NMA
Assessoria Empresarial

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONSOLIDADO
- 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, 31 de março de 2025.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 Consolidado, 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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

NMA
Assessoria Empresarial

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....
1.1. Histórico.....
1.2. Razões da crise.....
1.3. Viabilidade econômico-financeira .....

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.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

5.5. Quitação.....
5.6. Formalização de documentos e outras providências.....
5.7. Descumprimento do Plano.....
5.8. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano.....

6. DISPOSIÇÕES GERAIS.....
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. Tratamento Diferenciado de Credores.....
6.9. Passivo Fiscal.....
6.10. Da Dispensa do Biênio Fiscalizatório.....
6.11.Lei Aplicável.....
6.12. 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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

segmento econômico.

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.

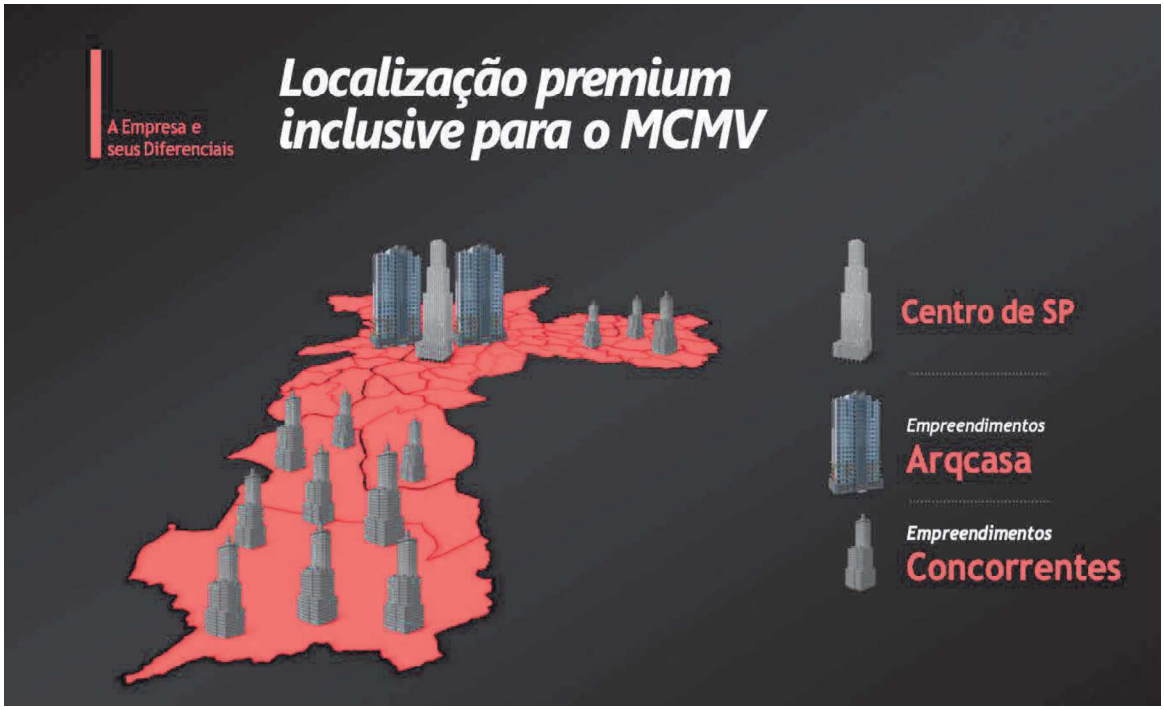
O Grupo Arquiplan é estruturado a partir de uma empresa controladora (Incorporadora Arquiplan) e empresas controladas (Arq Vendas, SPEs e demais sociedades limitadas), em uma típica estrutura empresarial e negocial do ramo imobiliário.

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.

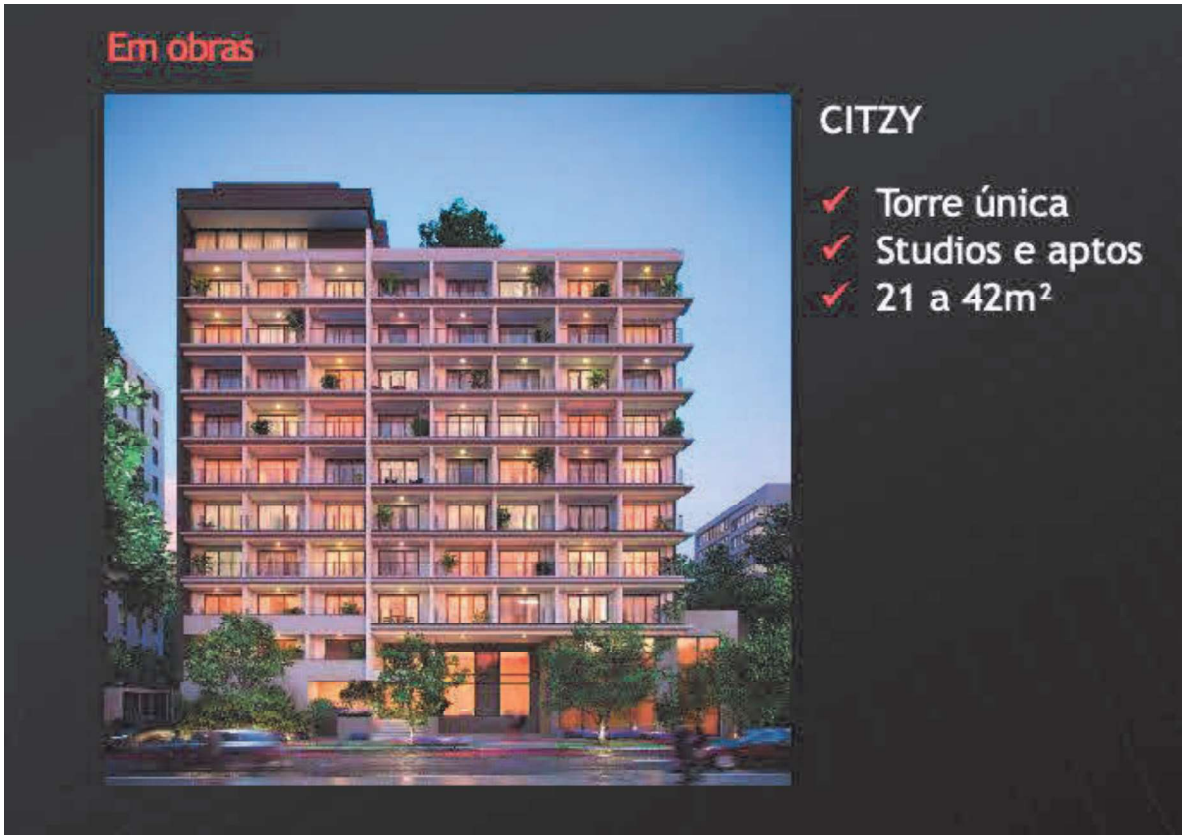
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103145-12.2024.8.26.0100 e código U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

NMA
Assessoria Empresarial

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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.

Noticiário 01:

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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	Rzag 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
Maxiá 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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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

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

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.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 desembolsados/dispendidos para a construção e incorporação e o retorno para o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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	2.552.666	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

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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, conforme divididos entre Credores Fomentadores Derivados de Créditos Securitizados e Credores Fomentadores Derivados de Créditos Concedidos por Instituições Financeiras - Mediante a Prestação de Garantia.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

Paulo e/ou Nacional, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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. "Obras": São as obras em andamento referentes aos empreendimentos "Citzy Paulista", "Elements Higienópolis", "Beside Santa Cecília", e "Go Bosque Maia".

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

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

2.1.33. "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.

2.1.34. "Recuperandas" e/ou "Grupo Arquiplan": São as empresas que constam no polo ativo da Recuperação Judicial, a saber: ARQUIPLAN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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

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

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

2.2. Cláusulas e Anexos

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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

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

Afora os deságios concedidos e alongamentos nos respectivos prazos para pagamentos, como forma de superar o *status* atual de crise, a empresa lançará, individualmente ou em parceria com outras incorporadoras, os empreendimentos SPE Luíz Porrio (SPE AR29), SPE Salvador Ipiranga, Capão do Rego Ipiranga, SPE Te. Cel. José Joaquim Correia Arruda, com capacidade para gerar um Valor Geral de Vendas – "VGV" de aproximadamente R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), como se observa pelo quadro 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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

NMA

Assessoria Empresarial

Endereço / Detalhes	Zoneamento	Valor de VGV estimado	área	número de matricula	Valor	analise tecnica
Imovel situado na Rua Tenente Coronel José Joaquim Correia Arruda, 200	zc	R$ 81.600.000,00	3400m²	8º Registro de Imóveis nº33.889	12,5% de área privativa construida no local (sendo nr ou não)	verificar

Endereço / Detalhes	Zoneamento	Valor de VGV estimado	área	número de matricula	Valor	analise tecnica
Imovel situado na Rua Capão do Rego, nº 220 e 224, Ipiranga, São Paulo ; área de	zeu	R$ 61.290.000,00	1376m²	6º Registro de imoveis nº 138.674 e 39.436	1.200,00 R$ 22.300,00	estudo de implantação inicial feito, pr-e - comar feito; pré depave feito; analisar a questão da

Endereço / Detalhes	Zoneamento	Valor de VGV estimado	área	número de matricula	Valor	analise tecnica
Imovel situado na R. Visconde de Cairu, 197 - ipiranga	zm	R$ 60.500.000,00	220m²	6º Registro de imoveis nº 122.532	R$ 5.000,00 135m²	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na R. salvador Simões, 1489 - ipiranga			198m²	6º Registro de imoveis nº 3034	R$ 705.000,00 40m²	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na R. salvador Simões, 1473 - ipiranga			400m²	6º Registro de imoveis nº 50345	R$ 2.600.000,00	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na R. Salvador Simões, 1445			400m²	6º Registro de imoveis nº 105.205	R$ 2.600.000,00 200m²	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na R. Salvador Simões, 1481 - ipiranga			240m²	6º Registro de imoveis nº 70.090	R$ 1.400.000,00	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na R. Salvador Simões, 1467			220m²	usucapião	R$ 429.000,00 154m² R$ 2.000,00	projeto de implantação inicial feito

Endereço / Detalhes	zoneamento	Valor de VGV estimado	área	Número de matricula	Valor	analise tecnica
Imovel situado na Rua Luiz Porrio, 410 - bela vista	zeu	R$ 60.000.000,00	404m²	4º Registro de imoveis nº21639	R$ 200.000,00 425m² R$ 12.500,00	projeto de implantação inicial feito
Imovel situado na Rua Santo Antonio, 845 - bela vista			430m²	4º Registro de imoveis nº21639	400m² R$ 10.000,00	projeto de implantação inicial feito

O produto da venda dessas unidades se prestará a garantir o pagamento dos credores concursais, extraconcursais e a manutenção das atividades empresariais das Recuperandas.

O Grupo Arquiplan, igualmente reduziu seus custos fixos de manutenção das atividades, diminuindo o espaço locado para o escritório administrativo, enxugando o número de empregados e terceirizando algumas atividades, tais como o setor de vendas.

Paralelamente, como medida de incremento de faturamento, as Recuperandas irão atuar com ênfase na administração de obras de terceiros, bem como de seus próprios empreendimentos lançados com ou sem o auxílio de parceiros comerciais/outras incorporadoras, de onde possui possibilidade de gerar caixa fixo mensal, pela prestação do serviço de gestão das obras, com baixo custo operacional e elevada margem líquida, na ordem de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), por mês, por obra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

Por fim, as Recuperandas mantêm como alternativa, também, a possibilidade de alienação de quaisquer de suas SPEs, juntamente com suas respectivas outorgas, memoriais de incorporação e terrenos, como forma de angariar recursos, para fazer frente aos pagamentos de débitos concursais, extraconcursais e/ou para o lançamento dos novos empreendimentos.

Assim, acaso se faça necessário a alienação ou a entrega em garantia, de parte do seu acervo patrimonial, ficará desde já concedida a autorização por parte dos credores, devendo apenas ser submetida a análise do D. Juízo Recuperacional.

Derradeiramente, as Recuperandas afirmam que, na hipótese de venda/locação/oneração de bens e/ou direitos do ativo não circulante, constituição e venda de UPI's, reorganizações societárias e/ou obtenção de financiamentos DIP's, submeterá a implementação do respetivo meio de recuperação ao crivo do MM. Juízo Recuperacional durante o período de fiscalização judicial.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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);

(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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 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. Credores Fomentadores Derivados de Créditos Securitizados

Os Credores Fomentadores Derivados de Créditos Securitizados, entendidos como aqueles que derivem da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário por Securitizadoras, **desde que continuem concedendo crédito para a conclusão das Obras**, viabilizando, assim, a entrega dos empreendimentos durante o curso do processo recuperacional, receberão seus créditos da seguinte forma:

(i) **Valor Principal**: O valor principal arrolado deverá ser pago em até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da Data da Homologação Judicial do Plano;

(ii) **Juros:** Incidirão juros remuneratórios de 11,25% ao ano, a partir do 7º (sétimo) mês a contar da Data da Homologação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

Judicial do Plano, **visto que será concedida uma carência de 6 (seis) meses para o respectivo pagamento** sendo certo que mensalmente o valor da atualização monetária e juros não pagos serão incorporados no saldo devedor.

(iii) **Correção Monetária:** Pelo índice INCC-DI e juros moratórios de 1% ao mês;

O Credor Fomentador que se enquadre nessa subclasse, de Credor Fomentador Derivado de Créditos Securitizados, deverá formalizar sua adesão por meio de instrumento particular apartado a ser entregue ao canal de comunicação previsto neste Plano de Recuperação Judicial, qual seja, credores@arquiplan.com.br.

Para que não restem dúvidas, o Credor Fomentador Derivado de Créditos Securitizados que se qualifique nos termos desta subcláusula não deixará de ser enquadrado como tal, ainda que o respectivo Credor Fomentador Derivado de Créditos Securitizados deixe de conceder crédito para a conclusão das Obras em razão de um inadimplemento de qualquer obrigação (pecuniária ou não) por parte de sua respectiva devedora nos termos dos documentos aplicáveis.

Ademais, as RECUPERANDAS se comprometem a informar, mensalmente, a Il. Administradora Judicial nomeada nos autos, por transparência, quais são os credores enquadrados nessa subclasse.

4.6.2. Credores Fomentadores Derivados de Créditos Concedidos por Instituições Financeiras - Mediante a Prestação de Garantia

Os Credores Fomentadores Derivados de Créditos Concedidos por Instituições Financeiras - Mediante a Prestação de Garantia -, entendidos como aqueles que derivem da emissão de Contrato de Financiamento e que possuam alguma garantia prestada pelas Recuperandas e/ou suas coligadas, **desde que continuem**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

concedendo crédito para a conclusão das Obras, viabilizando, assim, a entrega dos empreendimentos durante o curso do processo recuperacional, receberão seus créditos da seguinte forma:

(iv) **Valor Principal**: O valor principal devido deverá ser pago de acordo com o fluxo definido no Contrato de Financiamento/Aditivo assinado entre as partes;

(v) **Liberações de parcelas do Financiamento**: De forma diversa ao previsto no contrato originário, tem-se que, para auxiliar no fluxo de caixa do respectivo empreendimento, os Credores Fomentadores Derivados de Créditos Concedidos por Instituições Financeiras irão liberar os recursos de forma **quinzenal**, ao invés mensal, até que ocorra a deliberação sobre o Plano, com fito de viabilizar a entrega do empreendimento;

(vi) **Juros:** Incidirão juros remuneratórios de 8,3% ao ano, a partir do 2º (segundo) mês a contar da Data da Homologação Judicial do Plano, **visto que será concedida uma carência de um mês para o respectivo pagamento**;

(vii) **Correção Monetária:** Pelo índice contratual e juros moratórios de 0,033% ao dia;

O Credor Fomentador que se enquadre nessa subclasse, de Credor Fomentador Derivado de Créditos Concedidos por Instituições Financeiras - Mediante a Prestação de Garantia -, deverá formalizar sua adesão por meio de instrumento particular apartado a ser entregue ao canal de comunicação previsto neste Plano de Recuperação Judicial, qual seja, credores@arquiplan.com.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

Ademais, as RECUPERANDAS se comprometem a informar, mensalmente, a Il. Administradora Judicial nomeada nos autos, por transparência, quais são os credores enquadrados nessa subclasse.

4.7. Pagamento dos Credores Retardatários

Os Credores Retardatários terão seus créditos quitados da mesma forma estipulada nas cláusulas 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5 acima, a depender da natureza do Crédito Retardatário, sendo que o período de carência e os pagamentos, serão contabilizados tomando como base a data da publicação da r. decisão de Homologação Judicial do Plano.

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 transferência eletrônica disponível (TED) ou através de PIX.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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, sendo que o período de carência e os pagamentos, serão contabilizados tomando como base a data da publicação da r. decisão de Homologação Judicial do Plano.

4.12. Direito de Compensação

Antes de realizar o pagamento de um Crédito, **desde que previamente autorizado pelo D. Juízo Recuperacional**, as Recuperandas ficam autorizadas a compensar eventuais créditos **vencidos** até a data da distribuição do pedido de recuperação judicial 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 - tão somente - em favor das empresas Recuperandas, de modo que os valores devidos pelas mesmas serão pagos na forma estabelecida 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 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

5.5. 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 exclusivamente contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.6. 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.

5.7. 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 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 sob o nº 1830550-SP.

5.8. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

após a Homologação Judicial do Plano, desde que elas estejam adimplentes com o presente plano/aditamentos, alterações ou modificações aprovadas em sede de Assembleia Geral de Credores.

Ressalta-se que, os 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 homologação do presente Plano, o Plano prevalecerá.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 serviços financeiros essenciais a continuidade das atividades e Obras, **na forma da cláusula 4.6 supra**, que continuarem a provê-los normalmente após o pedido de recuperação judicial, desde que tal serviço, como dito, seja necessário para a manutenção das atividades e que o tratamento diferenciado seja adequado e razoável no que concerne à relação comercial futura.

6.9. Passivo Fiscal

No que concerne a questão fiscal, o Grupo Arquiplan se compromete a apresentar as Certidões Negativas de Débitos Fiscais ("CND's") devidamente atualizadas, ou comprovar as transações e/ou parcelamentos tributários com as Fazendas Públicas credoras, para fins de homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 57, da Lei nº 11.101/2005.

6.10. Da Dispensa do Biênio Fiscalizatório

Fica desde já autorizado por parte dos credores, caso seja do interesse das Recuperandas, que poderá haver o encerramento do pleito recuperacional, após a devida homologação do Plano, sem que haja a necessidade de período mínimo fiscalizatório (biênio recuperacional).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

6.11. 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.

6.12. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo D. Juízo da Recuperação, para os devidos fins de direito.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCELO GINZBERG:26654433840 Assinado de forma digital por MARCELO GINZBERG:26654433840 Dados: 2025.03.31 17:48:11 -03'00'

ALAN GINZBERG:26627849895 Assinado de forma digital por ALAN GINZBERG:26627849895 Dados: 2025.03.31 17:51:50 -03'00'

ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.– em Recuperação Judicial

MARCELO GINZBERG:26654433840 Assinado de forma digital por MARCELO GINZBERG:26654433840 Dados: 2025.03.31 17:48:35 -03'00'

ALAN GINZBERG:26627849895 Assinado de forma digital por ALAN GINZBERG:26627849895 Dados: 2025.03.31 17:52:10 -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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 U04RoDKj.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 acontecer após 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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 hSU90PpP.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716
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 zuZracKi.

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**

fls. 6978

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.

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**

fls. 6979

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.

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.

fls. 6982

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA COUTO SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.

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 31/03/2025 às 17:53 , sob o número WJMJ25407356716 .
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 zuZracKi.