NMA
Assessoria Empresarial

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - GRUPO ARQUIPLAN

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial
ARQ VENDAS LTDA – em Recuperação Judicial

ARQUIPLAN 74 anos
Concretizando sonhos, construindo o futuro.

(Processo nº 1103145-12.2024.8.26.0100)

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A (em Recuperação Judicial), sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.166.939/0001-07, com sede na Rua Doutor Alfredo de Castro, n. 200, conjunto 912, Barra Funda, São Paulo/SP, CEP 01.155-060; e **ARQ VENDAS LTDA em Recuperação Judicial)**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.169.117/0001-07, estabelecida na Rua Dr. Alfredo de Castro, n. 200, cj. 912, Bairro Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01155-060, vêm, nos autos do processo de recuperação judicial em epígrafe, autuado sob o nº 1103145-12.2024.8.26.0100, em trâmite perante o D. Juízo da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei nº 11.101/2005 ("LFRE").

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

Sumário

1. INTRODUÇÃO
1.1. Histórico
1.2. Razões da crise
1.3. Viabilidade econômica e operacional

2. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO
2.1. Definições
2.2. Cláusulas e Anexos
2.3. Títulos
2.4. Termos
2.5. Referências
2.6. Disposições Legais
2.7. Prazos

3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO
3.1. Objetivo do Plano
3.2. Reestruturação dos Créditos

4. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DAS DÍVIDAS
4.1. Meios de Recuperação Judicial
4.2. Pagamento dos Credores Trabalhistas
4.3. Pagamento dos Credores com Garantia Real
4.4. Pagamento dos Credores Quirografários
4.5. Pagamento dos Credores ME e EPP
4.6. Pagamento dos Credores Financeiros Fomentadores
4.7. Pagamento dos Credores Retardatários
4.8. Inexistência de recurso ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo
4.9. Forma de Pagamento
4.10. Contas bancárias dos Credores
4.11. Alteração nos valores dos Créditos
4.12. Direito de compensação

5. EFEITOS DO PLANO
5.1. Vinculação ao Plano
5.2. Novação
5.3. Reconstituição de Direitos
5.4. Ratificação de Atos
5.5. Extinção de Ações e Liberação de Garantias
5.6. Quitação
5.7. Formalização de documentos e outras providências

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

5.8. Descumprimento do Plano.....
5.9. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano.....

6. <u>DISPOSIÇÕES GERAIS</u>.....
6.1. Contratos existentes e conflitos.....
6.2. Anexos.....
6.3. Data do Pagamento.....
6.4. Encargos Financeiros.....
6.5. Créditos em moeda estrangeira.....
6.6. Divisibilidade das previsões do plano.....
6.7. Manutenção do direito de petição, voz e voto em Assembleia.....
6.8. Lei Aplicável.....
6.9. Eleição de Foro.....

ANEXO 1 - LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....
ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS DAS RECUPERANDAS - IMOBILIZADO.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Histórico

O Grupo Arquiplan teve origem com a fundação da Construtora Luiz Shehtman em meados de 1950, a qual iniciou suas atividades na Comarca da Capital e atuou no ramo imobiliário ou, mais especificamente, na área da construção civil.

Posteriormente, em 1962, foi fundada a empresa Engearte, com foco em obras públicas. Portanto, a primeiro momento, as primeiras empresas do que viria a ser o Grupo Arquiplan tiveram atuação fundamental na construção civil, um dos braços do ramo imobiliário.

Em 1972, 10 anos após a fundação da empresa Engearte, o Grupo Arquiplan de fato surgiu, englobando as empresas já fundadas e mantendo a atuação na área da construção civil.

Após 15 anos, mais especificamente em 1987, a Estate Empreendimentos Imobiliários, empresa incorporadora, passou a integrar o Grupo Arquiplan, o que trouxe importantes mudanças, visto que, gradualmente, até o ano de 2003, o grupo expandiu sua área de atuação, então predominantemente na área da construção civil.

Mais precisamente em 2003, o grupo Arquiplan passou a atuar, oficialmente, no lançamento de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão, focando, portanto, na incorporação imobiliária.

Nos últimos anos, o grupo Arquiplan contou, ainda, com a fundação da empresa Arq Vendas, voltada para a internalização das vendas e a expansão de sua atuação no segmento econômico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

Portanto, o grupo Arquiplan possui mais de 72 anos de atuação no mercado brasileiro e é constituído hoje por um dos mais tradicionais incorporadores do Estado de São Paulo.

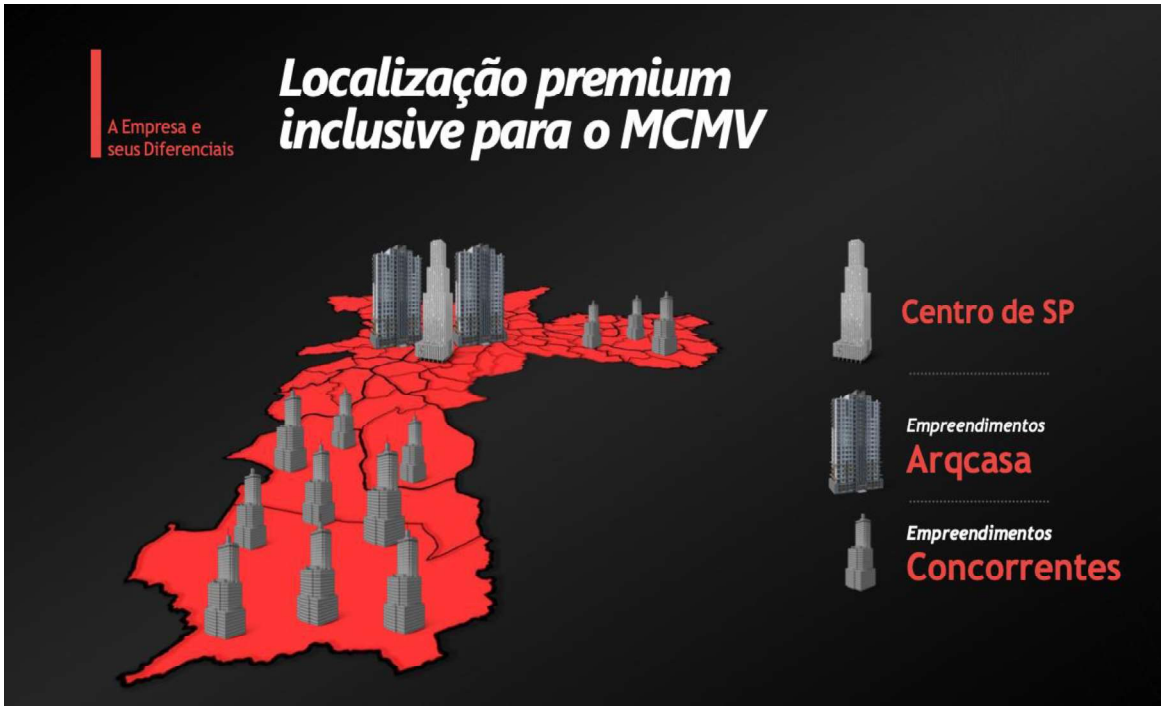
O Grupo Arquiplan é estruturado a partir de uma empresa controladora (Incorporadora Arquiplan) e empresas controladas (Arq Vendas, SPEs e demais sociedades limitadas), em uma típica estrutura empresarial e negocial do ramo imobiliário.

Voltado ao ramo imobiliário, especificamente à incorporação imobiliária com a construção e lançamento de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão, o Grupo Arquiplan se destaca pelo autofinanciamento, implementação de tecnologias para construção, inclusive em terrenos pequenos, Land Bank de alta qualidade e uma estrutura enxuta e de terceirização seletiva, com inúmeros parceiros de confiança.

Atualmente, o grupo Arquiplan conta com mais de 1 milhão de metros quadrados entregues, constituído por 30 empreendimentos finalizados, além de mais de 04 empreendimentos em obras e diversos Landbank fechados em diversas localidades nobres da cidade de São Paulo.

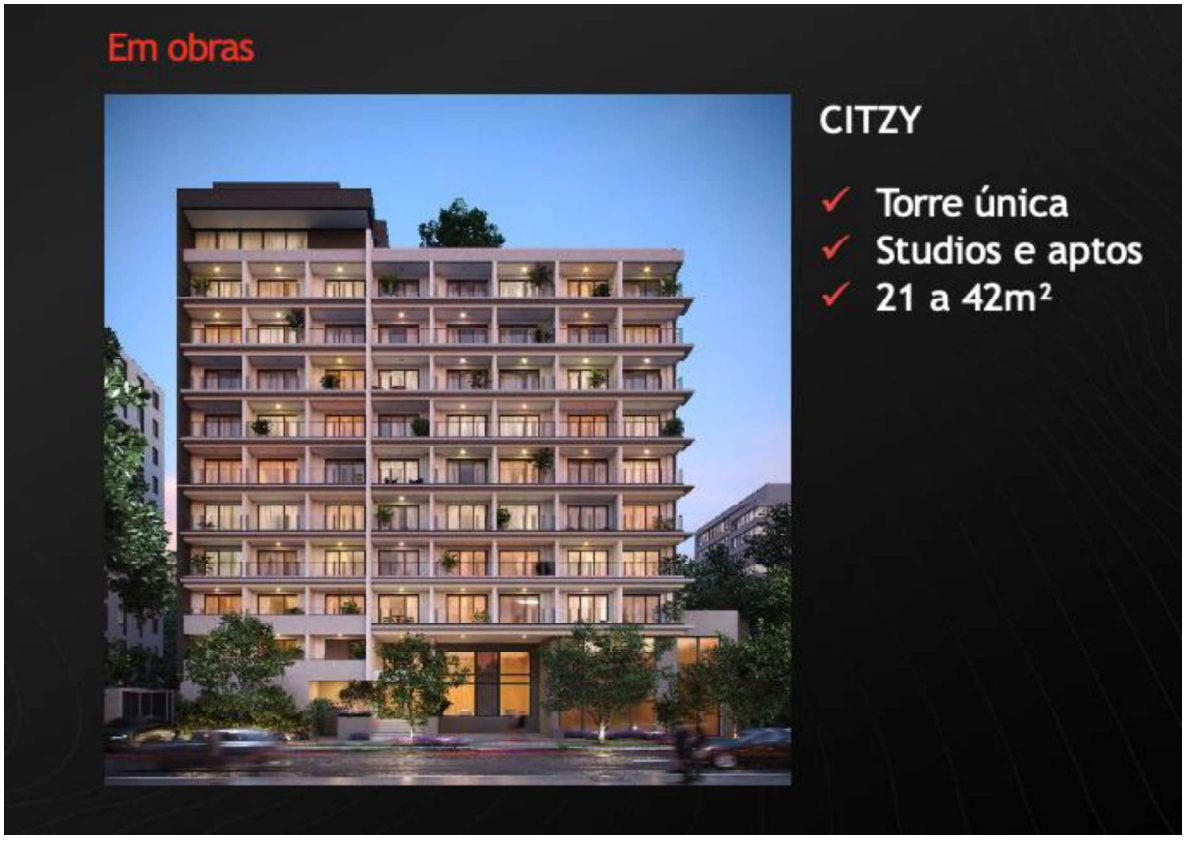
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

NMA
Assessoria Empresarial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

NMA
Assessoria Empresarial

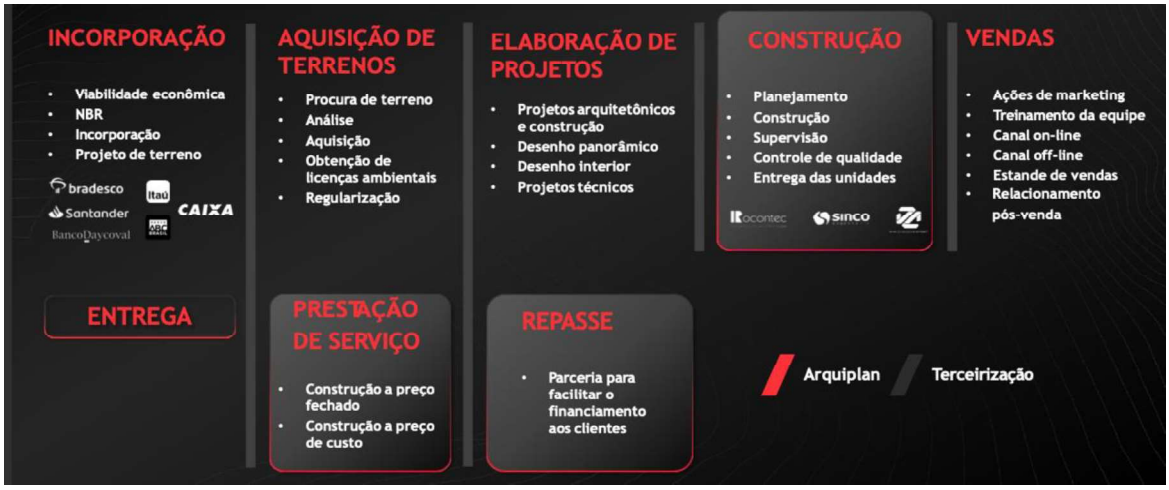


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

O Grupo Arquiplan, nesse sentido, voltado à incorporação imobiliária, atua desde a aquisição dos terrenos, construção dos empreendimentos até a venda das unidades imobiliárias, contando com uma estrutura enxuta e de terceirização seletiva, destacando-se, amplamente, entre seus concorrentes e principais incorporadoras do Estado de São Paulo, como Even, Gafisa e Helbor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

A atuação do grupo, dessa forma, abrange diversos setores do ramo imobiliário, o qual, nos últimos anos, tem sofrido com a alta dos juros e a retração do mercado consumidor.



As Recuperandas, em suma, na qualidade de empresas do Grupo Arquiplan (controladora e controlada) sempre buscaram atuar de forma responsável, com dedicação e árduo trabalho nos diversos setores do ramo imobiliário e de atuação, de modo a garantir o cumprimento de sua função social.

1.2. Razões da crise

A forte crise causada pela pandemia do Covid-19 não deixou escapar um dos setores mais suscetíveis de retração e queda econômica, qual seja: o setor imobiliário. De fato, nos últimos anos, o país enfrenta uma das piores recessões econômicas de sua história, acarretando um enorme aumento de inflação, crise no mercado geral e aumento do dólar.

Assim, com o objetivo de manter as obras já iniciadas e evitar a crise econômico-financeira que assolou inúmeras empresas brasileiras, o grupo Arquiplan se viu obrigado a descapitalizar-se sensivelmente para arcar com todos os custos envolvidos nas operações, além de buscar financiamentos perante instituições

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

financeiras.

Sendo assim, o grupo Arquiplan comprometeu sobremaneira sua margem de lucro – já reduzida pelos riscos das operações - face aos extorsivos juros praticados pelas instituições financeiras.

Além desses fatores, o mercado imobiliário sofreu significativa retração nos últimos anos, com a queda gradativa da aquisição de bens imóveis pelos consumidores de baixo, médio e alto poder aquisitivo.

Conforme noticiários, no ano de 2023, por exemplo, o mercado imobiliário teve um recuo de 30,2% em lançamentos e 9,2% em vendas, incluindo as vendas do programa Minha Casa, Minha Vida, com queda de 37,1%, tendo em vista o mercado nada promissor de consumo. Tal cenário apenas se mantém no corrente ano, dificultando, ainda mais, a crise sofrida pelas empresas do setor.

<u>Noticiário 01:</u>

Lançamentos de imóveis recuam 30,2% e vendas caem 9,2% no 1º trimestre, diz CBIC

Queda atingiu até o Minha Casa Minha Vida, de imóveis populares, que perdeu participação dentro do mercado imobiliário

Circe Bonatelli

29 mai 2023 - 11h42 (atualizado às 12h46) Compartilhar Exibir comentários

Ouvir texto 0:00

Ad served by Google
Ad options Send feedback Why this ad?

São Paulo - O **mercado de imóveis** residenciais novos fechou o primeiro trimestre com queda nos lançamentos e nas vendas, considerando os números consolidados do País, de acordo com pesquisa divulgada nesta segunda-feira, 29, pela **Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

Noticiário 02:

Rumo indefinido

Mercado vê Selic em 2% no fim de 2020, mas diverge sobre projeções para 2021 - em % ao ano

Instituição	Dez/20	Dez/21	Instituição	Dez/20	Dez/21
Persevera	2,00	1,00	Reag Investimentos	2,00	3,00
ASA Investments	2,00	2,00	Rio Bravo	2,00	3,00
Ativa	2,00	2,00	Santander Asset Management	2,00	3,00
BNP Paribas	2,00	2,00	SM	2,00	3,00
Capital Economics	2,00	2,00	Tendências Consultoria	2,00	3,00
Citi	2,00	2,00	XP Investimentos	2,00	3,00
Daycoval	2,00	2,00	Azimut Brasil	2,00	3,25
Fibra	2,00	2,00	Bank of America	2,00	3,25
Garde	2,00	2,00	Sicredi Asset	2,00	3,25
Genial Investimentos	2,00	2,00	Armor Capital	2,00	3,50
ING	2,00	2,00	Banco Inter	2,00	3,50
Macro Capital	2,00	2,00	Bocom BBM	2,00	3,50
MAG	2,00	2,00	Bradesco	2,00	3,50
Oxford Economics	2,00	2,00	Exploritas	2,00	3,50
Quantitas	2,00	2,00	Gauss Capital	2,00	3,50
Santander	2,00	2,00	Haitong	2,00	3,50
Société Générale	2,00	2,00	J.P. Morgan	2,00	3,50
Pantheon Macroeconomics	2,00	2,50	MB Associados	2,00	3,50
Safra	2,00	2,50	Opportunity	2,00	3,50
Western Asset	2,00	2,50	Parallaxis	2,00	3,50
CM Capital Markets	2,00	2,75	TRUXT Investimentos	2,00	3,50
Goldman Sachs	2,00	2,75	Veedha Investimentos	2,00	3,50
Guide Investimentos	2,00	2,75	Barclays	2,00	3,75
SulAmérica	2,00	2,75	BTG Pactual	2,00	3,75
TD Securities	2,00	2,75	MUFG	2,00	3,75
ABC Brasil	2,00	3,00	UBS BB	2,00	3,75
Acrefi	2,00	3,00	Bradesco Asset (Bram)	2,00	4,00
Banco Alfa	2,00	3,00	BRP	2,00	4,00
Banco BV	2,00	3,00	Novus Capital	2,00	4,00
Claritas	2,00	3,00	Trafalgar	2,00	4,00
Coface	2,00	3,00	Troster & Associados	2,00	4,00
Deutsche Bank	2,00	3,00	Verus	2,00	4,00
GO Associados	2,00	3,00	4E Consultoria	2,00	4,50
Itaú Asset Management	2,00	3,00	ARX Investimentos	2,00	4,50
Itaú Unibanco	2,00	3,00	Credit Suisse	2,00	4,50
LCA Consultores	2,00	3,00	JGP	2,00	4,50
Mauá Capital	2,00	3,00	Legacy Capital	2,00	4,50
Mizuho	2,00	3,00	Austin Rating	2,00	4,75
Morgan Stanley	2,00	3,00	Canvas	2,00	4,75
Órama	2,00	3,00	Pezco	2,00	4,75
Rabobank	2,00	3,00	Occam	2,00	5,00

Fontes: Instituições financeiras e consultorias. Elaboração: Valor Data

Noticiário 03:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

C6 | Valor | Quinta-feira, 23 de maio de 2024

Valor investe

Renda fixa Empresas buscam carência em pagamentos e recursos novos para equilibrar orçamento após forte aumento de custos durante a pandemia

Incorporadoras de menor porte tentam renegociar CRI para terminar obras

Rita Azevedo
De São Paulo

Incorporadoras de pequeno e médio portes têm procurado investidores de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) para renegociar termos de dívidas. A movimentação ocorre em meio ao aumento dos custos de construção e em um cenário de crédito ainda restrito. Enquanto as grandes incorporadoras conseguem injetar os recursos necessários para finalizar as obras, as médias negociam aportes novos ou a possibilidade de atrasar o pagamento da remuneração ou deixar de cumprir cláusulas restritivas.

As atas de assembleias de investidores de CRI realizadas nos últimos meses, documentos públicos enviados à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registram essas negociações. Um exemplo é o da incorporadora Zarin Participações, do interior paulista, que conseguiu em abril aprovar com os "crizistas" a concessão de carência de seis meses para pagamento de amortização da dívida.

Outro exemplo é o da incorporadora Manhattan, do Ceará. Os investidores aprovaram que fossem liberados recursos do fundo de reserva "para a evolução das obras", conforme a ata da reunião realizada no dia 26 de abril.

Alguns dos casos envolvem projetos que estão em fase de conclusão, segundo Daniel Magalhães, diretor-presidente e fundador da securitizadora Virgo. "Algumas companhias precisaram renegociar porque o custo estourou. Há também exemplos em que foi levado ao investidor a possibilidade de uma tranche adicional para financiar o fim do empreendimento", afirma.

O ciclo imobiliário costuma durar de dois a cincos anos, então o que as empresas estão vivendo hoje não é reflexo dos últimos seis meses, mas de projetos que começaram em meio à pandemia e que agora estão em fase final, diz Magalhães.

De março de 2020 até o fim de 2023, a variação do Índice Nacional de Custos da Construção, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), foi de 38,6%. Em abril, o índice aumentou 0,41%, em um movimento de estabilização após uma forte alta principalmente em 2021.

"O avanço do custo foi algo que atrasou bastante o cronograma das obras dos incorporadores", afirma Marcos Ribeiro do Valle, sócio e diretor da securitizadora Habitasec. "O cenário de taxas de juros elevadas também trouxe um desafio adicional na venda dos produtos."

Nos últimos anos, com o desenvolvimento de instrumentos de crédito, como os CRIs, as pequenas e médias incorporadoras passaram a buscar mais o mercado de capitais para financiar suas atividades, diz Fábio Cascione, sócio do Cascione Advogados. Como em alguns casos não há o mesmo nível de controle de processos de uma empresa grande, elas acabam sofrendo com questões como o atraso no cronograma dos empreendimentos.

"Os casos de reestruturação que temos acompanhado têm relação com atraso nas obras. Esse é um problema que afeta todas as empresas do setor, mas vejo que na pequena e na média, os investidores são mais sensíveis", explica Cascione.

No geral, fundos que investem em CRIs têm entrado nas discussões dispostos a encontrar uma solução para a conclusão das obras, relata Magalhães. "O principal interesse não é assumir um prédio inacabado, mas conseguir o retorno do investimento."

Valle, da Habitasec, diz que nas operações da securitizadora não há casos de "default" por causa da falta de acordo entre investidores e devedores. "As conversas entre tomadores de recursos e fundos têm sido tranquilas", afirma.

Emissores de papéis que ficam concentrados em fundos costumam ter uma resposta mais rápida em processos de reestruturação. "Os papéis que estão pulverizados no mercado, nas mãos de muitos investidores pessoa física, acabam demorando mais para serem negociados, para que seja realizada uma assembleia. Quando estão em fundos, o processo é mais rápido", diz Felipe Ribeiro, sócio e diretor de investimentos alternativos do Clube FII.

Apesar do aumento da necessidade de negociações, Magalhães, da Virgo, não acredita que há um risco de inadimplência relevante para os investidores de CRIs. "Não necessariamente vai aumentar a inadimplência, mas algumas variáveis dos projetos precisarão ser administradas."

No mercado de CRIs, em geral, houve um leve avanço da inadimplência nos últimos meses. O percentual de CRIs que registraram um evento de "default", ou seja, atrasaram ou deixaram de pagar o serviço da dívida em abril ficou em 14,1%, segundo levantamento do Clube FII. Em dezembro, eram 13,6%. Na mesma base de comparação, a participação de CRIs com vencimento antecipado e não repactuado teve uma variação pequena, passando de 2,46% para 2,64%.

Procuradas pela reportagem, Zarin e Manhattan não comentaram as negociações com investidores.

"Algumas companhias precisaram renegociar porque o custo estourou"
Daniel Magalhães

Nesse cenário, o grupo Arquiplan começou a dar os primeiros sinais de uma crise econômico-financeira que viria a se intensificar no corrente ano, culminando em uma situação insustentável, visto que, com o aumento dos custos das operações e, por consequência, das dificuldades para manutenção das contas, houve o aumento de empréstimos bancários, associados as altas exorbitantes dos juros, o que reduziu significativamente a margem de lucro da empresa e comprometeu seu faturamento mensal.

O fato é que o grupo Arquiplan, assim como demais empresas do setor, enfrentam o recuo de aquisições no mercado imobiliário em decorrência da alta dos juros, dificuldade em obtenção de financiamentos, perda de renda e aumento de inadimplência, fatores estes que prejudicam – e muito - a possibilidade de aquisição pelos consumidores finais, no que tange a bens de maior valor, tais como apartamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

É o que resta demonstrado, inclusive, no "Noticiário 02" acima (extraído do Jornal Valor Econômico), que apesar das projeções dos economistas para Selic (juros) em 2021 ser em média 2.8% chegou na realidade em 9,25% e, em 2023, ainda mais alarmante, chegou em 13,75%.

Especificamente no Brasil, onde o *spread* bancário é composto pelo lucro, taxa de inadimplência, custos administrativos, depósitos compulsórios e tributos cobrados pelo governo federal.

Não bastasse, a inflação ressurgiu e veio aumentando rapidamente, além de outros fatores recentes, já mencionados. Como acima mencionado, o crescimento exponencial da Selic tem gerado uma forte migração de recursos da caderneta de poupança para outras aplicações mais rentáveis, reduzindo, assim, a disponibilidade de dinheiro nos bancos para abastecimento do crédito imobiliário.

Isto tudo tem gerado grande instabilidade ao País, que tem enfrentado índices elevados de recessão e desemprego (a título exemplificativo, vide Lojas Americanas, Operadora da Starbucks no Brasil, TokStok, Cervejaria Petrópolis, dentre outras). Todos esses fatos têm, inclusive, sido retratados diariamente pela mídia em geral.

Oportuno lembrar que, outros fatores já vinham ocorrendo nos últimos anos e também contribuíram para a atual situação enfrentada pelo Grupo Arquiplan, quais sejam:

a) a sistemática adotada nos últimos anos pelo Governo Brasileiro para conter a inflação e a elevação da taxa SELIC - numa receita perversa para manter a inflação sob controle, foi estratégia de todo equivocada -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

que impediu o crescimento do Brasil e prejudicou inúmeras empresas nacionais;

b) o câmbio elevado, durante longo período, trouxe outras sérias consequências ao mercado em geral, como por ex.: aumento do custo de obra; e

c) a política econômica nacional, culminada pelo fato do Governo Federal ter procrastinado um ajuste fiscal/tributário suportável aos empresários em geral, o que veio sendo agravado pela crise política e institucional instalada no país nos últimos períodos.

Dessa forma, a somatória de todos os itens acima expostos, especialmente com o recuo do setor imobiliário e queda da aquisição de unidades imobiliárias pelos consumidores, comprometeu a situação do grupo Arquiplan, cessando seu capital de giro próprio e colaborando para uma iminente situação de inadimplência, ao ver-se impedida de cumprir em dia tantos compromissos, em prazos e condições que lhe impedem o pagamento - o que poderá dificultar, no curto prazo, as suas operações econômico-financeiras.

Nessa linha, o sucesso de suas operações depende da recomposição de seu fluxo de caixa, bem como de uma retomada da economia como um todo (nova aceleração do segmento).

Em verdade, o que as Recuperandas necessitam é de tempo para que as vendas dos empreendimentos, em curso, alcancem as projeções realizadas. Isso porque, dado o cenário macroeconômico, existe uma discrepância brutal entre os valores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

desembolsados/dispendidos para a construção e incorporação e o retorno para o caixa da empresa, do produto da venda das unidades imobiliárias construídas ou em fase de construção.

Desse modo, tem-se que a finalidade do Grupo Arquiplan é de superar a crise econômico-financeira pontual que ora vivenciam, mediante a reestruturação de seu passivo através do presente procedimento recuperacional, de modo a se garantir a manutenção da sua capacidade operacional e a manutenção dos empregos gerados, bem como visando a preservação da empresa, os interesses de seus credores e a geração de tributos e riquezas, mantendo-se em atividade, exercendo, assim, sua função social e estimulando a atividade econômica, tudo na forma disposta no artigo 47 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas.

1.3. Viabilidade econômico-financeira e Laudo de Avaliação de Ativos

Anexo ao presente Plano de Recuperação Judicial se encontra o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro do Grupo Arquiplan. As demonstrações consolidadas de resultado e fluxo de caixa, seguem igualmente abaixo, para fins de demonstração:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

NMA

Assessoria Empresarial

	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Ano8	Ano9	Ano10
Receita operacional bruta	50.000.000	52.500.000	55.125.000	57.881.250	60.775.313	63.814.078	67.004.782	70.355.021	73.872.772	77.566.411
(-) Tributos sobre as vendas	(1.105.539)	(1.160.816)	(1.218.856)	(1.279.799)	(1.343.789)	(1.410.979)	(1.481.528)	(1.555.604)	(1.633.384)	(1.715.053)
(-) Devoluções Cancelamentos de vendas	(236.227)	(248.039)	(260.441)	(273.463)	(287.136)	(301.493)	(316.567)	(332.396)	(349.015)	(366.466)
Receita operacional líquida	48.658.234	51.091.146	53.645.703	56.327.988	59.144.388	62.101.607	65.206.687	68.467.022	71.890.373	75.484.891
(-) Custos dos imóveis e serviços vendidos	(31.281.316)	(32.845.382)	(34.487.651)	(36.212.034)	(38.022.636)	(39.923.767)	(41.919.955)	(44.015.953)	(46.216.751)	(48.527.589)
Lucro bruto	17.376.918	18.245.764	19.158.052	20.115.954	21.121.752	22.177.840	23.286.732	24.451.068	25.673.622	26.957.303
Despesas comerciais	(4.012.699)	(4.213.334)	(4.424.001)	(4.645.201)	(4.877.461)	(5.121.334)	(5.377.401)	(5.646.271)	(5.928.584)	(6.225.014)
Despesas gerais e administrativas	(4.601.135)	(4.831.192)	(5.072.752)	(5.326.389)	(5.592.709)	(5.872.344)	(6.165.962)	(6.474.260)	(6.797.973)	(7.137.871)
Depreciação e amortização	(679.495)	(713.470)	(749.143)	(786.601)	(825.931)	(867.227)	(910.589)	(956.118)	(1.003.924)	(1.054.120)
Resultado de equivalência patrimonial										
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	8.083.588	8.487.767	8.912.156	9.357.763	9.825.651	10.316.934	10.832.781	11.374.420	11.943.141	12.540.298
Despesas financeiras	(4.855.698)	(5.098.483)	(5.353.407)	(5.621.077)	(5.902.131)	(6.197.238)	(6.507.100)	(6.832.455)	(7.174.077)	(7.532.781)
Receitas financeiras	1.149.737	1.207.223	1.267.585	1.330.964	1.397.512	1.467.388	1.540.757	1.617.795	1.698.684	1.783.619
Resultado de investimentos	(1.425.865)	(1.497.159)	(1.572.017)	(1.650.618)	(1.733.149)	(1.819.806)	(1.910.796)	(2.006.336)	(2.106.653)	(2.211.986)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.951.761	3.099.349	3.254.316	3.417.032	3.587.884	3.767.278	3.955.642	4.153.424	4.361.095	4.579.150
Provisão Imposto de Renda	(689.818)	(724.308)	(760.524)	(798.550)	(838.478)	(880.401)	(924.422)	(970.643)	(1.019.175)	(1.070.133)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(357.104)	(374.959)	(393.707)	(413.393)	(434.062)	(455.765)	(478.554)	(502.481)	(527.605)	(553.986)
Lucro (prejuízo) antes das participações	1.904.839	2.000.081	2.100.085	2.205.089	2.315.344	2.431.111	2.552.668	2.680.300	2.814.315	2.955.031
Participação dos minoritários	205.898	216.193	227.003	238.353	250.270	262.784	275.923	289.719	304.205	319.415
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	2.110.737	2.216.274	2.327.088	2.443.442	2.565.614	2.693.895	2.828.590	2.970.019	3.118.520	3.274.446
Pagamento do Plano	(80.472)	(1.009.659)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)
Saldo Final	2.030.265	1.206.615	(701.889)	(585.534)	(463.362)	(335.082)	(200.387)	(58.957)	89.544	245.470
Saldo Acumulado	2.030.265	3.236.881	2.534.992	1.949.457	1.486.095	1.151.013	950.627	891.669	981.213	1.226.683

Fechar

	Ano11	Ano12	Ano13	Ano14	Ano15	Ano16	Ano17
Receita operacional bruta	**81.444.731**	**85.516.968**	**89.792.816**	**94.282.457**	**98.996.580**	**103.946.409**	**109.143.729**
(-) Tributos sobre as vendas	(1.800.806)	(1.890.846)	(1.985.389)	(2.084.658)	(2.188.891)	(2.298.335)	(2.413.252)
(-) Devoluções Cancelamentos de vendas	(384.789)	(404.029)	(424.230)	(445.442)	(467.714)	(491.100)	(515.655)
Receita operacional líquida	**79.259.136**	**83.222.093**	**87.383.197**	**91.752.357**	**96.339.975**	**101.156.974**	**106.214.823**
(-) Custos dos imóveis e serviços vendidos	(50.953.968)	(53.501.667)	(56.176.750)	(58.985.587)	(61.934.867)	(65.031.610)	(68.283.191)
Lucro bruto	**28.305.168**	**29.720.426**	**31.206.448**	**32.766.770**	**34.405.108**	**36.125.364**	**37.931.632**
Despesas comerciais	(6.536.264)	(6.863.077)	(7.206.231)	(7.566.543)	(7.944.870)	(8.342.114)	(8.759.219)
Despesas gerais e administrativas	(7.494.765)	(7.869.503)	(8.262.978)	(8.676.127)	(9.109.934)	(9.565.430)	(10.043.702)
Depreciação e amortização	(1.106.826)	(1.162.167)	(1.220.276)	(1.281.290)	(1.345.354)	(1.412.622)	(1.483.253)
Resultado de equivalência patrimonial							
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	**13.167.313**	**13.825.678**	**14.516.962**	**15.242.810**	**16.004.951**	**16.805.198**	**17.645.458**
Despesas financeiras	(7.909.420)	(8.304.891)	(8.720.136)	(9.156.143)	(9.613.950)	(10.094.647)	(10.599.379)
Receitas financeiras	1.872.800	1.966.440	2.064.762	2.168.000	2.276.400	2.390.220	2.509.731
Resultado de investimentos	(2.322.585)	(2.438.714)	(2.560.650)	(2.688.683)	(2.823.117)	(2.964.273)	(3.112.486)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**4.808.107**	**5.048.512**	**5.300.938**	**5.565.985**	**5.844.284**	**6.136.498**	**6.443.323**
Provisão Imposto de Renda	(1.123.640)	(1.179.822)	(1.238.813)	(1.300.754)	(1.365.792)	(1.434.081)	(1.505.785)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(581.685)	(610.769)	(641.308)	(673.373)	(707.042)	(742.394)	(779.513)
Lucro (prejuízo) antes das participações	**3.102.782**	**3.257.921**	**3.420.817**	**3.591.858**	**3.771.451**	**3.960.024**	**4.158.025**
Participação dos minoritários	335.386	352.156	369.763	388.252	407.664	428.047	449.450
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**3.438.168**	**3.610.077**	**3.790.581**	**3.980.110**	**4.179.115**	**4.388.071**	**4.607.474**
Pagamento do Plano	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(2.019.317)
Saldo Final	**409.192**	**581.100**	**761.604**	**951.133**	**1.150.139**	**1.359.094**	**2.588.157**
Saldo Acumulado	**1.635.874**	**2.216.975**	**2.978.579**	**3.929.712**	**5.079.851**	**6.438.945**	**9.027.102**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

2. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2.1. Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos definidos serão utilizados, de forma indistinta e de acordo com as regras da língua portuguesa, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que isso os façam perder o significado que lhes é atribuído abaixo.

2.1.1. "Administradora Judicial": LASPRO CONSULTORES LTDA, inscrita no CNPJ nº 22.223.371/0001-75, representada por Oreste Nestor de Souza Laspro, OAB/SP 98.628, situada à Rua Major Quedinho, n. 111, 18º andar, Centro, CEP 01050-030, São Paulo/SP, com os seguintes endereços eletrônicos: adv@laspro.com.br , lasproconsultores@laspro.com.br e grupoarquiplan@laspro.com.br;

2.1.2. "Aprovação do Plano": Aprovação deste Plano de Recuperação Judicial e/ou aditivos e/ou modificativos ao Plano, por Credores reunidos em Assembleia Geral de Credores.

2.1.3. "Assembleia de Credores": Toda e qualquer Assembleia Geral de Credores realizada durante a presente Recuperação Judicial.

2.1.4. "Créditos": Créditos e obrigações, existentes na Data do Pedido.

2.1.5. "Créditos Concursais": Créditos, existentes na data do Pedido de Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, e que não se enquadrem como Créditos Extraconcursais.

2.1.6. "Créditos Extraconcursais": Créditos que não se sujeitam a Recuperação Judicial, assim reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

2.1.7. "Créditos Trabalhistas": Créditos de titularidade dos Credores Trabalhistas.

2.1.8. "Créditos com Garantia Real": Créditos assegurados por direitos de garantia real, até o limite do valor do bem da respectiva garantia.

2.1.9. "Créditos Quirografários": Créditos Concursais sem qualquer garantia e que não são de titularidade de Credores Trabalhistas e Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte.

2.1.10. "Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte": Créditos de titularidade de Credores Concursais que sejam, nos termos da lei, enquadrados como microempresa ou empresas de pequeno porte.

2.1.11. "Créditos Retardatários": Créditos incluídos na Relação de Credores, cujo pedido para tanto, seja através de habilitação, seja através de impugnação de crédito, ou qualquer outro meio, ocorreu após o decurso do prazo de 15 dias, previsto no art. 7º, § 1º, da LFRE.

2.1.12. "Créditos Tributários": Créditos de natureza tributária.

2.1.13. "Credores": São todos os Credores titulares de Créditos Concursais, portanto, titulares de Créditos, independentemente de sua classificação na Relação de Credores, sujeitos aos efeitos do Pedido de Recuperação Judicial.

2.1.14. "Credores Extraconcursais": São os Credores titulares de Créditos Extraconcursais, portanto, titulares de Créditos que não se sujeitam aos efeitos do Pedido de Recuperação Judicial.

2.1.15. "Credores Trabalhistas": Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

2.1.16. "Credores com Garantia Real": Credores Concursais titulares de Créditos com Garantia Real.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

2.1.17. "Credores Quirografários": Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários.

2.1.18. "Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte": Credores Concursais que sejam, nos termos da lei, enquadrados como microempresa ou empresas de pequeno porte.

2.1.19. "Credores Financeiros Fomentadores": Os Credores, entendidos como Bancos ou Fundos, que concederem crédito às Recuperandas, durante o processo de recuperação, ou lhes oferecerem suporte técnico, logístico, operacional ou de gestão que contribua diretamente a execução das obras em andamento e reestruturação e recuperação das atividades das Recuperandas.

2.1.20. "Credores Retardatários": Credores Concursais titulares de Créditos Retardatários.

2.1.21. "Data de Homologação Judicial do Plano": A data em que ocorrer a publicação da decisão judicial de Homologação Judicial do Plano no Diário de Justiça Eletrônico.

2.1.22. "Data do Pedido": Dia 01 de julho de 2024.

2.1.23. "Data do Deferimento": Dia 25 de setembro de 2024, com publicação da referida decisão em 30 de setembro de 2024.

2.1.24. "Dia Corrido": Dia considerado na contagem de prazos, sem interrupção ou suspensão.

2.1.25. "Dia Útil": Dia Útil será qualquer dia, desde que não seja sábado, domingo ou feriado municipal na Cidade de São Paulo/SP, estadual no Estado de São Paulo e/ou Nacional, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

2.1.26. "Homologação Judicial do Plano": Decisão judicial proferida pelo D. Juízo da Recuperação que homologa o Plano de Recuperação Judicial e concede a Recuperação Judicial.

2.1.27. "Juízo da Recuperação": D. Juízo da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP.

2.1.28. "Laudos": Laudo Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, que integram os Anexos deste Plano.

2.1.29. "LFRE": Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

2.1.30. "Passivo Fiscal": São os créditos e obrigações, de natureza tributária, devidos, na data do Pedido de Recuperação Judicial, pelas Recuperandas.

2.1.31. "Plano": O presente Plano de Recuperação Judicial, bem como aditamentos, modificativos ou alterações, que eventualmente ocorrerem durante a Recuperação Judicial.

2.1.32. "Recuperação Judicial": Processo nº **1103145-12.2024.8.26.0100**, em trâmite perante o D. Juízo da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP.

2.1.33. "Recuperandas" e/ou "Grupo Arquiplan": São as empresas que constam no polo ativo da Recuperação Judicial, a saber: ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A – em Recuperação Judicial; ARQ VENDAS LTDA – em Recuperação Judicial;

2.1.34. "Relação de Credores": Relação que contém os Credores Concursais.

2.1.35. "TR": Taxa Referencial, calculada e corrigida pelo Banco Central do Brasil.

2.2. Cláusulas e Anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se às cláusulas e Anexos do presente Plano.

Da mesma forma, referências às cláusulas ou itens deste Plano referem-se às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

2.3. Títulos

Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

2.4. Termos

Os termos "incluem", "incluindo" e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão "mas não se limitando a".

2.5. Referências

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma estiver expressamente previsto.

2.6. Disposições Legais

As referências as disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

2.7. Prazos

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no art. 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou Dias Corridos), cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

3. VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. Objetivo do Plano

O presente Plano visa permitir que as Recuperandas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação de seu passivo e readequação de sua estrutura; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, e os direitos de seus Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da transitória situação de crise econômico-financeira, e (iii) continuem a operar no mercado com excelência, como têm feito desde o início de sua história.

3.2. Reestruturação dos Créditos

Para que as Recuperandas possam alcançar o seu almejado soerguimento financeiro e operacional é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá essencialmente por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para suas obrigações, vencidas e vincendas, e equalização dos encargos financeiros, nos termos do Capítulo 4 e seguintes deste Plano.

4. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DAS DÍVIDAS

4.1. Meios de Recuperação Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

Além da concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações, a seguir pormenorizadamente especificados, o Grupo Roda poderá utilizar todos e quaisquer meios, mas não se limitando a eles, previstos no artigo 50, da LFRE.

4.2. Pagamento dos Credores Trabalhistas

4.2.1. Credores Trabalhistas receberão o pagamento total dos Créditos Trabalhistas, sem qualquer aplicação de deságio, em até 10 (dez) parcelas mensais, sendo a primeira devida em até 60 (sessenta) dias da Data de Homologação Judicial do Plano.

4.2.2. Os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores a data do pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias.

4.3. Pagamento dos Credores com Garantia Real

4.3.1. Se houver a inclusão de algum Credor para a Classe II - Garantia Real, este receberá seu pagamento na mesma forma dos Credores da Classe III - Quirografários, nos termos da Clausula 4.4.1 abaixo.

4.4. Pagamento dos Credores Quirografários

4.4.1. Credores Quirografários receberão o pagamento dos Créditos Quirografários com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, sendo a primeira devida após 20 (vinte) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

(i) **Deságio**: 85% (oitenta e cinco por cento);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

(ii) **Carência:** 20 (vinte) meses, a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iii) **Correção Monetária:** TR + juros simples de 1% ao ano;

(iv) **Amortização**: após a aplicação do deságio estipulado no item (i) acima, o pagamento do saldo remanescente será realizado até 180 (cento e oitenta) parcelas, mensais, iguais e consecutivas, cujo início do pagamento se dará após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima;

4.5. Pagamento dos Credores ME e EPP

4.5.1. Caso ocorra a inclusão de algum credor na Classe IV – ME e EPP, estes receberão da seguinte forma:
Credores Microempresas e Empresa de Pequeno Porte receberão o pagamento dos Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte com deságio de 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, sendo o saldo remanescente (após a aplicação do deságio) pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, sendo a primeira devida após 18 (meses) meses da Data de Homologação Judicial do Plano, da seguinte forma:

(i) **Deságio**: 50% (cinquenta por cento);

(ii) **Carência:** 18 (dezoito) meses, a contar da Data de Homologação Judicial do Plano;

(iii) **Correção Monetária:** TR + juros simples de 1% ao ano;

(iv) **Amortização**: O pagamento será realizado até 180 (cento e oitenta) parcelas, mensais, iguais e consecutivas, cujo início do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

pagamento se dará após o término do período de carência estipulado no item (ii) acima;

4.6. Pagamento dos Credores Financeiros Fomentadores

4.6.1. Os credores financeiros fomentadores do Grupo Arquiplan, entendidos como Bancos ou Fundos que continuem concedendo crédito para a conclusão das obras em curso durante o processo recuperacional, receberão o seu pagamento sem a aplicação de deságio ou desconto sobre o valor do crédito atualizado até a Data do Pedido, cujo referido valor será pago na forma dos instrumentos originalmente pactuados.

4.7. Pagamento dos Credores Retardatários

Os Credores Retardatários terão seus créditos quitados da mesma forma estipulada nas cláusulas 4.3, 4.4 e 4.5 acima, a depender da natureza do Crédito Retardatário, sendo que o período de carência irá se iniciar da data da certidão de trânsito em julgado da decisão judicial que reconhecer o Crédito Retardatário.

4.8. Inexistência de recurso ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo

O pagamento dos Créditos está condicionado à inexistência de recurso judicial contra a Homologação Judicial do Plano ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo pelo órgão judicial competente para seu conhecimento.

4.9. Forma de pagamento

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou através de PIX.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

O comprovante de depósito do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.10. Contas bancárias dos Credores

Os Credores deverão informar as suas respectivas contas bancárias para fins de pagamento das obrigações assumidas por força deste Plano, mediante comunicação nos autos do processo de recuperação ou por e-mail para o departamento financeiro das Recuperandas, qual seja: credores@arquiplan.com.br

Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

Os pagamentos devidos aos Credores que não tiverem informado suas contas bancárias ficarão provisionados em conta das Recuperandas.

Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios, bem como pagamento de eventuais honorários contratuais e/ou sucumbenciais ao Credor, caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.

4.11. Alteração nos valores do Créditos

Caso seja verificada eventual alteração no valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes.

Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.12. Direito de Compensação

Antes de realizar o pagamento de um Crédito, as Recuperandas ficam autorizadas a compensar eventuais créditos que detenham contra o Credor, de modo a pagar-lhe apenas o eventual saldo do Crédito existente após a compensação realizada com o valor atualizado do crédito detido pelas Recuperandas.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1. Vinculação ao Plano

As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e os Credores a partir da Homologação Judicial do Plano, nos termos do art. 59 da LFRE, e os seus respectivos cessionários e sucessores.

5.2. Novação

Este Plano implica a novação dos Créditos, que serão pagos na forma estabelecida neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, convênios, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

5.3. Reconstituição de Direitos

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61 da LFRE, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos art. 61, § 2º, e 74 da LFRE.

5.4. Ratificação de Atos

A Aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive para o disposto nos art. 66, 74 e 131 da LFRE.

5.5. Extinção de Ações e Liberação de Garantias

Com a Homologação Judicial do Plano, os Credores não mais poderão: (i) ajuizar ou prosseguir com qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal de valor líquido contra as Recuperandas; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra as Recuperandas; (iii) penhorar quaisquer bens ou direitos das Recuperandas para satisfazer seus Créditos ou praticar qualquer outro ato constritivo e expropriatório contra tais bens e direitos; (iv) cobrar e/ou executar qualquer garantia sobre bens e direitos das Recuperandas, bem como terceiros garantidores, avalistas e/ou devedores solidários de obrigações que foram novadas, ou seja, a efetiva adesão ao plano de recuperação judicial implicará a imediata extinção de todas as garantias concedidas em beneficio do credor, tanto reais, como fidejussórias, quer concedidas por pessoas físicas, quer jurídicas; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas; e (vi) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios.

Todas as ações de qualquer natureza relacionadas a qualquer Crédito Concursal de valor líquido em curso contra as Recuperandas, seus sócios, avalistas, devedores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

solidários e/ou coobrigados, deverão ser extintas após a homologação do plano de recuperação, e as penhoras e constrições eventualmente existentes deverão ser liberadas.

5.6. Quitação

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, suas controladoras, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários a qualquer título.

5.7. Formalização de documentos e outras providências

As Recuperandas obrigam-se a realizar todos os atos e firmar todos os instrumentos e documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados ao cumprimento e implementação deste Plano e obrigações correlatas.

5.8. Descumprimento do Plano

Para fins deste Plano, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso as Recuperandas, após o recebimento de notificação enviada pela parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, não sanem referido descumprimento no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento da notificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

No caso de não saneamento, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo a convocação de Assembleia de Credores com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento, em consonância ao disposto na LFRE e deliberado no Recurso Especial nº 1830550-SP.

5.9. Aditamentos, alterações ou modificação do Plano

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo pelas Recuperandas durante o Processo de Recuperação Judicial, inclusive após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia de Credores, nos termos da LFRE.

Aditamentos ao Plano, desde que aprovados nos termos da LFRE, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Contratos existentes e conflitos

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura do presente Plano, o Plano prevalecerá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

6.2. Anexos

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

6.3. Data do Pagamento

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

6.4. Encargos Financeiros

Salvo nos casos expressamente previstos no Plano, não incidirão correção monetária e nem juros sobre o valor dos Créditos desde a Data do Pedido, sendo que sua incidência se iniciará a partir da Data de Homologação Judicial do Plano.

6.5. Créditos em Moeda Estrangeira

Os Créditos denominados em moeda estrangeira serão mantidos na moeda original para todos os fins de direito, nos termos do artigo 50, § 2º, da LFRE, e serão liquidados em conformidade com as disposições deste Plano.

Os Créditos denominados em moeda estrangeira serão convertidos com base na cotação de fechamento da taxa de venda de câmbio de reais pela respectiva moeda estrangeira na data que seja 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anterior à data em que cada parcela do pagamento for devida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

6.6. Divisibilidade das previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, os demais termos e disposições deste Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério exclusivo das Recuperandas, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que as Recuperandas poderão requerer a convocação de Assembleia de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou Aditivo.

6.7. Manutenção do direito de petição, voz e voto em Assembleia de Credores

Para fins deste Plano, e enquanto não verificado o encerramento da Recuperação Judicial, os Credores preservarão o exercício do direito de petição, voz e voto referente ao Crédito remanescente em toda e qualquer Assembleia de Credores posterior à Homologação Judicial do Plano.

6.8. Tratamento Diferenciado de Credores

O plano de recuperação judicial poderá prever tratamento diferenciado aos créditos sujeitos à recuperação judicial pertencentes a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido de recuperação judicial, desde que tais bens ou serviços sejam necessários para a manutenção das atividades e que o tratamento diferenciado seja adequado e razoável no que concerne à relação comercial futura.

6.9. Lei Aplicável

Todos os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

6.10. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo D. Juízo da Recuperação

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

MARCELO GINZBERG:26654433840 Assinado de forma digital por MARCELO GINZBERG:26654433840 Dados: 2024.11.29 12:45:20 -03'00'

ALAN GINZBERG:26627849895 Assinado de forma digital por ALAN GINZBERG:26627849895 Dados: 2024.11.29 12:46:06 -03'00'

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial

MARCELO GINZBERG:26654433840 Assinado de forma digital por MARCELO GINZBERG:26654433840 Dados: 2024.11.29 12:45:41 -03'00'

ALAN GINZBERG:26627849895 Assinado de forma digital por ALAN GINZBERG:26627849895 Dados: 2024.11.29 12:46:30 -03'00'

ARQ VENDAS LTDA. – em Recuperação Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código Sl2z5Un7.

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO "GRUPO ARQUIPLAN"

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial

ARQ VENDAS LTDA – em Recuperação Judicial

Processo de Recuperação Judicial sob o nº 1103145-12.2024.8.26.0100

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo / SP

Novembro - 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Arquiplan, constituído pela consolidação substancial das empresas ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial e ARQ VENDAS LTDA – em Recuperação Judicial, conforme decisão de deferimento proferida nos autos do processo em epígrafe.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna do Grupo Arquiplan, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor.

As bases internas de dados das empresas envolvidas e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo Grupo, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores.

Ademais, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivo de sua administração.

A NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

Referido laudo tem como objetivo auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes. O Plano de Recuperação Judicial do Grupo Arquiplan foi elaborado por seus profissionais.

1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

O Grupo Arquiplan teve origem com a fundação da Construtora Luiz Shehtman em meados de 1950, a qual iniciou suas atividades na Comarca da Capital e atuou no ramo imobiliário ou, mais especificamente, na área da construção civil.

Posteriormente, em 1962, foi fundada a empresa Engearte, com foco em obras públicas. Portanto, a primeiro momento, as primeiras empresas do que viria a ser o Grupo Arquiplan tiveram atuação fundamental na construção civil, um dos braços do ramo imobiliário.

Em 1972, 10 anos após a fundação da empresa Engearte, o Grupo Arquiplan de fato surgiu, englobando as empresas já fundadas e mantendo a atuação na área da construção civil.

Após 15 anos, mais especificamente em 1987, a Estate Empreendimentos Imobiliários, empresa incorporadora, passou a integrar o Grupo Arquiplan, o que trouxe importantes mudanças, visto que, gradualmente, até o ano de 2003, o grupo expandiu sua área de atuação, então predominantemente na área da construção civil.

Mais precisamente em 2003, o grupo Arquiplan passou a atuar, oficialmente, no lançamento de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão, focando, portanto, na incorporação imobiliária.

Nos últimos anos, o grupo Arquiplan contou, ainda, com a fundação da empresa ARQ Vendas, voltada para a internalização das vendas e a expansão de sua atuação no segmento econômico.

Portanto, o grupo Arquiplan possui mais de 72 anos de atuação no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

mercado brasileiro e é constituído hoje por um dos mais tradicionais incorporadores do Estado de São Paulo.

Voltado ao ramo imobiliário, especificamente à incorporação imobiliária com a construção e lançamento de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão, o grupo Arquiplan se destaca pelo autofinanciamento, implementação de tecnologias para construção, inclusive em terrenos pequenos, Land Bank de alta qualidade e uma estrutura enxuta e de terceirização seletiva, com inúmeros parceiros de confiança.

Atualmente, o Grupo Arquiplan conta com mais de 1 milhão de metros quadrados entregues, constituído por 30 empreendimentos finalizados, além de mais de 04 empreendimentos em obras e 10 Landbank fechados em diversas localidades nobres da cidade de São Paulo.

O Grupo Arquiplan, nesse sentido, voltado à incorporação imobiliária, atua desde a aquisição dos terrenos, construção dos empreendimentos até a venda das unidades imobiliárias, contando com uma estrutura enxuta e de terceirização seletiva, destacando-se, amplamente, entre seus concorrentes e principais incorporadoras do Estado de São Paulo, como Even, Gafisa e Helbor.

A atuação do Grupo, dessa forma, abrange diversos setores do ramo imobiliário, o qual, nos últimos anos, tem sofrido com a alta dos juros e a retração do mercado consumidor.

Sendo assim, o Grupo Arquiplan comprometeu sobremaneira sua margem de lucro – já reduzida pelos riscos das operações - face aos extorsivos juros praticados pelas instituições financeiras.

Além desses fatores, o mercado imobiliário sofreu significativa retração nos últimos anos, com a queda gradativa da aquisição de bens imóveis pelos consumidores de baixo, médio e alto poder aquisitivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

Conforme noticiários trazidos em sede inicial, no ano de 2023, por exemplo, o mercado imobiliário teve um recuo de 30,2% em lançamentos e 9,2% em vendas, incluindo as vendas do programa Minha Casa, Minha Vida, com queda de 37,1%, tendo em vista o mercado nada promissor de consumo. Tal cenário apenas se mantém no corrente ano, dificultando, ainda mais, a crise sofrida pelas empresas do setor.

Nesse cenário, o Grupo Arquiplan começou a dar os primeiros sinais de uma crise econômico-financeira que viria a se intensificar no corrente ano, culminando em uma situação insustentável, visto que, com o aumento dos custos das operações e, por consequência, das dificuldades para manutenção das contas, houve o aumento de empréstimos bancários, associados as altas exorbitantes dos juros, o que reduziu significativamente a margem de lucro da empresa e comprometeu seu faturamento mensal.

O cenário de vendas, atual, que se encontra desacelerado, tende a piorar, a depender dos desdobramentos da reforma.

Como resultado disso tudo, o Grupo Arquiplan, se valendo largamente de capital de terceiros, aumentou, drasticamente, seu endividamento, operando, atualmente, com terríveis perspectivas financeiras futuras, que tornaram imperioso o ajuizamento do presente pleito recuperacional.

Afinal, apesar desse cenário, as operações precisam continuar e as empresas, na hipótese de melhora do cenário macroeconômico (aumento das vendas) e repactuação do endividamento, hiperinflacionado, voltarão a trabalhar com a perspectiva de rentabilidade.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo Grupo Arquiplan e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 17 anos;

- Foram projetados os cenários com melhores margens, assegurando os projetos existentes e explorando novos mercados;

- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;

- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos operacionais e não operacionais e pagamento dos credores, para garantia de continuidade do Grupo Arquiplan como um todo, no período das projeções;

2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas foram projetadas de acordo com as expectativas do segmento imobiliario, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos.

Ademais, alguns dos motivos do crescimento modesto projetado,se dá pela desaceleração e instabilidade econômica do país, com o intuito de mitigar as ditorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do Grupo Arquiplan, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelo Grupo Arquiplan, não prevendo (e não é mesmo possível nenhuma previsão até o momento de apresentação desta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

projeção) alterações mercadológicas e da economia nacional e internacional.

2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução de produtos comercializados.

2.3. CUSTOS E DESPESAS

Os custos dos produtos vendidos pelo Grupo Arquiplan sofrem modificações ao longo das projeções, visto que são ajustes de mercado baseados em análises da demanda do setor.

Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir os custos diretos, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o Grupo Arquiplan e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

Além disso, este item contempla os gastos relacionados aos custos e despesas fixas, como por exemplo: despesas de venda, equipe comercial (salários e comissões) e equipe administrativa, que após cortes e revisões periódicas estão e ficarão mais enxutos.

2.4. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo Arquiplan junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial ora apresentado.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamentodo Grupo Arquiplan.

Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, II,III e IV de Credores conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

2.5. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo Grupo Arquiplan, o quadro é composto por duas classes formais, quais sejam: Credores Trabalhistas (Classe I) e Credores Quirografários (Classe III).

O montante dos créditos existentes apresentado pelo Grupo Arquiplan no Plano de Recuperação é de: R$ 295.936.736,00 (duzentos e noventa e cinco milhões, novecentos e trinta e seis mil e setecentos e trinta e seis reais).

2.6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo Arquiplan, junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Dividas Recuperação Judi	Valor Total Devido	Deságio (%)	Carencia (meses)	Prazo de Pagamento (meses)	Proposta (R$)
Classe I	R$ 80.472	0%	2	10	R$ 80.472
Classe III	R$ 295.856.264	85%	20	180	R$ 44.378.440
Total Geral	**R$ 295.936.736**				**R$ 44.458.911**

O Grupo Arquiplan propõe uma simulação de pagamentos com parcelas mensais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

Tal simulação está projetada em 200 (duzentos) meses, compostos por carências iniciais, e meses de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial - a ser votado em sede de Assembleia Geral de Credores.

2.7. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do Grupo Arquiplan gerar riquezas, e observa-se que precisará de um tempo de maturação para voltar a gerar caixa compatível com a necessidade de pagamento aos credores.

Os valores apresentados mostram que o Grupo Arquiplan, dedica-se ao pagamento de impostos correntes e parcelamentos, custos de operação, despesas financeiras e as classes credoras/sujeitas ao Plano de Recuperação Judicial ora apresentado.

Para que fique clara projeção narrada, referente ao fluxo de geração de caixa, segue demonstrativo abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

NMA

Assessoria Empresarial

	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Ano8	Ano9	Ano10
Receita operacional bruta	**50.000.000**	**52.500.000**	**55.125.000**	**57.881.250**	**60.775.313**	**63.814.078**	**67.004.782**	**70.355.021**	**73.872.772**	**77.566.411**
(-) Tributos sobre as vendas	(1.105.539)	(1.160.816)	(1.218.856)	(1.279.799)	(1.343.789)	(1.410.979)	(1.481.528)	(1.555.604)	(1.633.384)	(1.715.053)
(-) Devoluções Cancelamentos de vendas	(236.227)	(248.039)	(260.441)	(273.463)	(287.136)	(301.493)	(316.567)	(332.396)	(349.015)	(366.466)
Receita operacional líquida	**48.658.234**	**51.091.146**	**53.645.703**	**56.327.988**	**59.144.388**	**62.101.607**	**65.206.687**	**68.467.022**	**71.890.373**	**75.484.891**
(-) Custos dos imóveis e serviços vendidos	(31.281.316)	(32.845.382)	(34.487.651)	(36.212.034)	(38.022.636)	(39.923.767)	(41.919.956)	(44.015.953)	(46.216.751)	(48.527.589)
Lucro bruto	**17.376.918**	**18.245.764**	**19.158.052**	**20.115.954**	**21.121.752**	**22.177.840**	**23.286.732**	**24.451.068**	**25.673.622**	**26.957.303**
Despesas comerciais	(4.012.699)	(4.213.334)	(4.424.001)	(4.645.201)	(4.877.461)	(5.121.334)	(5.377.401)	(5.646.271)	(5.928.584)	(6.225.014)
Despesas gerais e administrativas	(4.601.135)	(4.831.192)	(5.072.752)	(5.326.389)	(5.592.709)	(5.872.344)	(6.165.962)	(6.474.260)	(6.797.973)	(7.137.871)
Depreciação e amortização	(679.495)	(713.470)	(749.143)	(786.601)	(825.931)	(867.227)	(910.589)	(956.118)	(1.003.924)	(1.054.120)
Resultado de equivalência patrimonial										
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	**8.083.588**	**8.487.767**	**8.912.156**	**9.357.763**	**9.825.651**	**10.316.934**	**10.832.781**	**11.374.420**	**11.943.141**	**12.540.298**
Despesas financeiras	(4.855.698)	(5.098.483)	(5.353.407)	(5.621.077)	(5.902.131)	(6.197.238)	(6.507.100)	(6.832.455)	(7.174.077)	(7.532.781)
Receitas financeiras	1.149.737	1.207.223	1.267.585	1.330.964	1.397.512	1.467.388	1.540.757	1.617.795	1.698.684	1.783.619
Resultado de investimentos	(1.425.866)	(1.497.159)	(1.572.017)	(1.650.618)	(1.733.149)	(1.819.806)	(1.910.796)	(2.006.336)	(2.106.653)	(2.211.986)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**2.951.761**	**3.099.349**	**3.254.316**	**3.417.032**	**3.587.884**	**3.767.278**	**3.955.642**	**4.153.424**	**4.361.095**	**4.579.150**
Provisão Imposto de Renda	(689.818)	(724.308)	(760.524)	(798.550)	(838.478)	(880.401)	(924.422)	(970.643)	(1.019.175)	(1.070.133)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(357.104)	(374.959)	(393.707)	(413.393)	(434.062)	(455.765)	(478.554)	(502.481)	(527.605)	(553.986)
Lucro (prejuízo) antes das participações	**1.904.839**	**2.000.081**	**2.100.085**	**2.205.089**	**2.315.344**	**2.431.111**	**2.552.666**	**2.680.300**	**2.814.315**	**2.955.031**
Participação dos minoritários	205.898	216.193	227.003	238.353	250.270	262.784	275.923	289.719	304.205	319.415
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**2.110.737**	**2.216.274**	**2.327.088**	**2.443.442**	**2.565.614**	**2.693.895**	**2.828.590**	**2.970.019**	**3.118.520**	**3.274.446**
Pagamento do Plano	(80.472)	(1.009.659)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)
Saldo Final	**2.030.265**	**1.206.615**	**(701.889)**	**(585.534)**	**(463.362)**	**(335.082)**	**(200.387)**	**(58.957)**	**89.544**	**245.470**
Saldo Acumulado	**2.030.265**	**3.236.881**	**2.534.992**	**1.949.457**	**1.486.095**	**1.151.013**	**950.627**	**891.669**	**981.213**	**1.226.683**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

NMA

Assessoria Empresarial

	Ano11	Ano12	Ano13	Ano14	Ano15	Ano16	Ano17
Receita operacional bruta	**81.444.731**	**85.516.968**	**89.792.816**	**94.282.457**	**98.996.580**	**103.946.409**	**109.143.729**
(-) Tributos sobre as vendas	(1.800.806)	(1.890.846)	(1.985.389)	(2.084.658)	(2.188.891)	(2.298.335)	(2.413.252)
(-) Devoluções Cancelamentos de vendas	(384.789)	(404.029)	(424.230)	(445.442)	(467.714)	(491.100)	(515.655)
Receita operacional líquida	**79.259.136**	**83.222.093**	**87.383.197**	**91.752.357**	**96.339.975**	**101.156.974**	**106.214.823**
(-) Custos dos imóveis e serviços vendidos	(50.953.968)	(53.501.667)	(56.176.750)	(58.985.587)	(61.934.867)	(65.031.610)	(68.283.191)
Lucro bruto	**28.305.168**	**29.720.426**	**31.206.448**	**32.766.770**	**34.405.108**	**36.125.364**	**37.931.632**
Despesas comerciais	(6.536.264)	(6.863.077)	(7.206.231)	(7.566.543)	(7.944.870)	(8.342.114)	(8.759.219)
Despesas gerais e administrativas	(7.494.765)	(7.869.503)	(8.262.978)	(8.676.127)	(9.109.934)	(9.565.430)	(10.043.702)
Depreciação e amortização	(1.106.826)	(1.162.167)	(1.220.276)	(1.281.290)	(1.345.354)	(1.412.622)	(1.483.253)
Resultado de equivalência patrimonial							
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	**13.167.313**	**13.825.678**	**14.516.962**	**15.242.810**	**16.004.951**	**16.805.198**	**17.645.458**
Despesas financeiras	(7.909.420)	(8.304.891)	(8.720.136)	(9.156.143)	(9.613.950)	(10.094.647)	(10.599.379)
Receitas financeiras	1.872.800	1.966.440	2.064.762	2.168.000	2.276.400	2.390.220	2.509.731
Resultado de investimentos	(2.322.585)	(2.438.714)	(2.560.650)	(2.688.683)	(2.823.117)	(2.964.273)	(3.112.486)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**4.808.107**	**5.048.512**	**5.300.938**	**5.565.985**	**5.844.284**	**6.136.498**	**6.443.323**
Provisão Imposto de Renda	(1.123.640)	(1.179.822)	(1.238.813)	(1.300.754)	(1.365.792)	(1.434.081)	(1.505.785)
Contribuição social sobre o lucro líquido	(581.685)	(610.769)	(641.308)	(673.373)	(707.042)	(742.394)	(779.513)
Lucro (prejuízo) antes das participações	**3.102.782**	**3.257.921**	**3.420.817**	**3.591.858**	**3.771.451**	**3.960.024**	**4.158.025**
Participação dos minoritários	335.386	352.156	369.763	388.252	407.664	428.047	449.450
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**3.438.168**	**3.610.077**	**3.790.581**	**3.980.110**	**4.179.115**	**4.388.071**	**4.607.474**
Pagamento do Plano	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(3.028.976)	(2.019.317)
Saldo Final	**409.192**	**581.100**	**761.604**	**951.133**	**1.150.139**	**1.359.094**	**2.588.157**
Saldo Acumulado	**1.635.874**	**2.216.975**	**2.978.579**	**3.929.712**	**5.079.851**	**6.438.945**	**9.027.102**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJM12442791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial, ora apresentado pelo Grupo Arquiplan, sustenta sua viabilidade, enquanto grupo empresarial, tanto sobre o aspecto de geração de caixa futuro, quanto no que tamge à revisã e redução de seus custos e suas despesas correntes.

O fluxo estimado se baseia tanto nas previsões micro quanto macroeconomicas do setor, aliadas ao enxugamento da estrutura de endividamento e remodelagem do negócio.

Apesar dos fluxos aqui apresentados remeterem a estimativas de longo prazo, representarem o melhor entendimento dos administradores do Grupo Arquiplan, evidenciando a plena viabilidade empresarial do grupo, com a aprovação e homologação de seu plano pelos credores.

4. PASSIVO FISCAL

As Recuperandas não possuem passivo fiscal e estão com os pagamentos, de impostos apurados mesnsalmente, rigorosamente em dia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

5. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações analisadas, opina-se que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo Arquiplan é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade.

Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do Grupo Arquiplan em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se:

1. Ressalva-se que, não foi conduzida verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da empresa objeto deste laudo, considerando como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;

2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementosde julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa,bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com os padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;

4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando, assim, a reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do Grupo;

5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;

6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo;

7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e consequente redução do custo financeiro da operação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

Importante destacar, ainda, que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da Lei 11.101/2005, é a "reorganização administrativa", medida que foi iniciada e encontra-se em plena implantação, de modo que as Recuperandas confiam em sua reestruturação e direcionamento do seu negócio, e, via de consequência, dos empregos (diretos e indiretos) que gera, do impacto positivo na comunidade, dos contratos de compra firmados, entre outros.

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

São Paulo - SP, 29 de novembro de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
MIGUEL MARTELLOTTA ALMOUALEM
Data: 29/11/2024 07:18:49-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

gov.br Documento assinado digitalmente
MARCO AURELIO LOPES MARIANO
Data: 29/11/2024 09:37:24-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARCO AURELIO LOPES MARIANO

CONTADOR – CRC 1SP 235075/O-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código nBRgWfZn.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial

ARQ VENDAS LTDA – em Recuperação Judicial

ARQUIPLAN 74 anos
Concretizando sonhos, construindo o futuro.

Novembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

Sumário

1. Considerações Iniciais .....

2. Limitações .....

3. Projeto .....

3.1. Contextualização .....

3.2. Escopo do Trabalho .....

3.3. Avaliação de Bens e Ativos .....

3.4. Resultados da Avaliação .....

4. Considerações Finais .....

ANEXO I ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.. .....

ANEXO I ARQ VENDAS LTDA .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

1. Considerações Iniciais

Este Relatório foi elaborado pela NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas ("PRJ") e não se confunde, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ.

Ademais, não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas Recuperandas e seus representantes, bem como por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Este trabalho foi elaborado para apuração do valor contábil do ativo imobilizado das empresas - para fins de elaboração do Plano de Recuperação Judicial, sendo certo que, o processo foi distribuído perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo / SP, sob o número 1103145-12.2024.8.26.0100.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações contábeis, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas, seus funcionários, administradores, consultores, demais prestadores de serviço, do mercado local e nacional.

Nenhum dos dados e Informações fornecidos neste documento foram auditados ou tiveram sua veracidade investigada pela NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

2. Limitações

Para atingir o objetivo do trabalho foram aplicados procedimentos sempre com base em dados coletados, além de informações fornecidas pelas Recuperandas.

Os valores aqui apresentados são resultantes de diversas análises, sujeitas às seguintes premissas e assumpções:

A. Este trabalho foi feito com base em informações disponibilizadas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho qualquer tipo de investigação independente e ou procedimento de auditoria.
Desta forma, a NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA não assume qualquer responsabilidade futura pela imprecisão das informações disponibilizadas pelas Requerentes, que foram utilizadas neste Relatório.

B. A NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA não se responsabiliza por atualizar qualquer resultado apresentado neste Relatório em razão de eventos ou circunstâncias que possam vir a acontecerapós a sua data-base.

C. Os valores de bens móveis e ativos constantes neste Relatório representam seus valores contábeis, portanto, não devem ser considerados como indicativos ou representativos dos efetivos valores de transação com terceiros, onde o interesse de cada parte envolvida na negociação pode diferir de seus valores.

Este Relatório, suas premissas, assunções e valores, assim como as conclusões apresentadas são de uso exclusivo das Recuperandas. Sendo assim, elas não podem distribuir este documento para terceiros, exceto se requisitado por autoridades locais e fiscais, auditores e seus advogados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

3. Projeto

3.1. Contextualização

Conforme solicitação das Recuperandas, a NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA elaborou este Laudo contendo a avaliação dos seus bens e ativos, na data base de 31 de outubro de 2024, única e exclusivamente como material complementar ao Plano de Recuperação Judicial do "Grupo Arquiplan", atendendo ao disposto no Inciso III do art. 53 da Lei nº 11.101/05, não devendo ser fragmentado ou utilizado em partes por credores das empresas ou quaisquer partes interessadas.

A referida Lei trata sobre a recuperação judicial, extrajudicial e a falência de empresas. O enfoque sobre o Plano de Recuperação Judicial visa permitir que a empresa supere sua crise econômico-financeira, bem como atenda aos interesses e preserve os direitos dos credores.

O art. 53 da Lei nº 11.101/05 em seu Inciso III - indica que o Plano de Recuperação deve conter "laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos" do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada", isto é, a legislação indica duas abordagens de avaliações de forma a posicionar os credores sobre o valor da Recuperandas nos contextos de continuidade operacional ou de uma eventual liquidação dos ativos, em relação ao Grupo Arquiplan.

3.2. Escopo do Trabalho

O escopo do trabalho contempla os ativos tangíveis, bem como os ativos para os quais existem critérios de reversibilidade, conforme as classes descritas nos Anexos I e II.

Em conformidade ao acordado com o Grupo Arquiplan, foram igualmente consideradas, no tocante ao levantamento dos ativos, as informações existentes no sistema da Administração, uma vez que são realizados inventários frequentes. Dessa forma, ressaltamos que não fez parte do nosso escopo de serviços:

1. A realização de vistorias em campo dos bens móveis de propriedade do Grupo Arquiplan, sendo as informações e características destes fornecidas pelas próprias empresas.

2. A realização de inventário físico de bens, sua conciliação com os registros contábeis e tampouco a verificação de funcionamento dos ativos e suas características físicas;

3. A verificação de dívidas e passivos ambientais que recaiam sobre os eventuais ativos sob análise.

3.3. Avaliação de Bens e Ativos

Com base no portfólio de ativos identificados, classificamos os bens em grupos e subgrupos - com base em suas características funcionais.

Essas classificações foram estabelecidas com a finalidade de facilitar o agrupamento de ativos similares e auxiliar na realização da avaliação.

As classificações foram determinadas com o único propósito da avaliação e foram baseadas e/ou modificadas de acordo com as classes implementadas pelas Requerentes no seu registro do ativo imobilizado.

A primeira etapa da análise dos bens móveis começou com os procedimentos de coleta de dados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

Trabalhamos em conjunto com a Administração para determinar quais informações seriam relevantes ao sucesso da conclusão das análises e para determinar quais informações estariam previamente disponíveis.

Ao término dessa etapa, foi disponibilizado pela Administração a cópia eletrônica das listas dos ativos imobilizados na data-base da avaliação.

Nessa listagem inicial, foram disponibilizadas através da abertura analítica bem-a-bem.

Além das informações acessórias, a Administração disponibilizou três outros documentos, que foram igualmente considerados em nossas análises:

- Balancetes contábeis;
- Balanços sintéticos; e
- Controles e informações descritivas sobre os ativos.

3.4. Resultados da Avaliação

Com base em nossas análises, os resultados da Avaliação estão demonstrados nos Anexos I e II, por empresa e por categoria dos ativos, referenciando-se na data base estabelecida para a realização do presente trabalho.

4. Considerações Finais

Na data-base que referência o presente trabalho de avaliação e, com base nos parâmetros e premissas mencionados anteriormente, o valor dos Bens e Ativos representa o valor contábil residual em 31 de OUTUBRO de 2024 de **R$**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

1.456.815,40 (um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil oitocentos e quinze reais e quarenta centavos).

O detalhamento dos bens e ativos constam no Anexo de I a II deste laudo.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
MIGUEL MARTELLOTTA ALMOUALEM
Data: 29/11/2024 12:35:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NMA ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

Documento assinado digitalmente
MARCO AURELIO LOPES MARIANO
Data: 29/11/2024 12:08:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARCO AURELIO LOPES MARIANO

CONTADOR – CRC 1SP 235075/O-9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código LFMYi8by.

ANEXO I

Relatório do ativo imobilizado

Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A.
06.166.939/0001-07

Conta contábil	Categoria	Qtde	Descr Compl	Data Aquisição	Valor Unitário	Total
Imobilizado em andamento	Consórcio	1	Bradesco	31/10/2024	567.012,40	567.012,40
Imobilizado em andamento	Consórcio	1	Caixa	31/10/2024	342.213,41	342.213,41
			Imobilizado em andamento			**909.225,81**
Equipamentos de Informática	Informática	1	Computador	12/01/2012	1.196,66	1.196,66
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	30/04/2012	2.261,12	2.261,12
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	30/04/2012	2.682,28	2.682,28
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	25/04/2014	2.692,98	2.692,98
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	05/05/2014	2.619,04	2.619,04
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Del Core 2 duo HD	26/05/2014	650,00	650,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	26/05/2014	2.880,22	2.880,22
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Lenovo NB 8490 WB SL	01/07/2014	1.870,00	1.870,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Lenovo NB 8490	04/07/2014	1.652,68	1.652,68
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Lenovo NB 8490	09/01/2015	14.302,00	14.302,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Microcomputador Dell Vostro 260 Slim	20/01/2015	2.888,99	2.888,99
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Del Core 2 duo HD	11/05/2015	1.767,65	1.767,65
Equipamentos de Informática	Informática	1	CPU e Monitor	18/06/2019	4.203,37	4.203,37
Equipamentos de Informática	Informática	1	CPU e Monitor	16/03/2020	3.357,00	3.357,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Computador	19/07/2013	8.792,04	8.792,04
Equipamentos de Informática	Informática	1	Computador	17/11/2014	1.140,00	1.140,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	CPU 2048 DDR 2 HD	23/01/2015	800,00	800,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Desktop Dell	19/05/2021	3.000,00	3.000,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Desktop	07/07/2021	3.069,99	3.069,99
Equipamentos de Informática	Informática	3	Dell Optiplex Micro Core	23/08/2021	4.022,22	12.066,66
Equipamentos de Informática	Informática	1	Dell	19/11/2021	4.249,98	4.249,98
Equipamentos de Informática	Informática	1	Dell	09/01/2021	4.588,00	4.588,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook dell	22/02/2022	3.799,00	3.799,00
Equipamentos de Informática	Informática	2	Desktops dell mod 3060	03/03/2022	3.597,76	7.195,52
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook Dell	09/08/2022	4.000,00	4.000,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	dell Vostro mod 3710	05/05/2023	4.197,00	4.197,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Kit	26/04/2012	1.581,00	1.581,00
Equipamentos de Informática	Informática	2	Monitores Philips	17/12/2012	422,52	845,04
Equipamentos de Informática	Informática	1	No Break SMS Power Sinus II	10/10/2013	2.390,00	2.390,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Interno Link Kit WI	07/01/2015	3.178,90	3.178,90
Equipamentos de Informática	Informática	1	Monitor LG LED LCD 19	07/01/2015	3.730,10	3.730,10
Equipamentos de Informática	Informática	1	Gravador Video Pan	23/01/2015	6.940,00	6.940,00
Equipamentos de Informática	Informática	2	HD rigido 2 tera - Roteador - Mouse	20/02/2015	1.423,00	2.846,00
Equipamentos de Informática	Informática	4	Multifuncionais	01/05/2019	2.519,50	10.078,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	24 Polegadas	25/09/2020	948,00	948,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Kit	22/04/2013	695,00	695,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	WebCam Video Conferência	13/11/2020	259,99	259,99
Equipamentos de Informática	Informática	1	Impressora Multifuncional Brother J6945	27/04/2021	3.815,00	3.815,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Monitor video	19/05/2021	822,25	822,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código tlU7OrXY.

Equipamentos de Informática	Informática	1	Monitor video	03/03/2020	729,00	729,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Caneta Optica Leitora Código Barras	28/05/2020	656,82	656,82
Equipamentos de Informática	Informática	1	Roteador Twibi	09/11/2020	1.013,02	1.013,02
Equipamentos de Informática	Informática	1	HD SSD	18/01/2021	1.013,82	1.013,82
Equipamentos de Informática	Informática	3	monitores video	23/08/2021	834,99	2.504,97
Equipamentos de Informática	Informática	2	monitores video	13/01/2022	1.051,73	2.103,46
Equipamentos de Informática	Informática	2	monitores video	04/03/2022	925,07	1.850,14
Equipamentos de Informática	Informática	1	Monitores video	28/03/2022	495,80	495,80
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Aparelho Ar Condicionado	26/01/2012	16.000,00	16.000,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Aparelho Condionador de AR 23200 Split	10/04/2014	11.730,00	11.730,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	24000 Carrier	05/11/2015	4.205,00	4.205,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Aparelho Condionador de AR	30/11/2016	1.409,71	1.409,71
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Aquecedores	26/08/2017	6.348,00	6.348,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Relógio de ponto coletor de dados	09/04/2012	2.870,00	2.870,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Cafeteira Expresso Saeco	20/01/2015	2.233,70	2.233,70
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Central PABX	04/11/2016	2.897,40	2.897,40
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Central de telefonia	14/12/2016	11.867,00	11.867,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	2	Telefones celular	14/02/2022	687,89	1.375,78
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Telefone celular	03/03/2022	658,90	658,90
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Telefone celular	19/10/2022	1.028,99	1.028,99
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Telefone celular	19/02/2024	399,98	399,98
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos	1	Leitora optica	17/05/2024	364,11	364,11
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto Estações trabalho do andar	26/01/2012	33.310,00	33.310,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto Estações trabalho do andar	11/04/2012	18.955,70	18.955,70
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto Armários e Gaveteiros	12/05/2014	7.169,98	7.169,98
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Mesa e móveis Sala Reunião grande	18/12/2019	13.698,52	13.698,52
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Mesa e móveis Sala Reunião grande	20/03/2020	20.547,79	20.547,79
Móveis e Utensílios	Móveis	4	Mesas retangulares	30/04/2013	383,61	1.534,44
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto Mesas	20/06/2013	6.142,03	6.142,03
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Mesa	02/06/2020	1.153,66	1.153,66
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Mesa	17/07/2020	2.884,15	2.884,15
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Mesa	12/08/2013	8.655,00	8.655,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto cadeiras escritório	11/04/2012	9.500,40	9.500,40
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Cadeira escritório	25/04/2013	2.335,20	2.335,20
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Cadeira escritório	24/07/2013	6.526,35	6.526,35
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Cadeira Kate Secret Back Sistem	23/04/2014	2.587,20	2.587,20
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto cadeiras sala de reunião	11/05/2020	5.250,00	5.250,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Cadeiras Sala Reunião	09/12/2021	5.040,00	5.040,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Persianas do escritório	23/04/2012	17.025,00	17.025,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Racks e Kit de ventiladores	13/08/2013	2.547,60	2.547,60
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Luminárias, lustres e outros itens iluminação	11/06/2013	7.770,00	7.770,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Luminárias, lustres e outros itens iluminação	25/02/2014	4.639,95	4.639,95
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Porta blindada	12/09/2016	4.250,00	4.250,00
Móveis e Utensílios	Instalações	3	Persianas cortinas rolo	30/11/2016	2.100,00	6.300,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Bancada Cozinha Escritório	26/07/2013	1.200,00	1.200,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Camêras de vigilância	10/10/2013	1.900,00	1.900,00
Móveis e Utensílios	Instalações	1	Decorações Relance Ltda	12/08/2013	2.400,00	2.400,00
Móveis e Utensílios	Aparelhos	1	Smart TV Led 60 Ultra HD 4K	07/11/2016	5.509,95	5.509,95
Móveis e Utensílios	Aparelhos	1	Aparelho Celular	26/01/2021	644,16	644,16
Móveis e Utensílios	Aparelhos	1	Aparelho celular	11/03/2021	569,05	569,05
Móveis e Utensílios	Aparelhos	1	Aparelho celular	08/09/2021	574,04	574,04
Móveis e Utensílios	Aparelhos	2	Aparelho celular	03/09/2012	409,55	819,10
Móveis e Utensílios	Aparelhos	1	Smartphone Samsung Galaxy 03	02/05/2023	652,80	652,80
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Sofa 3 L - Poltrona Dover - Mesa centro	04/11/2016	10.220,00	10.220,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código tlU7OrXY.

Móveis e Utensílios	Móveis	1	Armario	20/07/2012	6.440,00	6.440,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Armario	20/03/2013	1.910,31	1.910,31
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Armario	11/07/2013	8.300,00	8.300,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Armario	21/11/2016	25.014,00	25.014,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Armario	10/05/2017	18.842,00	18.842,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Conjunto arquivo aço deslizante	20/09/2012	9.150,00	9.150,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Cj Arquivo deslizante - 3 sistemas top arq	15/04/2014	25.000,00	25.000,00
Móveis e Utensílios	Móveis	1	Estante aço cinza	20/03/2017	1.350,00	1.350,00
			Imobilizado aquisições			**522.125,44**
			Total Imobilizado			**1.431.351,25**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código tlU7OrXY.

ANEXO II

Arq Vendas Ltda.
23.169.117/0001-07

Conta contábil	Categoria	Qtde	Descr Compl	Data Aquisição	Valor Unitário	Total
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook NB I5 8GB512GB 156 PB	17/08/2022	3.649,00	3.649,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	Notebook MARKETING	28/05/2021	7.673,56	7.673,56
Equipamentos de Informática	Informática	4	computadores Dell	18/04/2019	2.800,00	11.200,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL COLOR	19/10/2022	1.709,10	1.709,10
Equipamentos de Informática	Informática	1	Roteador Wi-FI Intelbras	19/04/2021	699,00	699,00
Equipamentos de Informática	Informática	1	HD para servidor	08/03/2021	533,49	533,49
			Imobilizado aquisições			**25.464,15**
			Total Imobilizado			**25.464,15**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:49 , sob o número WJMJ24427791867 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código R6MnkPhs.