentada pela empresa caracteriza-se como crise de liquidez, decorrente predominantemente de fatores exógenos e de eventos específicos relacionados à dinâmica do crédito e a contratos de financiamento. Não se verifica inviabilidade estrutural do modelo

de negócios, o que justifica a utilização da Recuperação Judicial como instrumento adequado de reorganização e superação da crise.

iii. Pagamentos compatíveis com a geração de caixa

As condições econômicas propostas aos credores foram definidas com base em projeções prudentes e conservadoras de geração de caixa, contemplando períodos de carência, pagamentos escalonados e deságios proporcionais, de modo a assegurar o cumprimento efetivo do Plano e mitigar o risco de inadimplemento futuro.

iv. Tratamento isonômico entre credores da mesma classe

O Plano observa rigorosamente o princípio da paridade entre credores da mesma classe, assegurando tratamento uniforme, nos termos do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, ressalvadas as hipóteses legalmente admitidas de negociação individualizada e diferenciação objetiva, quando juridicamente justificável.

v. Flexibilidade operacional controlada

A execução do Plano admite ajustes operacionais e estratégicos ao longo do tempo, desde que tais adaptações preservem o equilíbrio econômico-financeiro, não comprometam a viabilidade global do Plano e sejam implementadas de forma transparente, inclusive mediante aditivos, quando necessário, observados os requisitos legais.

8.2 Premissas Econômico-Financeiras

As premissas econômico-financeiras que sustentam o Plano de Recuperação Judicial incluem:

i. repactuação dos contratos vigentes de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, cujo processo encontra-se em curso, com perspectivas favoráveis à recomposição do fluxo financeiro dos empreendimentos;

ii. retomada gradual das obras, condicionada à disponibilidade de caixa e à priorização de empreendimentos com maior grau de maturação técnica e comercial;

iii. geração de receitas provenientes da comercialização do estoque existente, da recomercialização de unidades decorrentes de distratos e da realização de recebíveis vinculados a empreendimentos já concluídos;

iv. monetização ordenada de ativos não essenciais, sempre que economicamente conveniente e compatível com a preservação da atividade empresarial;

v. regularização fiscal por meio da adesão a parcelamentos legais aplicáveis às empresas em recuperação judicial, observada a legislação tributária vigente;

vi. controle rigoroso de custos, cronogramas de execução e despesas administrativas, com foco em eficiência operacional e disciplina financeira.

Essas premissas foram definidas de forma prudente e conservadora, evitando projeções excessivamente otimistas e conferindo maior credibilidade e confiabilidade ao Plano perante credores, Juízo e órgãos de fiscalização.

8.3 Governança da Execução do Plano

A governança da execução do Plano compreende, além dos mecanismos de fiscalização previstos em lei, a adoção de medidas internas de reorganização administrativa e estrutural que se revelem necessárias à adequada condução dos negócios, à captação de investimentos, à profissionalização da gestão e à continuidade da atividade empresarial, observada a legislação societária aplicável e os limites do presente Plano. A governança da execução do Plano ainda, observará as seguintes diretrizes:

i. Manutenção da administração pela Recuperanda

Nos termos do art. 64 da Lei nº 11.101/2005, a Raum Empreendimentos Ltda. permanecerá na administração de seus bens e negócios, sendo responsável pela condução das atividades operacionais, financeiras e estratégicas necessárias ao cumprimento do Plano.

ii. Fiscalização pelo Administrador Judicial

A execução do Plano será acompanhada pelo Administrador Judicial, a quem competirá a fiscalização das atividades da empresa, a análise dos relatórios periódicos e a comunicação ao Juízo de eventuais irregularidades, nos termos da legislação aplicável.

iii. Transparência e prestação de informações

A Recuperanda compromete-se a manter transparência plena durante a execução do Plano, fornecendo ao Administrador Judicial e ao Juízo todas as informações necessárias ao acompanhamento da recuperação, inclusive por meio da apresentação regular do Relatório Mensal de Atividades (RMA), conforme exigido pela Lei nº 11.101/2005.

iv. Comitê de Credores (se constituído)

Na hipótese de constituição de Comitê de Credores, este exercerá suas atribuições legais, contribuindo para o acompanhamento da execução do Plano e para o fortalecimento da governança do processo recuperacional.

8.4 Ajustes, Aditivos e Continuidade da Execução

O Plano de Recuperação Judicial poderá ser ajustado, complementado ou aperfeiçoado ao longo de sua execução, mediante apresentação de aditivos, desde que:

I. sejam aprovados na forma da Lei nº 11.101/2005;
II. não comprometam a finalidade de soerguimento empresarial; e
III. preservem o tratamento isonômico entre credores da mesma classe.

A eventual necessidade de ajustes não compromete a validade do Plano, mas reflete a dinâmica própria dos processos de recuperação judicial, que demandam capacidade de adaptação responsável às condições econômicas e operacionais supervenientes.

As adaptações de natureza operacional, administrativa ou estrutural que não impliquem modificação das condições econômicas pactuadas com os credores nem afetem a paridade entre as classes poderão ser implementadas pela Recuperanda no curso da execução do Plano, independentemente de nova deliberação assemblear, respeitados os limites legais.

8.5 Síntese das Premissas e da Governança

As premissas e o modelo de governança estabelecidos neste capítulo asseguram que o Plano de Recuperação Judicial da Raum Empreendimentos Ltda. seja executável, fiscalizável e juridicamente seguro, proporcionando:

i. previsibilidade aos credores;
ii. transparência ao Juízo e ao Administrador Judicial;
iii. condições reais e sustentáveis de superação da crise econômico-financeira; e
iv. preservação da função social da empresa.

9. CLASSES DE CREDORES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS

Nos termos do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial das sociedades integrantes do Grupo RAUM encontram-se classificados de acordo com sua natureza jurídica, observando-se o tratamento isonômico entre credores da mesma classe e a compatibilização entre as condições propostas e a efetiva capacidade de geração de caixa das Recuperandas.

Os valores abaixo indicados correspondem ao montante global dos créditos por classe, conforme relação apresentada e a ser definitivamente consolidada no Quadro Geral de Credores (QGC), a ser oportunamente homologado, sem individualização nominal, de modo a preservar a lógica coletiva do procedimento recuperacional.

Importante destacar que todos os pagamentos previstos neste Plano terão periodicidade ANUAL, contados sempre a partir da data da homologação judicial do Plano, critério adotado com o objetivo de assegurar previsibilidade, racionalidade financeira e viabilidade prática do cumprimento das obrigações assumidas.

9.1. Classe I– dos Créditos Trabalhistas

Os créditos trabalhistas, assim definidos pelo inciso I do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, totalizam o montante de R$ 345.045,34 (trezentos e quarenta e cinco mil, quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos).

Condições propostas:

i. Deságio: 50% (dez por cento);
ii. Forma de pagamento: parcela única;
iii. Prazo: pagamento no 12º (décimo segundo) mês, contado da data da homologação judicial do Plano.

O tratamento conferido à Classe I observa os limites legais aplicáveis, bem como a prioridade inerente aos créditos de natureza trabalhista, compatibilizando a proteção aos trabalhadores com a preservação da atividade empresarial.

A proposição de pagamento encontra-se devidamente amparada sob o aspecto legal, a qual é corroborada pelas jurisprudências a seguir:

> *EMENTA RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALHA. AUSÊNCIA. CRÉDITOS TRABALHISTAS. DESÁGIO. PRAZO ÂNUO. POSSIBILIDADE. PRAZO ESTENDIDO. PAGAMENTO. INTEGRALIDADE.*
>
> *1. A questão controvertida resume-se a definir se houve negativa de prestação jurisdicional e se é válida a cláusula do plano de recuperação judicial que prevê a incidência de deságio sobre os créditos trabalhistas.*
>
> *2. Não viola o artigo 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.*
>
> *3. Na hipótese de o crédito trabalhista ser pago no prazo de até 1 (um) ano da homologação do plano de recuperação judicial, poderá ser prevista a incidência de deságio. No caso de o pagamento ser prorrogado até o prazo de 3 (três) anos, o crédito deve ser satisfeito em sua integralidade.*
>
> *4. Na situação em análise, as cláusulas do plano de recuperação judicial preveem o pagamento do crédito trabalhista no prazo de até 1 (um) ano, com deságio. Com a aprovação do plano pelos credores trabalhistas, a cláusula deve ser tida como válida.*
>
> *5. Recurso especial provido.*
>
> *(STJ - REsp: 2110428 SP 2023/0409545-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 06/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/08/2024)*
>
> *Recuperação judicial – Plano aprovado e homologado – Soberania da assembleia de credores – Relativização – Jurisprudência – Exame concreto das cláusulas – Crédito trabalhista – Limitação ao teto de cento e cinquenta salários mínimos previsto no art. 83, I da Lei 11.101/2005 – Possibilidade - Cláusula expressa constante do plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia de Credores - Aplicação do Enunciado XIII do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial –*
>
> *Deságios de 50% (cinquenta por cento) para os créditos limitados a cento e cinquenta salários mínimos, bem como deságios de 90% (noventa por cento) e 80% (oitenta por cento) para a parcela dos créditos trabalhistas superiores a cento e cinquenta salários mínimos - Atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% (dois e meio por cento) ao ano e com incidência de juros de 0,5% (meio*

por cento) ao ano - Deságio e aplicação de correção monetária e juros de mora em consonância com a realidade financeira das recuperandas – Ausência de violação à regra da "pars conditio creditorum", uma vez que o estudante não é o credor do débito atinente a financiamento estudantil, mas, isso sim, a instituição financeira – Suspensão das ações e execuções em face de garantidores ou devedores solidários – Afronta aos arts. 49, § 1º e 59 da Lei 11 .101, a teor das Súmulas 581 do STJ e 61 desta Corte - Invalidade reconhecida - Homologação mantida, com ressalva - Recurso parcialmente provido.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23770384420248260000 São José do Rio Preto, Relator.: Fortes Barbosa, Data de Julgamento: 28/01/2025, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 28/01/2025)

[11:05, 08/01/2026] Jo: RAI N. 1013605-42.2025.8 .11.0000

- EMENTA.

DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESÁGIO SOBRE CRÉDITOS TRABALHISTAS. VALIDADE DE CLÁUSULA DO PLANO. SOBERANIA DA ASSEMBLEIA DE CREDORES. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de Instrumento interposto por credor trabalhista contra decisão proferida nos autos de recuperação judicial que reconheceu a validade de cláusula do Plano de Recuperação Judicial prevendo deságio de 85% sobre créditos trabalhistas, com pagamento em 12 parcelas mensais, sem carência e com atualização monetária de 6% ao ano.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a legalidade da cláusula do plano de recuperação judicial aprovado pela assembleia geral de credores que impôs deságio de 85% sobre créditos trabalhistas, notadamente diante da ausência de objeção formal do agravante e da presença de apenas um credor trabalhista na assembleia.

III. Razões de decidir

3. O art. 54, § 1º, da L. 11 .101/2005 exige que créditos trabalhistas sejam pagos em até um ano, não vedando, contudo, a aplicação de deságio, desde que aprovado pela assembleia geral de credores.

4. A assembleia geral de credores aprovou o plano, inclusive com o voto do único credor trabalhista presente, conferindo-lhe legitimidade, e o agravante deixou de apresentar objeção no momento oportuno.

5. A ausência de ilegalidade flagrante impede a revisão judicial do conteúdo econômico do plano, respeitando-se a soberania da assembleia.

6. A jurisprudência é pacífica no sentido de que, respeitados os parâmetros legais e os direitos fundamentais, o conteúdo do plano não deve ser substituído pela decisão judicial. IV. Dispositivo e tese.

7. Agravo de Instrumento desprovido. Tese de julgamento:

"1. O deságio sobre créditos trabalhistas previsto em plano de recuperação judicial não viola a Lei 11.101/2005 ou a CF/1988, desde que respeitado o prazo de quitação e aprovado pela assembleia geral de credores.

2. A ausência de objeção formal do credor e sua não participação na assembleia inviabilizam a rediscussão posterior das cláusulas do plano, salvo manifesta ilegalidade."

(TJ-MT - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 10136054220258110000, Relator.: MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, Data de Julgamento: 19/11/2025, Segunda Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/11/2025) [11:05, 08/01/2026] Jo: "EXECUÇÃO. PAGAMENTO COM DESÁGIO PREVISTO NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO EM JUÍZO. EXTINÇÃO.

O pagamento com deságio do crédito trabalhista, de acordo com o plano de recuperação judicial aprovado e homologado pelo Juízo competente, implica o encerramento da execução com relação ao autor, não havendo falar em prosseguimento da execução da diferença não quitada em face de sócio da empresa recuperanda." (TRT 18, AP-0011444-55.2015.5.18 .0009, 2ª Turma, Des. Rel. Paulo Pimenta, julgado em 09/09/2022)

(TRT-18 - AP: 0010820-41.2017 .5.18.0201, Relator.: KATHIA MARIA BOMTEMPO DE ALBUQUERQUE, 2ª TURMA)

9.2. Classe II – dos Créditos com Garantia Real

Os créditos enquadrados na Classe II, conforme inciso II do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, correspondem aos créditos garantidos por direitos reais de garantia.

Condições propostas:

Os créditos da Classe II serão objeto de negociação individualizada, respeitando-se; a natureza e extensão das garantias constituídas; as condições contratuais originais; a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do Plano.

Não há, portanto, tabelamento prévio de deságio, carência ou prazo, facultando-se às Recuperandas e aos respectivos credores a construção de soluções específicas, nos termos permitidos pela legislação recuperacional e pela deliberação em Assembleia Geral de Credores.

9.3. Classe III – dos Créditos Quirografários

Os créditos quirografários, nos termos do inciso III do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, totalizam o montante de R$ 8.599.055,53 (oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, cinquenta e cinco reais e cinquenta e três centavos).

Condições propostas;

i. Deságio: 80% (oitenta por cento);
ii. Carência: 36 (trinta e seis) meses, contados da homologação judicial do Plano;
iii. Forma de pagamento: 10 (dez) parcelas ANUAIS, sucessivas;
iv. Início dos pagamentos: após o término do período de carência.

O escalonamento anual dos pagamentos reflete a necessidade de reconstrução gradual do fluxo de caixa das Recuperandas, permitindo a retomada das atividades operacionais, a continuidade das obras e a geração de receitas suficientes para o

cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do presente Plano de Recuperação Judicial.

9.3.1. Forma alternativa facultativa – Credores quirografários decorrentes de rescisão contratual

Sem prejuízo das condições gerais acima estabelecidas, fica facultado aos credores quirografários cujos créditos decorram de rescisão de contratos de aquisição de unidades imobiliárias (distratos) optar, de maneira voluntária, individual e irretratável, por modalidades alternativas de satisfação de seus créditos, nos termos a seguir, desde que observadas as condições deste Plano e a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas.

a) Utilização do crédito para aquisição de nova unidade imobiliária

Os credores decorrentes de distrato que assim desejarem poderão optar por utilizar o valor de seu crédito, já considerado o deságio previsto neste Plano, como crédito econômico para abatimento do preço na aquisição de nova unidade imobiliária comercializada pelas Recuperandas.

A utilização do crédito observará:

i. as condições comerciais vigentes à época da nova contratação;
ii. a disponibilidade de unidades;
iii. a compatibilidade entre o valor do crédito e o preço da unidade escolhida;
iv. a formalização de instrumento contratual específico.

Essa modalidade tem por finalidade viabilizar solução economicamente eficiente, reduzir desembolsos de caixa e promover a recomercialização de unidades, sem caracterizar tratamento privilegiado ou violação à isonomia, uma vez que se trata de opção facultativa e aberta a todos os credores da mesma condição.

b) Pagamento diferenciado condicionado à existência de saldo superavitário do empreendimento distratado

Adicionalmente, os credores quirografários decorrentes de distrato poderão participar de eventual pagamento diferenciado, exclusivamente na hipótese de apuração de

saldo superavitário líquido no empreendimento imobiliário específico ao qual o distrato se vincula, após:

i. a conclusão da obra (quando aplicável);
ii. a recomercialização das unidades distratadas;
iii. a quitação dos custos diretos do empreendimento;
iv. o atendimento das obrigações legais, contratuais e concursais prioritárias.

A eventual destinação de saldo superavitário:

i. não constitui obrigação automática das Recuperandas;
ii. dependerá da efetiva existência de resultado positivo apurado de forma contábil;
iii. será realizada de maneira proporcional entre os credores distratantes vinculados ao respectivo empreendimento;
iv. observará critérios objetivos, transparência e fiscalização do Administrador Judicial, quando aplicável.

Essa modalidade visa alinhar interesses, permitir compartilhamento de resultados positivos quando existentes e não altera as condições gerais do Plano, funcionando como mecanismo complementar e condicionado de satisfação de créditos.

9.3.2. Forma alternativa facultativa – Credores quirografários colaboradores financeiros

Sem prejuízo das condições gerais aplicáveis à Classe III, fica facultado aos credores quirografários que, de forma voluntária, venham a colaborar financeiramente com a Recuperanda durante a execução do Plano de Recuperação Judicial, especialmente por meio da concessão de linhas de crédito, empréstimos, antecipações ou outros instrumentos de apoio financeiro destinados à manutenção da atividade empresarial, optar por forma diferenciada de satisfação de seus créditos concursais.

A caracterização do credor colaborador financeiro estará condicionada à efetiva disponibilização de recursos novos, destinados, entre outras finalidades, ao pagamento de salários, encargos trabalhistas, aquisição de insumos, capital de giro operacional e continuidade das atividades da Recuperanda, devendo tal colaboração ser formalizada por instrumento específico e submetida à fiscalização do Administrador Judicial, quando aplicável.

As condições diferenciadas aplicáveis aos credores colaboradores financeiros poderão envolver, isolada ou cumulativamente, redução do deságio, diminuição do prazo de carência, reescalonamento mais favorável dos pagamentos ou outra forma economicamente equivalente, desde que previamente acordadas, compatíveis com o presente Plano e sem prejuízo do equilíbrio econômico-financeiro global da recuperação.

A adesão à presente forma alternativa será facultativa, individual e irretratável, não implicando tratamento desigual arbitrário entre credores da mesma classe, mas sim incentivo legítimo à cooperação financeira necessária à preservação da atividade empresária, à continuidade das operações e à efetividade do Plano de Recuperação Judicial.

O eventual crédito novo concedido no contexto da colaboração financeira não se confunde com o crédito concursal novado, sendo regido pelas disposições legais aplicáveis e pelos instrumentos contratuais próprios que venham a ser celebrados.

As modalidades alternativas acima descritas são facultativas, não cumulativas e não implicam renúncia às condições gerais do Plano para os credores que optarem por não aderir a tais formas de satisfação. A adesão a qualquer das alternativas não confere direito adquirido a condições mais benéficas fora das hipóteses expressamente previstas, tampouco implica tratamento desigual arbitrário entre credores da mesma classe.

9.4. Classe IV – dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME/EPP)

Os créditos enquadrados na Classe IV, conforme inciso IV do art. 41 da Lei nº 11.101/2005, perfazem o montante de R$ 2.438.612,86 (dois milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentos e doze reais e oitenta e seis centavos).

Condições propostas:

i. Deságio: 70% (setenta por cento);
ii. Carência: 24 (vinte e quatro) meses, contados da homologação judicial do Plano;
iii. Forma de pagamento: 10 (dez) parcelas ANUAIS, sucessivas;
iv. Início dos pagamentos: após o término do período de carência.

O tratamento conferido à Classe IV busca equilibrar a proteção legal assegurada às microempresas e empresas de pequeno porte com a necessidade de preservação da sustentabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial, garantindo-lhes condições mais favoráveis do que aquelas aplicáveis aos credores quirografários em geral, em observância aos princípios da isonomia material, da razoabilidade e da preservação da empresa.

9.4.1. Forma alternativa facultativa – Credores ME/EPP colaboradores

Sem prejuízo das condições gerais acima estabelecidas, fica facultado aos credores enquadrados na Classe IV que atuem como fornecedores de bens essenciais ou prestadores de serviços relevantes à atividade da Recuperanda, especialmente no âmbito da execução e continuidade das obras de construção civil, optar por forma alternativa de satisfação de seus créditos, em condições diferenciadas, desde que assumam postura efetivamente colaborativa com a execução do Plano de Recuperação Judicial.

A caracterização do credor colaborador estará condicionada à prestação efetiva de fornecimento ou serviços, à concessão de condições comerciais compatíveis com a capacidade econômico-financeira da Recuperanda, bem como à formalização prévia de ajuste específico, observados critérios objetivos, transparência e fiscalização do Administrador Judicial.

As condições diferenciadas aplicáveis aos credores colaboradores poderão envolver, isolada ou cumulativamente, redução de deságio, diminuição do prazo de carência, reescalonamento mais favorável do pagamento ou outra forma economicamente equivalente, desde que previamente acordadas, compatíveis com o presente Plano e não comprometam o equilíbrio global da recuperação.

A adesão à forma alternativa será voluntária, individual e irretratável, não implicando tratamento desigual arbitrário entre credores da mesma classe, mas sim incentivo legítimo à cooperação produtiva, à continuidade da atividade empresária e à viabilização da execução das obras, em benefício da coletividade de credores e da efetividade do processo recuperacional.

A não adesão à forma alternativa facultativa não acarretará qualquer penalidade ao credor da Classe IV, que permanecerá integralmente submetido às condições gerais previstas neste Plano, assegurando-se a observância da isonomia material e da legalidade do tratamento conferido à classe.

9.5. Disposições gerais sobre os pagamentos

Todos os pagamentos previstos neste Plano se verificarão conforme disposto a seguir;

I. serão realizados exclusivamente após a homologação judicial; observarão a periodicidade anual, conforme estipulado;
II. poderão ser antecipados, total ou parcialmente, a critério das Recuperandas sem aplicação de penalidades;
III. estarão condicionados à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do Plano e à efetiva geração de caixa.

As condições estabelecidas refletem a capacidade real de pagamento das Recuperandas e estão alinhadas aos princípios da preservação da empresa, da função social e da satisfação coletiva dos credores, nos termos do art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

Tabela 1 — Tabela de início de pagamentos (visão executiva)

Classe	Data-base	Início após homologação	Observações
I	Homologação do Plano	12º mês	Respeito ao art. 54 particularidades de créditos limitados (se aplicável)
III	Homologação do Plano	Após 36 meses	Possibilidade de aceleração por eventos de liquidez.
IV	Homologação do Plano	Após 24 meses	Tratamento favorecido a ME/EPP, conforme política do Plano

10.CREDORES SUJEITOS: TABELA NOMINAL E VINCULAÇÃO AO QGC

A relação nominal de credores e valores está sujeita à consolidação do Quadro Geral de Credores ("QGC"), na forma do art. 7º, §2º e art. 18 da Lei nº 11.101/2005. Para fins de clareza e aderência ao caso concreto, este Plano traz abaixo modelo de tabela para inserção dos credores sujeitos por classe, com campos destacados para preenchimento conforme o QGC e eventuais decisões de habilitação/impugnação.

Tabela 2 — Credores sujeitos (a preencher conforme QGC)

Classe	Valor do crédito (R$)	Deságio (%)	Valor após deságio (R$)	Carência	Parcelas
Classe I – Trabalhista	345.045,34	50%	172.522,67	12º mês	1 parcela
Classe II – Garantia Real	5.097.807,50	—	—	—	Negociação individualizada
Classe III – Quirografários	8.599.055,53	80%	1.719.811,11	36 meses	10 parcelas anuais
Classe IV – ME/EPP	2.438.612,86	70%	731.583,86	24 meses	10 parcelas anuais

11.CRÉDITOS NÃO SUJEITOS – TRIBUTÁRIOS

Os créditos não sujeitos à recuperação judicial (extraconcursais e demais hipóteses legais) serão satisfeitos nos termos da legislação específica aplicável e de acordo com o fluxo de caixa operacional das Recuperandas, preservada a continuidade das obras e a função social da empresa.

Nos termos do art. 6º, § 7º, da Lei nº 11.101/2005, os créditos de natureza tributária não se submetem aos efeitos da Recuperação Judicial, permanecendo regidos pela legislação específica aplicável. Não obstante, o tratamento adequado e ordenado desses créditos constitui elemento essencial para a viabilidade global do Plano de Recuperação Judicial e para a regularização da situação fiscal das Recuperandas.

As sociedades integrantes do Grupo RAUM possuem débitos tributários de natureza federal, estadual e municipal, decorrentes do exercício regular de suas atividades empresariais, os quais serão integralmente regularizados por meio das modalidades legais vigentes, observando-se os princípios da legalidade, da capacidade contributiva e da preservação da empresa.

Em especial, as Recuperandas farão uso das faculdades legais concedidas às empresas em recuperação judicial, com destaque para o disposto no art. 10-A da Lei nº 10.522/2002, que autoriza o parcelamento dos débitos administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em até 84 (oitenta e quatro) parcelas mensais, em condições mais favoráveis às empresas submetidas ao regime recuperacional.

Além do parcelamento previsto no art. 10-A da Lei nº 10.522/2002, as Recuperandas poderão aderir:

i. a programas de parcelamento ordinários ou especiais eventualmente instituídos pela União, Estados e Municípios;
ii. a modalidades de transação tributária, nos termos da legislação específica, inclusive aquelas previstas na Lei nº 13.988/2020, quando aplicável;
iii. a outros instrumentos legais de regularização fiscal que venham a ser disponibilizados durante o período de execução do Plano.

A adoção dessas medidas permitirá:

i. a suspensão de atos de cobrança administrativa e judicial;
ii. a regularização da situação fiscal das Recuperandas;
iii. a manutenção da regularidade perante os órgãos fazendários, condição indispensável para a retomada das atividades, acesso a financiamentos, celebração de contratos e continuidade das obras.

Ressalte-se que os pagamentos dos créditos tributários serão realizados fora do âmbito concursal, conforme a legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações assumidas perante os credores sujeitos, de modo a assegurar o equilíbrio financeiro do Plano e a preservação da atividade empresarial.

O tratamento conferido aos créditos tributários neste Plano encontra-se em plena consonância com os objetivos da Recuperação Judicial, previstos no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, na medida em que contribui para a superação da crise econômico-financeira, a manutenção da fonte produtora, a preservação dos empregos e o adimplemento ordenado das obrigações fiscais.

Tabela 3 — Créditos não sujeitos (visão por categoria)

Categoria	Exemplos	Forma de satisfação	Observações
Tributários (União/PGFN/RFB)	Dívida ativa e/ou administrativa	Parcelamento e/ou transação conforme legislação	Art. 10-A da Lei 10.522/2002 (RJ: 84 parcelas) e normas vigentes; adesão por requerimento
Tributários (Estado/Município)	ICMS/ISS/IPTU etc.	Parcelamentos conforme legislação local	Aderência às modalidades disponíveis na unidade federativa competente
Pós-pedido (extraconcursais)	Fornecimentos essenciais, folha pós-pedido	Pagamento ordinário no vencimento	Prioridade à continuidade operacional e obras essenciais

12.CONDIÇÕES DOS PAGAMENTOS AOS CREDORES

Considerando a proteção dos interesses dos credores e a necessidade de viabilizar a reestruturação econômico-financeira da Recuperanda, o presente Plano de Recuperação Judicial estabelece a novação integral, plena e substitutiva dos Créditos Sujeitos e dos Créditos Não Sujeitos que a ele aderirem, nos termos do art. 59 da Lei nº 11.101/2005.

Em razão da novação ora operada, os referidos créditos passam a ser regidos exclusivamente pelas condições, prazos e modalidades de pagamento previstas neste Plano, substituindo integralmente as obrigações anteriormente assumidas, independentemente das disposições constantes dos instrumentos contratuais, títulos, avais, garantias pessoais ou ajustes que lhes deram origem.

Como efeito direto da novação, consideram-se extintas todas as obrigações acessórias, pessoais, solidárias, correlatas ou instrumentais que se revelem incompatíveis com o novo regime obrigacional instituído pelo presente Plano, incluindo, mas não se limitando a cláusulas de vencimento antecipado, penalidades contratuais, índices financeiros, mecanismos automáticos de execução e garantias cujo conteúdo não se harmonize com as condições ora pactuadas.

A partir da homologação judicial do Plano, não subsistirão obrigações autônomas, paralelas ou reflexas dissociadas do regime novado, devendo o adimplemento dos créditos abrangidos ocorrer de forma única, exclusiva e definitiva nos termos aqui estabelecidos, assegurando previsibilidade jurídica, estabilidade das relações obrigacionais e efetividade do processo recuperacional.

12.1. Forma de pagamento

Os montantes devidos nos termos do presente Plano deverão ser liquidados mediante transferência direta de recursos para a conta bancária de titularidade do respectivo Credor, por intermédio de Documento de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou, ainda, por outro meio de pagamento previamente ajustado entre a Recuperanda e o Credor.

12.2. Prazos, dados bancários e datas de início de pagamentos

As condições e prazos estipulados no presente Plano produzirão efeitos somente a partir de sua Homologação Judicial.

Os Credores deverão comunicar à Recuperanda, no prazo máximo de quinze (15) dias, contados da homologação judicial do Plano, os dados bancários necessários à efetivação dos pagamentos. A omissão no fornecimento dessas informações dentro do referido prazo não caracterizará inadimplemento das obrigações previstas, tampouco ensejará a incidência de juros, encargos moratórios ou quaisquer penalidades correlatas.

Decorrido o prazo de 6 (seis) meses da homologação judicial do Plano, ou, quando aplicável, do trânsito em julgado da decisão que apreciar habilitação ou impugnação de crédito, sem que o credor tenha fornecido os dados bancários solicitados, os valores devidos a título das parcelas mensais previstas neste Plano serão depositados em conta judicial vinculada ao processo, condicionando-se o levantamento à expedição do respectivo alvará judicial. Os pagamentos devidos serão realizados em intervalos de 30 (trinta) dias, contados do desembolso da primeira parcela estabelecida nas condições aplicáveis a cada classe de credores.

Na hipótese de o vencimento coincidir com dia não útil, o adimplemento ocorrerá no primeiro Dia Útil subsequente.

13.QUITAÇÃO DOS PAGAMENTOS

Os pagamentos realizados em estrita observância às condições e prazos estipulados no presente Plano importarão em plena, irrevogável e irretratável quitação das obrigações nele contempladas.

Com a efetiva ocorrência da quitação prevista no item anterior, considerar-se-ão integralmente satisfeitos os créditos detidos por Credores Sujeitos ao Plano, bem como por Credores Não Sujeitos, operando-se, em consequência, a renúncia expressa e a extinção definitiva de quaisquer direitos creditórios eventualmente existentes.

Fica vedado aos credores, em caráter absoluto, deduzir novas pretensões, reivindicações ou pleitos de qualquer natureza contra o Grupo RAUM seus administradores, sócios ou sucessores, seja na esfera judicial ou extrajudicial, relativamente às obrigações abrangidas pelo presente Plano.

14.SUSPENSÃO E BAIXA DE PROTESTOS

Com a homologação judicial do presente Plano de Recuperação Judicial e a consequente novação dos créditos a ele sujeitos, os credores abrangidos deverão suspender a publicidade de todos os protestos já lavrados, bem como se abster de promover novos protestos ou de adotar quaisquer medidas que possam resultar em restrições adicionais ao crédito da Raum Empreendimentos Ltda., enquanto perdurar a execução regular do Plano.

A suspensão da publicidade dos protestos poderá ser determinada judicialmente, a requerimento da Recuperanda, como medida indispensável à preservação da atividade empresarial, à manutenção de sua capacidade operacional e creditícia e à efetividade do processo de soerguimento, em consonância com os princípios do art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

Durante a vigência do Plano, os protestos eventualmente existentes poderão permanecer formalmente registrados apenas para fins históricos, sem publicidade ou efeitos restritivos, sendo vedada qualquer conduta que implique prejuízo à reputação comercial, ao acesso a crédito ou à continuidade das atividades da Recuperanda.

Cumprido integralmente o pagamento dos créditos, nos prazos, formas e condições previstos neste Plano de Recuperação Judicial, operar-se-á a quitação plena, geral, irrevogável e irretratável das obrigações novadas, ficando definitivamente extintas todas as pretensões creditícias relativas aos créditos abrangidos, vedada qualquer futura cobrança, ação judicial ou extrajudicial ou reivindicação de qualquer natureza contra a Raum Empreendimentos Ltda., seus administradores, sócios ou sucessores.

Os credores obrigam-se a emitir, de forma tempestiva, carta de anuência ou instrumento equivalente necessário à baixa definitiva dos protestos existentes, imediatamente após a comprovação da quitação integral dos respectivos créditos, observadas as formalidades legais e cartorárias aplicáveis.

A manutenção indevida de protestos, a recusa injustificada na emissão de carta de anuência, a reativação de publicidade suspensa ou a prática de qualquer ato que contrarie as disposições desta cláusula, seja durante a execução do Plano ou após a quitação integral das obrigações, ensejará responsabilização civil pelos prejuízos causados, inclusive por perdas e danos, sem prejuízo da aplicação de medidas coercitivas pelo Juízo competente, nos termos da legislação vigente.

15.COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, petições e demais comunicações dirigidas à Grupo RAUM deverão ser formalizadas por escrito e somente produzirão efeitos jurídicos se encaminhadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por e-mail.

Qualquer comunicação em desconformidade será nula, ineficaz e destituída de validade, não servindo para comprovar ciência ou constituição em mora da Recuperanda.

As comunicações deverão ser remetidas aos endereços indicados neste Plano, podendo a Grupo RAUM, mediante aviso escrito aos Credores, alterá-los ou atualizá-los, sem que tal ato implique novação ou modificação das demais disposições. Em caso de divergência entre correspondência registrada e e-mail, prevalecerá, para todos os efeitos legais, a comunicação realizada por correspondência registrada com aviso de recebimento.

Raum Empreendimentos Ltda
CNPJ: 43.964.418/0001-21
Endereço: R Coronel Farrapo,546
Centro – Campos Novos – S.C.
CEP: 89620-000
E-mail: contato@raumempreendimenros.com.br

2ª via para:

Becker & Martins Advogados Associados
Dra. Geovana Martins
OAB/PR 115.549
OAB/SC 75.793-A
Endereço: Av. Santa Catarina, 1197, sala 905 – Canto
Florianópolis, S.C.
CEP: 88075-500
E-mail: contato@beckeremartins.com.br

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado em estrita observância às disposições da Lei nº 11.101/2005, em especial aos seus arts. 47, 50 e 53, refletindo proposta técnica, juridicamente válida e economicamente viável para a superação da crise econômico-financeira enfrentada pela Raum Empreendimentos Ltda.. O Plano resulta de diagnóstico aprofundado da situação patrimonial, financeira, operacional e mercadológica da empresa, bem como da análise criteriosa de sua efetiva capacidade de geração de caixa, de sua posição competitiva regional e da viabilidade concreta das medidas de reorganização propostas.

As medidas previstas foram concebidas de forma integrada, sistêmica e coerente, considerando a realidade operacional da empresa, as condições do mercado imobiliário regional, as restrições e oportunidades do ambiente de crédito, a necessidade de preservação dos ativos essenciais e a compatibilização entre a geração de caixa projetada e o pagamento ordenado dos credores. O Plano não se limita à simples postergação de obrigações, mas estabelece mecanismos concretos e estruturados de reorganização empresarial, retomada gradual das atividades, recomposição do fluxo de caixa e reconstrução da sustentabilidade econômico-financeira da Recuperanda.

Ressalte-se que a aprovação do Plano pela Assembleia Geral de Credores e sua subsequente homologação judicial constituem pressupostos indispensáveis para a plena efetividade das medidas propostas, viabilizando a suspensão das execuções individuais, a proteção do patrimônio necessário à continuidade das atividades empresariais e a implementação coordenada, fiscalizável e transparente dos meios de recuperação delineados. A convergência de interesses entre credores e Recuperanda, materializada na aprovação do Plano, revela-se essencial para o êxito do processo recuperacional.

Todas as disposições deste Plano deverão ser interpretadas de forma conjunta, sistemática e teleológica, à luz dos princípios da preservação da empresa, da função social, da boa-fé objetiva, da cooperação processual e da isonomia entre credores da mesma classe, sendo vedadas interpretações isoladas ou restritivas que comprometam a finalidade maior do instituto da Recuperação Judicial e a viabilidade global do Plano.

O Plano poderá ser ajustado, complementado ou aperfeiçoado ao longo de sua execução, mediante apresentação de aditivos, desde que observados os requisitos legais e aprovados na forma prevista na Lei nº 11.101/2005, especialmente quando tais ajustes se mostrarem necessários para assegurar sua exequibilidade, preservar a atividade empresarial, adaptar-se a condições supervenientes de mercado ou maximizar a satisfação coletiva dos credores. Tal flexibilidade controlada constitui atributo de governança responsável e não fragiliza, mas reforça, a solidez do Plano.

Fica expressamente consignado que a eventual nulidade, ineficácia ou inexequibilidade de qualquer cláusula específica não implicará a nulidade integral do Plano, permanecendo válidas e eficazes as demais disposições, desde que preservados o equilíbrio econômico-financeiro, a coerência sistêmica e a finalidade de soerguimento empresarial, em observância ao princípio da conservação dos negócios jurídicos.

O cumprimento integral do Plano implicará a superação efetiva da crise econômico-financeira da Raum Empreendimentos Ltda., permitindo a retomada e a conclusão das obras, a preservação dos empregos diretos e indiretos, o fortalecimento da atividade econômica regional, especialmente no segmento de habitação de interesse social, e o adimplemento ordenado das obrigações assumidas perante os credores, em plena consonância com os objetivos consagrados no art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

Diante de todo o exposto, a Raum Empreendimentos Ltda. submete o presente Plano de Recuperação Judicial à apreciação do Juízo competente, confiante na sua viabilidade técnica, econômica e jurídica, bem como na efetiva capacidade de implementação das medidas propostas. Requer, ao final, sua aprovação e homologação judicial, para que produza todos os efeitos legais, viabilizando a preservação da atividade empresarial, a satisfação equilibrada dos credores e a continuidade do relevante papel social e econômico desempenhado pela empresa.

Campos Novos, 15 de Janeiro de 2026

RODRIGO CORREA BECKER:03802958900

Assinado de forma digital por RODRIGO CORREA BECKER:03802958900
Dados: 2026.01.22 12:59:22 -03'00'

Rodrigo Correa Becker

CPF: 038.029.589-00

GEOVANA MARTINS PEREIRA:10710287909

Assinado de forma digital por GEOVANA MARTINS PEREIRA:10710287909
Dados: 2026.01.22 12:59:35 -03'00'

Geovana Martins

OAB/PR 115.549

OAB/SC 75.793-A

17. REFERÊNCIAS LEGAIS E BIBLIOGRÁFICAS

17.1. Referências Legais

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.
Art. 170 – Da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa.

BRASIL. **Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**.
Regula a recuperação judicial, a recuperação extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, especialmente os arts. 6º, 41, 47, 50, 53, 60, 64 e 66.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**.
Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, notadamente os dispositivos relativos ao patrimônio de afetação (arts. 31-A a 31-F).

BRASIL. **Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002**.
Dispõe sobre o Cadastro Informativo dos créditos não quitados do setor público federal (CADIN), com destaque para o art. 10-A, que trata do parcelamento de débitos para empresas em recuperação judicial.

BRASIL. **Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020**.
Dispõe sobre a transação resolutiva de litígio relativo à cobrança de créditos da Fazenda Pública.

BRASIL. **Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006**.
Dispõe sobre a informatização do processo judicial.

BRASIL. **Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001**.
Institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

17.2. Jurisprudência de Referência

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ).
REsp nº 1.885.536/SP.
Tema relativo à preservação da empresa, função social e interpretação sistemática da Lei nº 11.101/2005.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ).
REsp nº 1.333.349/MT.
Entendimento acerca da natureza da recuperação judicial como instrumento de superação da crise econômico-financeira.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA (TJSC).
Jurisprudência consolidada das Câmaras de Direito Comercial sobre preservação da empresa, aprovação de planos e interpretação do art. 47 da LRF.

17.3. Referências Técnicas e Institucionais

BRASIL. Ministério das Cidades.
Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.
Diretrizes técnicas aplicáveis à construção civil e ao acesso a financiamentos habitacionais.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
Normativos internos e diretrizes operacionais aplicáveis ao financiamento habitacional e ao patrimônio de afetação.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC.
Estudos setoriais sobre o mercado imobiliário e a construção civil no Brasil.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE SANTA CATARINA – SINDUSCON-SC.
Relatórios e dados regionais sobre a construção civil e o mercado imobiliário catarinense.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE.
Indicadores socioeconômicos e dados demográficos relevantes para análise regional de demanda habitacional.

As referências acima conferem fundamentação técnica, jurídica e econômica às premissas adotadas no presente Plano de Recuperação Judicial, assegurando-lhe respaldo normativo, jurisprudencial e setorial, em consonância com as melhores práticas aplicáveis aos processos de Recuperação Judicial.