

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP****Processo nº 1012164-38.2022.8.26.0477****RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**RADAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INVESTIMENTOS  
E PARTICIPAÇÕES LTDA e AIRTON ALVES DO PRADO, já qualificados nos autos,** ora “**PROPONENTES**”, em cumprimento ao quanto decidido no último **Conclave** do dia **12/06/2023** e com fundamento nos **arts. 53 e 56, parágrafo 6º e incisos da Lei nº. 11.101/05,** vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL ALTERNATIVO PROPOSTO PELOS CREDORES DA RECUPERANDA “SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA”**, restando preenchidos todos os requisitos insculpidos na Lei supramencionada, para que se delibere em ambiente assemblear pelos próprios credores da SPE LA PREMIER IV, a ser oportunamente designado por esse D. Juízo e Il. Administrador Judicial, conforme as razões fáticas e jurídicas a seguir aduzidas.

**I. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS – AS RECUPERANDAS E A CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL – PLANO E DESTINAÇÃO INDIVIDUAL PARA CADA RECUPERANDA**

Os peticionários, ora Proponentes, conforme contratos enviados e subsequente chancela do Il. Administrador Judicial nos presentes autos, são Adquirentes de unidades a serem construídas no Empreendimento da **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (“SCULP”)** e da **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA (“LA PREMIER IV”)**, ambas integrantes do pedido inicial de **RECUPERAÇÃO**

**JUDICIAL.**

De sorte que, os Proponentes são partes legítimas para ingressar nos presentes autos, bem como apresentar o presente **Plano de Recuperação Judicial alternativo**, nos moldes da novel disposição trazida pela Lei de Recuperação Judicial.

Pois bem, conforme já é de conhecimento desse D. Juízo, a **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** e a **SPE SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA**, ajuizaram na data de **25/07/22** pedido de Recuperação Judicial, sendo deferido por esse D. Juízo sob a sistemática da “**Consolidação Processual**” apenas.

Sobre a “Consolidação Processual”, imperioso mencionar, em apertada síntese, que referido fenômeno se consubstancia na possibilidade de que sociedades ingressem conjuntamente com um só pedido de recuperação judicial, afigurando-se em uma hipótese de um litisconsórcio ativo, mas **resguardada a autonomia patrimonial e deliberação única e exclusiva de seu Plano individualmente apresentado**, o que ocorre no presente caso e conforme rechaçado por esse D. Juízo nos presentes autos às **fls. 7846/7847**, *in verbis*:

tramita sob consolidação apenas processual, como bem colocado pelo d. Administrador, com planos de recuperação deliberados e votados empreendimento por empreendimento. Em tal hipótese, não ha como cogitar sequer possibilidade de confusão patrimonial.

Pois bem.

Os credores da **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA** decidiram, por unanimidade, na última Assembleia Geral de Credores ocorrida no último dia **12/06/23** pela apresentação de um **PLANO ALTERNATIVO**, em decorrência da ampla rejeição do Plano apresentado pela **devedora**, razão pela qual, o presente plano, sob a sistemática da consolidação processual, se aplica **única e exclusivamente** à **Recuperanda “SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE”**, não havendo, em hipótese alguma, qualquer reflexo, seja passado ou futuro de quaisquer desdobramentos jurídico e econômico-financeiros das demais Recuperandas sobre a “SPE PREMIER IV”.

Em outras palavras, a eventual decretação de falência das demais Recuperandas, por força da consolidação processual deferida inicialmente por esse D. Juízo, **não contamina** a situação jurídica e econômico-financeira da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE**, **não prejudicando**, por corolário lógico, e em hipótese alguma, a **retomada da obra, finalização, venda e entrega** de suas unidades a quem de direito.

Nesse sentido, os ora **Proponentes, credores legitimamente reconhecidos pelo II. Administrador Judicial**, nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, apresentam o presente **Plano Alternativo**, com vistas ao **soerguimento - não de uma atividade empresarial, que conforme restará demonstrado mais adiante, não se aplica ao caso em comento** – mas sim do **Empreendimento** a ser **retomado e finalizado** pela gama de Adquirentes, ora “Credores quirografários”, que nos termos do Plano em anexo, optarem pela continuidade da construção e assim se adequarem aos requisitos exigidos para tanto.

## **II. RETOMADA DE OBRA PELOS ADQUIRENTES ADERENTES E AUSÊNCIA DE ATIVIDADE EMPRESARIAL – SITUAÇÃO “SUI GENERIS” QUE NÃO IMPEDE A HOMOLOGAÇÃO DO PLANO ORA APRESENTADO**

A Lei nº **11.101/05** atribuiu ao Plano de Recuperação Judicial importante função no processo de soerguimento de uma empresa em crise. Ou seja, é no Plano que a Recuperanda definirá os meios necessários à sua reestruturação e repactuará suas dívidas, visando a superação do seu estado de crise, demonstrando ao D. Juízo e aos seus credores a sua viabilidade econômico-financeira.

Pois bem. Nos termos do artigo **53** da Lei nº **11.101/05**, o Plano a ser apresentado pelo devedor deve conter, além da discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados (conforme o artigo 50), a demonstração de sua viabilidade econômica.

Nessa linha, a viabilidade deve ser demonstrada por meio da exequibilidade e factibilidade do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Acontece, porém, que ao analisar-se o Plano da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE, apresentado, no presente caso, pelos seus credores** verifica-se a existência de uma pretensa (não finalizada, até o momento) incorporação imobiliária, cujo negócio, compreende, em linhas gerais, na obrigação de o incorporador promover os registros do memorial de incorporação no Registro Imobiliário, realizar ou contratar a construção do empreendimento, bem como obter as aprovações necessárias das autoridades competentes e averbar a construção da edificação para efeito de individualização e discriminação das unidades, **consubstanciando-se, portanto, em verdadeira obrigação de entregar coisa** aos credores/adquirentes das unidades imobiliárias, os quais se exoneram de suas obrigações com o pagamento do preço.

Nesse sentido, resguardada a referida particularidade que se afigura presente no caso em tela, os credores se reservaram no direito de modelar um **Plano de Recuperação alternativo que se voltasse eminentemente para a retomada do Empreendimento**, o que futuramente tangenciará, inclusive, os ditames insculpidos na **Lei nº. 4.591/64**, conforme se observará no Plano de Recuperação em anexo, a qual será submetido a única e exclusiva aprovação de todos os credores da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE, neste ato, representada pelos credores Proponentes**, em oportuno ambiente assemblear, cuja soberania decidirá sobre o futuro do referido Empreendimento.

Nesse sentido, não é demais lembrar que a discussão sobre o cabimento – ou não – de uma Recuperação Judicial para a Construtora SCULP fora decidida nos termos da r. decisão de **fls. 7846/7847**, no qual esse D. Juízo decidiu pelo descabimento da exclusão da Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE** do procedimento concursal, tendo em vista a ausência de patrimônio de afetação, restando decidido e validado pelo II. Administrador Judicial sobre o prosseguimento da retomada de obra do referido Empreendimento nos termos da Lei Recuperacional, os que fazem aqui os Proponentes.

Por outro lado, e por cautela, consigna-se que o **ineditismo da situação fática/jurídica que aqui se apresenta** merece **tratamento peculiar e atento** a todas as particulares envoltas por esse Il. Poder Judiciário, com vistas a salvaguarda dos direitos de todos os Adquirentes aqui reconhecidos e lesados pela Recuperanda **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sempre em respeito a gama de credores e a boa-fé objetiva que o processo demanda.

Portanto, os Proponentes apresentam o presente **Plano Recuperacional Alternativo**, com fundamento no **art. 56, §6º**, com o fito de atendimento à diretriz estabelecida no presente procedimento, sem prejuízo da retomada do Empreendimento (obra inacabada) nos termos do ordenamento jurídico competente, tendo em vista a imprescindível necessidade de um diálogo de diplomas legais para que se perfectibilize o direito real de cada Adquirente, aqui considerado credor quirografário.

### **III. PLANO ALTERNATIVO EM CONSONÂNCIA COM OS DITAMES LEGAIS PREVISTOS NOS ARTS. 53, 56, §6º DA LEI Nº 11.101/05**

Apenas à guisa de rememoração, como cediço e já dito, o **Plano que ora se apresenta** fora aprovado em ambiente assemblear pela maioria dos credores da Recuperanda “LA PREMIER IV”, os quais no prazo de **30 (trinta) dias** comprometeram-se a apresentar nos presentes autos o Plano Alternativo, que será posto futuramente em votação.

A Lei nº 11.101/05 trouxe em uma de suas mais recentes alterações a possibilidade da apresentação do Plano em comento pelos credores interessados, desde que preenchidas as condições do **art. 56, §6º** da Lei nº **11.101/05**, sob pena de ser decretada a falência nos termos do §8º.

Manoel Justino Bezerra Filho, em sua renomada obra “Lei de Recuperação

de Empresas e Falência, comentado artigo por artigo”<sup>1</sup> elucida, de forma didática e pontual o desejo do legislador, esclarecendo os requisitos previstos para a aprovação do Plano Alternativo em questão pelo Poder Judiciário.

Verifica-se que o **inciso I** estabelece que o Plano não será posto em votação se estiverem preenchidas as condições do **§1º**, do **art. 58**, o popularmente conhecido como “cram down”. Por sua vez, o **inciso II** exige que estejam preenchidos os requisitos dos **incisos I a III** do caput do **art. 53**, que estabelece que deverá o Plano de Recuperação conter a *(i) descrição dos meios de recuperação; (ii) demonstração da viabilidade econômica, e (iii) laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens.*

Nesse sentido Excelência, em atendimento aos artigos **53** e **56** da Lei nº **11.101/05**, os ora Proponentes informam que o **Plano aqui apresentado atende seguramente a todos os requisitos exigidos** em lei e é **ofertado por mais de 35% dos créditos dos credores presentes à Assembleia-Geral a que se refere o §4º do art. 56 da Lei.**

Verifica-se, portanto, o **pleno atendimento** a todos os requisitos previstos na Lei nº. 11.101/-5 pelo presente **Plano de Recuperação alternativo**, razão pela qual requer seu recebimento, designação de oportuna Assembleia para deliberação sobre sua aprovação, alteração ou suspensão, desde que respeitado o prazo de 90 dias previsto no **art. 56, §9º**, para que na sequência seja devidamente homologado por esse D. Juízo, diante das premissas e fundamentos negociais propostos pelos seus credores.

Por fim, é válido salientar que a **Assembleia de Credores é soberana**, ou seja, os credores da Recuperanda em questão possuem amplos poderes na aprovação do Plano e/ou suas alterações, sendo que a regra é a impossibilidade de ingerência judicial no aspecto negocial das cláusulas constantes do Plano, competindo-lhe somente o controle de legalidade das disposições do Plano, nos termos da Lei nº 11.101/05 e nos enunciados aprovados na I Jornada de Direito Comercial do Conselho da Justiça Federal.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bezerra Filho, Manoel Justino. Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo –16 ed. rev. Atual. e ampl. – São Paulo: Thomson Reuters. Brasil, 2022.

<sup>2</sup> 44 – A homologação de plano de recuperação judicial aprovado pelos credores está sujeita ao controle judicial de legalidade.

Logo, não compete ao Poder Judiciário adentrar no mérito do presente Plano, ou seja, na vontade manifestada pelos **credores presentes na Assembleia Geral de Credores, restringindo-se** apenas na análise de legalidade.

#### **IV. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS**

Ante o exposto, e estando devidamente preenchidos os requisitos insculpidos no **art. 56, §6º da Lei nº 11.101/05**, constata-se que:

- (i) O Plano ora apresentado pelos Proponentes, que aqui também representam a maioria democrática de todos os demais credores da **“SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE”**, apresenta a necessária e mínima viabilidade econômica que se espera;
- (ii) Oferece uma solução concreta, efetiva e real para a retomada do Empreendimento **“Residencial La Premier IV”**, e fornece os recursos necessários para o prosseguimento da obra, sem prejuízo de posteriores deliberações ao Plano que a própria Lei faculta aos credores, em prestígio a soberania das votações;
- (iii) Apresenta solução individualizada e voltada tão somente a Recuperanda **“SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE”** por força da Consolidação Processual aqui deferida, não sofrendo qualquer contaminação do deslinde processual das demais Recuperandas;
- (iv) Respeita os direitos dos adquirentes credores da SPE Premier IV, titulares de direito real e do próprio Empreendimento a ser retomado, e prevê mecanismos que comportas todas as dificuldades existentes na situação presente, acomodando as problemáticas jurídicas fáticas e

---

46 - Não compete ao Juiz deixar de conceder a recuperação judicial ou homologar a extrajudicial com fundamento na análise econômico-financeira do plano de recuperação aprovado pelos credores.

oportunizando discussão futura entre os próprios credores, de forma amistosa e respeitosa;

- (v) Preconiza, atende e ratifica o princípio basilar do procedimento recuperacional consubstanciado no “*Par Conditio Creditorum*”, ou “Princípio da igualdade entre os credores”.

Dessa feita, os ora Proponentes apresentam o presente **PLANO ALTERNATIVO** para análise do Il. Administrador Judicial e esse D. Juízo e posterior deliberação pelos seus credores, com a consequente e inequívoca homologação judicial, por ser a medida mais justa e razoável e que atende o interesse de todos os credores há tanto tempo já lesados e abandonados à própria sorte pela Construtora SCULP.

É o que se pede a esse D. Juízo, esperançosos de uma decisão escoreita, equânime e condizente com a função social e necessária dignidade humana que se pleiteia e aguarda-se tutela por esse Il. Poder Judiciário.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2022.

**RADAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Por seus advogados,

**PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO, OAB/SP nº 99.826**

**JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO, OAB/SP nº 121.267**

**FERNANDA NEVES REMEDIO, OAB/SP nº 357.602**

**VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL:30657490172** Assinado de forma digital por VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL:30657490172  
Dados: 2023.07.11 10:16:04 -03'00'

**AIRTON ALVES DO PRADO**

**Por suas advogadas,**

**VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL, OAB/SP N° 244.466**

**GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES TIETE LIRA, OAB/SP 256.939**



**PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**

**OUTORGANTE:** AIRTON ALVES DO PRADO, brasileiro, empresário, portador do RG nº 42.505.191 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 350.454.948-30, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Paula Rodrigues, 129, apto. 203, Vila Belmiro, Santos/SP, CEP: 11.075-350.

**OUTORGADOS:** VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 244.466; ANDRÉA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 245.946; GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDESTIETE LIRA, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP nº 256.939; MATHEUS CAMARGOS NOGUEIRA, inscrito na OAB/SP sob o nº 484.313.

**PODERES:** Pelo presente instrumento particular de procuração, o **OUTORGANTE** acima identificado, nomeia e constitui seus procuradores os **OUTORGADOS**, a quem confere poderes específicos para apresentação de plano alternativo diretamente no processo de recuperação judicial de nº 1012164-38.2022.8.26.0477, com relação ao Empreendimento "Condomínio Edifício Residencial La Premier IV".

São Paulo/SP, 11 de julho de 2023.

AIRTON ALVES DO PRADO

**São Paulo – SP**

Rua Cincinato Braga, 321  
12º andar  
Bela Vista  
CEP.: 01.333-011  
Telefax.: (11) 3262 0087  
[juridico@vivianeamaral.com.br](mailto:juridico@vivianeamaral.com.br)

**Goânia – GO**

Rua 6, nº. 370, Conj.  
1.303/1.304 - Ed. Empire  
Center - Setor Oeste  
CEP.: 74.115-070  
Telefax.: (62) 3215-2122  
[contato@vivianeamaral.com.br](mailto:contato@vivianeamaral.com.br)

# SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPOSTO PELOS CREDORES

11 DE JULHO DE 2023

Plano de Recuperação Judicial proposto pelos credores e elaborado em atendimento ao art. 53 e 56 da Lei n.º 11.101/2005 por **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA.**, apresentado nos autos do processo n.º 1012164-38.2022.8.26.0477, em curso perante a 1ª Vara Cível de Recuperações Judiciais de Praia Grande - SP.

## Sumário

<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>2</b>
<b>1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....</b>	<b>3</b>
1.1 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS .....	4
<b>2 A EMPRESA .....</b>	<b>5</b>
2.1 APRESENTAÇÃO .....	5
2.1.1 <i>Estrutura Societária</i> .....	5
2.1.2 <i>Estrutura operacional da empresa</i> .....	5
2.2 HISTÓRICO E CAUSAS DA CRISE A SER SUPERADA .....	5
2.3 INTRODUÇÃO .....	7
2.4 ETAPA QUALITATIVA .....	8
2.4.1 <i>Análise do contexto macroeconômico</i> .....	8
2.4.2 <i>Estratégia a ser adotada</i> .....	12
<b>3 PROPOSTA AOS CREDORES .....</b>	<b>14</b>
3.1 CLÁUSULA GERAL DA PROPOSTA AOS CREDORES .....	14
3.2 CONDIÇÕES GERAIS E METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DOS PAGAMENTOS .....	15
3.2.1 <i>UPI LPIV e sua subclasse</i> .....	18
3.3 PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO .....	26
3.4 DISPOSIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA AOS CREDORES .....	28
3.4.1 <i>Da novação da dívida</i> .....	29
3.4.2 <i>Processos Judiciais</i> .....	30
3.4.3 <i>Das garantias de sócios e controladores</i> .....	32
3.4.4 <i>Cessões de Crédito</i> .....	33
3.4.5 <i>Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos</i> .....	33
3.4.6 <i>Créditos excluídos</i> .....	34
3.4.7 <i>Vinculação do Plano</i> .....	34
3.4.8 <i>Conflito com Disposições Contratuais</i> .....	34
3.4.9 <i>Encerramento da Recuperação Judicial</i> .....	34
<b>4 SÍNTESE .....</b>	<b>35</b>
<b>6- CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>36</b>

## 1 Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado em atendimento ao art. 53 e 56 da Lei n.º 11.101/2005 sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial elaborado pelos credores para a empresa **Sculp Residencial La Premier IV SPE Ltda.**

O presente plano tem como **PROPONENTES** os credores que o subscrevem e que atendem o quórum necessário para sua apresentação, conforme Art. 56 da Lei n.º 11.101/2005.

Para elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, consideram-se os princípios estabelecidos no art. 56, §§ 4.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 11.101/2005 – que encontram base nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, no art. 1.º, inciso IV, art. 3.º, inciso II, art. 170, incisos III, IV e VIII, art. 173 e art. 174.

A **RECUPERANDA** requereu em 25 de julho de 2022 o benefício legal de uma Recuperação Judicial, cujo deferimento foi proferido em 1.º de agosto de 2022 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 3 de agosto de 2022. A assembleia geral de credores que deliberou sobre o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **RECUPERANDA** foi instalada, em segunda convocação, em 14 de março de 2023 e, restou finalizada com a rejeição do Plano de Recuperação Judicial em 12 de junho de 2023, ocasião em que houve a aprovação de apresentação de Plano e Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores nos termos do art. 56, § 4.º da Lei n.º 11.101/2005.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, os credores **PROPONENTES** contrataram a **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA.**, sociedade especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial.

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

empresarial com foco no art. 47 da Lei n.º 11.101/2005, com o ímpeto de viabilizar a superação da crise econômico-financeira da **RECUPERANDA**, gerando atividade econômica, empregos e atendendo o interesse dos credores.

O laudo de avaliação econômico-financeiro foi inicialmente elaborado pela **RECUPERANDA** às páginas 2790/2861 os autos principais desta Recuperação Judicial além dos balanços iniciais às páginas 690/740. Como tal relatório é baseado em informações da **RECUPERANDA**, de seus números contábeis, já explorados e avaliados pela administração judicial às páginas 1.452/1.456 e pelo interventor que atualmente acompanha o processo, o grupo de credores **PROPONENTES** não as reavaliou e entende que aquelas prestadas são suficientes e são anexadas a este Plano de Recuperação Judicial como ANEXO.

A discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, e a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53, incisos I e II, da Lei n.º 11.101/2005 e em atendimento ao art. 56 são objetos deste Plano de Recuperação Judicial, no qual se observa a compatibilidade entre a continuidade do empreendimento paralisado da **RECUPERANDA**, com consequente geração de recursos e ativos e a pela proposta dos credores **PROPONENTES** a todos os credores.

Exceto quando especificado de modo explícito, todos os termos e cláusulas deste Plano de Recuperação Judicial referem-se a ele mesmo e a seus anexos.

## 1.1 Laudo de Avaliação de Ativos

O laudo de avaliação dos ativos da **RECUPERANDA** foi parte integrante de seu Plano de Recuperação Judicial sob a forma de ANEXO, conforme páginas 2862/2933 dos autos desta Recuperação Judicial, que é novamente juntado como ANEXO a este Plano de Recuperação Judicial Alternativo dos credores. Os **PROPONENTES** entendem não ser necessária a sua atualização tendo em vista que não houve significativas modificações no mesmo, considerando, inclusive, o lapso temporal e a economia de custas com o procedimento.

## 2 A Empresa

### 2.1 Apresentação

**Sculp Residencial La Premier IV SPE Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.218.310/0001-73, com sede estabelecida na Comarca da Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, Bairro de Guilhermina, Rua Bolívia, n.º 609, CEP 11701-850, **local onde se encontra instalado o empreendimento paralisado.**

#### 2.1.1 Estrutura Societária

A **Sculp Residencial La Premier IV SPE Ltda.**, possui como sócios administradores o Sr. Sidinei Ferreira de Souza e a empresa Sculp Construtora e Incorporadora Ltda. que, também, possui como administrador o Sr. Sidinei Ferreira de Souza. A empresa possui um capital social total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

#### 2.1.2 Estrutura operacional da empresa

A estrutura operacional da **RECUPERANDA** foi explorada em sua Petição Inicial e em seu Plano de Recuperação Judicial à página 2.601 e seguintes deste processo de Recuperação Judicial.

## 2.2 Histórico e causas da crise a ser superada

O histórico e causas da crise alegadas pela **RECUPERANDA**, foram explorados na petição inicial e em seu Plano de Recuperação Judicial inicial às páginas 2599/2601 deste processo de Recuperação Judicial.

Os **PROponentes** entendem que a solução da crise a ser superada, independente de suas causas, serão exploradas neste Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores, seguindo os preceitos do art. 56 da Lei n.º 11.101/2005.

Para efeito de viabilidade deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores, em atendimento ao art. 53 e art. 56 da Lei n.º 11.101/2005, o procedimento recuperacional, que se resume na retomada da obra paralisada pela **RECUPERANDA**, será apresentado juntamente com a proposta aos credores.

## Elaboração do plano estratégico de recuperação

### 2.3 Introdução

O Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores foi elaborado a partir de um estudo de planejamento estratégico, por meio de reuniões com participantes dos **PROPONENTES**, com o acompanhamento de uma consultoria especializada em planejamento estratégico, utilizando o modelo de ALMEIDA (2001)<sup>1</sup>.

As reuniões de planejamento estratégico para efeito deste Plano de Recuperação Judicial aconteceram entre 15 de junho e 7 de julho de 2023. O planejamento estratégico foi dividido em duas abordagens, qualitativa e quantitativa. Os participantes foram os **PROPONENTES**, com apoio técnico de terceiros altamente comprometidos com a recuperação e conhecedoras dos negócios nas suas mais diversas áreas de atuação – comercial, custos, jurídica, operacional e administrativo-financeiro.

Diante da atual conjuntura processual e da preocupação em honrar os compromissos com credores, bem como dar condições mais vantajosas aos envolvidos e alcançar o objetivo do empreendimento, os **PROPONENTES** realizam regularmente reuniões com os demais credores e partes interessadas, para reavaliação e ajustes nas estratégias deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo.

<sup>1</sup> ALMEIDA, Martinho I.R. Manual de planejamento estratégico. Editora Atlas, São Paulo, 2001.

## 2.4 Etapa qualitativa

### 2.4.1 Análise do contexto macroeconômico

Um dos principais índices ao tratar do setor de construção civil é o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) pois informa as variações no preço de matéria prima e de mão de obra a cada período. Percebe-se que, antes de março de 2020, quando foi decretada pandemia do Covid-19, os custos cresciam em média 4,08% ao ano conforme gráfico abaixo, porém atingiram o triplo de aumento em 2021, acumulando variação de 13,85%. Esse salto é decorrente dos impactos sofridos em toda cadeia produtiva pois muitos insumos tiveram sua oferta limitada, mas a demanda foi mantida já que a construção civil foi considerada setor essencial conforme decretado pelo então presidente em vigor Jair Bolsonaro e publicado no Diário Oficial da União (DOU) em 07/05/2020. Em seguida, em 2022, houve desaceleração e a variação retornou ao patamar de 9,28% e, mais recentemente, em junho de 2023, o INCC acumulado dos últimos 12 meses é de 4,31%.



Fonte: FGV

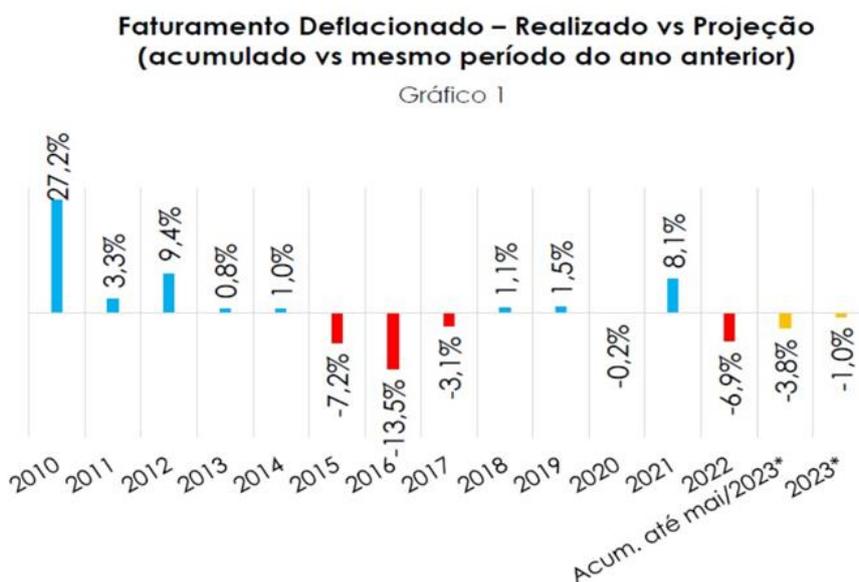
Além desse, outros indicadores relacionados a custos como IPCA e IGP-M tem demonstrado desaceleração em comparação com os anos anteriores, o que representa um cenário de melhora para a economia.



Fonte: Ipeadata/IBGE

Pela ótica do consumidor, o cenário econômico não está muito favorável já que a inadimplência de pessoas físicas atingiu o maior patamar desde o início do acompanhamento do Serasa Experian, em 2016, alcançando 71,4 milhões de indivíduos inadimplentes em abril de 2023. Nesse cenário de instabilidade, as instituições financeiras ficam mais criteriosas na disponibilização de crédito, como assim concluiu o estudo de indicadores imobiliários nacionais do 1.º trimestre de 2023 divulgado pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). O estudo da CBIC também observou que os lançamentos de empreendimentos no período foram 30,2% menores do que no ano anterior, sendo ponto de preocupação na geração de empregos futuramente. E, não só está mais difícil ter acesso as linhas de crédito imobiliário, como a taxa de juros aplicada nessas operações aumentou nos últimos anos, passando de 9,25% em janeiro de 2022 para patamar atual de 13,75%. Por outro lado, positivamente, as projeções estimam que 2023 encerre com a SELIC em 12% e 2024 em 9,50% conforme Boletim Focus de 03/07/2023.

A ABRAMAT (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção) sinalizou em estudo mensal sobre faturamento deflacionado do setor que 2023 deve apresentar contração de 1% em relação a 2022 visto que o resultado até maio é de redução de 3,8% em comparação com ano passado. O Rodrigo Navarro, presidente da ABRAMAT, também comenta que este deve ser um ano desafiador pois os resultados no setor estão fracos visto que os indicadores mostram alto endividamento e juros em patamares elevados.



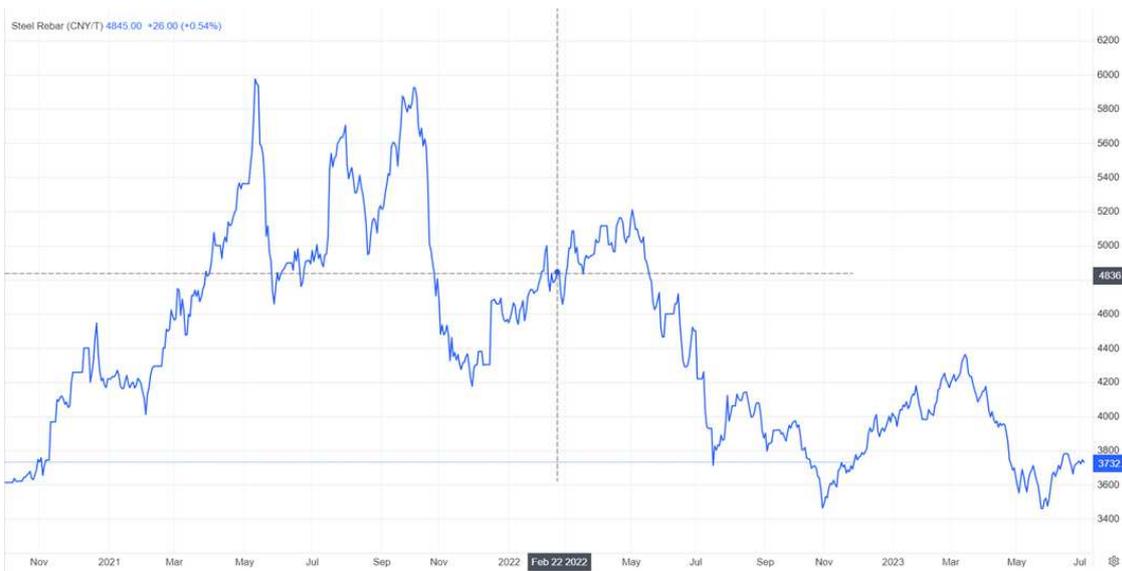
Fonte: ABRAMAT

Finalmente, sob a perspectiva de economia do país, atualmente a guerra entre a Rússia e Ucrânia não tem gerado impactos tão relevantes na economia. Em 2022, o PIB apresentou crescimento de 2,9% em comparação com 2021, e, em valores globais (US\$ Tri), se posicionou entre os 10 maiores países do mundo. O Relatório Focus divulgado em 03/07/2023, informou que, para 2023, espera-se crescimento do PIB de 2,19%, já para 2024, 1,28%. Esses valores são reflexo do bom resultado observado no primeiro trimestre do ano e resumido abaixo. O PIB da construção especificamente registrou crescimento de 6,9% em 2022 quando comparado com o ano anterior.

SETOR	COMPARAÇÃO	
	4º TRIM/2022	1º TRIM/2022
AGROPECUÁRIA	21,60%	18,80%
INDÚSTRIA	-0,10%	1,90%
SERVIÇOS	0,60%	2,90%

Fonte: Banco Central

Alguns preços de insumos pertinentes à cadeia de produção da construção civil, como exemplo o aço, sofreram intensa variação no início do conflito, porém já demonstram retorno à normalidade. O aço, em outubro de 2020, início das obras da **RECUPERANDA**, era vendido a R\$ 3.732, se elevou para R\$ 4.973 em fevereiro de 2022 com início da guerra e retornou a R\$3.730 agora em julho de 2023.



Fonte: Trading Economics

Em complemento, conforme cronograma físico-financeiro elaborado em 05/2023, por um profissional terceiro habilitado eleito pelos **PROPONENTES**, as etapas da obra com consumo mais expressivo de concreto, bloco estrutural e aço já foram concluídas, de modo que as próximas etapas para conclusão do empreendimento da **RECUPERANDA**, com maior representação do custo total, e as respectivas variações acumuladas de preço divulgadas pela FGV em junho de 2023 são dadas na tabela a seguir. Com isso, a perspectiva é de que não haja expressivo reajuste no valor apresentado de R\$ 18.760.040,00 a realizar. Por fim, como a mão de obra também é um custo expressivo no setor, tem-se que o INCC-M subiu 0,85% em junho, ante 0,40% em maio, sendo que os grupos componentes registraram as seguintes variações de maio para junho: Materiais e Equipamentos (-0,06% para -0,15%), Serviços (0,64% para 0,18%) e Mão de Obra (0,75% para 1,81%)

ETAPA	PESO NA COMPOSIÇÃO DO CUSTO TOTAL	VARIÇÃO ACUMULADA JUNHO/23	PESO FINAL
ESQUADRIAS	8,70%	3,18%	0,28%
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	8,60%	-1,84%	-0,16%
PINTURA	8,20%	5,23%	0,43%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	7,20%	-1,75%	-0,13%
REVESTIMENTOS	9,09%	6,33%	0,58%
<b>Total</b>			<b>1,00%</b>

Fonte: FGV INCC-M e dados da empresa

Por fim, esses materiais sofrem menos com a variação do dólar do que o aço, mas é relevante observar seu comportamento recente. A moeda sofreu variações mais expressivas no início da pandemia, no qual se elevou de R\$ 4,02 em janeiro de 2020 para próximo de R\$ 5,90 em maio de 2020, porém após o início da guerra, o real apresentou valorização de modo que em fevereiro de 2022 a cotação estava próxima a R\$ 5,14 e reduziu para atuais R\$ 4,81 e com tendência de fechamento em 2023 a R\$ 5,00 conforme Boletim Focus do dia 03/07/2023.

## Contexto

A seguir, os principais contextos que se entendem serem relevantes para o negócio.

### QUADRO 1 – Análise das variáveis políticas e econômicas

Variáveis políticas e econômicas significativas	Futuro das variáveis	Oportunidades e ameaças
PIB	QUEDA	AMEÇA
CAMBIO	ESTABILIDADE	OPORTUNIDADE
JUROS	QUEDA	OPORTUNIDADE
INFLAÇÃO	QUEDA	OPORTUNIDADE
DESEMPREGO	QUEDA	OPORTUNIDADE

Assim, a curto prazo o ramo de construção civil não tem indícios de crescimento, porém, ocorrendo queda na taxa de juros e na inflação, vislumbra-se melhora no médio prazo pois as vendas do setor devem reaquecer e desacelerar o aumento dos custos de produção.

#### 2.4.2 Estratégia a ser adotada

As considerações expostas até aqui reforçam a possibilidade de retomada das atividades do empreendimento da **RECUPERANDA** incluindo os fatores que serão a seguir expostos.

Por outro lado, há evidente apontamento para a insolvência da **RECUPERANDA** caso não haja continuidade das obras do empreendimento imobiliário e uma estratégia para a solução dos passivos acumulados até então, o que é explorado neste Plano de Recuperação Judicial pelos credores, em atendimento ao Art. 56 da Lei 11.101/2005.

Assim, este Plano de Recuperação Judicial foi concebido buscando atender aos princípios apontados e preservar ao máximo possível o valor da **RECUPERANDA**. Foram definidas duas frentes: **(i) estratégia interna**, que se baseia em avaliação da continuidade do empreendimento, para entrega das unidades, seja aos credores ou para comercialização a terceiros interessados, e que irão gerar receitas para o pagamento dos credores e outros passivos existentes **(ii) estratégia externa**, para dar resposta às expectativas dos agentes envolvidos, notadamente aos credores da **RECUPERANDA**, e sustentabilidade de médio

e longo prazo na solução da crise da **RECUPERANDA** por este Plano de Recuperação Judicial. A cronologia de atividades a serem realizadas são pormenorizadas a seguir:

- Geração de novo orçamento para continuidade da obra do empreendimento sob regimento da lei de incorporações;
- Destaque dos imóveis e edificações existentes em uma nova SPE (Sociedade de Propósito Específico);
- Investimento dos credores aderentes ao plano de continuidade da SPE;
- Continuidade da construção do empreendimento com a consequente entrega ou venda de unidades habitacionais;
- Geração de recursos para pagamento de despesas operacionais e não operacionais;
- Geração de recursos para pagamento de credores não aderentes à continuidade do empreendimento;
- Solucionamento de sobreposição de unidades realizadas pela **RECUPERANDA**;

### 3 Proposta aos credores

#### 3.1 Cláusula geral da proposta aos credores

Considerando que a **RECUPERANDA** enfrenta dificuldades econômicas e financeiras e, em especial, pela atual situação de paralisação de suas atividades;

Considerando que, em resposta a suas dificuldades econômicas e financeiras, a **RECUPERANDA** requereu pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005 e, submetido o Plano de Recuperação Judicial à apreciação dos credores, houve sua rejeição;

Considerando que, com a rejeição do Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **RECUPERANDA**, houve a aprovação de apresentação de Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos credores;

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelos **PROPONENTES** cumpre os requisitos contidos no art. 53 e art. 56 da Lei n.º 11.101/2005, uma vez que pormenoriza os meios de soerguimento da **RECUPERANDA** e implica na maximização da recuperação dos créditos em benefício dos credores sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial; e

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial Alternativo apresentado pelos **PROPONENTES** não imputa obrigações novas à **RECUPERANDA** ou aos seus acionistas ou controladores, e não há a aplicação de sacrifícios maiores que aqueles relacionados a falência da **RECUPERANDA**, em atendimento ao Art. 56, § 6.º, incisos IV e VI.

Os **PROPONENTES** submetem este Plano de Recuperação Judicial à aprovação dos credores nos termos da Lei n.º 11.101/2005, e à homologação judicial, conforme a seguir.

### 3.2 Condições gerais e metodologia para apuração dos pagamentos

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial, poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, impugnação de créditos ou acordos. Para tanto, os valores informados neste Plano de Recuperação Judicial servem, inicialmente, como demonstração da forma de pagamento proposta pelos **PROPONENTES**, sendo certo que serão ajustados e revistos quando de sua homologação frente aos incidentes ocorridos em seu percurso, bem como nos momentos de liquidação previstos neste Plano de Recuperação Judicial.

1. **CLASSE I – BRL 53.398,84:** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:
  - a) **Deságio:** Para os créditos desta classe será aplicado o deságio de 50% (cinquenta por cento);
  - b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em parcela única em até 1 (um) ano da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
  - c) **Atualização Monetária:** INCC + 1,00% a.a. (Índice Nacional de Custo da Construção acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 10,00% a.a. (dez por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b);
    - i. Caso o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).
  - d) **Quitação:** Uma vez o plano homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial e, efetuado os pagamentos conforme premissas descritas anteriormente, obrigará

os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.

2. **CLASSE III – BRL 29.134.787,80:** os credores que integrarem esta classe, estão divididos em duas subclasses: 2.1. Aqueles credores de privilégio geral e 2.2. Aqueles que são credores adquirentes (credores que possuem contratos de compra e venda de unidades no empreendimento da **RECUPERANDA**):

2.1. Credores de privilégio geral farão jus ao recebimento de seu crédito nas condições a seguir expostas:

- a) **Deságio:** Para os créditos desta classe será aplicado o deságio de 50% (cinquenta por cento);
- b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em parcela única em até 2 (dois) anos da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- c) **Atualização Monetária:** INCC + 1,00% a.a. (Índice Nacional de Custo da Construção acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 10,00% a.a. (dez por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b);
  - i. Caso o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).

- d) **Quitação:** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial este plano e efetuado os pagamentos conforme premissas descritas anteriormente, obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.

2.2. Credores adquirentes poderão aderir a cláusula 3.2.1. que qualifica a criação da UPI LPIV. Caso o credor adquirente não faça adesão a cláusula 3.2.1. perderá o direito de aquisição de unidade(s) no empreendimento alvo da UPI LPIV, sendo que o valor de seu crédito oriundo do contrato original de aquisição de unidade habitacional estará sujeito às condições expostas na clausula 2.1.

3. **CLASSE IV – BRL 218.469,75:** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:

- a) **Deságio:** Para os créditos desta classe será aplicado o deságio de 50% (cinquenta por cento);
- b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em parcela única em até 2 (dois) anos da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- c) **Atualização Monetária:** INCC + 1,00% a.a. (Índice Nacional de Custo da Construção acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 10,00% a.a. (dez por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b);
- i. Caso o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice

que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).

- d) **Quitação:** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial este plano e efetuado os pagamentos conforme premissas descritas acima, obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.

### 3.2.1 UPI LPIV e sua subclasse

#### 3.2.1.1 Constituição da UPI LPIV

Haverá a criação da UPI (Unidade Produtiva Isolada, conforme Arts. 60 e 60-A da Lei n.º 11.101/2005) LPIV que será constituída pelos ativos imobiliários localizados na Comarca da Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, Bairro de Guilhermina, Rua Bolívia, n.º 609, CEP 11701-850, incluindo todos os equipamentos, benfeitorias e construções existentes no imóvel.

A UPI LPIV possui seus ativos imobiliários alocados nas matrículas a seguir elencadas, todas registradas no município de Praia Grande, estado de São Paulo.

MATRÍCULAS	M <sup>2</sup>	VALOR (R\$)	OBSERVAÇÕES
34381	422,40	865.000,00	
32522	211,20	222.000,00	
155396	211,20	214.800,00	
29060	421,50	335.800,00	
81081	155,00	109.900,00	
10930	100,00	82.300,00	
170706	100,00	185.000,00	Financiamento Itaú
127167	118,75	112.779,82	Financiamento CEF
<b>TOTAL</b>	<b>1.740,10</b>	<b>2.127.579,82</b>	

A edificação final possuirá 120 unidades distribuídas conforme metragens a seguir:

Nº Unidade	M² Area Total	M² Adquirido	Nº Unidade	M² Area Total	M² Adquirido	Nº Unidade	M² Area Total	M² Adquirido
41	140,44	79,01	105	131,55	74,01	173	129,90	73,08
42	140,44	79,01	106	135,50	76,23	174	131,55	74,01
43	129,90	73,08	111	140,44	79,01	175	131,55	74,01
44	131,55	74,01	112	140,44	79,01	176	135,50	76,23
45	131,55	74,01	113	129,90	73,08	181	140,44	79,01
46	135,50	76,23	114	131,55	74,01	182	140,44	79,01
51	140,44	79,01	115	131,55	74,01	183	129,90	73,08
52	140,44	79,01	116	135,50	76,23	184	131,55	74,01
53	129,90	73,08	121	140,44	79,01	185	131,55	74,01
54	131,55	74,01	122	140,44	79,01	186	135,50	76,23
55	131,55	74,01	123	129,90	73,08	191	140,44	79,01
56	135,50	76,23	124	131,55	74,01	192	140,44	79,01
61	140,44	79,01	125	131,55	74,01	193	129,90	73,08
62	140,44	79,01	126	135,50	76,23	194	131,55	74,01
63	129,90	73,08	131	140,44	79,01	195	131,55	74,01
64	131,55	74,01	132	140,44	79,01	196	135,50	76,23
65	131,55	74,01	133	129,90	73,08	201	140,44	79,01
66	135,50	76,23	134	131,55	74,01	202	140,44	79,01
71	140,44	79,01	135	131,55	74,01	203	129,90	73,08
72	140,44	79,01	136	135,50	76,23	204	131,55	74,01
73	129,90	73,08	141	140,44	79,01	205	131,55	74,01
74	131,55	74,01	142	140,44	79,01	206	135,50	76,23
75	131,55	74,01	143	129,90	73,08	211	140,44	79,01
76	135,50	76,23	144	131,55	74,01	212	140,44	79,01
81	140,44	79,01	145	131,55	74,01	213	129,90	73,08
82	140,44	79,01	146	135,50	76,23	214	131,55	74,01
83	129,90	73,08	151	140,44	79,01	215	131,55	74,01
84	131,55	74,01	152	140,44	79,01	216	135,50	76,23
85	131,55	74,01	153	129,90	73,08	221	140,44	79,01
86	135,50	76,23	154	131,55	74,01	222	140,44	79,01
91	140,44	79,01	155	131,55	74,01	223	129,90	73,08
92	140,44	79,01	156	135,50	76,23	224	131,55	74,01
93	129,90	73,08	161	140,44	79,01	225	131,55	74,01
94	131,55	74,01	162	140,44	79,01	226	135,50	76,23
95	131,55	74,01	163	129,90	73,08	231	140,44	79,01
96	135,50	76,23	164	131,55	74,01	232	140,44	79,01
101	140,44	79,01	165	131,55	74,01	233	129,90	73,08
102	140,44	79,01	166	135,50	76,23	234	131,55	74,01
103	129,90	73,08	171	140,44	79,01	235	131,55	74,01
104	131,55	74,01	172	140,44	79,01	236	135,50	76,23

### 3.2.1.2 Adesão a UPI LPIV pelos credores

Os credores que desejarem aderir a esta cláusula e participar da UPI LPIV devem manifestar sua vontade diretamente nos autos desta Recuperação Judicial em até 60 (sessenta) dias da data de homologação deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo, indicando a(s) unidade(s) que serão objeto de adesão a esta cláusula, conforme

estabelecida(s) no contrato de compra e venda original entre o credor adquirente e a **RECUPERANDA**.

Todos os credores adquirentes que aceitarem participar da UPI LPIV serão chamados “Credores Aderentes” e as unidades serão chamadas de “Unidades de Ajuste”.

Para efeito de valor da Unidade de Ajuste desta cláusula, será apurado o valor de cada unidade considerando atualização monetária pela variação acumulada do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) desde a data da aquisição da unidade em contrato original até a data de homologação deste Plano de Recuperação Judicial.

Caso haja sobreposição de Unidades de Ajuste entre os Credores Aderentes a UPI LPIV, ou seja, haja mais de um Credor Aderente para a mesma Unidade de Ajuste, a prioridade de continuidade na Unidade de Ajuste será do Credor Aderente com maior valor pago sobre o contrato original atualizado da Unidade de Ajuste, conforme parágrafo anterior.

Após os passos anteriormente descritos, verificar-se-á se ainda há Unidades de Ajuste disponíveis, ou seja, sem qualquer sobreposição de contrato.

Havendo Unidades de Ajuste disponíveis, o(s) credor(es) aderentes que não tiveram a prioridade na escolha de Unidades de Ajuste que possuía sobreposição, conforme condição anteriormente exposta poderão optar por outra(s) Unidade(s) de Ajuste disponível(is) de mesma metragem ou, caso não haja unidade de mesma metragem disponível, seguirá a escolha de uma outra unidade de qualquer metragem disponível. Caso o Credor Aderente não deseje nenhuma das Unidades de Ajuste disponíveis, ele será automaticamente enquadrado na condição geral da cláusula 3.2.

Caso novas sobreposições ocorram, o procedimento descrito para priorização deverá ser repetido até a eventual exaustão de Unidades de Ajuste sobrepostas.

Após os procedimentos anteriormente descritos, se restarem Credores Aderentes sem Unidades de Ajuste disponíveis, estes receberão seus valores nos termos gerais deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo, conforme cláusula 3.2.

Caso a quantidade de Credores Aderentes que desejarem participar da UPI LPIV for inferior a quantidade de Unidades de Ajuste, a saber, 120 (cento e vinte), o excedente de Unidades de Ajuste será comercializado e o valor obtido será em prol da UPI LPIV, sendo as eventuais sobras distribuídas aos seus cotistas.

A regra de prioridade para escolha das Unidades de Ajuste, não poderá ser alterada, caso haja correção, adequações ou ajustes de quaisquer natureza no Plano de Recuperação Judicial Alternativo ora apresentado.

A alienação da UPI LPIV terá observado o disposto nos arts. 60, 141 e 142 da Lei n.º 11.101/2005, sendo que a mesma estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão dos alienatários nas obrigações da **RECUPERANDA**, inclusive as de natureza tributária, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção e trabalhista.

A efetiva alienação da UPI LPIV para os alienatários (Credores Aderentes) constituirá liquidação do vínculo credor e devedor, entre os mesmos e a **RECUPERANDA**, uma vez que tal ato constituirá dação da UPI LPIV em pagamento aos Credores Aderentes pelo valor de seus créditos.

Os Credores Aderentes a UPI LPIV se comprometem a deixar valor livre suficiente para pagamento dos credores não aderentes ou de privilégio geral conforme cláusula 3.2. e eventuais débitos extraconcursais da **RECUPERANDA** existentes até a data de sua efetiva desvinculação da **RECUPERANDA** conforme projeções a serem expostas nessa cláusula.

### 3.2.1.3 Necessidade de aporte aos Credores Aderentes a UPI LPIV

Aos Credores Aderentes à UPI LPIV restará o compromisso de dar condições ao prosseguimento do empreendimento conforme projeções financeiras definidas adiante.

Observando as projeções financeiras da UPI LPIV, denota-se que cada Credor Aderente à UPI deverá arcar com um novo financiamento frente a metragem que esta unidade possuir, conforme tabela a seguir.

Os Credores Aderentes que já tiveram contratos originais liquidados deverão arcar somente com o valor adicional do novo financiamento para continuidade da obra do empreendimento conforme tabela a seguir.

Os Credores Aderentes que não tiveram seus contratos originais liquidados, deverão aportar valor suficiente para liquidação do contrato original corrigido pelo INCC desde sua data de aquisição da unidade até a data da homologação deste Plano de Recuperação Judicial, acrescido do valor adicional do novo financiamento para continuidade da obra do empreendimento, conforme tabela a seguir.

Para cômputo de comprovação de liquidação parcial ou total dos contratos originais, o Credor Aderente deverá demonstrar comprovantes de quitação válidos em incidente processual criado para este fim dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a homologação do Plano de Recuperação Judicial Alternativo.

Metragem	Qtd Unid	Novo financiamento	Totais
73,08	20	263.268,01	5.265.360,20
74,01	40	266.618,30	10.664.732,04
76,23	20	274.615,77	5.492.315,38
79,01	40	284.630,62	11.385.224,68
			<b>32.807.632,30</b>

Exemplo:

Valor pago corrigido	Valor do contrato original corrigido	Saldo a pagar contrato original corrigido	M <sup>2</sup> Adquirido	Novo financiamento	Total
200.000,00	300.000,00	100.000,00	79,01	284.630,62	384.630,62

Uma pessoa física hipotética, considerando todos os valores presentes e atualizados, comprou uma unidade que custou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), pagando parcialmente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) até o presente momento, restando um saldo a pagar de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Após a criação da UPI LPIV, considerando

a metragem da unidade adquirida, foi necessário um pagamento adicional de R\$ 284.630,62 (duzentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e dois centavos), somando ao saldo anterior, perfazendo um total de R\$ 384.630,62 (trezentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e dois centavos) a pagar ao empreendimento UPI LPIV.

Este novo financiamento irá criar condições de receita para a UPI LPIV ter continuidade, bem como atender os pagamentos relacionados ao procedimento da Recuperação Judicial da **RECUPERANDA**, conforme estabelecido nas projeções financeiras da UPI LPIV adiante.

Observe-se que, mesmo os Credores Aderentes a esta UPI LPIV terão prejuízos proporcionais aos não aderentes, pois deverão colocar novos recursos para que o empreendimento continue. Mesmo assim, todos os credores terão mais benefícios do que o encerramento das atividades da **RECUPERANDA** e a falência dela.

Opcionalmente, aos Credores Aderentes que detiverem o direito a mais de uma Unidade de Ajuste na UPI LPIV, será facultado a dação de uma ou mais Unidades de Ajuste em pagamento do valor do novo financiamento projetado para conclusão da UPI LPIV, sendo que a Unidade de Ajuste liberada em dação servirá inicialmente para a solução de sobreposições já indicadas e, caso não tenha esta finalidade, será utilizada para comercialização.

#### **3.2.1.4 Direitos e deveres da construtora e ou incorporadora que der sequência no empreendimento**

A construtora e ou incorporadora que for contratada pela UPI LPIV para dar prosseguimento às obras buscará continuidade da mesma, observando os termos desse Plano de Recuperação Judicial Alternativo.

Caso a construtora e ou incorporadora eleita para prosseguimento da comercialização de unidades em estoque da UPI LPIV seja credora do processo de Recuperação Judicial, fará

jus a uma remuneração proporcional a 5% (cinco por cento) do valor da unidade a ser comercializada, sob a justificativa de custos inerentes ao procedimento a ela endereçado.

A construtora e ou incorporadora que der prosseguimento ao empreendimento da UPI LPIV deverá cumprir o que rege a lei n.º 4.591/1964.

### **3.2.1.5 Projeções de viabilidade econômico-financeira**

As projeções de viabilidade econômico-financeira que dão base para a continuidade do empreendimento da UPI LPIV estão pormenorizadas na tabela a seguir.

SUBTIPO	ITEM	ITEM I	MOVIMENTO	HISTORICO	# 2023	# 2024	# 2025	Total Geral
RECEITAS	VENDAS UNIDADES	VENDAS UNIDADES	ENT	VENDAS UNIDADES (120)	14.546	11.727	6.535	32.808
<b>RECEITAS Total</b>					<b>14.546</b>	<b>11.727</b>	<b>6.535</b>	<b>32.808</b>
OBRA	4	4	SAI	PAREDES E PAINÉIS	0			0
	4.1	4.1	SAI	ALVENARIAS	-163	-1.873		-2.035
	4.2	4.2	SAI	ESQUADRIAS METÁLICAS		-1.851	-161	-2.012
	4.3	4.3	SAI	ESQUADRIAS DE MADEIRA		-231	-41	-272
	4.4	4.4	SAI	FERRAGENS		-30	-70	-100
	4.5	4.5	SAI	VIDROS		-67	-307	-375
	5	5	SAI	COBERTURA	0			0
	5.1	5.1	SAI	TELHADOS		-145	-16	-161
	5.2	5.2	SAI	IMPERMEABILIZAÇÕES		-140		-140
	5.3	5.3	SAI	TRATAMENTOS	0			0
	6	6	SAI	REVESTIMENTO	0			0
	6.1	6.1	SAI	REVESTIMENTOS INTERNOS		-1.388	-378	-1.766
	6.2	6.2	SAI	AZULEJOS		-552	-29	-581
	6.3	6.3	SAI	REVESTIMENTOS EXTERNOS		-253	-380	-634
	6.4	6.4	SAI	FORROS		-25	-57	-82
	6.5	6.5	SAI	PINTURAS		-583	-1.576	-2.160
	6.6	6.6	SAI	ESPECIAIS	0			0
	7	7	SAI	PAVIMENTAÇÃO	0			0
	7.1	7.1	SAI	MADEIRAS	0			0
	7.2	7.2	SAI	CERÂMICAS		-456	-330	-787
	7.3	7.3	SAI	CARPETES	0			0
	7.4	7.4	SAI	CIMENTADOS		-184	-225	-409
	7.5	7.5	SAI	RODAPÉS, SOLEIRAS E PEITORIS		-145	-193	-338
	7.6	7.6	SAI	PAVIMENTAÇÕES ESPECIAIS	0			0
	8	8	SAI	INSTALAÇÕES	0			0
	8.1	8.1	SAI	ELÉTRICA	-95	-1.342	-454	-1.890
	8.2	8.2	SAI	HIDRAÚLICA	-66	-1.131	-443	-1.639
	8.3	8.3	SAI	SANITÁRIA	-25	-426	-167	-618
	8.4	8.4	SAI	ELEVADORES/MECÂNICAS	-151	-904	-303	-1.357
	8.5	8.5	SAI	APARELHOS			-742	-742
	9	9	SAI	COMPLEMENTAÇÕES	0			0
	9.1	9.1	SAI	CALAFETE/LIMPEZA			-132	-132
	9.2	9.2	SAI	LIGAÇÕES E HABITE-SE			-436	-436
	9.3	9.3	SAI	OUTROS			-95	-95
	BDI - EXTRAS	BDI - EXTRAS	SAI	BDI CONSTRUTORA	-1.000			-1.000
	GERENCIADORA	GERENCIADORA	SAI	GERENCIADORA	-264			-264
<b>OBRA Total</b>					<b>-1.762</b>	<b>-11.727</b>	<b>-6.535</b>	<b>-20.024</b>
IMPOSTOS	IPTU	IPTU	SAI	IPTU 2013	-6			-6
				IPTU 2014	-9			-9
				IPTU 2015	-9			-9
				IPTU 2020	-3			-3
				IPTU 2021	-11			-11
				IPTU 2022	-40			-40
				IPTU 2023	-34			-34
	ITBI	ITBI	SAI	ITBI - PG 2,5%	-1.775			-1.775
	INSS	INSS	SAI	INSS	-1.000			-1.000
	ISS	ISS	SAI	ISS - 2%	-400			-400
<b>IMPOSTOS Total</b>					<b>-3.288</b>			<b>-3.288</b>
PASSIVO	FINANCIAMENTO	FINANCIAMENTO	SAI	LIBERACAO DE MATRICULA - 127167 CRISTIANE - AF Caixa	-136			-136
				LIBERACAO DE MATRICULA - 170706 CLAUDIO - AF Itau	-144			-144
	PESSOAL	ACOES TRABALHISTAS	SAI	CLASSE I - RJ	-53			-53
	TERRENO - SALDO A PAGAR	TERRENO - SALDO A PAGAR	SAI	TERRENO - SALDO A PAGAR	-200			-200
	UNIDADES SOBREPOSTAS	UNIDADES SOBREPOSTAS	SAI	TRATATIVA UNIDADES SOBREPOSTAS (31)	-3.311			-3.311
	OUTROS FORNECEDORES	OUTROS FORNECEDORES	SAI	OUTROS FORNECEDORES	-1.850			-1.850
<b>PASSIVO Total</b>					<b>-5.695</b>			<b>-5.695</b>
OUTRAS DESPESAS	HONORARIOS SIEGEN	HONORARIOS SIEGEN	SAI	SIEGEN CONSULTORIA - SALDO	-52			-52
	AVERBACAO DA CONSTRUÇÃO	AVERBACAO DA CONSTRUÇÃO	SAI	AVERBACAO DA CONSTRUÇÃO	-1.000			-1.000
	IMPREVISTOS DIVERSOS	IMPREVISTOS DIVERSOS	SAI	IMPREVISTOS DIVERSOS	-1.000			-1.000
	CUSTO FINANCEIRO	CUSTO FINANCEIRO	SAI	CUSTO FINANCEIRO	-1.000			-1.000
	HONORARIOS A.J.	HONORARIOS A.J.	SAI	HONORARIOS A.J.   INTERVENTOR	-750			-750
<b>OUTRAS DESPESAS Total</b>					<b>-3.802</b>			<b>-3.802</b>
					<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>
					<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>

O presente relatório tem como objetivo apresentar aos interessados as principais atividades efetuadas pela Siegen até a data base com relação a geração do laudo de viabilidade econômico-financeira.

As informações constantes neste relatório são relevantes e devem ser cuidadosamente e integralmente observadas.

O mês base do relatório é 05/2023. O relatório está baseado em análise das informações financeiras elaboradas pelos **PROPONENTES**.

A elaboração deste relatório não incluiu a verificação independente dos dados e das informações e confia-se que estas sejam verdadeiras, completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes, razão pela qual não constituiu uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas. Para as informações que incorporam as previsões ou estimativas de eventos futuros, assumiu-se que tais informações refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis para o desempenho futuro da organização. Em relação a revisão das informações, analisou-se a sua consistência, mas não se verificou independentemente qualquer parte das informações, ou realizou-se qualquer inquérito ou avaliação de qualquer das posições apresentadas.

Em face às limitações acima mencionadas, nenhuma declaração ou garantia, expressa ou tácita, é ou será dada pela Siegen no tocante à veracidade ou integridade das informações, nas quais foi baseado este relatório, assim como não se assumirá nenhuma responsabilidade acerca da veracidade, completude ou integralidade de tais informações. Caso, de qualquer forma, as informações se provem incorretas, incompletas ou imprecisas, as conclusões podem se alterar de forma substancial.

Os **PROPONENTES** ou **RECUPERANDA** i) não interferiram nem, limitaram ou dificultaram, de qualquer forma, o acesso e a capacidade de obter e utilizar as informações, bens, documentos ou metodologias necessárias para produzir este relatório; ii) não determinaram as metodologias utilizadas para a elaboração da análise, ou iii) restringiram, de qualquer forma, a capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente nesse relatório.

### 3.3 Procedimentos para pagamento

Os valores considerados para o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial serão os constantes do Quadro Geral Credores, conforme art. 18 da Lei n.º 11.101/2005 e de suas modificações subsequentes decorrentes de decisões judiciais

e estes poderão ser liquidados sob duas formas: 1) crédito direto para aqueles credores não aderentes a UPI LPIV ou 2) Dação em pagamento de unidades da UPI LPIV

Os pagamentos dos valores para os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial obedecerão aos respectivos contratos vigentes ou poderão ser modificados em razão de acordo entre as partes, de adesão a este Plano de Recuperação Judicial ou de decisões judiciais e serão pagos pela **RECUPERANDA**.

Os valores decorrentes de créditos trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais serão pagos diretamente ao credor na forma deste Plano de Recuperação Judicial, ficando este obrigado a informar o juízo de origem, caso necessário, a ocorrência de liquidações parciais ou total de seu crédito habilitado, salvo disposição contrária explícita do juízo de origem e comunicada nos autos desta Recuperação Judicial, certo que serão pagos pela **RECUPERANDA**.

Os valores devidos aos credores de todas as classes, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, serão pagos por meio eletrônico, como DOC, TED, PIX, transferência bancária ou outra equivalente. Os credores deverão fornecer via correspondência eletrônica para o e-mail [sculp@laspro.com.br](mailto:sculp@laspro.com.br), com confirmação de entrega e de leitura, seus dados bancários para fim de pagamento das parcelas em, no máximo, 30 (trinta) dias corridos antes do pagamento da parcela, caso contrário, tal recurso ficará disponibilizado em depósito judicial neste processo para retirada por pessoa qualificada para tal junto aos autos. Caso encerrado o procedimento de Recuperação Judicial e valores ainda estiverem disponíveis em conta judicial, estes deverão ser liberados à **RECUPERANDA** que se tornará a fiel depositária de tais valores. Os pagamentos dos credores não aderentes à UPI LPIV serão quitados diretamente pela **RECUPERANDA**.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado,

com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência do evento de liquidez, suas contas bancárias.

### 3.4 Disposições gerais da proposta aos credores

Este Plano de Recuperação Judicial, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, obrigará a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial e, aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas a ele inerentes e seus acessórios.

Eventuais créditos habilitados na recuperação judicial na Classe II, estarão sujeitos à mesma forma de pagamento prevista para a Classe III.

A ata em Assembleia Geral de Credores na aprovação e aditamentos, serão incorporados a este Plano de Recuperação Judicial, com poder de alteração deste. Em havendo inconsistência de informações entre este Plano de Recuperação Judicial e ata e aditamentos, deverá ser considerado o que for mais recente.

Na eventualidade de alteração deste Plano de Recuperação Judicial, quer seja a fins de correção, adequação ou ajustes diversos, o disposto no item 3.2.1.2 prevalecerá conforme a primeira versão do Plano de Recuperação Judicial Alternativo, não sendo aceita qualquer outra regra para atribuição de preferência definida posteriormente.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados. Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, os credores concordam com a suspensão de publicidade destes protestos e demais anotações cadastrais respectivas enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver em vigor.

A **RECUPERANDA** se compromete a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

Na ocorrência de possíveis declarações judiciais de nulidade ou de ineficácia de qualquer cláusula do Plano de Recuperação Judicial, não implicará nulidade ou ineficácia das demais disposição, que permanecerão em vigor conforme descrito.

O juízo, administrador judicial, interventor, credores ou outras partes relacionadas a este processo de Recuperação Judicial, permitirão que haja oportunidade de correções neste Plano de Recuperação Judicial, para que o mesmo não perca eficácia, caso haja objeções a seus termos, conforme estipula a Lei n.º 11.101/2005, permitindo que aditamentos sejam feitos ao mesmo dentro do prazo legal.

### 3.4.1 Da novação da dívida

Aprovado o Plano de Recuperação Judicial e concedida a Recuperação Judicial, por intermédio de decisão de homologação da aprovação expressa ou tácita da Recuperação Judicial, opera-se a novação concursal da dívida, conforme art. 59 nos termos da Lei n.º 11.101/2005.

Conforme este Plano de Recuperação Judicial, será implicado a novação dos créditos, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, bem como extingue as execuções propostas face à **RECUPERANDA** e devem ser imediatamente baixados todos os protestos e retirado o nome da **RECUPERANDA** de cadastros de inadimplentes, e obrigações serão substituídas de acordo com as condições definidas no **item 5.1**.

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano de Recuperação Judicial e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores anteriormente ao pleito recuperacional, em relação a quaisquer obrigações da **RECUPERANDA**, sócios, administradores e ou garantidores (avalistas, fiadores e devedores solidários),

especialmente, mas não exclusivamente, as de dar, fazer, não fazer, prevalecerão as disposições contidas no Plano de Recuperação Judicial, sendo que o não exercício de quaisquer das prerrogativas e/ou medidas ora estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, não poderá e não deverá ser interpretado, por qualquer credor ou **RECUPERANDA**, como novação, desistência ou renúncia de direito.

### 3.4.1.1 Os efeitos da novação da dívida para os Terceiros Garantidores e Outros

Sem prejuízo do disposto na cláusula **5.5.1.**, este Plano de Recuperação Judicial, implicará também na novação dos créditos em relação aos terceiros avalistas e ou garantidores e devedores solidários, isto é, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, as eventuais execuções serão extintas, haverá a baixa imediata de todos os protestos e serão retirados os seus nomes dos cadastros de inadimplentes com a substituição das obrigações de acordo com as condições definidas no **item 5.1.**

### 3.4.2 Processos Judiciais

Os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a **RECUPERANDA** relacionada a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens da **RECUPERANDA**;

- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da **RECUPERANDA**;
- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pela **RECUPERANDA**; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face à **RECUPERANDA**, e/ou de quaisquer garantidores da **RECUPERANDA**, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão, em consequência, liberadas.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

### 3.4.2.1 Processos Judiciais contra Terceiros Garantidores e Outros

Os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra os respectivos garantidores de tais créditos;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra os respectivos garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito a este Plano de Recuperação Judicial;

- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens dos garantidores de créditos da **RECUPERANDA**;
- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos dos garantidores da **RECUPERANDA**;
- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pelos respectivos garantidores, com seus créditos; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face aos garantidores, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrações existentes serão, em consequência, liberadas, em face aos garantidores, devedores solidários, avalistas e ou fiadores da **RECUPERANDA**.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

### 3.4.3 Das garantias de sócios e controladores

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo juízo o presente Plano de Recuperação Judicial, estarão obrigados a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos ou aderentes a este processo, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todos os terceiros garantidores, que tenham figurado em quaisquer operações na qualidade de garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de

qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito junto à **RECUPERANDA** enquanto o processo estiver em andamento. De igual modo, é imprescindível que sejam desconsiderados as garantias, avais e fianças de terceiros concedidas a todo e qualquer contrato vinculado aos bens essenciais à operação da **RECUPERANDA**.

#### 3.4.4 Cessões de Crédito

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros. A cessão produzirá efeitos desde que a **RECUPERANDA** e o juízo da Recuperação Judicial sejam informados.

#### 3.4.5 Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Caso ocorram novas habilitações de créditos após a execução dos procedimentos de liquidez deste Plano de Recuperação Judicial, a responsabilidade de sua satisfação se dará pela **RECUPERANDA**.

Esta Recuperação Judicial é operacionalizada por meio de consolidação processual, portanto, cada empreendimento possui sua atividade e processo recuperacional de forma independente. Portanto a **RECUPERANDA** de que trata este Plano de Recuperação Judicial e, em especial, a UPI a ser criada como solução para a crise instalada não se responsabilizam por demandas oriundas dos demais empreendimentos.

### 3.4.6 Créditos excluídos

Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da Recuperação Judicial, todos os acordos deverão ser imediatamente informados aos credores nos autos desta Recuperação Judicial e ao Administrador Judicial, e as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor dos eventos de liquidez do Plano de Recuperação Judicial serão de modo uniforme distribuídos aos demais credores.

### 3.4.7 Vinculação do Plano

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a **RECUPERANDA** e seus credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

### 3.4.8 Conflito com Disposições Contratuais

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores em relação a quaisquer obrigações das **RECUPERANDA**, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano de Recuperação Judicial deverão prevalecer.

### 3.4.9 Encerramento da Recuperação Judicial

Após o prazo previsto no art. 61 da Lei de Recuperação de Empresas, o juízo poderá decretar por sentença o encerramento da Recuperação Judicial, entretanto, tal procedimento não poderá ocorrer antes de cumpridas as obrigações descritas neste Plano de Recuperação Judicial.

#### 4 Síntese

Este Plano de Recuperação Judicial demonstra a melhor condição possível de recuperação aplicável à **RECUPERANDA** e tem por fim evitar que a referida empresa tenha suas condições de liquidez prejudicadas e eventualmente seja convolada a uma massa falida.

Ressalta-se ainda que a não aprovação deste Plano de Recuperação Judicial ocasionará a interrupção completa das atividades da empresa e, desta forma, não restará aos credores alternativa para receber os recursos que lhes são devidos, exceto a de aguardar a liquidação de bens da empresa que, em tal situação, costumam ser muito desvalorizados e liquidados a preço vil.

Será criada a UPI LPIV que contará com adquirentes que pretendem receber unidades habitacionais, conforme critério de escolha para sobreposições e prioridade no recebimento de unidades, certo que estes deverão realizar aportes suficientes para continuidade das obras e pagamento de despesas da **RECUPERANDA**, seguindo quadro de definição de valores em cláusula específica. Os credores não aderentes ou que não puderem aderir a cláusula da UPI LPIV receberão seus valores com deságio de 50% (cinquenta por cento), em até 1 (um) ano para classe I e em até 2 (dois) anos as demais classes. Os valores são sempre corrigidos pelo INCC.

## 6- Considerações finais

A SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA., contratada para assessorar a elaboração do Plano de Recuperação Judicial pelos credores **PROPONENTES**, apresentado pelos credores, acredita que as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial evidenciam que há viabilidade econômica, desde que sejam aplicadas as recomendações aqui expostas e, baseado nas ações descritas e nas estratégias sugeridas para a reestruturação, a **RECUPERANDA** será capaz de atuar de forma viável. Acredita-se que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta se pauta na busca de finalização do empreendimento e, após o cumprimento do art. 61 e art. 63 da Lei n.º 11.101/2005, o processo poderá ser concluído de forma satisfatório.

É o relatório.

São Paulo, 11 de julho de 2023.

**Fábio Bartolozzi Astrauskas** (CORECON – 26.489-1 2ª. região -SP)

SIEGEN – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégica de Negócios Ltda.  
(CORECON – RE/3728-1 2ª. região – SP)

### **Pelos credores PROPONENTES:**

RADAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA  
CNPJ: 11.449.788/0001-34

P.P. JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO  
CPF: 094.446.558-73  
OAB/SP: 121.267

AIRTON ALVES DO PRADO  
CNPJ: 350.454.948-30

P.P. VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL  
CPF: 306.574.901-72  
OAB/SP: 244.466

## PRJ 01 SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV - 20230711.pdf

Documento número #c141e6f1-2724-472c-bf22-03977ece2bf8

Hash do documento original (SHA256): 29455465f5aed2366c0d6c9b1399394e7a6cd5f1011479ba986e06de868dd259

### Assinaturas

✓ **JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO**

CPF: 094.446.558-73

Assinou em 11 jul 2023 às 15:16:38

✓ **VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL**

CPF: 306.574.901-72

Assinou em 11 jul 2023 às 15:19:00

✓ **Fabio Bartolozzi Astrauskas**

CPF: 100.421.738-25

Assinou em 11 jul 2023 às 14:52:59

### Log

- 11 jul 2023, 14:38:41 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b criou este documento número c141e6f1-2724-472c-bf22-03977ece2bf8. Data limite para assinatura do documento: 10 de agosto de 2023 (14:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 11 jul 2023, 14:38:56 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: henrique.araujo@palermoecastelo.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO e CPF 094.446.558-73.
- 11 jul 2023, 14:38:56 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: viviane@vivianeamaral.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL e CPF 306.574.901-72.
- 11 jul 2023, 14:38:56 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: fba@siegen.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Bartolozzi Astrauskas e CPF 100.421.738-25.

- 11 jul 2023, 14:52:59 Fabio Bartolozzi Astrauskas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fba@siegen.com.br. CPF informado: 100.421.738-25. IP: 186.215.16.179. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.939056 e longitude -43.191479. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.538.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 jul 2023, 15:16:38 JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique.araujo@palermoecastelo.com.br. CPF informado: 094.446.558-73. IP: 191.205.217.80. Componente de assinatura versão 1.538.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 jul 2023, 15:19:00 VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail viviane@vivianeamaral.com.br. CPF informado: 306.574.901-72. IP: 201.91.201.122. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.568217367948225 e longitude -46.64648527778346. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.538.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 jul 2023, 15:19:01 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c141e6f1-2724-472c-bf22-03977ece2bf8.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c141e6f1-2724-472c-bf22-03977ece2bf8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



**SCULP**  
CONSTRUTORA E INCORPORADORA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DA  
**SCULP CONSTRUTORA E  
INCORPORADORA LTDA – em Recuperação  
Judicial**

**CNPJ Nº 53.009.403/0001-68**

Avenida Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 – Boqueirão  
Praia Grande – SP

Elaborado por:  
**MARCELO HENRIQUE**  
*Engenheiro Civil – CREA nº 0685046690*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157868. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.



MARCELO HENRIQUE, engenheiro civil, CREA n° 068.5046690; com escritório na Rua Hélio Pinto Cardoso n° 430 – casa 47 – Jardim Zara, Fone: (16) 3101-1711, em Ribeirão Preto – SP, atuando a mais de vinte anos na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da Sculp Construtora e Incorporadora Ltda - em Recuperação Judicial, elaboraram o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157869. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

## ÍNDICE

<b>Laudo de Avaliação de Imobilizado. ....</b>	<b>04</b>
<b>01 – Objetivo. ....</b>	<b>05</b>
01.01 – Bens integrantes do Imobilizado. ....	05
01.02 – Imóveis. ....	05
01.03 – Edificações e Benfeitorias. ....	06
<b>02 – Critérios de Ajuste e Considerações. ....</b>	<b>06</b>
<b>03 – Conceituação. ....</b>	<b>07</b>
<b>04 – Considerações Preliminares. ....</b>	<b>07</b>
<b>05 – Descrição dos Bens do Imobilizado. ....</b>	<b>09</b>
05.01 – Descrição dos Bens. ....	09
05.02 – Descrição dos Imóveis. ....	09
05.03 – Descrição das Benfeitorias. ....	09
<b>06 – Avaliação. ....</b>	<b>10</b>
06.01 – Cálculo dos Valores. ....	10
06.02 – Valor Total do Imobilizado. ....	16
<b>07 – Conclusão. ....</b>	<b>16</b>
<b>08 – Termo de Encerramento. ....</b>	<b>16</b>
<b>Anexos</b>	
Anexo 01 – Pesquisa de valor dos imóveis	
Anexo 02 – Custos Unitários das Edificações (SINDUSCON/SP)	
Anexo 03 – Classificação dos Imóveis Construídos	
Anexo 04 – Tabela de Heidecke: Cálculo de Depreciação	
Anexo 05 – Valorização dos veículos de acordo com tabela FIPE	
Anexo 06 – Matrícula(s) do(s) Imóvel(eis)	
Anexo 07 – Planilha de Levantamento de Custo Benfeitorias	
Anexo 08 – Cotações de Apoio/Complementares	
Anexo 09 – Levantamento Fotográfico	

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Máquinas e Equipamentos:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Móveis e Utensílios:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Equipamentos de Informática:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Veículos Leves:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Veículos Pesados:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Imóveis:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado
Edificações e Benfeitorias:	Relação de bens imobilizados com valor de mercado

**Solicitante:** Sculp Construtora e Incorporadora Ltda – em Recuperação Judicial

**Proprietário:** Sculp Construtora e Incorporadora Ltda – em Recuperação Judicial

Data: 29 de setembro de 2022.

## 01 – OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: Máquinas e Equipamentos, Móveis e Utensílios, Equipamentos de Informática, Veículos Leves, Veículos Pesados, Imóveis, Edificações e Benfeitorias de propriedade da Sculp Construtora e Incorporadora Ltda – em Recuperação Judicial, conforme segue:

### 01.01 – Bens integrantes do Imobilizado:

De acordo com as informações recebidas da Sculp Construtora e Incorporadora Ltda – em Recuperação Judicial, foram verificados todos os bens pertencentes à empresa, de acordo com relação abaixo.

- Máquinas e Equipamentos
- Móveis e Utensílios
- Equipamentos de Informática
- Veículos Leves
  - Automóveis
  - Utilitários
- Veículos Pesados
  - Caminhões

### 01.02 – Imóveis:

Imóvel (eis)	Nº Matrícula	Tipo	Bairro	Cidade/Estado	Área (m2)
Imóvel nº 01	3.243	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,5500
Imóvel nº 02	12.472	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	131,1000
Imóvel nº 03	47.783	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	418,5000
Imóvel nº 04	56.962	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	419,0000
Imóvel nº 05	64.430	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	140,3000
Imóvel nº 06	73.307	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	170,2000
Imóvel nº 07	160.479	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,7500
Imóvel nº 08	10.930	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	100,0000
Imóvel nº 09	29.060	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	421,5000
Imóvel nº 10	32.522	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,2000
Imóvel nº 11	34.381	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	422,4000
Imóvel nº 12	81.081	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	155,0000
Imóvel nº 13	127.167	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	118,7500
Imóvel nº 14	155.396	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,2000
Imóvel nº 15	170.706	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	100,0000
Imóvel nº 16	15.286	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	417,5000
Imóvel nº 17	35.186	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	418,0000
Imóvel nº 18	62.407	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,0000
Imóvel nº 19	216.700	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,0000
Imóvel nº 20	57.763	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	417,5000
Imóvel nº 21	121.086	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	208,5000
Imóvel nº 22	121.087	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	208,5000
Imóvel nº 23	50.640	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	101,0500
Imóvel nº 24	50.641	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	177,9200
Imóvel nº 25	56.150	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	347,8700

Imóvel (eis)	Nº Matrícula	Tipo	Bairro	Cidade/Estado	Área (m2)
Imóvel nº 26	74.671	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,3200
Imóvel nº 27	74.973	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	195,0800
Imóvel nº 28	42.785	Urbano	Canto do Forte	Praia Grande/SP	351,7500
Imóvel nº 29	74.082	Urbano	Canto do Forte	Praia Grande/SP	175,1250
Imóvel nº 30	74.083	Urbano	Canto do Forte	Praia Grande/SP	175,1250
Imóvel nº 31	371	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	440,0000
Imóvel nº 32	20.941	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	183,2500
Imóvel nº 33	2.391	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	439,0000
Imóvel nº 34	13.909	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,7500
Imóvel nº 35	95.235	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,5500
Imóvel nº 36	22.727	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000
Imóvel nº 37	33.022	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	545,4000
Imóvel nº 38	81.209	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000
Imóvel nº 39	88.213	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000
Imóvel nº 40	151.720	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000
Imóvel nº 41	168.400	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000
Imóvel nº 42	194.940	Urbano	Boqueirão	Praia Grande/SP	408,0000
Imóvel nº 43	3.286	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	473,1700
Imóvel nº 44	38.609	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	237,0000
Imóvel nº 45	107.756	Urbano	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	237,0000
<b>Totais:</b>					<b>11.051,8100</b>

### 01.03 – Edificações e Benfeitorias:

- Edifício La Premier
- Edifício La Premier IV
- Edifício La Premier VII
- Edifício La Premier VIII
- Edifício La Premier IX
- Edifício La Premier X
- Edifício La Premier XI
- Edifício La Premier XII
- Edifício Paris
- Edifício Copacabana

### 02 – CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo/usado ou similar ao analisado, complementando, quando necessário, o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14.653.

que regulamenta os procedimentos gerais, imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

Para o cálculo da depreciação foram levados em consideração diversos fatores que enumeramos a seguir:

- Vida Útil técnica do bem avaliado
- Ciclo de uso por turno de trabalho
- Critérios de processos preventivos
- Critérios de processos corretivos
- Estado geral de conservação
- Idade efetiva
  - Reflete na condição relacionada com a idade (nível de deterioração) dos bens em serviço e sua capacidade para cumprir com as demandas operacionais para as quais foi projetada e preparada. É a idade indicada para a condição atual do ativo e, por tanto, reconhece a renovação parcial realizada através de casos de processos substancial, reconstrução e substituição rumo ao ativo original.

### 03 – CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

“O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem”.

### 04 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que as fotos de todos os bens foram enviadas pelo cliente **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda – em Recuperação Judicial**, as quais fazem parte do levantamento fotográfico apresentado no Anexo 09 deste laudo;
- Esta Avaliação está definida pela ABNT NBRs 14.653, como avaliação de rigor normal.

- Com o propósito de expressar nossa opinião a respeito do Valor de Mercado em Uso para os mesmos, em atendimento à Legislação no tocante à:
  - Pronunciamento Técnico CPC 01 – Redução no Valor Recuperável dos Ativos e a Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 36
  - Deliberação CVM nº 527, de 01/11/2007
  - Lei 11.638, de 28/12/2007
  - Pronunciamento Técnico CPC 27 – Ativo Imobilizado e a Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 16
  - Deliberação CVM nº 583, de 31/07/2009

- Vistoria

A aplicação do método de reposição exigiu um minucioso levantamento e caracterização do conjunto de elementos objeto da avaliação, objetivando uma apreciação crítica e para tanto observamos o seguinte roteiro:

- Relacionamento da aparência, limpeza, operacionalidade geral, unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.
- Plena caracterização dos detalhes originais dos equipamentos relacionados, tais como:
  - Designação
  - Fabricante
  - Modelo
  - Tipo
  - Número e série
  - Data de fabricação
  - Número e tipo de motores
  - Equipamentos periféricos
  - Produção nominal
- Visualização geral mediante comparação da aferição global, obtida no levantamento definindo parâmetros de
  - Idade aparente
  - Fator de depreciação
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais dos AVALIADORES não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelos AVALIADORES e ninguém mais, a não ser pelos próprios Profissionais envolvidos no trabalho, prepararam as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

## **05 – DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO**

### **05.01 – DESCRIÇÃO DOS BENS**

#### **05.01.01 – Máquinas e Equipamentos**

As poucas máquinas e equipamentos se encontram em bom estado de conservação, são feitas as manutenções preventivas e corretivas, deixando-as todas aptas para sua utilização.

#### **05.01.02– Móveis e Utensílios**

Os móveis encontram-se em bom estado de conservação e todos estão aptos para sua utilização.

#### **05.01.03 – Equipamentos de Informática**

Os equipamentos de informática encontram-se aparentemente em bom estado de conservação, são feitas as manutenções preventivas e corretivas, deixando-as todas aptas para sua utilização.

#### **05.01.04– Veículos Leves**

##### **05.01.04.01 – Automóveis**

Os automóveis da empresa em sua grande maioria encontram-se em ótimo estado de conservação, pois são novos, os demais se encontram em bom estado de conservação, e são feitas as manutenções preventivas e corretivas, e estão funcionando perfeitamente.

##### **05.01.04.02 –Utilitários**

Os utilitários da empresa encontram-se em ótimo estado de conservação, pois são novos, e são feitas as manutenções preventivas e corretivas, e estão funcionando perfeitamente.

#### **05.01.05– Veículos Pesados**

##### **05.01.05.01– Caminhões**

Os caminhões encontram-se em bom estado de conservação, onde são feitas as manutenções preventivas e corretivas, e estão funcionando perfeitamente.

### **05.02 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

Conforme matrícula constante do anexo 06.

### **05.03 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

As edificações e benfeitorias são compostas por edifícios residenciais altos, e são compostos pelas fases abaixo discriminadas, como segue:

- Serviços Técnicos
- Equipamentos de Segurança
- Infraestrutura
- Superestrutura
- Reservatório Superior
- Cobertura
- Paredes e Painéis
- Impermeabilização
- Esquadrias de alumínio

- Esquadrias de ferro
- Portas corta-fogo
- Esquadrias de madeira
- Ferragens
- Vidros
- Revestimentos paredes internas
- Revestimentos externos
- Forro
- Pisos
- Bancadas de granito
- Pintura
- Louças e Metais
- Instalações Hidráulicas
- Instalações Elétricas
- Diversos
- Equipamentos
- Limpeza
- Contingência

Destes edifícios, que totalizam 10 (dez) empreendimentos, como mencionado no item 01.02, temos no momento com 2 (dois) empreendimentos bem adiantados, os outros 8 (oito) empreendimentos ainda não foram iniciados.

## 06 – AVALIAÇÃO

### 06.01 – Cálculo dos valores

Abaixo seguem as relações dos Bens por grupos já com valor final, ou seja, já depreciado ou de mercado, e também seguimos os critérios já definidos anteriormente.

#### 06.01.01 – Máquinas e Equipamentos

Descrição			Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
Nome	Marca	Modelo		%	Valor	
Elevador Interno com 13 paradas			77.458,29	80%	61.966,63	15.491,66
Elevador Interno com 13 paradas			77.458,29	80%	61.966,63	15.491,66
Elevador Cremalheira com 21 paradas			125.124,93	80%	100.099,94	25.024,99
Elevador Cremalheira com 26 paradas			154.916,58	80%	123.933,26	30.983,32
Elevador Cremalheira com 19 paradas			113.208,27	80%	90.566,62	22.641,65
Betoneira 400 litros		Traço Super	3.749,63	70%	2.624,74	1.124,89
Betoneira 400 litros	Motomil		3.749,63	65%	2.437,26	1.312,37
Betoneira 400 litros	CSM		3.749,63	45%	1.687,33	2.062,30
Betoneira 400 litros	CSM		3.749,63	40%	1.499,85	2.249,78
Betoneira 400 litros			3.749,63	50%	1.874,82	1.874,82
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>118.257,42</b>

#### 06.01.02 – Móveis e Utensílios

Descrição			Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
Nome	Marca	Modelo		%	Valor	
Cadeira Gamer			770,29	40%	308,12	462,17
Cadeira Gamer			770,29	40%	308,12	462,17
Cadeira Gamer			770,29	40%	308,12	462,17
Cadeira Gamer			770,29	40%	308,12	462,17



Descrição			Valor Unitário	Depreciação (Estado do BEM)		Valor Justo
Nome	Marca	Modelo		%	Valor	
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Monitor LCD			499,05	40%	199,62	299,43
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador CPU			688,33	5%	34,42	653,91
Computador all in one dell			2.580,00	10%	258,00	2.322,00
Impressora Ecotank A3	Epson	L1300	4.596,80	50%	2.298,40	2.298,40
Impressora Multifuncional Jato de Tinta Colorida Wi-Fi	Brother	DCP-T510W	1.150,00	50%	575,00	575,00
Impressora Multifuncional Laser	Brother	DCP-L2540	2.865,06	50%	1.432,53	1.432,53
Impressora Multifuncional Jato de Tinta Colorida Wi-Fi	Brother	DCP-T510W	1.150,00	50%	575,00	575,00
Impressora Multifuncional Ecotank, Jato de tinta, Wireless	Epson	L3150	975,32	50%	487,66	487,66
Impressora Multifuncional Ecotank, Jato de tinta, Duplex Wi-fi	Epson	L4160	1.659,11	50%	829,56	829,56
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>20.913,61</b>

### 06.01.04 – Veículos Leves

#### 06.01.04.01 – Automóveis

Descrição			Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículo)		Valor Justo	
Marca	Modelo	Chassi	Fab	Mod			%	Valor		
BMW	X6 M Competition	WBSCY010N9H59473	2021	2022	FSF0142	F	1.056.399,00	5%	52.819,95	1.003.579,05
Fiat	Uno Drive 1.0	9BD195B4NM0900267	2020	2021	CFZ3A97	F	55.232,00	5%	2.761,60	52.470,40
Honda	Civic Exl CVT	93HFC2660MZ111353	2021	2021	CSC0G91	F	136.217,00	5%	6.810,85	129.406,15
Honda	HR-V EX CVT	93HRV2850LK153721	2020	2020	FHJ7E99	F	120.210,00	5%	6.010,50	114.199,50
Honda	HR-V EXL CVT	93HRV2870MK219525	2021	2021	CSC0I81	F	136.237,00	5%	6.811,85	129.425,15
Mitsubishi	Eclipse CR HPES AWD	93XATGK1WNCM01345	2021	2022	GAZ1B26	F	195.855,00	5%	9.792,75	186.062,25
Toyota	Hilux SW4 Diamond	8AJBA3FS4L0281061	2020	2020	FLZ9H51	F	343.522,00	5%	17.176,10	326.345,90
GM/Chevrolet	Celta 1.0L LT	9BGRP480FG346197	2015	2015	FGY8390	F	34.335,00	10%	3.433,50	30.901,50
GM	Celta 4P Spirit	9BGRX4810AG234899	2009	2010	EJL9917	F	23.969,00	10%	2.396,90	21.572,10

Descrição			Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Justo	
Marca	Modelo	Chassi	Fab	Mod			%	Valor		
Fiat	Palio Fire Economy	9BD17106LC5761098	2011	2012	EGN0694	F	26.807,00	10%	2.680,70	24.126,30
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>2.018.088,30</b>	

### 06.01.04.02 – Utilitários

Descrição			Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Justo	
Marca	Modelo	Chassi	Fab	Mod			%	Valor		
Fiat	Strada Freedom 13CS	9BD281A31MYW04305	2021	2021	FCV5175	F	92.410,00	5%	4.620,50	87.789,50
Toyota	Hilux CD SRX A4FD	9AJBA3CD9M1648571	2020	2021	FCD2C72	F	305.125,00	5%	15.256,25	289.868,75
Fiat	Strada Working Plus 1.4	9BD5781EFHY138999	2016	2017	PYS9496	F	58.990,00	5%	2.949,50	56.040,50
Fiat	Strada HD WK CC E	9BD5781FFJY186281	2017	2018	QMW7214	F	59.589,00	5%	2.979,45	56.609,55
Volkswagen	Kombi	9BWMF07X3CP026192	2012	2012	FBL8693	F	40.643,00	5%	2.032,15	38.610,85
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>528.919,15</b>	

### 06.01.05 – Veículos Pesados

#### 06.01.05.01 – Caminhões

Descrição				Ano		Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Justo	
Tipo	Marca/Tipo	Modelo	Chassi / Nº Série	Fab	Mod			%	Valor		
Caminhão Toco	Renault	Master CH Cabine	93YVBU4X1NJ795153	2021	2022	ECR2137	F	169.866,00	10%	16.986,60	152.879,40
Carroceria Fechada	Baú						M	7.800,00	10%	780,00	7.020,00
Caminhão Toco	Volkswagen	Express DRC 4x2	9535PFTE2NR007221	2021	2022	FYD9G67	F	251.671,00	10%	25.167,10	226.503,90
Carroceria Aberta	Madeira						M	7.166,67	5%	358,33	6.808,33
<b>TOTAL GERAL</b>									<b>393.211,63</b>		

### 06.01.06 – Imóveis

Os valores dos terrenos foram determinados pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor

Imóvel	Nº Matrícula	Loteamento	Cidade/Estado	Área	x	Valor Unitário	=	TOTAL
nº 01	3.243	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,5500	m2	x 2.490,00	=	521.779,50
nº 02	12.472	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	131,1000	m2	x 2.490,00	=	326.439,00
nº 03	47.783	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	418,5000	m2	x 2.490,00	=	1.042.065,00
nº 04	56.962	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	419,0000	m2	x 2.490,00	=	1.043.310,00
nº 05	64.430	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	140,3000	m2	x 2.490,00	=	349.347,00
nº 06	73.307	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	170,2000	m2	x 2.490,00	=	423.798,00
nº 07	160.479	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,7500	m2	x 2.490,00	=	522.277,50
nº 08	10.930	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	100,0000	m2	x 2.490,00	=	249.000,00
nº 09	29.060	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	421,5000	m2	x 2.490,00	=	1.049.535,00
nº 10	32.522	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,2000	m2	x 2.490,00	=	525.888,00
nº 11	34.381	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	422,4000	m2	x 2.490,00	=	1.051.776,00
nº 12	81.081	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	155,0000	m2	x 2.490,00	=	385.950,00
nº 13	127.167	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	118,7500	m2	x 2.490,00	=	295.687,50

Imóvel	Nº Matrícula	Loteamento	Cidade/Estado	Área	x	Valor Unitário	=	TOTAL
nº 14	155.396	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,2000	m2	x 2.490,00	=	525.888,00
nº 15	170.706	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	100,0000	m2	x 2.490,00	=	249.000,00
nº 16	15.286	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	417,5000	m2	x 2.490,00	=	1.039.575,00
nº 17	35.186	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	418,0000	m2	x 2.490,00	=	1.040.820,00
nº 18	62.407	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,0000	m2	x 2.490,00	=	520.410,00
nº 19	216.700	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,0000	m2	x 2.490,00	=	520.410,00
nº 20	57.763	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	417,5000	m2	x 2.490,00	=	1.039.575,00
nº 21	121.086	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	208,5000	m2	x 2.490,00	=	519.165,00
nº 22	121.087	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	208,5000	m2	x 2.490,00	=	519.165,00
nº 23	50.640	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	101,0500	m2	x 2.490,00	=	251.614,50
nº 24	50.641	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	177,9200	m2	x 2.490,00	=	443.020,80
nº 25	56.150	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	347,8700	m2	x 2.490,00	=	866.196,30
nº 26	74.671	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	211,3200	m2	x 2.490,00	=	526.186,80
nº 27	74.973	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	195,0800	m2	x 2.490,00	=	485.749,20
nº 28	42.785	Canto do Forte	Praia Grande/SP	351,7500	m2	x 1.660,00	=	583.905,00
nº 29	74.082	Canto do Forte	Praia Grande/SP	175,1250	m2	x 1.660,00	=	290.707,50
nº 30	74.083	Canto do Forte	Praia Grande/SP	175,1250	m2	x 1.660,00	=	290.707,50
nº 31	371	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	440,0000	m2	x 2.490,00	=	1.095.600,00
nº 32	20.941	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	183,2500	m2	x 2.490,00	=	456.292,50
nº 33	2.391	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	439,0000	m2	x 2.490,00	=	1.093.110,00
nº 34	13.909	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,7500	m2	x 2.490,00	=	522.277,50
nº 35	95.235	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	209,5500	m2	x 2.490,00	=	521.779,50
nº 36	22.727	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000	m2	x 3.370,00	=	274.992,00
nº 37	33.022	Boqueirão	Praia Grande/SP	545,4000	m2	x 3.370,00	=	1.837.998,00
nº 38	81.209	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000	m2	x 3.370,00	=	274.992,00
nº 39	88.213	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000	m2	x 3.370,00	=	274.992,00
nº 40	151.720	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000	m2	x 3.370,00	=	274.992,00
nº 41	168.400	Boqueirão	Praia Grande/SP	81,6000	m2	x 3.370,00	=	274.992,00
nº 42	194.940	Boqueirão	Praia Grande/SP	408,0000	m2	x 3.370,00	=	1.374.960,00
nº 43	3.286	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	473,1700	m2	x 2.490,00	=	1.178.193,30
nº 44	38.609	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	237,0000	m2	x 2.490,00	=	590.130,00
nº 45	107.756	Jardim Guilhermina	Praia Grande/SP	237,0000	m2	x 2.490,00	=	590.130,00
<b>Total:</b>								<b>28.134.378,90</b>

Então, temos => **V<sub>Imóveis</sub> = R\$ 28.134.378,90**

### 06.01.07 – Edificações e Benefitorias

#### 06.01.07.01 - Construção

Para avaliarmos as edificações, utilizaremos o critério recomendado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), através de sua publicação “Edificações – Valores de Venda”, que fornece parâmetros para utilização dos peritos em seus trabalhos avaliatórios.

Nelas as edificações são classificadas em 27 categorias, atribuindo-se a cada uma delas um coeficiente “k” que, multiplicado pelo valor padrão conhecido como “R-1.N”, fornece o custo do metro quadrado de cada categoria. A publicação acima descreve as características de cada uma dessas 27 categorias.

As categorias acima referidas, com seus respectivos valores do coeficiente “k”, estão exibidas no anexo 04.

Quanto ao símbolo “R-16.N”, seu valor é publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP, exibidos nas publicações especializadas, sob o título de “Custos Unitários Básicos das Edificações”. Esses símbolos significam o custo/m2 de um projeto Residencial 16 andares com padrão “N” ou “normal”. Apresentamos as tabelas usadas neste laudo no anexo 02, que foi retirada do site do SINDUSCON/SP do mês agosto de 2022.

Ali podemos lermos que, em agosto de 2022, o valor de “R-16.N” é de:

SINDUSCON	R-16.N
	1.850,46

O primeiro passo de nossa avaliação será, portanto classificar os prédios. Para isso, procuramos ver qual das 27 categorias previstas pelo IBAPE que mais se assemelha aos nossos prédios.

Feito isso, basta tomarmos o coeficiente “k” correspondente à categoria escolhida e multiplicarmos pelo custo/m2 e o resultado será o custo do metro quadrado de cada um dos nossos prédios.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.3- APARTAMENTO	1.3.3 - Padrão Médio Com Elevador	1,692	1,926	2,160

1. Para R-16.N, temos:
  - 1.1. Categoria: Residencial – Apartamento – Padrão Médio – com Elevador
  - 1.2. Para “K”, temos os intervalos de valores: 1,692 (mínimo) – 1,926 (médio) – 2,160 (máximo)
  - 1.3. Adotamos o valor de “k” = 1,98

SINDUSCON	Custo Unitário	Coeficiente “K”	Custo Unitário Atualizado (R\$)
R-16.N (SP)	1.850,46	1,98	3.663,91

#### 06.01.10.02 – Valores finais

As planilhas com dos levantamentos dos valores das obras encontram-se no anexo 07.

### PLANILHA ESTIMATIVA DOS EDIFÍCIOS

Item	Prédio	Valor Total	Executado		a Executar	
			Valor	%	Valor	%
1	EDIFÍCIO LA PREMIER	69.232.635,61	28.072.100,16	40,55%	41.160.535,46	59,45%
2	EDIFÍCIO LA PREMIER IV	60.950.365,25	16.139.604,91	26,48%	44.810.760,34	73,52%
3	EDIFÍCIO LA PREMIER VII	47.422.510,43	0,00	0,00%	47.422.510,43	100,00%
4	EDIFÍCIO LA PREMIER VIII	45.325.397,81	0,00	0,00%	45.325.397,81	100,00%
5	EDIFÍCIO LA PREMIER IX	49.115.603,61	0,00	0,00%	49.115.603,61	100,00%
6	EDIFÍCIO LA PREMIER X	22.271.777,94	0,00	0,00%	22.271.777,94	100,00%
7	EDIFÍCIO LA PREMIER XI	22.271.777,94	0,00	0,00%	22.271.777,94	100,00%
8	EDIFÍCIO LA PREMIER XII	31.397.627,13	0,00	0,00%	31.397.627,13	100,00%

Item	Prédio	Valor Total	Executado		a Executar	
			Valor	%	Valor	%
9	EDIFÍCIO PARIS	73.169.544,41	0,00	0,00%	73.169.544,41	100,00%
10	EDIFÍCIO COPACABANA	56.518.095,71	0,00	0,00%	56.518.095,71	100,00%
<b>TOTAIS</b>		<b>477.675.335,84</b>	<b>44.211.705,07</b>	<b>9,26%</b>	<b>433.463.630,78</b>	<b>90,74%</b>

Então, temos =>  $V_{\text{Edif/Benf}} = \text{R\$ } 44.211.705,07$

### 06.02 – Valores Totais do Imobilizado

06.02.01 – Máquinas e equipamentos. . . . .	R\$	118.257,42
06.02.02 – Móveis e utensílios. . . . .	R\$	22.529,26
06.02.03 - Equipamentos de informática. . . . .	R\$	20.913,61
06.02.05 – Veículos Leves:		
06.02.05.02 – Automóveis. . . . .	R\$	2.018.088,30
06.02.05.03 – Utilitários. . . . .	R\$	528.919,15
06.02.05 – Veículos Pesados:		
06.02.05.01 – Caminhões. . . . .	R\$	393.211,63
06.02.06 – Imóveis. . . . .	R\$	28.134.378,90
06.02.07 – Edificações e Benfeitorias. . . . .	R\$	44.211.705,07
=====		
Total. . . . .	R\$	75.448.003,34

Arredondando, temos =>  $V_{\text{TI}} = \text{R\$ } 75.450.000,00$

### 07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Setembro de 2.022**, os seguintes valores:

**R\$ 75.450.000,00** (Setenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais).

### 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em dezesseis (16) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexos Pesquisa de valor dos imóveis (Anexo 01), Custo Unitário Básicos das Edificações – CUB-SINDUSCON/SP (Anexo 02), Classificação dos imóveis construídos (Anexo 03), Tabela Heidecke (Anexo 04), Valorização dos veículos de acordo com tabela FIPE (Anexo 05), Matrícula(s) do(s) Imóvel(eis) (Anexo 06), Planilha de Levantamento de Custo Benfeitorias (Anexo 07), Cotações de Apoio/Complementares (Anexo 08) e Levantamento Fotográfico (Anexo 09).

Ribeirão Preto, 29 de setembro de 2022.

  
 Marcelo Henrique  
 Engenheiro Civil  
 CREA nº 0685046690

# ANEXOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157884. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DOS IMÓVEIS

**01 - PESQUISA – TERRENO URBANO – JARDIM GUILHERMINA – PRAIA GRANDE – SP**
**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-1**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 840 m <sup>2</sup> por R\$ 2.200.000 COD. 88 Rua Nicarágua - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP					
Bairro:	Jardim Guilhermina					
Cidade:	Praia Grande					
Estado:	São Paulo					
Tipo:	Terreno Urbano					
Área Imóvel:	840,0000	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 2.200.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.619,05	/m2	Situação:	Transação	Data:	27/09/2022
Informante:	Marcio Antonio Corretor - CRECI 40343-F-SP - (13) 3027-3361 / (13) 97411-8241					

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-2**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 1000 m <sup>2</sup> por R\$ 2.500.000 COD. CGSTE0346 Aviação, Praia Grande - SP					
Bairro:	Aviação					
Cidade:	Praia Grande					
Estado:	São Paulo					
Tipo:	Terreno Urbano					
Área Imóvel:	1.000,0000	m2	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 2.500.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.500,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	27/09/2022
Informante:	Favoreto - (13) 3233-1410 / (11) 98715-8000					

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-3**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 216 m <sup>2</sup> por R\$ 475.000 COD. TE0158 Rua Antilhas, 361 - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP					
Bairro:	Jardim Guilhermina					
Cidade:	Praia Grande					
Estado:	São Paulo					
Tipo:	Terreno Urbano					
Área Imóvel:	216,0000	m2	A		Testada:	ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 475.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.199,07	/m2	Situação:	Transação	Data:	27/09/2022
Informante:	NOVA CASARÃO IMÓVEIS - CRECI 27010-J-SP - (13) 3302-9660 / (13) 97402-5651					

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-4**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 816 m <sup>2</sup> por R\$ 2.203.200 COD. 506 Vila Guilhermina, Praia Grande - SP				
Bairro:	Jardim Guilhermina				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	816,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 2.203.200,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.700,00	/m2	Situação:	Transação	Data: 27/09/2022
Informante:	Akira Soluções Imobiliárias - (11) 97145-8797				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-5**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 420 m <sup>2</sup> por R\$ 1.100.000 COD. TE0039 Rua Copacabana - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP				
Bairro:	Jardim Guilhermina				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	420,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 1.100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.619,05	/m2	Situação:	Transação	Data: 27/09/2022
Informante:	NOVA CPI IMÓVEIS - CRECI 30001-J-SP - (13) 3473-1108 / (13) 99753-4100				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-01-6**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 430 m <sup>2</sup> por R\$ 1.000.000 COD. 210147 Avenida Doutor Roberto de Almeida Vinhas - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP				
Bairro:					
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	430,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 1.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.325,58	/m2	Situação:	Transação	Data: 27/09/2022
Informante:	Marilza de Oliveira Tavares - CRECI 67731-F-SP - (13) 99712-1512				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_{u01} = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} =$$

$$V_{u01} = \frac{(R\$ 2.619,05 + R\$ 2.500,00 + R\$ 2.199,07 + R\$ 2.700,00 + R\$ 2.619,05 + R\$ 2.325,58)}{5} =$$

$$V_{u01} = R\$ 2.493,79 / m^2$$

$$V_{u01} \approx \boxed{R\$ 2.490,00 / m^2}$$

**02 - PESQUISA – TERRENO URBANO – CANTO DO FORTE – PRAIA GRANDE – SP**
**COTAÇÃO : 152-2022-COT-02-2**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 360 m <sup>2</sup> por R\$ 599.240 COD. 256763B Rua Afonso Pena, 100 - Canto do Forte, Praia Grande - SP				
Bairro:	Canto do Forte				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	360,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 599.240,00
Valor do Terreno:	R\$ 1.664,56	/m2	Situação:	Transação	Data: 28/09/2022
Informante:	USUÁRIO NEWCORE - (11) 98925-1160				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-02-3**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 468 m <sup>2</sup> por R\$ 650.000 COD. TE0067 Rua Afonso Pena, 162 - Canto do Forte, Praia Grande - SP				
Bairro:	Canto do Forte				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	468,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 650.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 1.388,89	/m2	Situação:	Transação	Data: 28/09/2022
Informante:	AP Imóveis e Investimentos - (13) 99133-1000 / (13) 3473-3530				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-02-5**

Título do Anúncio:	Terreno / Lote / Condomínio à venda, 420m <sup>2</sup> - Canto do Forte Rua Marechal Eurico Gaspar Dutra, 1111 - Canto do Forte, Praia Grande - SP				
Bairro:	Canto do Forte				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	420,0000	m2	Área Construída:		Testada: ml
Topografia:			Superfície:		Valor Solicitado: R\$ 680.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 1.619,05	/m2	Situação:	Transação	Data: 28/09/2022
Informante:	AP Imóveis e Investimentos - (13) 99133-1000 / (13) 3473-3530				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-02-7**

Título do Anúncio:	Lote Perto Da Praia, Itanhaém/sp, Amplo, Escriturado Código do anunciante: Código: 7550gj Cód. Imovelweb: 2953597970 , Canto do Forte, Praia Grande				
Bairro:	Canto do Forte				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	620,0000	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 1.300.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.096,77	/m2	Situação:	Transação	Data: 28/09/2022
Informante:	Filx Imóveis - CRECI: 155117-F -				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-02-8**

Título do Anúncio:	Terreno Plano no Canto Do Forte em Praia Grande 451 m <sup>2</sup> - Dimensão Do Terreno 11 X 41 m <sup>2</sup> , Canto do Forte, Praia Grande Código do anunciante: TE00001 Cód. Imovelweb: 2943896106				
Bairro:	Canto do Forte				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	451,0000	m2	Área Construída:	Testada:	ml
Topografia:			Superfície:	Valor Solicitado:	R\$ 680.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 1.507,76	/m2	Situação:	Transação	Data: 28/09/2022
Informante:	Claudia Felix de Oliveira - CRECI: 111304				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_{u02} = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} =$$

$$V_{u02} = \frac{(R\$ 1.664,56 + R\$ 1.388,89 + R\$ 1.619,05 + R\$ 2.096,77 + R\$ 1.507,76)}{5} =$$

$$V_{u02} = R\$ 1.655,41 / m^2$$

$$V_{u02} \approx \boxed{R\$ 1.660,00 / m^2}$$

**03 - PESQUISA – TERRENO URBANO – BOQUEIRÃO – PRAIA GRANDE – SP**
**COTAÇÃO : 152-2022-COT-03-1**

Título do Anúncio:	Lote/Terreno à Venda, 13350 m <sup>2</sup> por R\$ 60.000.000 COD. TE0023 Avenida Marechal Mallet - Boqueirão, Praia Grande - SP				
Bairro:	Boqueirão				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	13.350,0000 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 60.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 4.494,38 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	28/09/2022
Informante:	TELLUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS - CRECI 92843-F-SP - (13) 98145-4443 / (13) 3591-2974				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-03-2**

Título do Anúncio:	2 Terrenos à Venda, 720 m <sup>2</sup> Por R\$2.600 - Boqueirão - Praia Grande/sp Código do anunciante: TE0007 Cód. Imovelweb: 2962506573				
Bairro:	Boqueirão				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	720,0000 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 2.600.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 3.611,11 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	28/09/2022
Informante:	Miyazi Construtora e Imobiliária				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-03-3**

Título do Anúncio:	Terreno / Lote / Condomínio à venda, 360m <sup>2</sup> - Boqueirão Boqueirão, Praia Grande - SP				
Bairro:	Boqueirão				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	360,0000 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 1.100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 3.055,56 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	28/09/2022
Informante:	Miyazi Imóveis - Creci: 09717-J-SP				

**COTAÇÃO : 152-2022-COT-03-4**

Título do Anúncio:	Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1300m <sup>2</sup> - Boqueirão				
Bairro:	Boqueirão				
Cidade:	Praia Grande				
Estado:	São Paulo				
Tipo:	Terreno Urbano				
Área Imóvel:	1.300,0000 m <sup>2</sup>	Área Construída:		Testada:	ml
Topografia:		Superfície:		Valor Solicitado:	R\$ 3.000.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 2.307,69 /m <sup>2</sup>	Situação:	Transação	Data:	<b>28/09/2022</b>
Informante:	E7 NEGOCIOS IMOBILIARIOS - Creci: 28815-J-SP				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 1.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_{u03} = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4)}{4} =$$

$$V_{u03} = \frac{(R\$ 4.494,38 + R\$ 3.611,11 + R\$ 3.055,56 + R\$ 2.307,69)}{4} =$$

$$V_{u03} = R\$ 3.367,19 / m^2$$

$$V_{u03} \approx \boxed{R\$ 3.370,00 / m^2}$$

## ANEXO 02

### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DAS EDIFICAÇÕES (SINDUSCON/SP – AGOSTO DE 2022)

## Boletim Econômico - Agosto de 2022

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2022

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.049,76	55,01
Material	806,12	42,25
Despesas Administrativas	52,26	2,74
Total	1.908,14	100,00

(\*) Encargos Sociais: 176,23%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, agosto de 2022 em R\$/m<sup>2</sup>

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
R-1	1.865,76	0,15	R-1	2.281,83	0,09	R-1	2.783,10	0,14
PP-4	1.737,60	0,07	PP-4	2.168,46	0,01	R-8	2.254,95	0,02
R-8	1.663,61	0,01	R-8	1.908,14	-0,01	R-16	2.425,29	-0,03
PIS	1.278,90	0,08	R-16	1.850,46	0,00			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2022 em R\$/m<sup>2</sup>

## CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	
CAL-8	2.213,54	-0,03	CAL-8	2.337,33	0,00
CSL-8	1.921,64	-0,06	CSL-8	2.064,56	-0,03
CSL-16	2.561,09	-0,07	CSL-16	2.748,06	-0,04
RP1Q	2.018,24	0,03			
GI	1.098,01	-0,08			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

### Boletim Econômico - Agosto de 2022

#### Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,06	0,12
Pedreiro	9,87	0,10
Carpinteiro	9,96	0,10
Armador	10,15	0,00
Eletricista	10,38	0,00
Encanador	10,24	0,00
Pintor	10,35	0,00

#### Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,84	0,05

## Boletim Econômico - Agosto de 2022

## Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2022

## Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Concreto FCK=25 MPa	m³	450,32	1,95	16,49	21,30 *
2	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,31	1,94	14,22	19,05 *
3	Areia média lavada	m³	124,33	1,43	16,52	18,04 *
4	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,77	1,34	16,36	26,51 *
5	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,61	1,04	10,81	16,87 *
6	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	53,88	0,90	7,31	12,04 *
7	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	25,48	0,83	13,70	20,87 *
8	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	246,44	0,82	5,79	8,54
9	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,98	0,77	2,88	13,24 *
10	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	379,26	0,71	9,87	13,23 *
11	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,62	0,68	15,05	15,95 *
12	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	166,08	0,62	14,60	19,28 *
13	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	434,11	0,51	4,14	7,21
14	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	396,85	0,46	5,09	6,93
15	Brita 2	m³	118,98	0,44	12,92	15,64 *
16	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	747,90	0,33	8,46	12,01 *
17	Tinta látex branca PVA	lata	262,45	0,08	8,39	17,15 *
18	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,62	0,03	8,50	18,07 *
19	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	13,61	0,00	8,27	10,65 *
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,68	0,00	6,08	7,89
	CUB- Materiais	R\$/m²	806,12	-0,15	7,45	9,90 *
21	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,78	-0,48	-2,09	-3,91
	IGP-M -Agosto/2022	Índice	1185,00	-0,70	7,63	8,59
22	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	92,08	-0,84	7,21	11,52 *
23	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,13	-1,33	5,78	9,21 *
24	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	138,51	-1,37	-4,18	-1,97
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,90	-1,88	-1,38	6,11
26	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,38	-2,13	3,05	5,40
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,78	-2,26	0,52	-4,07

(\*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

## Boletim Econômico - Agosto de 2022

## Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2022

## Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,77	1,34	16,36	26,51
2	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	450,32	1,95	16,49	21,30
3	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	25,48	0,83	13,70	20,87
4	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	166,08	0,62	14,60	19,28
5	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	16,31	1,94	14,22	19,05
6	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	64,62	0,03	8,50	18,07
7	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	124,33	1,43	16,52	18,04
8	Tinta látex branca PVA	lata	262,45	0,08	8,39	17,15
9	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,61	1,04	10,81	16,87
10	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,62	0,68	15,05	15,95
11	Brita 2	m <sup>3</sup>	118,98	0,44	12,92	15,64
12	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	24,98	0,77	2,88	13,24
13	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	379,26	0,71	9,87	13,23
14	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	53,88	0,90	7,31	12,04
15	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	747,90	0,33	8,46	12,01
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	92,08	-0,84	7,21	11,52
17	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	13,61	0,00	8,27	10,65
	CUB- Materiais	R\$/m <sup>2</sup>	806,12	-0,15	7,45	9,90
18	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,13	-1,33	5,78	9,21
	IGP-M -Agosto/2022	Índice	1185,00	-0,70	7,63	8,59
19	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	246,44	0,82	5,79	8,54
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,68	0,00	6,08	7,89
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	434,11	0,51	4,14	7,21
22	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	396,85	0,46	5,09	6,93
23	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,90	-1,88	-1,38	6,11
24	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,38	-2,13	3,05	5,40
25	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	138,51	-1,37	-4,18	-1,97
26	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,78	-0,48	-2,09	-3,91
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,78	-2,26	0,52	-4,07

## ANEXO 03

### CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS

## CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTRUÍDOS E COEFICIENTES CORRESPONDENTES ÀS RESPECTIVAS CATEGORIAS

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP. A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
<b>1 - RESIDENCIAL</b>	<b>1.1 - BARRACO</b>	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	<b>1.2 - CASA</b>	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de <b>2,890</b>			
	<b>1.3 - APARTAMENTO</b>	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com Elevador	<b>1,692</b>	<b>1,926</b>	<b>2,160</b>
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com Elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo		Acima de <b>3,490</b>				
<b>2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL</b>		<b>2.1 - ESCRITÓRIO</b>	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960
	2.1.2 - Padrão Simples		Sem Elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
	2.1.3 - Padrão Médio		Sem Elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
	2.1.4 - Padrão Superior		Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
		Com Elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	5,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de <b>3,610</b>				
	<b>2.2 - GALPÃO</b>	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de <b>1,690</b>				
<b>3 - ESPECIAL</b>	<b>3.1 - COBERTURA</b>	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

**ANEXO 04**  
**TABELA DE HEIDECKE**  
**CÁLCULO DE DEPRECIÇÕES**

## TABELA DE HEIDECKE para cálculo de depreciações

Estado de conservação	Coefficiente "C"
a) Novo	0,0000
b) Entre novo e regular	0,0032
c) Regular	0,0252
d) Entre regular e "requer reparos simples"	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Fontes: Publicação do IBAPE, subtítulo "Depreciações de Imóveis", engº Hélio de Caires, página 71.  
"Princípios de Engenharia de Avaliações", Engº Alberto Lélio Moreira, 2ªed., página 132.

## ANEXO 05

### VALORIZAÇÃO DOS VEÍCULOS DE ACORDO COM TABELA FIPE

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 009285-1  
Marca: BMW  
Modelo: X6 M Competition 4.4 V8 BI-TB 625CV Aut.  
Ano Modelo: 2022 Gasolina  
Autenticação: f950q3grlcdmn  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:03  
**Preço Médio R\$ 1.056.399,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 001486-9  
Marca: Fiat  
Modelo: UNO DRIVE 1.0 Flex 6V 5p  
Ano Modelo: 2021 Gasolina  
Autenticação: z6xldrq23tfx  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:04  
**Preço Médio R\$ 55.232,00**

Mês de referência: junho de 2022  
Código Fipe: 004321-4  
Marca: GM - Chevrolet  
Modelo: Celta Spirit/ LT 1.0 MPFI 8V FlexP. 5p  
Ano Modelo: 2010 Gasolina  
Autenticação: mdcfnywp1wp  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 17:24  
**Preço Médio R\$ 23.969,00**

Mês de referência: junho de 2022  
Código Fipe: 004321-4  
Marca: GM - Chevrolet  
Modelo: Celta Spirit/ LT 1.0 MPFI 8V FlexP. 5p  
Ano Modelo: 2015 Gasolina  
Autenticação: q9w45ybs2tv  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 17:26  
**Preço Médio R\$ 34.335,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 014090-2  
Marca: Honda  
Modelo: Civic Sedan EXL 2.0 Flex 16V Aut.4p  
Ano Modelo: 2021 Gasolina  
Autenticação: hg1dyy5299djf  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:06  
**Preço Médio R\$ 136.217,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578903. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 014087-2  
Marca: Honda  
Modelo: HR-V EX 1.8 Flexone 16V 5p Aut.  
Ano Modelo: 2020 Gasolina  
Autenticação: gv8lzjwgh0dd6  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:07  
**Preço Médio R\$ 120.210,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 014088-0  
Marca: Honda  
Modelo: HR-V EXL 1.8 Flexone 16V 5p Aut.  
Ano Modelo: 2021 Gasolina  
Autenticação: hg14hkczf7djf  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:08  
**Preço Médio R\$ 136.237,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 022169-4  
Marca: Mitsubishi  
Modelo: Eclipse Cross HPE-S 1.5 AWC 165cv Aut.  
Ano Modelo: 2022 Gasolina  
Autenticação: kqy2fgs5dbdmn  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:10  
**Preço Médio R\$ 195.855,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 002166-0  
Marca: Toyota  
Modelo: Hilux SW4 SRX Diamo. 4x4 2.8 TB Die Aut.  
Ano Modelo: 2020 Diesel  
Autenticação: q9292zzkj8dfv  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:13  
**Preço Médio R\$ 343.522,00**

Mês de referência: junho de 2022  
Código Fipe: 001478-8  
Marca: Fiat  
Modelo: Strada Working Plus 1.4 8V Flex CS  
Ano Modelo: 2017 Gasolina  
Autenticação: 1mzhvsd4wc18  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 17:28  
**Preço Médio R\$ 58.990,00**

Mês de referência: junho de 2022

Código Fipe: 001432-0  
Marca: Fiat  
Modelo: Strada Working HARD 1.4 Fire Flex 8V CE  
Ano Modelo: 2018 Gasolina  
Autenticação: 1vz6312xjr5h  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 17:29  
**Preço Médio R\$ 59.589,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 001527-0  
Marca: Fiat  
Modelo: Strada Freedom 1.3 Flex 8V CS Plus  
Ano Modelo: 2021 Gasolina  
Autenticação: cf8tnp7w7v3fx  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:17  
**Preço Médio R\$ 92.410,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 002141-5  
Marca: Toyota  
Modelo: Hilux CD SRX 4x4 2.8 TDI 16V Diesel Aut.  
Ano Modelo: 2021 Diesel  
Autenticação: pv2p1krvy1dj2  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:19  
**Preço Médio R\$ 305.125,00**

Mês de referência: junho de 2022  
Código Fipe: 005238-8  
Marca: VW - VolksWagen  
Modelo: Kombi Standard 1.4 Mi Total Flex 8V  
Ano Modelo: 2012 Gasolina  
Autenticação: tpxynbr07j4  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 17:30  
**Preço Médio R\$ 40.643,00**

Mês de referência: setembro de 2022  
Código Fipe: 025195-0  
Marca: Renault  
Modelo: Master 2.3 dCi Chassi 16V Diesel  
Ano Modelo: 2022 Diesel  
Autenticação: jrhf5fvdykdm9  
Data da consulta: segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:22  
**Preço Médio R\$ 169.866,00**

Mês de referência:	setembro de 2022
Código Fipe:	515168-6
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	Delivery Express 2p (diesel)(E5)
Ano Modelo:	2022
Autenticação	mvdtn8ynwdnc
Data da consulta	segunda-feira, 26 de setembro de 2022 11:23
Preço Médio	R\$ 251.671,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157806. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

**ANEXO 06**

**MATRÍCULA(S) DO(S) IMÓVEL(EIS)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56 , sob o número WPGE227021578607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20 , sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

## ANEXO 07

### PLANILHA DE LEVANTAMENTO DE CUSTO BENFEITORIAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.



Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02b-0**  
 Data: **29/09/2022**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>2 EDIFÍCIO LA PREMIER IV</b>							

Área do Terreno (projeto) m2 1.744,70

Área Total da Construção m2 16.635,33

Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N R\$/m2 3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 60.950.365,25**

2.1	Serviços Técnicos	0,1893%	115.379,04	100,00%	115.379,041	0,00	0,00%
2.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	1.812.724,81	100,00%	1.812.724,813	0,00	0,00%
2.3	Infraestrutura	0,5862%	357.291,04	100,00%	357.291,041	0,00	0,00%
2.4	Superestrutura	19,3447%	11.790.665,31	99,00%	11.672.758,653	117.906,65	1,00%
2.5	Reservatório Superior	0,2296%	139.942,04		0,000	139.942,04	100,00%
2.6	Cobertura	0,2508%	152.863,52		0,000	152.863,52	100,00%
2.7	Paredes e Painéis	8,3234%	5.073.142,70	43,00%	2.181.451,361	2.891.691,34	57,00%
2.8	Impermeabilização	1,4729%	897.737,93		0,000	897.737,93	100,00%
2.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	3.311.860,00		0,000	3.311.860,00	100,00%
2.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	124.704,45		0,000	124.704,45	100,00%
2.11	Portas corta-fogo	0,2055%	125.253,00		0,000	125.253,00	100,00%
2.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	2.029.525,26		0,000	2.029.525,26	100,00%
2.13	Ferragens	0,5778%	352.171,21		0,000	352.171,21	100,00%
2.14	Vidros	1,1567%	705.012,87		0,000	705.012,87	100,00%
2.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	5.651.805,47		0,000	5.651.805,47	100,00%
2.16	Revestimentos externos	2,7792%	1.693.932,55		0,000	1.693.932,55	100,00%
2.17	Forro	2,5053%	1.526.989,50		0,000	1.526.989,50	100,00%
2.18	Pisos	6,4948%	3.958.604,32		0,000	3.958.604,32	100,00%
2.19	Bancadas de granito	1,4842%	904.625,32		0,000	904.625,32	100,00%
2.20	Pintura	9,4701%	5.772.060,54		0,000	5.772.060,54	100,00%
2.21	Louças e Metais	2,8556%	1.740.498,63		0,000	1.740.498,63	100,00%
2.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	3.626.181,03		0,000	3.626.181,03	100,00%
2.23	Instalações Elétricas	7,1470%	4.356.122,60		0,000	4.356.122,60	100,00%
2.24	Diversos	1,0550%	643.026,35		0,000	643.026,35	100,00%
2.25	Equipamentos	5,6373%	3.435.954,94		0,000	3.435.954,94	100,00%
2.26	Limpeza	0,8025%	489.126,68		0,000	489.126,68	100,00%
2.27	Contingência	0,2677%	163.164,13		0,000	163.164,13	100,00%

**TOTAIS**

**60.950.365,25**

**16.139.604,91**

**44.810.760,34**

26,48%

73,52%

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02c-0**  
 Data: **29/09/2022**

### LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>3 EDIFÍCIO LA PREMIER VII</b>							

Área do Terreno (projeto)	m2	1.253,50
Área Total da Construção	m2	12.943,14
Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N	R\$/m2	3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 47.422.510,43**

3.1	Serviços Técnicos	0,1893%	89.770,81		0,000	89.770,81	100,00%
3.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	1.410.392,88		0,000	1.410.392,88	100,00%
3.3	Infraestrutura	0,5862%	277.990,76		0,000	277.990,76	100,00%
3.4	Superestrutura	19,3447%	9.173.742,38		0,000	9.173.742,38	100,00%
3.5	Reservatório Superior	0,2296%	108.882,08		0,000	108.882,08	100,00%
3.6	Cobertura	0,2508%	118.935,66		0,000	118.935,66	100,00%
3.7	Paredes e Painéis	8,3234%	3.947.165,23		0,000	3.947.165,23	100,00%
3.8	Impermeabilização	1,4729%	698.486,16		0,000	698.486,16	100,00%
3.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	2.576.796,95		0,000	2.576.796,95	100,00%
3.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	97.026,46		0,000	97.026,46	100,00%
3.11	Portas corta-fogo	0,2055%	97.453,26		0,000	97.453,26	100,00%
3.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	1.579.074,75		0,000	1.579.074,75	100,00%
3.13	Ferragens	0,5778%	274.007,27		0,000	274.007,27	100,00%
3.14	Vidros	1,1567%	548.536,18		0,000	548.536,18	100,00%
3.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	4.397.394,55		0,000	4.397.394,55	100,00%
3.16	Revestimentos externos	2,7792%	1.317.966,41		0,000	1.317.966,41	100,00%
3.17	Forro	2,5053%	1.188.076,15		0,000	1.188.076,15	100,00%
3.18	Pisos	6,4948%	3.079.997,21		0,000	3.079.997,21	100,00%
3.19	Bancadas de granito	1,4842%	703.844,90		0,000	703.844,90	100,00%
3.20	Pintura	9,4701%	4.490.959,16		0,000	4.490.959,16	100,00%
3.21	Louças e Metais	2,8556%	1.354.197,21		0,000	1.354.197,21	100,00%
3.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	2.821.354,84		0,000	2.821.354,84	100,00%
3.23	Instalações Elétricas	7,1470%	3.389.286,82		0,000	3.389.286,82	100,00%
3.24	Diversos	1,0550%	500.307,49		0,000	500.307,49	100,00%
3.25	Equipamentos	5,6373%	2.673.349,18		0,000	2.673.349,18	100,00%
3.26	Limpeza	0,8025%	380.565,65		0,000	380.565,65	100,00%
3.27	Contingência	0,2677%	126.950,06		0,000	126.950,06	100,00%

**TOTAIS**

**47.422.510,43**

<b>0,00</b>	<b>47.422.510,43</b>
0,00%	100,00%

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02d-0**  
 Data: **29/09/2022**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>4 EDIFÍCIO LA PREMIER VIII</b>							

Área do Terreno (matrículas) m2 834,50

Área Total da Construção m2 12.370,77

Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N R\$/m2 3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 45.325.397,81**

4.1	Serviços Técnicos	0,1893%	85.800,98		0,000	85.800,98	100,00%
4.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	1.348.022,66		0,000	1.348.022,66	100,00%
4.3	Infraestrutura	0,5862%	265.697,48		0,000	265.697,48	100,00%
4.4	Superestrutura	19,3447%	8.768.062,23		0,000	8.768.062,23	100,00%
4.5	Reservatório Superior	0,2296%	104.067,11		0,000	104.067,11	100,00%
4.6	Cobertura	0,2508%	113.676,10		0,000	113.676,10	100,00%
4.7	Paredes e Painéis	8,3234%	3.772.614,16		0,000	3.772.614,16	100,00%
4.8	Impermeabilização	1,4729%	667.597,78		0,000	667.597,78	100,00%
4.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	2.462.846,14		0,000	2.462.846,14	100,00%
4.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	92.735,76		0,000	92.735,76	100,00%
4.11	Portas corta-fogo	0,2055%	93.143,69		0,000	93.143,69	100,00%
4.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	1.509.245,10		0,000	1.509.245,10	100,00%
4.13	Ferragens	0,5778%	261.890,15		0,000	261.890,15	100,00%
4.14	Vidros	1,1567%	524.278,88		0,000	524.278,88	100,00%
4.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	4.202.933,49		0,000	4.202.933,49	100,00%
4.16	Revestimentos externos	2,7792%	1.259.683,46		0,000	1.259.683,46	100,00%
4.17	Forro	2,5053%	1.135.537,19		0,000	1.135.537,19	100,00%
4.18	Pisos	6,4948%	2.943.793,94		0,000	2.943.793,94	100,00%
4.19	Bancadas de granito	1,4842%	672.719,55		0,000	672.719,55	100,00%
4.20	Pintura	9,4701%	4.292.360,50		0,000	4.292.360,50	100,00%
4.21	Louças e Metais	2,8556%	1.294.312,06		0,000	1.294.312,06	100,00%
4.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	2.696.589,22		0,000	2.696.589,22	100,00%
4.23	Instalações Elétricas	7,1470%	3.239.406,18		0,000	3.239.406,18	100,00%
4.24	Diversos	1,0550%	478.182,95		0,000	478.182,95	100,00%
4.25	Equipamentos	5,6373%	2.555.128,65		0,000	2.555.128,65	100,00%
4.26	Limpeza	0,8025%	363.736,32		0,000	363.736,32	100,00%
4.27	Contingência	0,2677%	121.336,09		0,000	121.336,09	100,00%

**TOTAIS**

**45.325.397,81**

**0,00 45.325.397,81**

0,00% 100,00%



Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**

 Ref: **EX-2022-152-PLA-02f-0**

 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**

 Data: **29/09/2022**

 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>6 EDIFÍCIO LA PREMIER X</b>							

Área do Terreno (matrículas) m2 702,00

Área Total da Construção m2 6.078,69

Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N R\$/m2 3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 22.271.777,94**

6.1	Serviços Técnicos	0,1893%	42.160,48		0,000	42.160,48	100,00%
6.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	662.384,95		0,000	662.384,95	100,00%
6.3	Infraestrutura	0,5862%	130.557,16		0,000	130.557,16	100,00%
6.4	Superestrutura	19,3447%	4.308.408,63		0,000	4.308.408,63	100,00%
6.5	Reservatório Superior	0,2296%	51.136,00		0,000	51.136,00	100,00%
6.6	Cobertura	0,2508%	55.857,62		0,000	55.857,62	100,00%
6.7	Paredes e Painéis	8,3234%	1.853.769,17		0,000	1.853.769,17	100,00%
6.8	Impermeabilização	1,4729%	328.041,02		0,000	328.041,02	100,00%
6.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	1.210.181,60		0,000	1.210.181,60	100,00%
6.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	45.568,06		0,000	45.568,06	100,00%
6.11	Portas corta-fogo	0,2055%	45.768,50		0,000	45.768,50	100,00%
6.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	741.605,66		0,000	741.605,66	100,00%
6.13	Ferragens	0,5778%	128.686,33		0,000	128.686,33	100,00%
6.14	Vidros	1,1567%	257.617,66		0,000	257.617,66	100,00%
6.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	2.065.217,42		0,000	2.065.217,42	100,00%
6.16	Revestimentos externos	2,7792%	618.977,25		0,000	618.977,25	100,00%
6.17	Forro	2,5053%	557.974,85		0,000	557.974,85	100,00%
6.18	Pisos	6,4948%	1.446.507,43		0,000	1.446.507,43	100,00%
6.19	Bancadas de granito	1,4842%	330.557,73		0,000	330.557,73	100,00%
6.20	Pintura	9,4701%	2.109.159,64		0,000	2.109.159,64	100,00%
6.21	Louças e Metais	2,8556%	635.992,89		0,000	635.992,89	100,00%
6.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	1.325.037,16		0,000	1.325.037,16	100,00%
6.23	Instalações Elétricas	7,1470%	1.591.763,97		0,000	1.591.763,97	100,00%
6.24	Diversos	1,0550%	234.967,26		0,000	234.967,26	100,00%
6.25	Equipamentos	5,6373%	1.255.526,94		0,000	1.255.526,94	100,00%
6.26	Limpeza	0,8025%	178.731,02		0,000	178.731,02	100,00%
6.27	Contingência	0,2677%	59.621,55		0,000	59.621,55	100,00%

**TOTAIS**
**22.271.777,94**
**0,00 22.271.777,94**

0,00% 100,00%

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02g-0**  
 Data: **29/09/2022**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>7 EDIFÍCIO LA PREMIER XI</b>							

Área do Terreno (matrículas) m2 623,25

Área Total da Construção m2 6.078,69

Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N R\$/m2 3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 22.271.777,94**

7.1	Serviços Técnicos	0,1893%	42.160,48		0,000	42.160,48	100,00%
7.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	662.384,95		0,000	662.384,95	100,00%
7.3	Infraestrutura	0,5862%	130.557,16		0,000	130.557,16	100,00%
7.4	Superestrutura	19,3447%	4.308.408,63		0,000	4.308.408,63	100,00%
7.5	Reservatório Superior	0,2296%	51.136,00		0,000	51.136,00	100,00%
7.6	Cobertura	0,2508%	55.857,62		0,000	55.857,62	100,00%
7.7	Paredes e Painéis	8,3234%	1.853.769,17		0,000	1.853.769,17	100,00%
7.8	Impermeabilização	1,4729%	328.041,02		0,000	328.041,02	100,00%
7.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	1.210.181,60		0,000	1.210.181,60	100,00%
7.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	45.568,06		0,000	45.568,06	100,00%
7.11	Portas corta-fogo	0,2055%	45.768,50		0,000	45.768,50	100,00%
7.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	741.605,66		0,000	741.605,66	100,00%
7.13	Ferragens	0,5778%	128.686,33		0,000	128.686,33	100,00%
7.14	Vidros	1,1567%	257.617,66		0,000	257.617,66	100,00%
7.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	2.065.217,42		0,000	2.065.217,42	100,00%
7.16	Revestimentos externos	2,7792%	618.977,25		0,000	618.977,25	100,00%
7.17	Forro	2,5053%	557.974,85		0,000	557.974,85	100,00%
7.18	Pisos	6,4948%	1.446.507,43		0,000	1.446.507,43	100,00%
7.19	Bancadas de granito	1,4842%	330.557,73		0,000	330.557,73	100,00%
7.20	Pintura	9,4701%	2.109.159,64		0,000	2.109.159,64	100,00%
7.21	Louças e Metais	2,8556%	635.992,89		0,000	635.992,89	100,00%
7.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	1.325.037,16		0,000	1.325.037,16	100,00%
7.23	Instalações Elétricas	7,1470%	1.591.763,97		0,000	1.591.763,97	100,00%
7.24	Diversos	1,0550%	234.967,26		0,000	234.967,26	100,00%
7.25	Equipamentos	5,6373%	1.255.526,94		0,000	1.255.526,94	100,00%
7.26	Limpeza	0,8025%	178.731,02		0,000	178.731,02	100,00%
7.27	Contingência	0,2677%	59.621,55		0,000	59.621,55	100,00%

**TOTAIS**

**22.271.777,94**

**0,00 22.271.777,94**

0,00% 100,00%

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02h-0**  
 Data: **29/09/2022**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>8 EDIFÍCIO LA PREMIER XII</b>							

Área do Terreno (matrículas)	m2	858,30
Área Total da Construção	m2	8.569,43
Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N	R\$/m2	3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra                    R\$                    31.397.627,13**

Item	Descrição	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Executado	A Executar	a Executar (%)
8.1	Serviços Técnicos	0,1893%	59.435,71		0,000	59.435,71	100,00%
8.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	933.796,83		0,000	933.796,83	100,00%
8.3	Infraestrutura	0,5862%	184.052,89		0,000	184.052,89	100,00%
8.4	Superestrutura	19,3447%	6.073.776,77		0,000	6.073.776,77	100,00%
8.5	Reservatório Superior	0,2296%	72.088,95		0,000	72.088,95	100,00%
8.6	Cobertura	0,2508%	78.745,25		0,000	78.745,25	100,00%
8.7	Paredes e Painéis	8,3234%	2.613.350,10		0,000	2.613.350,10	100,00%
8.8	Impermeabilização	1,4729%	462.455,65		0,000	462.455,65	100,00%
8.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	1.706.052,87		0,000	1.706.052,87	100,00%
8.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	64.239,55		0,000	64.239,55	100,00%
8.11	Portas corta-fogo	0,2055%	64.522,12		0,000	64.522,12	100,00%
8.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	1.045.478,19		0,000	1.045.478,19	100,00%
8.13	Ferragens	0,5778%	181.415,49		0,000	181.415,49	100,00%
8.14	Vidros	1,1567%	363.176,35		0,000	363.176,35	100,00%
8.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	2.911.439,17		0,000	2.911.439,17	100,00%
8.16	Revestimentos externos	2,7792%	872.602,85		0,000	872.602,85	100,00%
8.17	Forro	2,5053%	786.604,75		0,000	786.604,75	100,00%
8.18	Pisos	6,4948%	2.039.213,09		0,000	2.039.213,09	100,00%
8.19	Bancadas de granito	1,4842%	466.003,58		0,000	466.003,58	100,00%
8.20	Pintura	9,4701%	2.973.386,69		0,000	2.973.386,69	100,00%
8.21	Louças e Metais	2,8556%	896.590,64		0,000	896.590,64	100,00%
8.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	1.867.970,43		0,000	1.867.970,43	100,00%
8.23	Instalações Elétricas	7,1470%	2.243.988,41		0,000	2.243.988,41	100,00%
8.24	Diversos	1,0550%	331.244,97		0,000	331.244,97	100,00%
8.25	Equipamentos	5,6373%	1.769.978,43		0,000	1.769.978,43	100,00%
8.26	Limpeza	0,8025%	251.965,96		0,000	251.965,96	100,00%
8.27	Contingência	0,2677%	84.051,45		0,000	84.051,45	100,00%

**TOTAIS**

**31.397.627,13**

<b>0,00</b>	<b>31.397.627,13</b>
0,00%	100,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56 , sob o número WPGE2270215788616. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90FG052. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20 , sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref: **EX-2022-152-PLA-02i-0**  
 Data: **29/09/2022**

## LEVANTAMENTO DOS VALORES DA OBRA

Item	Prédio	Peso na Obra	Valor por fase	Executado (%)	Valores (R\$)		a Executar (%)
					Executado	A Executar	
<b>9 EDIFÍCIO PARIS</b>							

Área do Terreno (matrículas)	m2	1.361,40
Área Total da Construção	m2	19.970,34
Valor do Sinduscon SP (Agosto/2022) R-16.N	R\$/m2	3.663,91

**Valor Total Previsto para a Obra R\$ 73.169.544,41**

9.1	Serviços Técnicos	0,1893%	138.509,95		0,000	138.509,95	100,00%
9.2	Equipamentos de Segurança	2,9741%	2.176.135,42		0,000	2.176.135,42	100,00%
9.3	Infraestrutura	0,5862%	428.919,87		0,000	428.919,87	100,00%
9.4	Superestrutura	19,3447%	14.154.428,86		0,000	14.154.428,86	100,00%
9.5	Reservatório Superior	0,2296%	167.997,27		0,000	167.997,27	100,00%
9.6	Cobertura	0,2508%	183.509,22		0,000	183.509,22	100,00%
9.7	Paredes e Painéis	8,3234%	6.090.193,86		0,000	6.090.193,86	100,00%
9.8	Impermeabilização	1,4729%	1.077.714,22		0,000	1.077.714,22	100,00%
9.9	Esquadrias de aluminio	5,4337%	3.975.813,53		0,000	3.975.813,53	100,00%
9.10	Esquadrias de ferro	0,2046%	149.704,89		0,000	149.704,89	100,00%
9.11	Portas corta-fogo	0,2055%	150.363,41		0,000	150.363,41	100,00%
9.12	Esquadrias de madeira	3,3298%	2.436.399,49		0,000	2.436.399,49	100,00%
9.13	Ferragens	0,5778%	422.773,63		0,000	422.773,63	100,00%
9.14	Vidros	1,1567%	846.352,12		0,000	846.352,12	100,00%
9.15	Revestimentos paredes internas	9,2728%	6.784.865,51		0,000	6.784.865,51	100,00%
9.16	Revestimentos externos	2,7792%	2.033.527,98		0,000	2.033.527,98	100,00%
9.17	Forro	2,5053%	1.833.116,60		0,000	1.833.116,60	100,00%
9.18	Pisos	6,4948%	4.752.215,57		0,000	4.752.215,57	100,00%
9.19	Bancadas de granito	1,4842%	1.085.982,38		0,000	1.085.982,38	100,00%
9.20	Pintura	9,4701%	6.929.229,02		0,000	6.929.229,02	100,00%
9.21	Louças e Metais	2,8556%	2.089.429,51		0,000	2.089.429,51	100,00%
9.22	Instalações Hidráulicas	5,9494%	4.353.148,87		0,000	4.353.148,87	100,00%
9.23	Instalações Elétricas	7,1470%	5.229.427,34		0,000	5.229.427,34	100,00%
9.24	Diversos	1,0550%	771.938,69		0,000	771.938,69	100,00%
9.25	Equipamentos	5,6373%	4.124.786,73		0,000	4.124.786,73	100,00%
9.26	Limpeza	0,8025%	587.185,59		0,000	587.185,59	100,00%
9.27	Contingência	0,2677%	195.874,87		0,000	195.874,87	100,00%

**TOTAIS**

**73.169.544,41**

<b>0,00</b>	<b>73.169.544,41</b>
0,00%	100,00%



**ANEXO 08**  
**COTAÇÕES DE APOIO/COMPLEMENTARES**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref.: **EX-2022-152-COT-02-0**  
 Data: **29/09/2022**

## MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Betoneira 400 litros - CSM</b>							
	 Ferramentas Kennedy	Betoneira 400L Linha 1 Traço Painel Monofásica Csm Marca: CSM Cód: 18863	novo	3.999,90	 Ferramentas Kennedy	(41) 3314-1880	Curitiba - PR
	 Pires Martins	Betoneira CSM 400L Motor Monofásico 2 Cv Chave Elétrica NR12 - 1 Traço 220V Ref: 1714CSM	novo	3.599,00	 Pires Martins	(16) 2133-0863 (16) 2133-0863	Ribeirão Preto/SP
	 Sodimac	CSM Betoneira 400L com Motor Monofásico e chave Elétrica NR12 1 TRAÇO Amarelo 71000665 Código 242624	novo	3.649,99	 Sodimac	Site	
<b>Média</b>				<b>3.749,63</b>			

<b>Elevador Cremalheira</b>							
	 Mercado Livre	Elevador De Cremalheira Semi Novo 15 Paradas R\$ 85.000,00	usado	5.666,67	FRW19513540	Site	Canoas, Rio Grande Do Sul
	 Mercado Livre	Elevador De Cremalheira 12 Paradas R\$ 75.000,00	usado	6.250,00	FRW19513540	Site	Canoas, Rio Grande Do Sul
<b>Média</b>				<b>R\$/Parada</b>	<b>5.958,33</b>		

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**

Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**

Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref.: **EX-2022-152-COT-03-0**

Data: **26/09/2022**

## CARROCERIAS

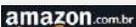
Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Carroceria Fechada - Baú - Caminhão Toco</b>							
	 MF Rural	Baú para Renault Master CC DCI 2.5 2012 (Cód. 393550)	usado	8.000,00	 MF Rural	Site	Osasco/SP
	 MF Rural	Carroceria Baú de Alumínio (Cód. 214124)	usado	2.900,00	 MF Rural	Site	Patos de Minas/MG
	 OLX	Bau Alumínio 4,50 cód. 1030636668	usado	12.500,00	LEONARDO	34 98807-0700	Contagem-MG
<b>Média</b>				<b>7.800,00</b>			

<b>Carroceria Aberta - Madeira - Caminhão Toco</b>							
	 MF Rural	CARROCERIA FACCHINI CAMINHÃO TRUCK OU TOCO 6,65 COMPRIMENTO POR 2,60 DE LARGURA (Cód. 156070)	usado	6.000,00	 MF Rural	Site	Monte Carmelo/MG
	 MF Rural	CARROCERIA PARA CAMINHÃO 3/4 COM 5,20 METROS EM ÓTIMO ESTADO (Cód. 128343)	usado	5.000,00	 MF Rural	Site	Rio de Janeiro/RJ
	 MF Rural	Carroceria para F-4000 (Cód. 441434)	usado	10.500,00	 MF Rural	Site	Monte Alto/SP
<b>Média</b>				<b>7.166,67</b>			

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

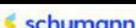
Ref: **EX-2022-152-COT-04-0**  
 Data: **29/09/2022**

## MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 FOX Online	Cadeira Gamer Fox Racer Nordic Encosto Ajustável Preto	novo	579,90	 FOX Online	(31) 2104-4810	Serra - ES
	 Marfiniti	Cadeira Gamer SKU: 2615	novo	743,16	 Marfiniti	(12) 99660-2003 (12) 3341-2001 (12) 3341-2002	São José dos Campos - SP
	 Kalunga	Cadeira Gamer Xtreme Cinesis preta N1905929 Conthey CX 1 UN Código: 315721	novo	1.079,10	 Kalunga	Site	
	 amazon.com	Cadeira Gamer Coral Snake Gaming Reclinável RGB - LED, Preto com LED Marca: Snake	novo	679,00	 amazon.com	Site	
<b>Média</b>				<b>770,29</b>			

Mesa formicada sem gavetas							
	 Mercado Livre	Mesa Economica 0,80 X 0,60 Branco/cinza	novo	220,00	MAIARTMVEISPARA ESCRITRIO	Site	Adamantina, São Paulo
	 Mercado Livre	Mesa Reta Escritorio 120x060 Para Escritório Cristal	novo	208,00	PRONTOSOCORROD ACADEIRA	Site	Barueri, São Paulo
<b>Média</b>				<b>214,00</b>			

Frigobar Philco 85L Preto com Porta de Vidro - PFG85PG							
	 magalu	Frigobar Philco 85L Preto com Porta de Vidro - PFG85PG Código 227665800	novo	2.005,44	 magalu	Site	
	 kaBuM	Frigobar Philco Porta de Vidro PFG85PG 85L, 127V, Preto - 56451040	novo	1.959,90	 kaBuM	(19) 2114-4444	Limeira/SP
	 americanas.com	Frigobar Philco 85L Porta De Vidro Pfg85pg 127v	novo	1.799,91	 americanas.com	Site	
<b>Média</b>				<b>1.921,75</b>			

Frigobar Britânia 67 Litros BFG85B							
	 schumann	Frigobar Britânia BFG85B 67 Litros Branco Cód.: 10032499	novo	1.007,31	 schumann	0800 642 10 60 (49) 99127-4582	Chapecó - SC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90FG052. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

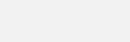
Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref.: **EX-2022-152-COT-04-0**  
 Data: **29/09/2022**

## MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 Carrefour	Frigobar Britânia BFG85B 67 Litros Banco - 110V Marca: Britânia - Cód: 9454031	novo	1.139,60	 Carrefour	Site	
	 americanas.com	Frigobar Britânia 67 Litros Porta Reversível BFG85B	novo	848,30	 americanas.com	Site	
<b>Média</b>				<b>998,40</b>			

Geladeira Brastemp Frost Free Duplex 400 litros cor Inox com Freeze Control - BRM54HK							
	 Brastemp	Geladeira Brastemp Frost Free Duplex 400 litros cor Inox com Freeze Control - BRM54HK	novo	3.039,05	 Brastemp	Site	
	 shoptime	Geladeira Brastemp BRM54 Frost Free 400 litros Inox - 110v	novo	3.199,99	 shoptime	Site	
	 Sipolatti	Geladeira Brastemp BRM54HK, Duplex, Frost Free, 400 Litros, inox Cod: 415293	novo	3.199,00	 Sipolatti	4007 1700	Viana/ES
				<b>3.146,01</b>			

Microondas 25 litros - Panasonic - Piccolo NN-ST35HW							
	 UniLar	Micro-ondas Panasonic 25L NN-ST35HWRUK Piccolo Branco 220V Referência738736	novo	623,99	 UniLar	(48) 3245-4200 (48) 99654-1661	Santo Amaro da Imperatriz - SC
	 joval	Microondas Panasonic Piccolo Nn-st354 25l Escolher Voltagem	novo	1.199,20	 joval		Bebedouro/SP
	 Lojas Ideal	Forno Micro-ondas Panasonic 25 Litros Piccolo (NN-ST354HWRUK) Branco 220V Cód: 17583 Marca: PanasonicModelo: NN-ST354HWRUK	novo	699,00	 Lojas Ideal	48-3243 4020 48-3272 0033 48- 3262 0531	
				<b>840,73</b>			

TV 55"							
	 Mercado Livre	Tv LG 55lex8 Para Peças Todas As Placas Funcionando	usado	1.500,00	EXPRESSELETRONICA	Site	Duque De Caxias, Rio De Janeiro
	 Mercado Livre	Televisão 55 Polegadas Smart Tv	usado	1.200,00	DANIELLOPESDEBARROS	Site	Carapicuíba, São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578823. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90FG052.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

## MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 OLX	tv lg - 55 polegadas - smart cód. 1086412408	usado	2.300,00	Jeanncarlosss.jc	Site	Contagem/MG

**1.666,67**

### TV 50"

	 OLX	TV Samsung 50 polegadas com chromecast cód. 1085487166	usado	1.150,00	<a href="mailto:Bernardiodair@gmail.com">Bernardiodair@gmail.com</a>	Site	Jaraguá do Sul/SC
	 OLX	TV Samsung seme nova 50 polegadas cód. 1087829252	usado	1.300,00	Andersonsantanadejesus	71 98790-0346	Salvador/BA
	 OLX	TV Samsung 50 polegadas cód. 1086987849	usado	1.600,00	Renalyamorim14	Site	Maceió/AL

**1.350,00**

### TV 43"

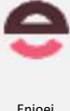
	 Mercado Livre	Tv Samsung 43 Polegadas New Plasma, Conversor Digital	usado	890,00	SHOP STORE6	Site	Santo André, São Paulo
	 OLX	Tv smart led 43 polegadas cód. 1087988253	usado	1.350,00	miranda	Site	Sumaré/SP
	 OLX	Tv led 43 polegadas cód. 1085909190	usado	1.300,00	Evandro	Site	Sorocaba/SP

**1.180,00**

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref.: **EX-2022-152-COT-05-0**  
 Data: **29/09/2022**

## EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Computador Desktop</b>							
	 Enjoei	desktop dell dell	usado	659,99	 Enjoei	Site	
	 Enjoei	pc desktop dell gx620 completo dell	usado	609,99	 Enjoei	Site	
	 Enjoei	pc computador dell intel core 2 duo 8gb 120ssd 500hd wiifii bluetooth hdmi pcv + teclado e mouse dell	usado	906,99	 Enjoei	Site	
	 Extra Bit	Cpu Dell Optiplex 330 / 360 / 755 / 760 Intel Core 2 Duo 1.6Ghz 4Gb Ddr2 Hd 160Gb Dvd-R Código: 371	usado	642,71	 Extra Bit	(11) 3338-0714	São Paulo - SP
	 Enjoei	computador samsung #63277055	usado	621,99	 Enjoei	Site	
<b>Média</b>				<b>688,33</b>			

<b>Computador all in one dell</b>							
	 Enjoei	computador all in one dell - branco dell	usado	2.600,00	 Enjoei	Site	
	 Enjoei	Dell / Computador Dell Inspiron All in One 2330 / Usado	usado	2.559,99	 Enjoei	Site	
<b>Média</b>				<b>2.580,00</b>			

<b>Monitor 17 Polegadas</b>							
	 Mercado Livre	Monitor Dell 17 Polegadas - Acompanha Os Cabos	Novo	498,10	SPTECH INFORMÁTICA	Site	São Paulo., SP
	 Mercado Livre	Monitor 17 Dell Quadrado #mais Barato	Novo	500,00	SPTECH INFORMÁTICA	Site	São Paulo., SP
<b>Média</b>				<b>499,05</b>			

Cliente: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Proprietário: **Sculp Construtora e Incorporadora Ltda**  
 Local: **Avendia Presidente Castelo Branco nº 1.580 - Loja 01 - Boqueirão - Praia Grande - SP**

Ref.: **EX-2022-152-COT-05-0**  
 Data: **29/09/2022**

## EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
	 Mercado Livre	Impressora Ecotank Epson L1300 + 01 Transformador Voltagem	novo	3.629,00	 Tec Print	Site	Osasco/SP
	 Casa Print	IMPRESSORA EPSON L1300 ECOTANK A3+ GRANDE FORMATO - TANQUE DE TINTA COLORIDA USB 2.0 PICTBRIDGE REFERÊNCIA: 3360	novo	3.719,07	 Casa Print	(11) 5512-5770 (11) 94743-6258	Grande SP
	 Mercado Livre	Epson L1300 - Impressora A3 Tanque De Tinta Ecotank L1300	novo	6.442,33	F.H.O	Site	Ribeirão Preto/SP
<b>Média</b>				<b>4.596,80</b>			

Impressora Multifuncional Ecotank, Jato de tinta, Wireless - Epson - L3150							
	 Magalu	Multifuncional Epson L3150 Tanque de Tinta Ecotank Wireless com Jato de Tinta	novo	426,46	 Magalu	Site	
	 Mercado Livre	Impressora a cor multifuncional Epson EcoTank L3150 com wifi preta 110V/220V	novo	1.285,83	 Tec Print	Site	Osasco/SP
	 Submarino	Multifuncional Epson Tanque De Tinta L3150 - Wireless Ecotank - C11cg86302	novo	1.213,67	 Submarino	Site	
<b>Média</b>				<b>975,32</b>			

Impressora Multifuncional Ecotank, Jato de tinta, Duplex Wi-fi - Epson - L4160							
	 americanas.com	Multifuncional Ecotank L4160 Epson Wifi Duplex Bivolt	novo	1.471,32	 americanas.com	Site	
	 amazon.com.br	Multifuncional Epson Ecotank L4160 - Tanque de Tinta Colorida, Wi-Fi Direct, Frente e Verso Automático, Bivolt	novo	1.695,00	 amazon.com.br	Site	
	 Mercado Livre	Impressora a cor multifuncional Epson EcoTank L4160 com wifi preta 110V	novo	1.811,00	PRO4CE MUNDOON	Site	Curitiba, Paraná
<b>Média</b>				<b>1.659,11</b>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE227021578826. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90FG052.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

## EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Imagem	Fonte	Equipamento	Estado	R\$	Dados Anunciante		
					Nome	Telefone	Cidade - Estado
<b>Multifuncional Brother Tank com Jato de Tinta, Colorida (A4), Wireless/USB, 127V - DCP-T510W</b>							
	 Carrefour Distribuidora	Multifuncional Brother Tanque De Tinta Com Tanque - Dcp-t510w	novo	909,99	 Carrefour Distribuidora	Site	
	 AeroLuz	Impressora Multifuncional Brother T510W Jato de Tinta Colorida Wi-Fi 110V - DCP-T510W	novo	1.390,00	 AeroLuz	(51) 3391.2047	Porto Alegre - RS
<b>Média</b>				<b>1.150,00</b>			

<b>Impressora Brother 2540 DCP-L2540DW Multifuncional Laser</b>							
	 Impressora.com	Impressora Brother 2540 DCP-L2540DW Multifuncional Laser	novo	2.789,10	 Impressora.com	4020-1773	São Paulo - SP
	 Brother	Impressora Multifuncional Laser DCP-L2540DW, Monocromática, Impressão Duplex, Wi-fi, Conexão Ethernet, Conexão USB, 110v - Brother CX 1 UN Código: 220522	novo	2.906,10	 Brother	(11) 3346-9990	São Paulo - SP
	 KaBuM!	Multifuncional Brother Laser, Mono, Wi-Fi, 110V - DCP-L2540DW	novo	2.899,99	 KaBuM!	(19) 2114-4444	Limeira/SP
<b>Média</b>				<b>2.865,06</b>			

# ANEXO 09

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157886. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

# MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56 , sob o número WPGE227021578629. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20 , sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

# MÓVEIS E UTENSÍLIOS





# EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56 , sob o número WPGE22702157833 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20 , sob o número WPGE23701605610 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

A handwritten signature or mark in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.

# VEÍCULOS LEVES - AUTOMÓVEIS

PLACA **FSF0142**



PLACA **CFZ3A97**



PLACA **CSC0G91**



PLACA **FHJ7E99**



PLACA **CSC0I81**



PLACA **GAZ1B26**



PLACA **FLZ9H51**



PLACA **FGY8390**



PLACA **EJL9917**



PLACA **EGN0694**



# VEÍCULOS LEVES - UTILITÁRIOS

PLACA **FCV5J75**



PLACA **FCD2C72**



PLACA **PYS9496**



PLACA **QMW7214**



PLACA **FFBL8693**



# VEÍCULOS PESADOS - CAMINHÕES

PLACA **ECR2I37**



PLACA **FYD9G67**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2022 às 10:56, sob o número WPGE22702157836. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90F6052.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2023 às 16:20, sob o número WPGE23701605610. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código FnDDlrP.

# EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



**Edifício La Premier**



**Edifício La Premier IV**



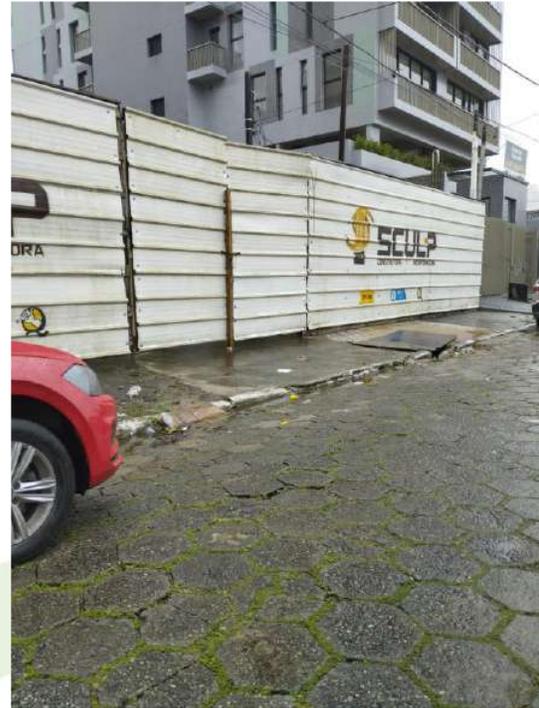
**Edifício La Premier VII**



**Edifício La Premier VIII**



**Edifício La Premier IX**



**Edifício La Premier X**



**Edifício La Premier XI**



**Edifício La Premier XII**



**Edifício Paris**



**Edifício Copacabana**

# LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

## GRUPO SCULP CONSOLIDADO

- SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL PORTINARI IV SPE LTDA. /PARIS
- SCULP RESIDENCIAL COPACABANA SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IX SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER X SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA.
- SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XII SPE LTDA.

SETEMBRO - 2022

## INTRODUÇÃO

Este Relatório trata da análise de viabilidade econômica e financeira do GRUPO SCULP CONSOLIDADO objeto de Recuperação Judicial, composto pelas seguintes empresas:

1. SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
2. SCULP RESIDENCIAL PORTINARI IV SPE LTDA./PARIS
3. SCULP RESIDENCIAL COPACABANA SPE LTDA.
4. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA.
5. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.
6. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA.
7. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA.
8. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IX SPE LTDA.
9. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER X SPE LTDA.
10. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA.
11. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XII SPE LTDA.

### 1) ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Neste item serão apresentadas as demonstrações contábeis relativas aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019 a 2049, de forma consolidada.

Há que se considerar, também, que serão analisadas as demonstrações contábeis mencionadas no que concerne aos seguintes aspectos:

- a) Estrutura de balanço patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício consoante os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (BR GAAP)<sup>1</sup>;
- b) Análise da performance dos principais índices econômicos e financeiros utilizados pelo mercado financeiro em geral, mas principalmente, pelos Departamentos de Créditos das Instituições financeiras brasileiras.

Serão apresentadas as Demonstrações Contábeis Consolidadas, conforme as regras estabelecidas pelo CPC 36 (Comitê de Pronunciamentos Contábeis).

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis 36 (CPC) define da seguinte forma as demonstrações consolidadas:

---

<sup>1</sup> Os Princípios Contábeis Geralmente aceitos no Brasil (BR GAAP) estão apresentados no site do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC (<http://www.cpc.org.br/CPC>)

“As demonstrações contábeis de grupo econômico, em que os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas, despesas e fluxos de caixa da controladora e de suas controladas são apresentados como se fossem uma única entidade econômica”.

Consiste na consolidação de balanços o ato de combinar as demonstrações financeiras de uma empresa e suas subsidiárias, eliminando-se as respectivas transações intercompany.

Desta forma, procurou-se avaliar a “saúde” financeira geral do Grupo Sculp.

Este procedimento reputa-se importante, pois no caso em tela a grande preocupação inicial é provar que o Grupo Sculp terá condições econômicas e financeiras para honrar todos os seus passivos pendentes e contingenciais, bem como condições para a continuidade de suas atividades.

### **1.1. Metodologia utilizada para projeção das demonstrações contábeis**

A seguir será explana a metodologia utilizada para a projeção dos balanços patrimoniais e das demonstrações contábeis apresentadas no item 1.2, correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2049.

Para a projeção destes valores patrimoniais e de resultados foram considerados, além da análise do cenário econômico brasileiro como um todo, também outros índices de performance que estão diretamente relacionados com a atividade desenvolvida pelo Grupo Sculp.

#### **1.1.1) Análise do cenário econômico**

As projeções tomaram como premissas básicas as análises por técnicos de diversos setores da economia acerca das perspectivas futuras do desempenho da economia brasileira.

Podemos salientar que foi opinião unânime entre os técnicos, que o Brasil teria uma retomada do crescimento econômico, impulsionando com isso não somente a produção, como também o consumo no mercado interno e a exportação de excedentes para o mercado externo.

Contudo, devido a pandemia instaurada pelo denominado “Novo Corona Virus 19”, com efeitos no Brasil a partir de fevereiro de 2020, este cenário sofreu sensível retração.

## **Análise do cenário anterior a pandemia**

Pode-se dizer que o cenário econômico até 2019 previa uma retomada da economia bastante significativa para o exercício de 2020 e posteriores.

As projeções tomaram como premissas básicas as análises por técnicos de diversos setores da economia acerca das perspectivas futuras do desempenho da economia brasileira.

Podemos salientar que foi opinião unânime entre os técnicos, que o Brasil teria uma retomada do crescimento econômico, impulsionando com isso não somente a produção, como também o consumo no mercado interno e a exportação de excedentes para o mercado externo.

Apenas à guisa de ilustração, reproduziremos abaixo, matéria publicada pelo IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas na Carta de Conjuntura Econômica nº 44 – 3º Trimestre de 2019:

### **SEÇÃO VI**

#### **Atividade econômica: desempenho do PIB**

O produto interno bruto (PIB) avançou 0,4% no segundo trimestre de 2019, na comparação com o trimestre anterior livre de efeitos sazonais, e 1% na comparação interanual, de acordo com os dados do Sistema de Contas Nacionais Trimestrais (SCNT) divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em linha com a previsão da Visão Geral da Carta da Conjuntura divulgada em junho.1 Embora o ritmo de crescimento da atividade econômica continue lento, o resultado representou uma aceleração em relação aos dois trimestres anteriores, quando o PIB permaneceu virtualmente estagnado, afastando a possibilidade de recessão técnica. O crescimento do segundo trimestre aumentou o carry-over para 2019, que passou de 0,2% para 0,6%. Isso significa que, caso permanecesse estagnado nos próximos dois trimestres, o PIB fecharia o ano com alta de 0,6%.

A formação bruta de capital fixo (FBCF) foi o grande destaque positivo entre os componentes de demanda no segundo trimestre. Após registrar quedas de 1,6% e 1,2% no quarto trimestre de 2018 e no primeiro trimestre de 2019, respectivamente, os investimentos avançaram 3,2% na margem. Tendo por base a desagregação do Indicador Ipea Mensal de FBCF, o resultado foi disseminado entre os segmentos, com destaque para a retomada do crescimento da construção civil. Anteriormente, apenas a demanda por máquinas e equipamentos vinha contribuindo para a alta dos investimentos.

Em relação aos setores produtivos, o PIB industrial avançou 0,7% na comparação com o período imediatamente anterior, resultado que sucedeu duas quedas consecutivas na margem. Entre os destaques positivos, a indústria de transformação registrou alta de 2%, enquanto a construção civil cresceu 1,9%. O bom desempenho

corroborar os resultados já apontados no Indicador Ipea de Consumo Aparente de Bens Industriais, que previa uma recuperação da demanda interna nestes segmentos ao longo do segundo trimestre. A principal contribuição negativa, em contrapartida, veio novamente das indústrias extrativas. Ainda sofrendo os efeitos do desastre ocorrido na barragem de Brumadinho, o segmento registrou um recuo de 3,8% ante o primeiro trimestre do ano. Com o resultado positivo do PIB industrial no segundo trimestre, o carry-over para 2019 passou de -0,8% para -0,2%.

**Fonte:**

[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/190829\\_cc\\_44\\_secao\\_PIB.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/190829_cc_44_secao_PIB.pdf)

Em outro estudo realizado pelo Banco Bradesco aponta, da mesma forma, a retomada do crescimento econômico previsto neste estudo até o ano de 2026.

Abaixo serão apresentadas as conclusões deste estudo.



**Cenário - Longo Prazo**

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
<b>ATIVIDADE</b>												
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,20	-3,88	4,62	0,52	0,50	2,00	1,70	1,70
Agropecuária (%)	3,32	-5,22	14,15	1,31	0,40	3,75	-0,20	4,42	1,88	1,90	3,00	3,00
Indústria (%)	-5,76	-4,57	-0,50	0,72	-0,70	-3,40	4,48	-0,40	0,05	1,00	1,00	1,00
Serviços (%)	-2,73	-2,22	0,77	2,09	1,50	-4,34	4,72	0,28	0,42	2,00	1,80	1,80
PIB Nominal (R\$ bilhões)	5.995,8	6.269,3	6.585,5	7.004,1	7.389,1	7.467,6	8.679,5	9.275,4	9.676,7	10.285,3	10.900,0	11.551,4
População - milhões	204,45	206,08	207,66	209,19	210,66	212,08	213,44	214,75	216,00	217,19	218,33	219,41
PIB per capita - R\$	29.326,3	30.421,6	31.712,7	33.482,7	35.076,3	35.211,7	40.664,7	43.192,1	44.800,0	47.355,7	49.924,5	52.648,1
Vendas no varejo - Restrita (%)	-4,30	-6,20	2,00	2,30	1,90	1,20	1,63	1,74	2,50	3,20	3,20	3,20
Produção Industrial (%)	-8,30	-6,40	2,50	1,00	-1,10	-4,44	3,91	-1,80	0,05	1,00	1,00	1,00
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	11,29	12,42	11,54	10,78	10,01
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	0,35	-4,07	2,55	2,66	2,50	-9,41	5,66	-0,68	4,39	2,82	2,69	2,69
Rendimento médio real - IBGE (%)	1,53	-0,80	2,00	-0,40	-0,51	-0,80	-3,74	-3,50	1,45	2,00	2,00	2,00



**Cenário - Longo Prazo**

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
<b>INFLAÇÃO E JUROS</b>												
IPCA (IBGE) - % aa.	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	6,00	3,50	3,00	3,00	3,00
IGP-M (FGV) - % aa.	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	9,59	3,88	3,50	3,50	3,50
Taxa Selic Meta (% aa.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	12,75	8,50	8,50	8,50	8,50
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	14,14	13,63	6,99	6,40	4,59	1,90	8,76	12,65	8,50	8,40	8,40	8,40
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	13,29	14,03	9,96	6,42	5,95	2,75	4,44	11,86	10,81	8,47	8,43	8,43
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	2,36	7,28	6,81	2,58	1,57	-1,69	-5,11	5,53	7,06	5,31	5,27	5,27
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	2,48	6,40	10,53	-1,04	-1,27	-16,55	-11,33	2,07	6,67	4,80	4,76	4,76
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	6,25	7,50	7,12	6,72	6,20	4,87	5,55	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80


**Cenário - Longo Prazo**

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
<b>EXTERNO E CÂMBIO</b>												
Câmbio (R\$/US\$) - (Média Ano)	3,33	3,49	3,19	3,65	3,94	5,15	5,39	5,27	5,32	5,38	5,43	5,48
Câmbio (R\$/US\$) - (Final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,30	5,30	5,35	5,40	5,46
Exportações (em US\$ Bilhões)	190,09	184,31	218,00	239,52	225,80	210,71	283,83	339,24	315,07	287,19	301,55	316,63
Importações (em US\$ Bilhões)	172,42	139,68	160,68	196,15	199,25	178,34	247,65	263,85	248,13	238,39	250,31	262,83
Balança Comercial (em US\$ Bilhões)	17,67	44,63	57,33	43,37	26,55	32,37	36,18	75,38	66,94	48,80	51,24	53,81
Saldo em Trans. Correntes (% do PIB)	-3,0	-1,4	-1,1	-2,7	-3,5	-1,7	-1,7	-0,3	-1,4	-2,1	-2,1	-2,1
Saldo em Trans. Correntes (US\$ bilhões)	-54,79	-24,48	-22,03	-51,46	-65,03	-24,49	-28,11	-4,60	-25,41	-41,04	-43,09	-45,25
Reservas Internacionais (em US\$ bilhões)	368,74	372,22	381,97	386,96	356,88	355,62	362,02	368,54	375,17	381,92	388,80	392,63
Investimento Direto no País (em US\$ bilhões)	64,74	74,29	68,89	78,16	69,17	37,79	53,30	63,31	67,28	65,86	67,84	69,87
Resultado Primário (% do PIB) - Fim do período	-1,86	-2,48	-1,68	-1,55	-0,84	-9,41	0,74	-0,28	-0,67	-0,29	0,18	0,64
Déficit nominal sem câmbio (% PIB)	10,22	8,98	7,77	6,96	5,81	13,60	4,41	6,95	7,98	6,22	5,56	5,08
Dívida bruta (% PIB)	65,50	69,84	73,72	75,27	74,44	88,59	80,04	83,58	89,67	92,37	94,73	96,74
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Fim do Período	1,09	1,05	1,20	1,15	1,12	1,22	1,14	1,17	1,18	1,20	1,25	1,27
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Média ano	1,11	1,11	1,14	1,18	1,12	1,14	1,18	1,14	1,18	1,19	1,23	1,26
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Fim do Período	4,24	3,43	3,97	4,44	4,52	6,35	6,42	6,20	6,25	6,42	6,76	6,93
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Média ano	3,68	3,87	3,63	4,30	4,41	5,90	6,36	6,03	6,25	6,41	6,67	6,92


**Cenário - Longo Prazo**

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
<b>CRÉDITO</b>												
Crédito Geral (Cresc. em % aa.)	7,03	-3,46	-0,40	5,14	6,50	15,64	16,50	8,50	6,50	8,98	9,57	9,87
Índice de Inadimplência Pessoa Física (em %)	6,18	6,05	5,23	4,80	5,01	4,16	4,37	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Índice de Inadimplência Pessoa Jurídica (em %)	4,42	5,17	4,52	2,73	2,12	1,45	1,52	2,30	2,00	2,00	2,00	2,00
Crédito Livres total (Cresc. em % aa.)	4,19	-4,86	1,92	10,90	14,02	15,43	20,67	8,96	8,00	13,37	9,99	10,24

As projeções econômicas do Depec são reavaliadas mensalmente.

Em momentos de maior volatilidade, o grau de incerteza e a margem de erro se elevam, especialmente entre períodos de revisão. As projeções refletem a premissa de que os ajustes necessários para a economia serão feitos nos próximos anos. Caso os ajustes não se confirmem, ou sejam ainda melhores do que o esperado, pode haver grande alteração nas projeções do cenário.

Há que se lembrar, por oportuno, que todas estas projeções consideravam que ainda ocorreriam alguns gargalos que deveriam ser sanados nos próximos anos, como a reforma da previdência, reforma tributária, dentre outras de porte econômico, mas que, contudo, não invalidaria a forte expectativa do crescimento econômico para os próximos anos.

Contudo, no primeiro trimestre de 2020 ocorreu a pandemia decorrente do COVID19 que ocasionou uma série de medidas restritivas a nível social, mas e principalmente, com consequências incomparáveis no que tange a produção, comércio e finanças das empresas e das pessoas de uma maneira geral.

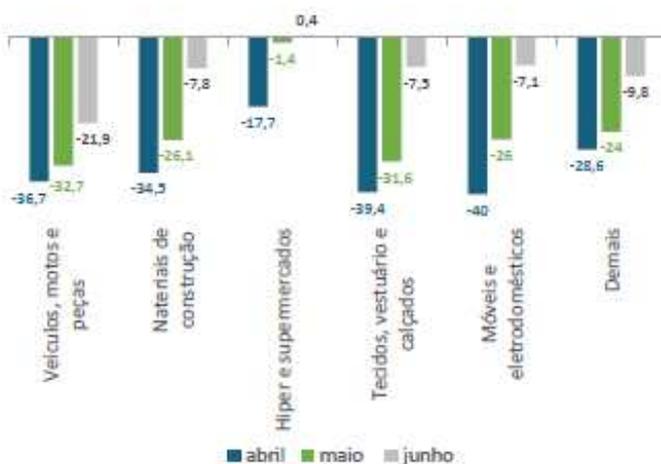
Particularizando o caso do Grupo Sculp, esta pandemia atingiu diretamente a Recuperanda, causando uma série de problemas não somente no que se refere a prestação de seus serviços, como também, e principalmente, financeiro que será a seguir explanado.

## Análise do cenário posterior a pandemia

Segundo o IPEA, vários indicadores apontam no sentido de que a atividade econômica voltou a crescer a partir de maio, permitindo caracterizar abril como o “fundo do poço”.

Cita como exemplo o comércio, pois indicador dessazonalizado de confiança dos empresários do setor em junho cresceu para 84,4 pontos, 17 pontos a mais que em maio, com uma melhora tanto do índice da situação atual, que passou de 69,3 para 82 pontos, quanto do índice das expectativas, que avançou de 66,9 para 87,5 pontos. Considerando os segmentos da atividade, nota-se que, na comparação interanual, houve uma diminuição no ritmo de queda do indicador, conforme mostra o Quadro a seguir.

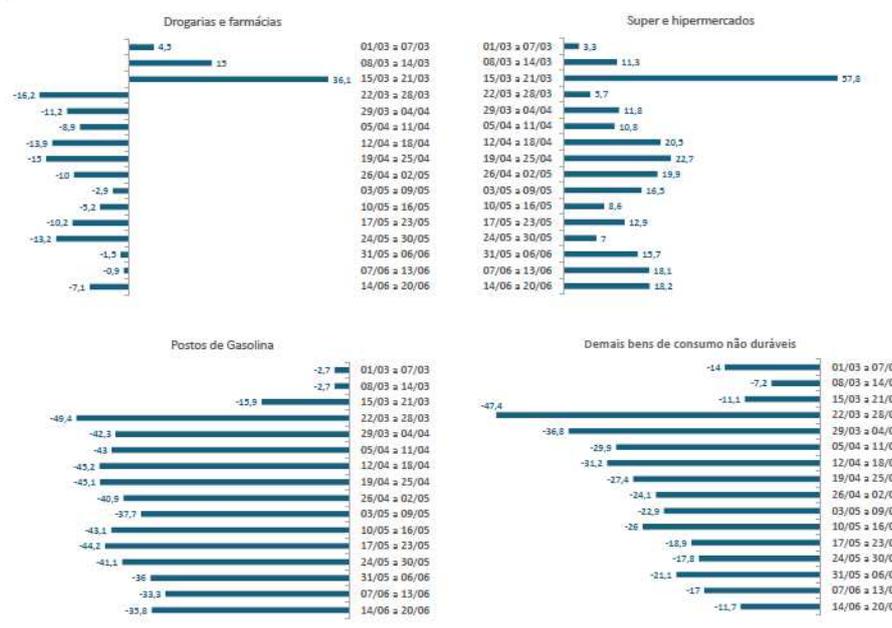
Índice de confiança do comércio por segmento –  
 variação interanual  
 (Em pontos)



Fonte: Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (IBRE/FGV).  
 Elaboração: Dimac/Ipea.

O índice Cielo de faturamento nominal do varejo, que compara o faturamento semanal de diferentes segmentos do comércio em relação ao período pré-crise, mostra que as fortes quedas de vendas do final de março e de abril vêm dando lugar a variações menos negativas em todos os segmentos. Destacam-se nessa recuperação os segmentos demais bens de consumo não duráveis e vestuário. Em móveis e eletrodomésticos, materiais de construção e demais bens de consumo duráveis, as variações já são positivas, como mostra o Quadro a seguir.

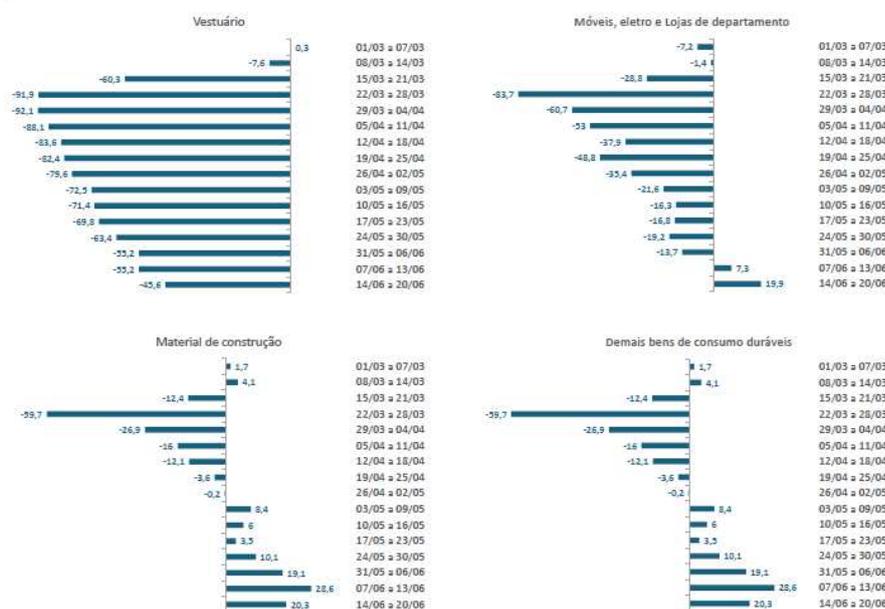
Índice Cielo do varejo: bens de consumo não duráveis – variação do faturamento nominal em relação a dias equivalentes de fev./2020, com ajuste de calendário  
 (Em %)



Fonte: Cielo.  
 Elaboração: Dimac/Ipea.

Na indústria, indicadores preliminares apontam para um início de reversão da forte queda de abril. Há indicadores de retomada da produção em setores como indústria automobilística, vestuário, máquinas e equipamentos e informática e eletrônicos. Em contrapartida, estima-se que a indústria de alimentos, que cresceu em abril (+3,3% em relação a março) em meio à retração generalizada dos demais segmentos da indústria de transformação, tenha tido queda em maio (-1,3%). O excepcional crescimento de abril teria refletido, entre outros fatores, o forte aumento da produção de açúcar, que tem sido privilegiada em detrimento da produção de etanol, vide Quadro a seguir.

Índice Cielo do varejo: bens de consumo duráveis – variação do faturamento nominal em relação a dias equivalentes de fev./2020, com ajuste de calendário (Em %)



Como ilustração está reproduzido abaixo matéria publicada pelo IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas na Carta de Conjuntura Econômica nº 53 do 4º trimestre de 2021<sup>2</sup> mencionando que:

**SEÇÃO VI**  
**Atividade econômica: desempenho do PIB**

O produto interno bruto (PIB) avançou 4,6% em 2021, taxa 0,1 ponto percentual (p.p.) acima da previsão divulgada em dezembro do ano passado, na Nota de Conjuntura no 53.1 No quarto trimestre de 2021, o PIB cresceu 0,5%, na comparação com o trimestre anterior com ajuste sazonal, e 1,6% na comparação interanual – de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O resultado veio um acima da nossa previsão divulgada em dezembro do ano passado de 1% na comparação interanual e de 0,1% na margem. Na comparação com o último trimestre de 2019, antes da crise causada pela pandemia de covid-19, o PIB apresentou uma alta de 0,5%. O resultado do quarto trimestre deixa o carry-over de 0,3% para 2022 –, ou seja, caso permaneça estagnado nos quatro trimestres de 2022, o PIB fecharia o ano com alta de 0,3%.

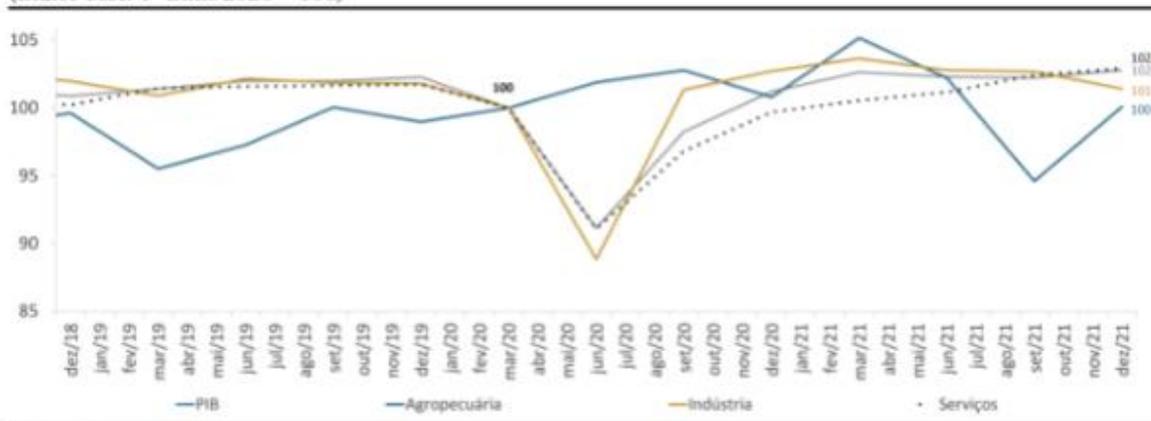
Em relação à ótica da produção, os resultados, na comparação com o terceiro trimestre, já descontados os efeitos sazonais, foram heterogêneos. O destaque positivo ficou por conta da agropecuária, que registrou crescimento de 5,8% na margem. Ainda assim, o setor encerrou o ano de 2021 com retração de 0,2%. O setor de serviços, embora tenha continuado a ser estimulado pela normalização dos índices de mobilidade urbana, apresentou uma desaceleração em relação ao resultado do terceiro trimestre, cujo ritmo de crescimento caiu de 1,2% para 0,5%. As atividades associadas aos serviços de informação e comunicação e outros serviços foram alguns dos destaques positivos. Após registrar uma queda de 4,3% em 2020, o setor encerrou 2021 com crescimento de 4,7%. Já o setor industrial, ainda impactado negativamente por fatores como a alta do custo de energia e os problemas relacionados à cadeia mundial de fornecimento de insumos, registrou a terceira queda trimestral consecutiva na margem, com recuo de 1,2%. O fraco desempenho no quarto trimestre foi bastante disseminado pelos segmentos industriais. Com exceção da atividade de construção, que avançou 1,5%, todos os demais segmentos registraram queda. Apesar disso, o setor industrial encerrou o ano de 2021 com alta de 4,5%.

<sup>2</sup> Vide [https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220303\\_nota\\_20\\_pib.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220303_nota_20_pib.pdf)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR BRUNO DE OLIVEIRA B. O original pode ser consultado em [https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220303\\_nota\\_20\\_pib.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220303_nota_20_pib.pdf). Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 0011900001.

Pela ótica da despesa, por sua vez, o destaque ficou por conta do consumo das famílias, que registrou alta de 0,7% na comparação dessazonalizada, a segunda consecutiva na margem. Com isso, acumulou crescimento de 3,6% em 2021. O consumo do governo também contribuiu positivamente no quarto trimestre, com avanço de 0,8% na margem. A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), por sua vez, avançou 0,4% no quarto trimestre, encerrando o ano com uma forte alta de 17,2%. O bom desempenho reflete o crescimento de todos os seus componentes, com destaque para a demanda de máquinas e equipamentos, que apresentou alta de 23,6% em 2021. O resultado do quarto trimestre levou a taxa de investimento a passar de 18,4% para 19% na comparação interanual. Por fim, as exportações líquidas registraram contribuição ligeiramente negativa para o resultado interanual do quarto trimestre, refletindo um crescimento da absorção doméstica (2%) acima do registrado pelo PIB. No acumulado em quatro trimestres, o vazamento externo foi mais significativo, com as exportações crescendo 5,8%, enquanto as importações aumentaram 12,4%.

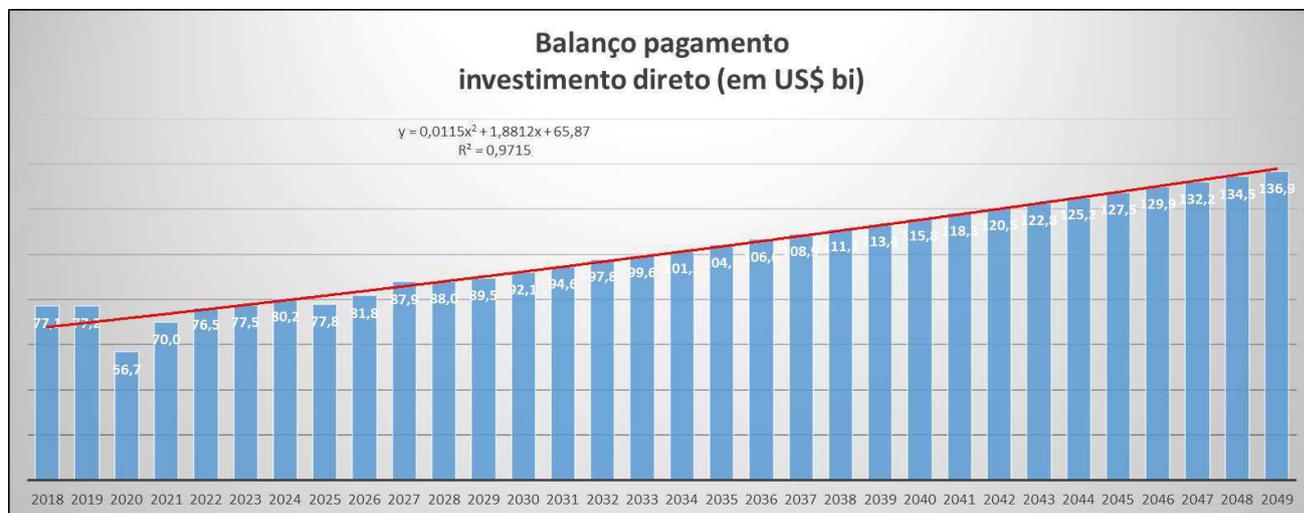
**PIB e componentes da oferta: evolução dos indicadores dessazonalizados**  
 (Índice-base: 1º trim./2020 = 100)



Fonte: IBGE.  
 Elaboração: Grupo de Conjuntura da Diretoria de Estudos e Políticas Macroeconômicas (Dimac) do Ipea.

Outro fator apontado como estabilizante da moeda está circunscrito na previsão do BACEN em relação ao investimento estrangeiro direto.

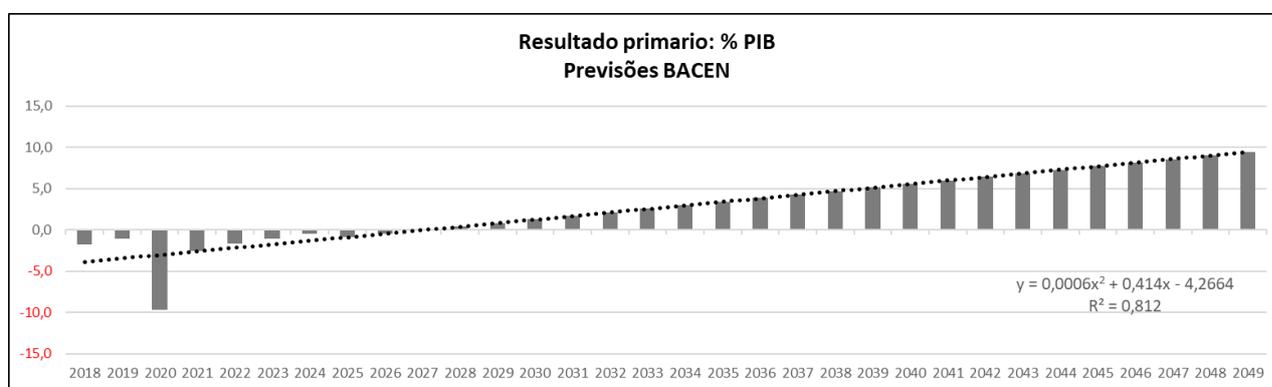
O Quadro abaixo mostra a performance do período calculado pelo BACEN até 2024 e calculado pela linha de tendência até 2043.



Outro aspecto merecedor de destaque refere-se ao apontamento do resultado fiscal<sup>3</sup> previsto para o período.

O impacto deste índice está diretamente relacionado, em uma análise bem simplória, ao custo do dinheiro (taxa de juros) para a captação de recursos. Este é um reflexo direto na medida em que todos os governos, de uma maneira geral, são tomadores de recursos para a gestão de suas atividades.

O Quadro a seguir aponta a performance do índice calculado pelo BACEN até 2024 e calculado pela linha de tendência até 2049.



## Plano de Recuperação da Economia

Deve-se considerar que a pandemia não é para sempre e que medidas estão sendo tomadas em todo o mundo para minimizar o mais rápido possível. Mesmo assim, as empresas precisam de fôlego neste momento de crise para que possam ter condições de se adequarem para a retomada.

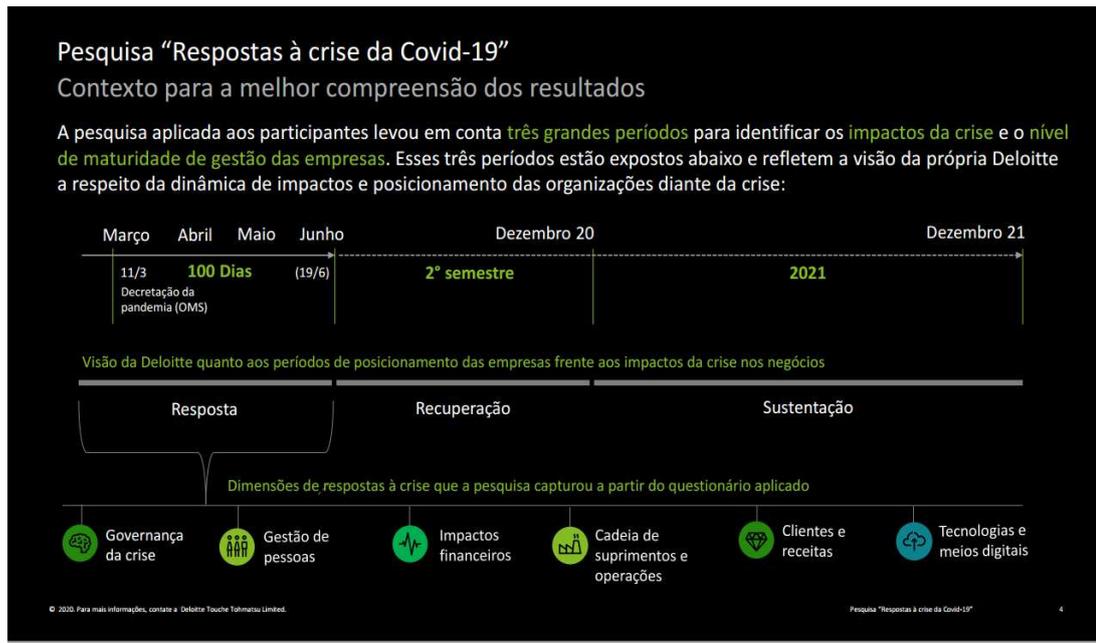
Mesmo considerando que a recuperação não será imediata, nossa consultoria alerta para uma atenção maior aos Planos que estão sendo divulgados pelos governos Federal, Estadual e Municipal, visando adequar suas estratégias. 100% desses planos, estão prevendo uma retomada gradual.

Também deverão estar atentos ao que os empresários de diversos setores estão planejando para superar a crise.

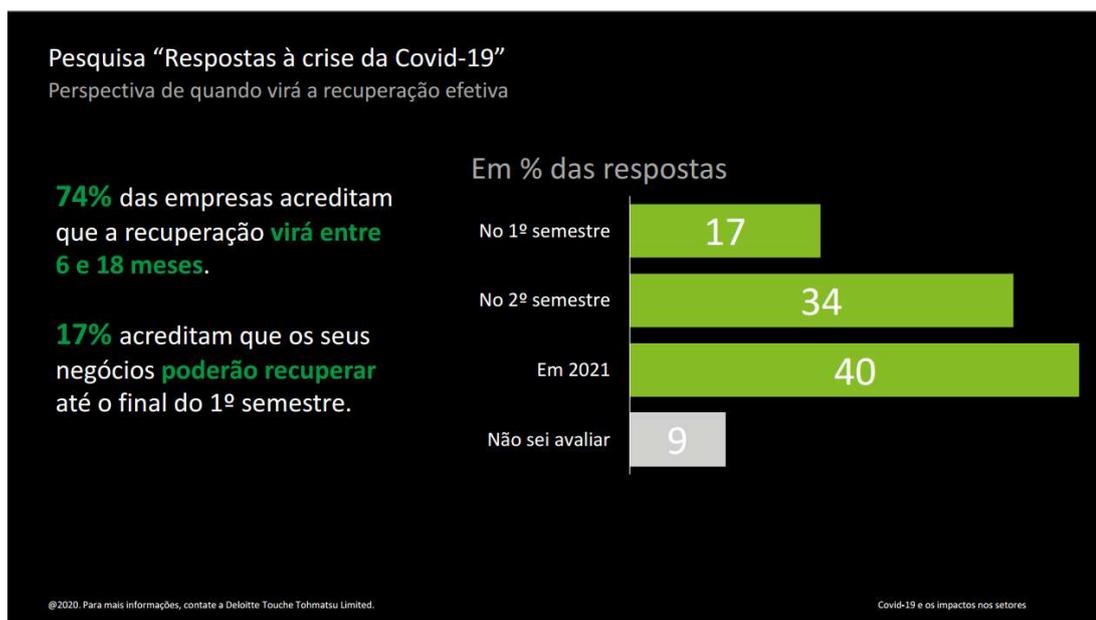
<sup>3</sup> De caráter indicativo, tem como finalidade auxiliar a apuração do resultado primário previsto para o exercício. Esse resultado é uma meta fiscal que avalia se o governo está gastando mais do que a arrecadação. Basicamente, resultado primário é a diferença entre as despesas e as receitas fiscais. São eles: **(0)** despesa financeira; **(1)** despesa primária obrigatória; **(2)** despesa primária discricionária; **(3)** despesa relativa ao Projeto Piloto de Investimentos Públicos; **(4)** despesas constantes do orçamento de investimentos das empresas estatais que não impactam o resultado primário.

A Deloitte em documento intitulado “Respostas à crise da Covid-19”, compilou as diversas perspectivas de empresas e empresários, com ênfase no tempo de recomposição do mercado, conforme fazemos constar abaixo, em um breve resumo, pois os slides são autoexplicativos:

## Slide 1- SOBRE A LINHA DO TEMPO

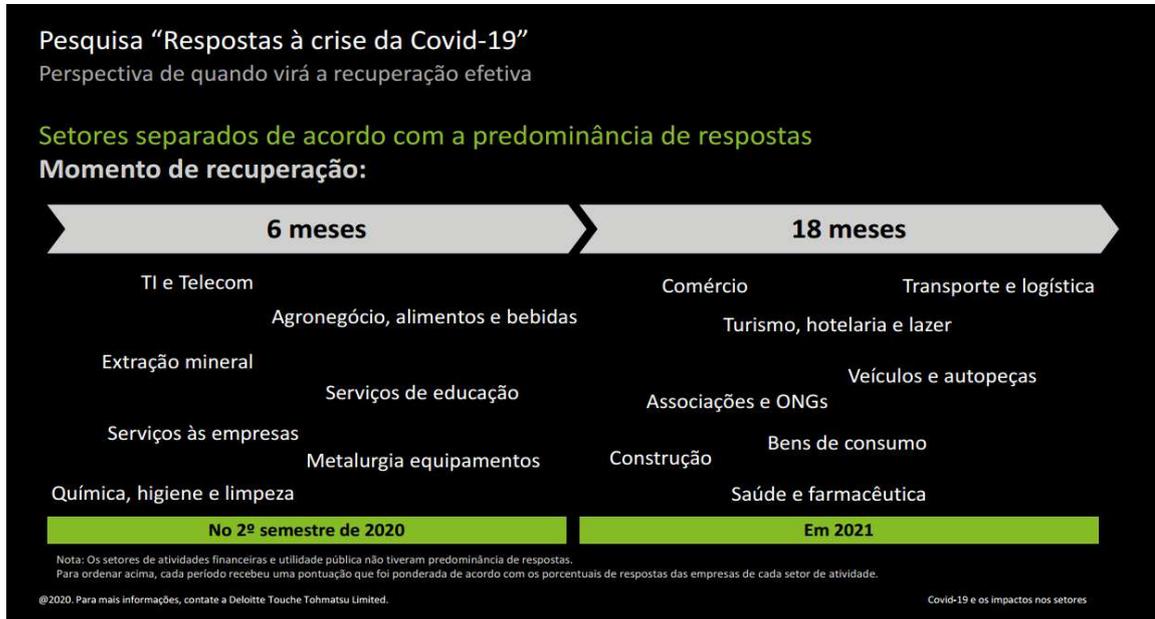


## Slide 2 – SOBRE A PERSPECTIVA DE RECUPERAÇÃO EFETIVA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO HENRIQUE DE LIMA JUNIOR, em 09/07/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGE227021662866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001900001.

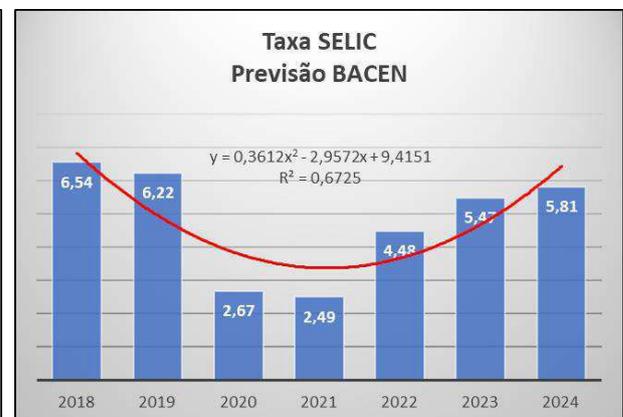
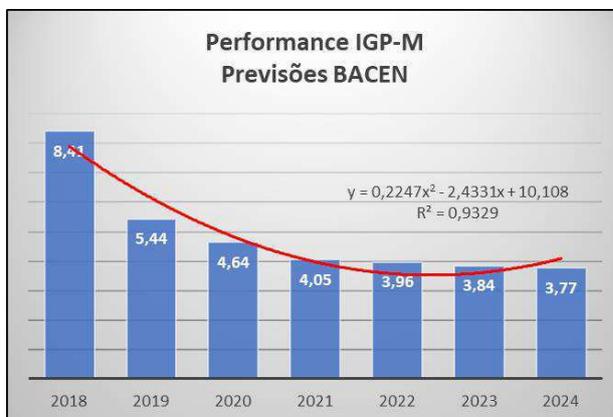
### Slide 3 – SOBRE QUANDO VIRÁ A RECUPERAÇÃO EFETIVA



A par destas expectativas o Banco Central do Brasil divulga em seu site **análise de conjuntura econômica**<sup>4</sup>, onde projeta índices relevantes para a análise macro e microeconômicas da conjuntura brasileira.

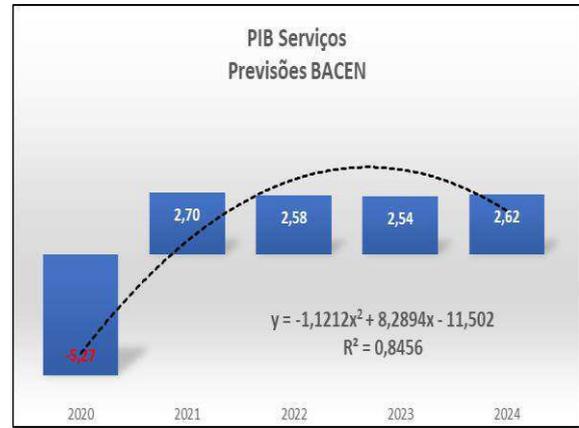
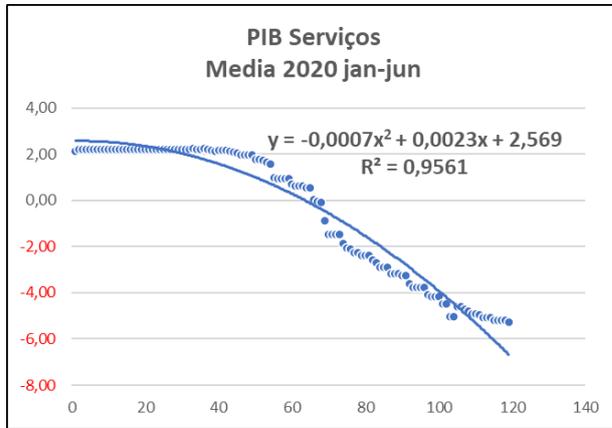
Cabe ressaltar que as **performances** de conjuntura macro e microeconômicas que serão apresentadas a seguir estão **calculadas** em **números índices** e não em valores absolutos.

No Quadro a seguir podem ser visualizadas as previsões do Banco Central do Brasil no site mencionado acerca da performance do IGPM e da taxa Selic até 2024.

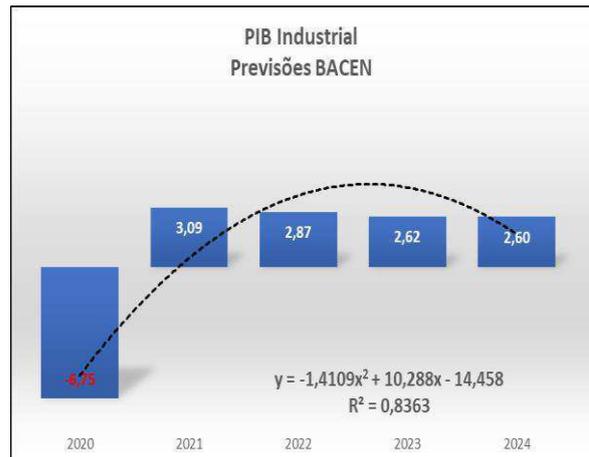
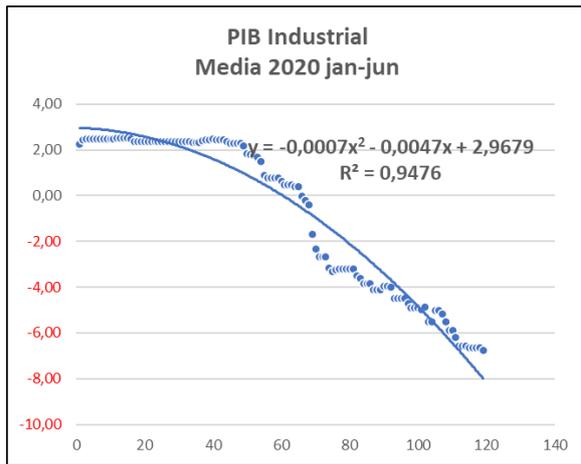


<sup>4</sup> Vide site <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>

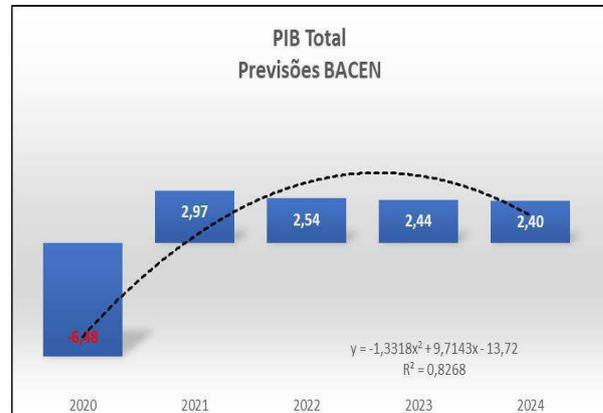
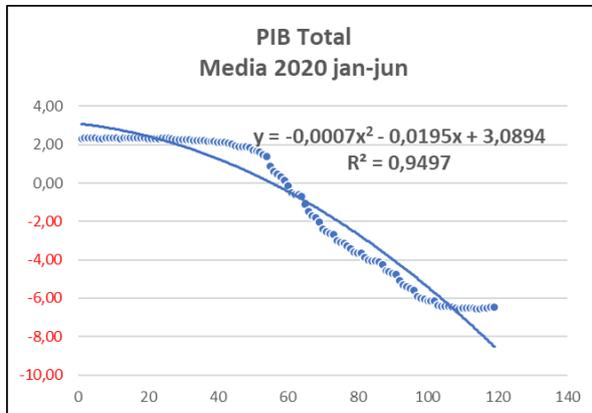
Relativamente a variação do PIB de serviços a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



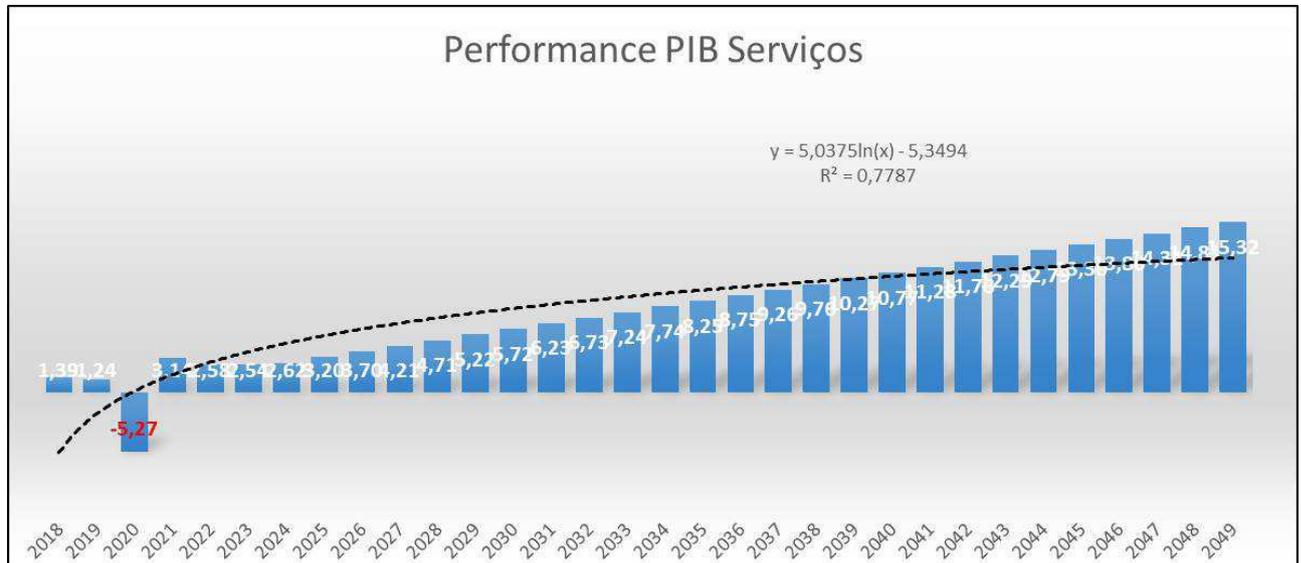
Quanto ao PIB industrial a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



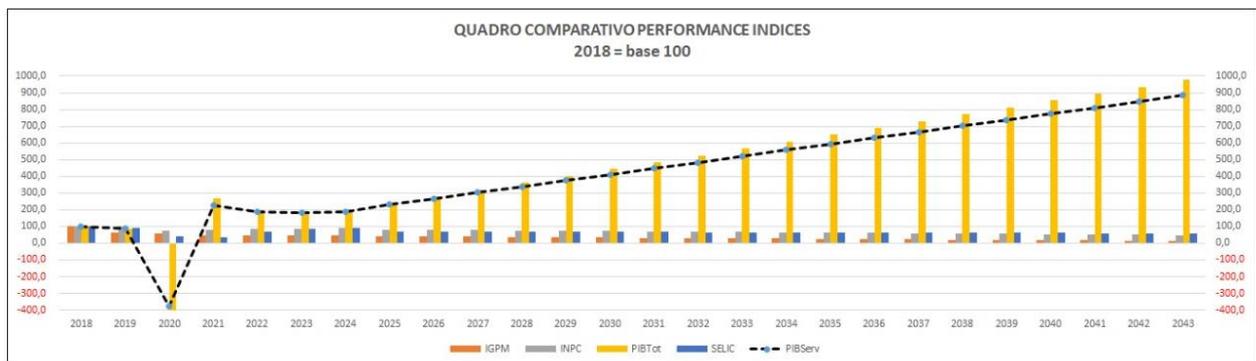
Em relação ao PIB total a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



No Quadro abaixo pode ser visualizada a performance dos índices PIB Serviços, projetados pelo Banco Central do Brasil até 2024. Utilizando a função no Excel denominada **Tendência**<sup>5</sup>, estes mesmos índices foram projetados para o período de 2025 a 2043.



No Quadro abaixo pode ser visualizada a performance dos índices macro e microeconômicos para o período de 2018 (base 100), projetados pelo Banco Central do Brasil até 2024. Utilizando a função no Excel denominada **Tendência**, estes mesmos índices foram projetados para o período de 2025 a 2049.



Neste caso deve ser destacada a tendência da performance do PIB serviço apresentando crescimento significativo até o ano de 2043.

Assim, as empresas deverão elaborar Planejamento Estratégico, visando percorrer este caminho de volta à normalidade, ou a nova normalidade, o que, com certeza levará o Grupo Sculp a manter sua história de tradição de mercado.

<sup>5</sup> A função **Tendência** é uma função estatística utilizada para medir variações entre períodos projetados. Calcula de maneira linear os eixos X e Y que têm como referência valores conhecidos e os projeta com base nesta referência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE BERNARDINI HOJEVARA, do Tribunal de Justiça do Paraná, assinado digitalmente por GISELE BERNARDINI HOJEVARA, do Tribunal de Justiça do Paraná, em 09/07/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGE2202102662866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 601990001.

### 1.1.2) Análise do setor da construção civil

A análise do setor da construção civil requer uma complexidade de fatores que concatenados nos proporciona condições mais abrangentes a respeito de sua performance ao longo do tempo.

O primeiro fator na área de construção civil está diretamente ligado ao subsetor das atividades imobiliárias.

Conforme dados da Sondagem Indústria da Construção<sup>6</sup>, ano 13, nº 8 de agosto/22,

## Construção tem terceiro mês consecutivo de expansão em agosto

A indústria da construção registrou, em agosto de 2022, elevada expansão da atividade e do emprego. É o terceiro mês de uma sequência crescente de avanços.

Os indicadores de sentimento do setor reforçam o cenário positivo.

Em setembro, a confiança da construção aumentou, pelo segundo mês consecutivo, puxada por percepção mais forte e disseminada de melhora da economia brasileira e das empresas na comparação com os últimos seis meses.

A intenção de investimento também avançou, registrando uma terceira alta consecutiva e atingindo 46,8 pontos, o maior patamar desde julho de 2014.



<sup>6</sup> Vide [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Sond-ago22.pdf](http://chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Sond-ago22.pdf)



## Atividade e emprego avançam pelo terceiro mês consecutivo

O índice da evolução do nível de atividade da Construção alcançou 55 pontos em agosto de 2022. Acima da linha divisória dos 50 pontos, o número é indicativo de expansão da atividade frente a julho. É o terceiro mês consecutivo de expansão. Além disso, é um nível de expansão historicamente elevado para um único mês. A última vez em que uma expansão dessa magnitude havia sido registrada foi em agosto de 2010.

No mesmo movimento, o índice de evolução do número de empregados se situou em 53,1 pontos, indicando uma terceira expansão consecutiva. É a expansão mais forte e disseminada no emprego da construção da série histórica, que tem início em 2011.

A expansão foi registrada em todos os setores da construção, em especial no setor Construção de edifícios, que puxou o resultado geral da Construção para cima.

### Evolução do nível de atividade

Índices de difusão (0 a 100 pontos)\*



### Evolução do número de empregados

Índices de difusão (0 a 100 pontos)\*



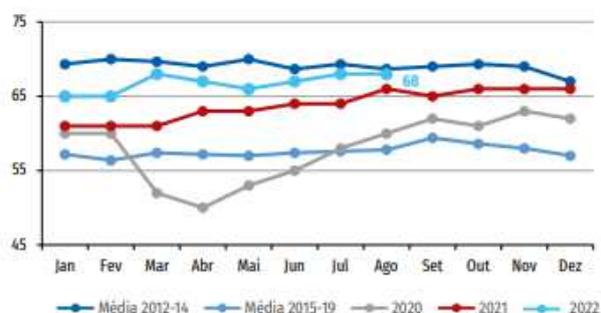
\*Valores acima de 50 indicam aumento da atividade ou do emprego frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda da atividade ou do emprego frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

## Utilização da Capacidade Operacional segue elevada

Em agosto de 2022, a Utilização da Capacidade Operacional (UCO) da Construção não variou frente ao mês anterior, permanecendo em 68%. É o mais elevado nível de utilização da capacidade para o mês de agosto desde 2013.

### Utilização média da capacidade de operação

Percentual (%)



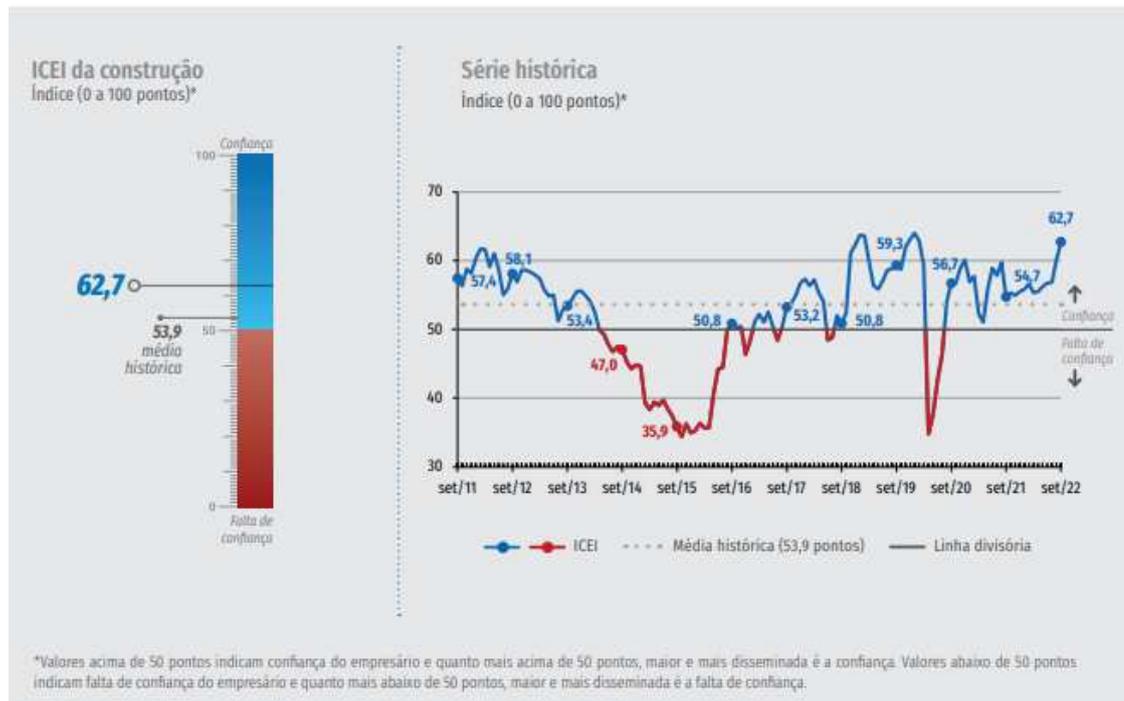
## Confiança da Construção avança puxada por melhores condições atuais

Em setembro de 2022, o Índice de Confiança do Empresário (ICEI) da indústria da construção avançou 2,7 pontos, para 62,7 pontos. É a sexta alta consecutiva do índice, que acumula avanço de 5,9 pontos só nos últimos dois meses.

O avanço da confiança teve forte influência do componente de condições atuais, que avançou 5,1 pontos para 56 pontos, indicando percepção de melhora

mais forte e disseminada das condições atuais da economia brasileira e das empresas na comparação com os últimos seis meses. O avanço aconteceu sobretudo na avaliação relativa à economia brasileira, cujo índice avançou 7,4 pontos, frente a um avanço de 4,0 pontos no índice relativo às empresas.

O componente da confiança relativo às expectativas também avançou, embora em menor magnitude. Ele subiu 1,4 ponto para 64,7 pontos, demonstrando maior consenso entre os empresários da construção de que a economia e as empresas vão melhorar nos próximos seis meses.

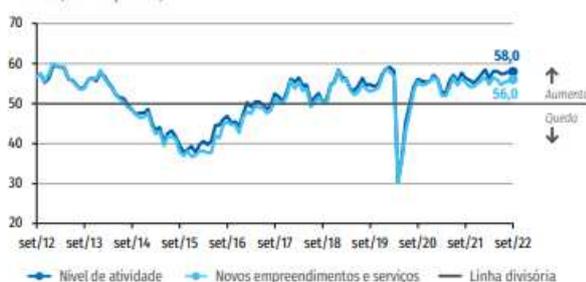


## Expectativas permanecem otimistas para os próximos meses

Os empresários da construção seguem com expectativas positivas para diversas variáveis ligadas ao setor, e essas expectativas não mudaram significativamente em setembro. A construção espera alta da compra de insumos e matérias-primas, do número de novos empreendimentos e serviços, da atividade e do emprego nos próximos seis meses.

### Índices de expectativa

Índices (0 a 100 pontos)\*



\* Valores acima de 50 pontos indicam expectativa de crescimento. Valores abaixo de 50 pontos indicam expectativa de queda. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação esperada.

## Intenção de investimento cresce pelo terceiro mês consecutivo

Em setembro de 2022, o índice de intenção de investimento da indústria da construção aumentou 0,9 ponto, para 46,8 pontos, atingindo o maior patamar desde julho de 2014. É a terceira alta mensal consecutiva.

### Intenção de investimento

Índice (0 a 100 pontos)\*



\* Quanto maior o índice, maior a propensão a investir da indústria.

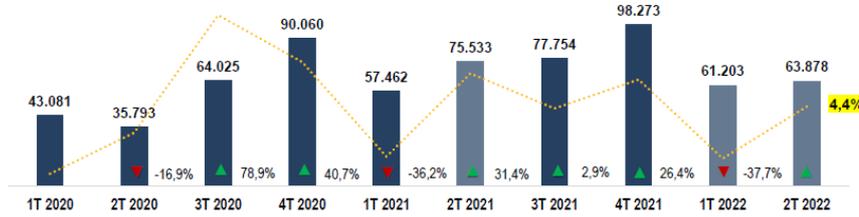
Ainda em relação a construção civil e especificamente indicadores imobiliários, a publicação da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção - do 2º trimestre de 2022<sup>7</sup> apresenta os seguintes indicadores:

<sup>7</sup> Vide <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliarios-nacionais>

## Unidades residenciais lançadas

### 2º Trimestre | 2T 2022

Comparativo Unidades Lançadas por Trimestre



Variação entre

T atual x T anterior

▲ 4,4%

T atual x T ano anterior

▼ -15,4%

T atual x média 12 meses

▼ -15,1%

Média dos últimos 4 trimestres

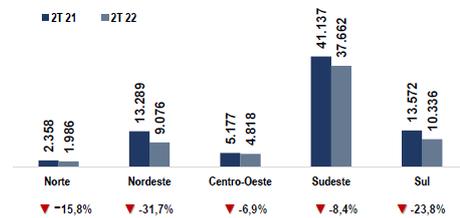
75.277 unidades

Região pesquisada	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	Variação (%) 2T2022 x 1T2022	Variação (%) 2T2022 x 2T2021
Norte	1.556	672	2.141	2.553	1.098	2.358	1.537	2.104	1.186	1.986	67,5% ▲	-15,8% ▼
Nordeste	7.113	6.251	11.492	11.985	10.121	13.289	13.521	12.125	11.888	9.076	-23,7% ▼	-31,7% ▼
Centro-Oeste	3.239	3.744	5.308	4.899	4.322	5.177	5.563	5.712	4.814	4.818	0,1% ▲	-6,9% ▼
Sudeste	18.467	16.000	35.711	56.010	27.196	41.137	43.068	60.076	29.820	37.662	26,3% ▲	-8,4% ▼
Sul	12.706	9.126	9.373	14.613	14.725	13.572	14.065	18.256	13.495	10.336	-23,4% ▼	-23,8% ▼
<b>TOTAL</b>	<b>43.081</b>	<b>35.793</b>	<b>64.025</b>	<b>90.060</b>	<b>57.462</b>	<b>75.533</b>	<b>77.754</b>	<b>98.273</b>	<b>61.203</b>	<b>63.878</b>	<b>4,4% ▲</b>	<b>-15,4% ▼</b>

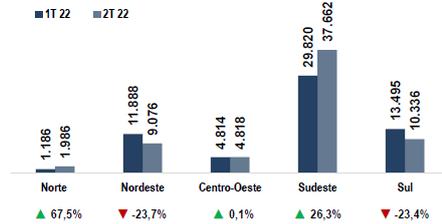
## Unidades residenciais lançadas por região

### 2º Trimestre | 2T 2022

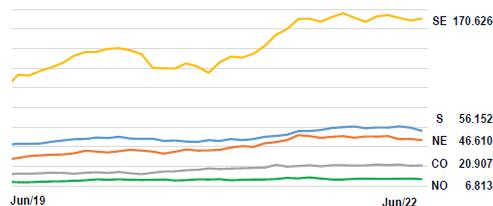
Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T22 x 2T21



Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T22 x 1T22



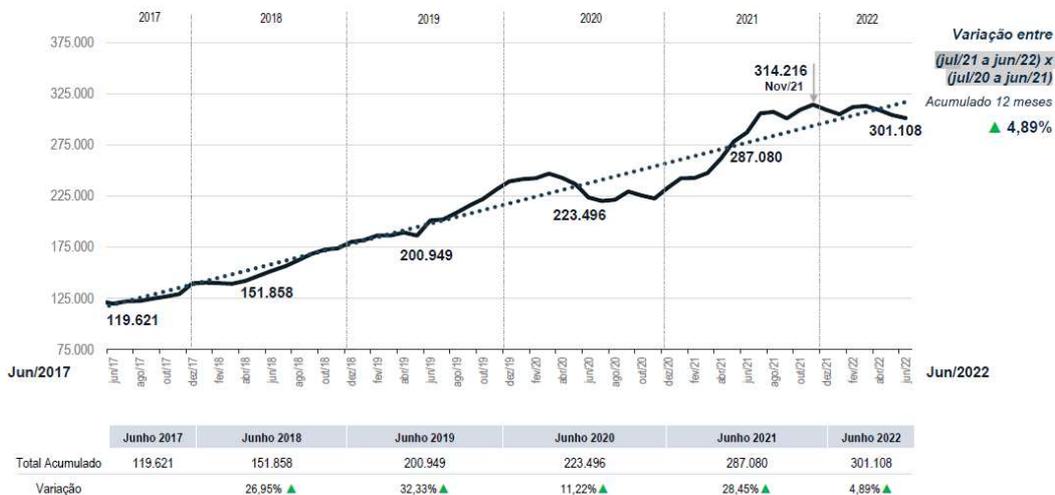
Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T 22 (Acumulado 12 meses)



Total Acumulado Geral **301.108**

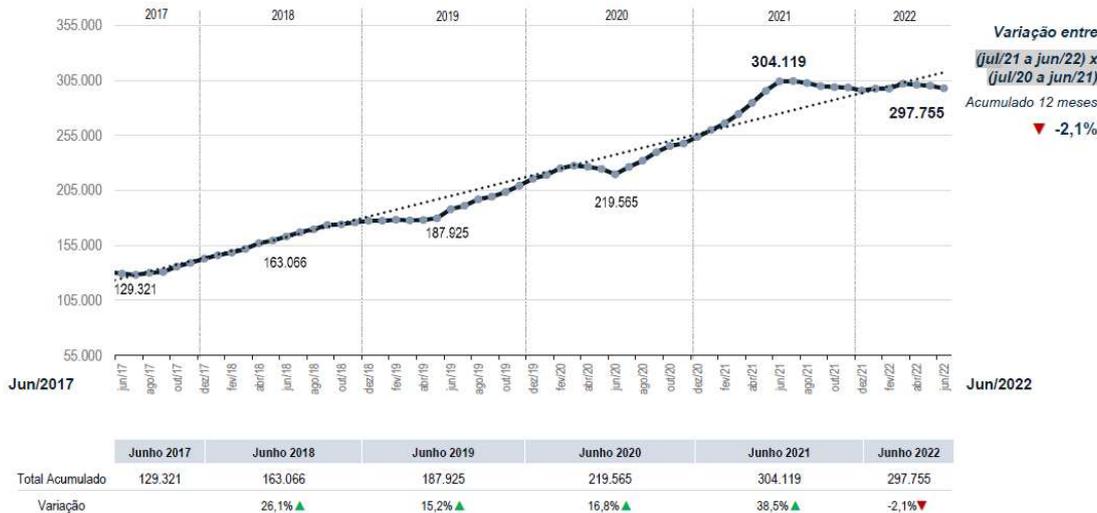
## Unidades residenciais lançadas

2º Trimestre | 2T 2022 Acumulado 12 meses



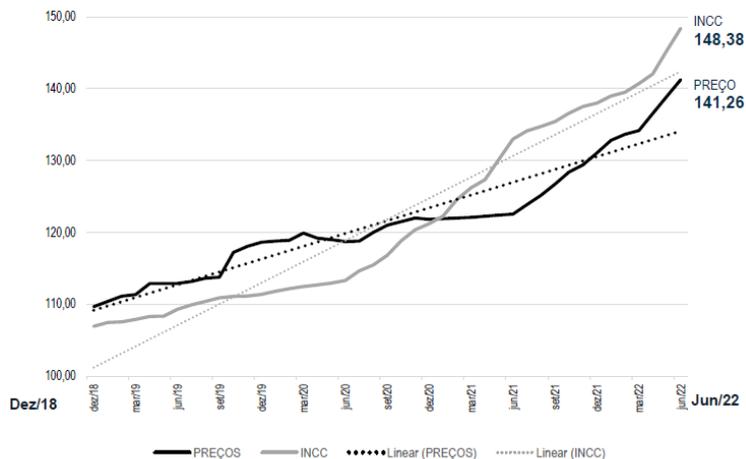
## Unidades residenciais vendidas

2º Trimestre | 2T 2022 Acumulado 12 meses

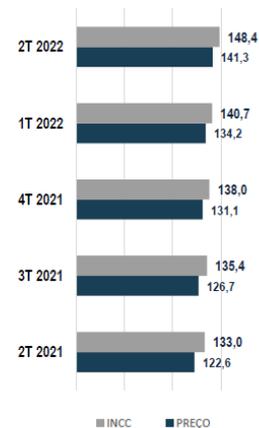


**PREÇO**  
 Preço Médio Indicador (R\$ mil)

Comparativo Variação Acumulada



Comparativo Variação Acumulada 12 meses



Assim, então, a CBIC conclui em seu Relatório

**CONCLUSÕES 2T 2022**

1. A tendência do mercado e a expectativa para 2022 é de estabilidade nos números de unidades vendidas e lançadas. Contudo, o mercado continua sendo bastante afetado pelo preço dos insumos, apesar da resiliência do setor. Prova disso, é a queda 6% no número de lançamentos no primeiro semestre de 2022, em relação ao mesmo período de 2021. As vendas registraram aumento de 1,4% no mesmo período.

2. Os números de lançamentos, vendas e oferta final do Programa Casa Verde e Amarela caíram substancialmente no 2º trimestre de 2022, em relação ao mesmo período do ano passado, registrando uma queda de 36,5% nos lançamentos, 14,6% nas vendas e 15,1% na oferta final. Para a CBIC, os números refletem o descompasso do programa com o poder de compra da população. As adequações introduzidas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) de incentivo ao CVA devem reverter o quadro, com expectativa do uso de todos recursos orçamentários alocados para o ano.

3. Apesar da queda nos financiamentos, a concessão de crédito imobiliário está resiliente e há demanda. A expectativa da Abecip é que a concessão de crédito pelo SBPE deve cair 12% em 2022, em relação ao ano passado. Já pelo FGTS deve ter aumento de 31% este ano em comparação com 2021. De acordo com a CBIC, os números mostram que a atividade está

mais aquecida do que as projeções do mercado no início de 2022.

### 1.1.3) Análise do setor de produção industrial

A Confederação Nacional da Indústria publicou pesquisa denominada **Sondagem Industrial** datada de **agosto de 2022**<sup>8</sup> onde indica um avanço das expectativas conforme abaixo

## Atividade avança em agosto e expectativas seguem otimistas

Agosto de 2022 registrou avanço simultâneo da produção e do emprego pelo quarto mês consecutivo e a segunda alta mensal da utilização da capacidade instalada. O resultado também indicou aceleração no ritmo de crescimento com relação a julho de 2022.

Nesse cenário, as expectativas seguem otimistas em setembro de 2022, sendo esperada elevação da demanda, da quantidade exportada, do número de empregados e das compras de matérias-primas para os próximos meses. A intenção de investir avançou pelo segundo mês consecutivo, alcançando o maior valor para um mês de setembro desde o início da série.



<sup>8</sup> Esta sondagem poderá ser acessada no site <http://www.portaldaindustria.com.br/estatisticas/sondagem-industrial/>



## Produção e emprego industrial aumentaram em agosto

O índice de evolução da produção registrou 54,5 pontos em agosto de 2022, resultado acima da linha divisória dos 50 pontos, o que significa que a produção aumentou ante o mês anterior. O índice mostra crescimento da produção pelo quarto mês consecutivo, com aceleração no ritmo de crescimento em agosto.

Destaca-se que o valor médio para os meses de agosto é de 52,7 pontos, ou seja, a produção industrial costuma aumentar na passagem de julho para agosto de 2022. Como o índice de agosto de 2022 está um pouco acima da média para o mês, o resultado indica aumento do ritmo de produção acima da média para o mês.

O emprego industrial apresentou aumento em agosto de 2022 na comparação com julho. O índice de evolução do número de empregados foi 52,2 pontos, acima da linha divisória de 50 pontos que separa queda de alta do emprego. O valor médio para os meses de agosto é de 49 pontos, inferior ao valor de 50 pontos, ou seja, habitualmente ocorre queda no emprego na passagem de julho para agosto.

### Evolução da produção

Índice de difusão (0 a 100 pontos)\*



\*Valores acima de 50 indicam aumento na produção frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda da produção frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

### Evolução do número de empregados

Índice de difusão (0 a 100 pontos)\*



\*Valores acima de 50 indicam aumento no emprego frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda no emprego frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

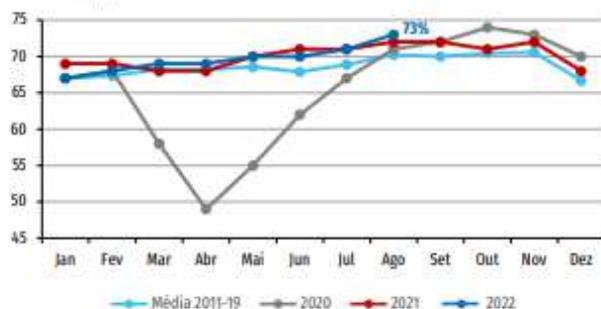
## Utilização da Capacidade Instalada registra o maior valor de 2022 em agosto

A Utilização da Capacidade Instalada (UCI) aumentou 2 pontos percentuais entre julho e agosto de 2022, para 73%. Além de ser o maior valor observado em 2022, é o valor mais alto para um mês de agosto desde 2013, quando o UCI atingiu 74%.

Já o índice de utilização da capacidade instalada efetiva em relação ao usual registrou 47,7 pontos em agosto, resultado que representa um aumento de 1,7 ponto em relação ao mês anterior.

### Utilização média da capacidade instalada

Percentual (%)



## Nível de estoques cresce em agosto

O nível de estoques de produtos finais na indústria aumentou na passagem de julho para agosto de 2022. O índice de evolução do nível de estoques foi de 51,6 pontos, ou seja, acima da linha divisória de 50 pontos que indica estabilidade do nível de estoques.

Considerando por porte, o nível de estoques aumentou entre pequenas, médias e grandes empresas, com índices de 50,8, 50,8 e 52,4 pontos, respectivamente. Para empresas de pequeno porte, esse é primeiro mês de agosto a indicar expansão dos estoques desde o início da série.

Já o índice de estoque efetivo em relação ao planejado atingiu 51,4 pontos, sendo esse o resultado a mais se distanciar da linha de 50 pontos em 2022. Com isso, o mês de agosto registrou o maior excesso de estoques em relação ao planejado do ano.

### Evolução do nível de estoques e do estoque efetivo em relação ao planejado

Índice de difusão (0 a 100 pontos)\*



\*Valores acima de 50 pontos indicam crescimento do nível de estoques ou estoque efetivo acima do planejado. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda do nível de estoques ou estoque efetivo abaixo do planejado. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior é a variação ou a distância do planejado.

## Empresários apresentam expectativas otimistas

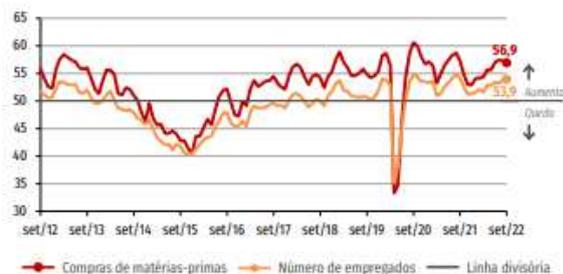
Todos os índices de expectativas de setembro de 2022 seguem acima de 50 pontos, ou seja, revelam otimismo do empresário industrial.

O índice de expectativa de demanda de setembro de 2022 ficou em 59,3 pontos, apresentando leve queda de 0,4 ponto na comparação com o mês anterior. O índice de expectativa de número de empregados ficou em 53,9 pontos, representando leve aumento de 0,2 ponto na passagem de agosto para setembro de 2022. O resultado de setembro de 2022 indica expectativas especialmente elevadas, considerando que o índice alcançou o maior valor desde setembro de 2021.

O índice de expectativa de compras de matérias-primas registrou 56,9 pontos, recuo de 0,4 ponto ante agosto de 2022. Já o índice de expectativa de quantidade exportada ficou em 52,8 pontos, mantendo relativa estabilidade com relação ao resultado de agosto, quando o índice registrou 52,9 pontos.

### Índices de expectativa

Índices de difusão (0 a 100 pontos)\*



\* Os índices variam de 0 a 100. Valores acima de 50 indicam expectativa de crescimento. Valores abaixo de 50 indicam expectativa de queda.

## Intenção de investimento da Indústria avança pelo segundo mês consecutivo

O índice de intenção de investimento avançou em agosto de 2022, alcançando 59,0 pontos, maior valor entre meses de setembro desde o início da série. O resultado representa um aumento de 2,1 ponto na comparação com o mês anterior.



\* O índice varia de 0 a 100. Quanto maior o índice, maior a propensão a investir da indústria.

### 1.1.4) Projeção dos índices utilizados nas demonstrações contábeis

Além das bases para projeções econômicas e financeiras apresentadas no item anterior, os índices utilizados nas projeções das demonstrações contábeis estão consistidos em:

- ✓ Índice geral de preços médio – IGP-M;
- ✓ PIB do setor industrial;
- ✓ PIB do setor da construção civil;
- ✓ PIB do setor de serviços;
- ✓ Produção industrial/construção civil;
- ✓ Performance do setor de serviços e sua criação de recursos.

Relativamente ao IGP-M está mostrada abaixo a fonte da performance dos índices.

**Séries de estatísticas consolidadas**

Parâmetros das estatísticas

Estadísticas

Indicador: Índices de preços

IGP-DI  IGP-M  INPC  IPA-DI  IPA-M  IPCA  IPCA últimos 5 dias úteis  IPCA-15  IPC-Fipe

Cálculo: Média

Periodicidade: Anual

Período no qual foram feitas as projeções<sup>2</sup> (A partir de 03/01/2000 até 22/02/2019)

Data inicial da série: 01/02/2019 Data final da série: 28/02/2019

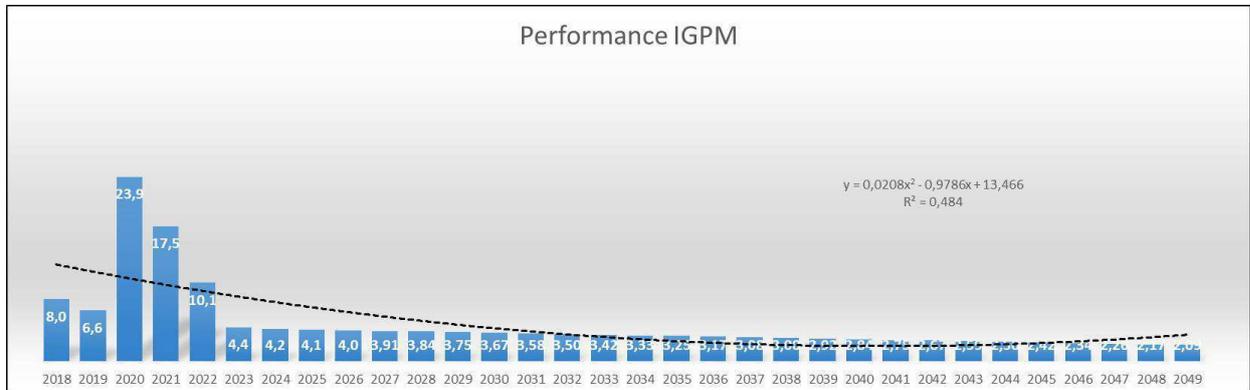
Período para o qual foram feitas as projeções<sup>3</sup> (A partir de 2000 até 2023)

Ano inicial: 2019 Ano final: 2024

1 Para a consulta a Índices de preços, alguns indicadores poderão ser consultados conjuntamente, a saber: IPCA e INPC; IGP-DI e IPA-DI; IGP-M e IPA-M.  
 2 O período no qual foram feitas as projeções não deve ser superior a um intervalo de dois anos, por consulta. As estatísticas do sistema estão disponíveis de janeiro de 2000 até a data do mais recente Focus - Relatório de Mercado, com pequenas variações na data de início, conforme o caso.  
 Eventualmente para o cálculo selecionado podem não existir estatísticas.  
 3 Caso o período desejado exceda o período em que haja projeções, serão apresentadas como resultado da consulta as estatísticas disponíveis.  
 Observação: o PIB Total é projetado a preços de mercado; os PIBs Setoriais são projetados a valor adicionado.  
 Caso os períodos sejam muito extensos há possibilidade de barra de rolagem horizontal e vertical.

Consultar Gerar CSV Gerar XLS Limpar Voltar

Considerando como base de cálculo a projeção estimada pelo Banco Central do Brasil até 2024, foi apurada a linha de tendência mencionada pela fórmula indicada no Gráfico e calculada a projeção do IGP-M para o período de 2025 a 2049.



No que tange ao PIB industrial está mostrada abaixo a fonte da performance dos índices



**Séries de estatísticas consolidadas**

Parâmetros das estatísticas

Estadísticas

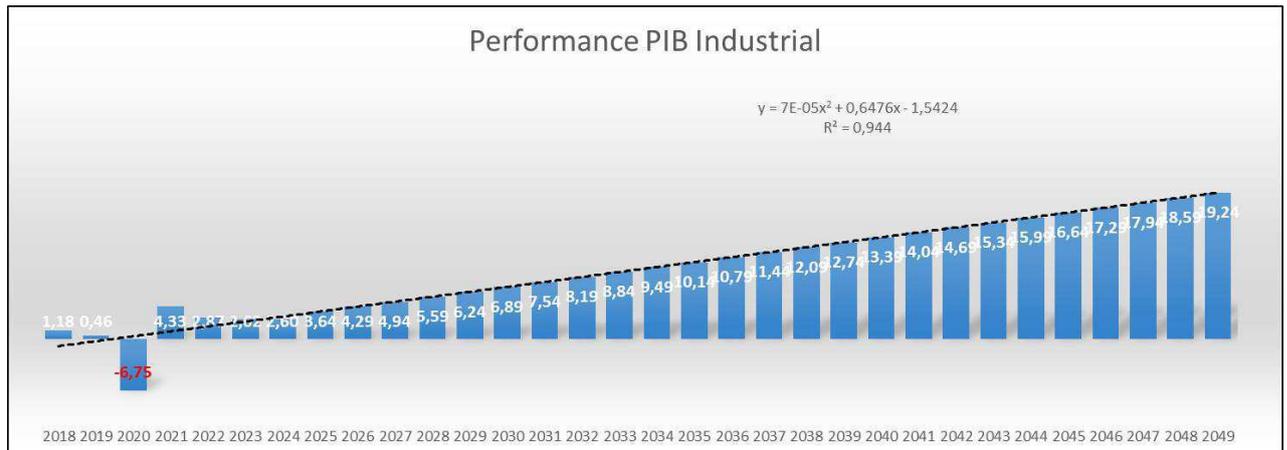
- Indicador<sup>1</sup>: PIB
  - PIB Agropecuária
  - PIB Industrial
  - PIB Serviços
  - PIB Total
- Cálculo: Média
- Periodicidade<sup>2</sup>: Anual
- Período no qual foram feitas as projeções<sup>3</sup>: (A partir de 02/01/2001 até 22/02/2019)
  - Data inicial da série: 01/02/2019
  - Data final da série: 29/03/2019
- Período para o qual foram feitas as projeções<sup>4</sup>: (A partir de 2000 até 2022)
  - Ano inicial: 2019
  - Ano final: 2024

<sup>1</sup> Para a consulta a Índices de preços, alguns indicadores poderão ser consultados conjuntamente, a saber: IPCA e INPC; IGP-DI e IPA-DI; IGP-M e IPA-M.  
<sup>2</sup> Variação percentual contra igual período do ano anterior.  
<sup>3</sup> O período no qual foram feitas as projeções não deve ser superior a um intervalo de dois anos, por consulta. As estatísticas do sistema estão disponíveis de janeiro de 2000 até a data do mais recente Focus - Relatório de Mercado, com pequenas variações na data de início, conforme o caso. Eventualmente para o cálculo selecionado podem não existir estatísticas.  
<sup>4</sup> Caso o período desejado exceda o período em que haja projeções, serão apresentadas como resultado da consulta as estatísticas disponíveis.  
 Observação: o PIB Total é projetado a preços de mercado; os PIBs Setoriais são projetados a valor adicionado.  
 ⚠️ Caso os períodos sejam muito extensos há possibilidade de barra de rolagem horizontal e vertical.

Consultar Gerar CSV Gerar XLS Limpar Voltar

Considerando como base de cálculo a projeção estimada pelo Banco Central do Brasil até 2024, foi apurada a linha de tendência mencionada pela fórmula indicada no Gráfico e calculada a projeção do PIB Industrial para o período de 2025 a 2049.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA, sob o número WPPGE22702662866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 601990001.



Relativamente ao PIB do setor de serviços está mostrada abaixo a fonte da performance dos índices.



**Sistema de Expectativas de Mercado** 30/08/2019

Consulta | Ajuda

Página Inicial > Consulta > Séries de estatísticas consolidadas [EXPFW0701]

**Séries de estatísticas consolidadas**

❗ O período informado deve ser inferior a dois anos

Os campos com \* são de preenchimento obrigatório

**Parâmetros das estatísticas**

**Estatísticas**

\* Indicador<sup>1</sup> PIB

PIB Agropecuária  PIB Industrial  PIB Serviços  PIB Total

\* Cálculo Média

\* Periodicidade<sup>2</sup> Anual

**Período no qual foram feitas as projeções<sup>3</sup> (A partir de 01/07/1999 até 23/08/2019)**

\* Data inicial da série 01/08/2019

\* Data final da série 31/08/2019

**Período para o qual foram feitas as projeções<sup>4</sup> (A partir de 1999 até 2023)**

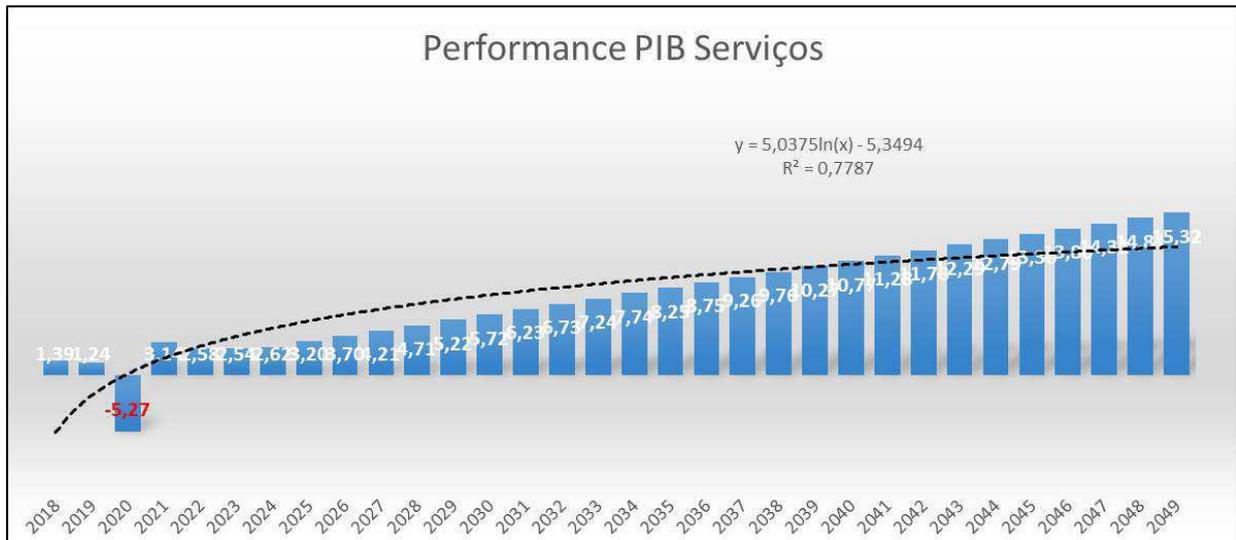
\* Ano inicial 2019

\* Ano final 2024

<sup>1</sup> Para a consulta a Índices de preços, alguns indicadores poderão ser consultados conjuntamente, a saber: IPCA e INPC; IGP-DI e IPA-DI; IGP-M e IPA-M.  
<sup>2</sup> Variação percentual contra igual período do ano anterior.  
<sup>3</sup> O período no qual foram feitas as projeções não deve ser superior a um intervalo de dois anos, por consulta. As estatísticas do sistema estão disponíveis de janeiro de 2000 até a data do mais recente FOCUS - Relatório de Mercado, com pequenas variações na data de início, conforme o caso.  
 Eventualmente parte do cálculo selecionado podem não existir estatísticas.  
<sup>4</sup> Caso o período desejado exceda o período em que haja projeções, serão apresentadas como resultado da consulta as estatísticas disponíveis.  
 Observação: o PIB Total é projetado a preços de mercado; os PIBs Setoriais são projetados a valor adicionado.  
 ⚠️ Caso os períodos sejam muito extensos há possibilidade de barra de rolagem horizontal e vertical.

Consultar Gerar CSV Gerar XLS Limpar Voltar

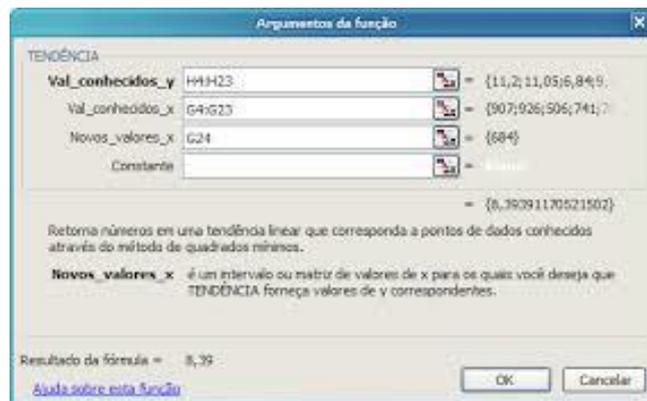
Considerando como base de cálculo a projeção estimada pelo Banco Central do Brasil até 2024, foi apurada a linha de tendência mencionada pela fórmula indicada no Gráfico e calculada a projeção do Produção Industrial para o período de 2025 a 2049.



Há que se destacar que os índices mencionados foram extraídos do site do Banco Central do Brasil – BACEN, onde são apresentadas as tendências até o ano de 2024.

Para o período de 2025 a 2036 foi utilizado para projeção dos índices a função do Excel denominada “Tendência”.

Conforme mostrado no Quadro abaixo, esta função calcula números em uma tendência linear, levando em consideração dados conhecidos (dados BACEN de 2019 a 2024), através do método dos mínimos quadrados<sup>9</sup>.



<sup>9</sup> O **Método dos Mínimos Quadrados (MMQ)**, ou Mínimos Quadrados Ordinários (MQO) ou OLS (do inglês *Ordinary Least Squares*) é uma técnica de **otimização matemática** que procura encontrar o melhor ajuste para um conjunto de dados tentando minimizar a soma dos quadrados das diferenças entre o valor estimado e os dados observados (tais diferenças são chamadas resíduos). É a forma de estimação mais utilizada na **econometria**. Consiste em um **estimador** que minimiza a soma dos quadrados dos resíduos da **regressão**, de forma a maximizar o grau de ajuste do modelo aos dados observados. Este conceito encontra-se no livro **Controladoria Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Saint Paul Editora, **Capítulo 13**.



faturamento bruto das respectivas empresas. Este percentual se justifica por ser a relação média entre os tributos devidos na venda de seus produtos e os créditos compensados na aquisição dos insumos.

**Impostos e contribuições s/ lucros:** Referem-se ao Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro, quando devidos, calculados com base no lucro real conforme as projeções de receitas, despesas e custos a seguir detalhadas. Neste caso foi considerada a legislação destes tributos que determina a seguinte base de cálculo:

LUCRO RERAL		
Obrigatorio	receita bruta superior	R\$ 48.000.000
<b>Imposto renda</b>		15%
Adicional		10%
Exceder	R\$ 20.000 /mes	
<b>Contribuição social</b>		9%
<b>Compensação prej fiscais</b>		30%

**Passivo Não Circulante: Classes I a IV e Tributos** Referem-se aos valores apurados constantes do Quadro Geral de Credores das recuperandas, consoante a suas respectivas naturezas: funcionários, instituições financeiras, fornecedores e tributos. As suas respectivas realizações serão mais bem detalhadas na abordagem das premissas adotadas para os fluxos de caixa, mencionadas no Item 3

**Patrimônio Líquido: Ajustes RJ** Esta rubrica foi inserida nas Demonstrações Contábeis com o fito de apresentar todos os ajustes realizados em decorrência da recuperação judicial. Por se tratar de ajustes que impactaram exercícios anteriores, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), no Item 5 do Pronunciamento 23 estabelece que

Reapresentação retrospectiva é a correção do reconhecimento, da mensuração e da divulgação de valores de elementos das demonstrações contábeis, como se um erro de períodos anteriores nunca tivesse ocorrido.

Da mesma forma o CPC 24 estabelece em seu Item 8 que

A entidade deve ajustar os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis para que reflitam os eventos subsequentes que evidenciem condições que já existiam na data final do período contábil a que se referem as demonstrações contábeis.



GRUPO SCULP CONSOLIDADO																															
BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)																															
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49
<b>ATIVO</b>	<b>190.517</b>	<b>274.055</b>	<b>502.043</b>	<b>446.217</b>	<b>450.526</b>	<b>453.208</b>	<b>458.171</b>	<b>462.713</b>	<b>472.053</b>	<b>480.392</b>	<b>490.023</b>	<b>502.107</b>	<b>515.646</b>	<b>529.840</b>	<b>533.265</b>	<b>537.233</b>	<b>551.706</b>	<b>569.026</b>	<b>591.139</b>	<b>608.090</b>	<b>633.257</b>	<b>654.799</b>	<b>678.396</b>	<b>712.765</b>	<b>785.384</b>	<b>858.757</b>	<b>953.352</b>	<b>1.029.462</b>	<b>1.117.458</b>	<b>1.233.825</b>	<b>1.390.529</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>176.886</b>	<b>149.865</b>	<b>248.273</b>	<b>219.544</b>	<b>217.965</b>	<b>214.484</b>	<b>212.988</b>	<b>210.749</b>	<b>212.958</b>	<b>213.787</b>	<b>215.493</b>	<b>218.832</b>	<b>223.503</b>	<b>228.291</b>	<b>221.722</b>	<b>215.052</b>	<b>218.181</b>	<b>223.382</b>	<b>229.789</b>	<b>232.784</b>	<b>242.967</b>	<b>247.607</b>	<b>252.309</b>	<b>253.501</b>	<b>265.348</b>	<b>288.592</b>	<b>318.549</b>	<b>304.828</b>	<b>297.288</b>	<b>290.817</b>	<b>285.691</b>
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>878</b>	<b>947</b>	<b>476</b>	<b>0</b>	<b>6.020</b>	<b>6.953</b>	<b>9.612</b>	<b>11.287</b>	<b>14.913</b>	<b>16.426</b>	<b>18.002</b>	<b>17.137</b>	<b>15.869</b>	<b>20.357</b>	<b>13.173</b>	<b>2.067</b>	<b>2.752</b>	<b>4.618</b>	<b>6.778</b>	<b>4.547</b>	<b>5.508</b>	<b>7.176</b>	<b>6.539</b>	<b>5.185</b>	<b>3.926</b>	<b>1.699</b>	<b>2.805</b>	<b>3.838</b>	<b>5.420</b>	<b>8.433</b>	<b>11.399</b>
CAIXA/BANCOS	874	849	362	0	6.020	6.953	9.612	11.287	14.913	16.426	18.002	17.137	15.869	20.357	13.173	2.067	2.752	4.618	6.778	4.547	5.508	7.176	6.539	5.185	3.926	1.699	2.805	3.838	5.420	8.433	11.399
VLR MOBILIARIO (APLIC FINAC)	3	98	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>REALIZAVEL A CURTO PRAZO</b>	<b>176.008</b>	<b>148.918</b>	<b>247.798</b>	<b>219.544</b>	<b>211.945</b>	<b>207.531</b>	<b>203.375</b>	<b>199.462</b>	<b>198.045</b>	<b>197.360</b>	<b>197.491</b>	<b>201.695</b>	<b>207.634</b>	<b>207.934</b>	<b>208.549</b>	<b>212.985</b>	<b>215.429</b>	<b>218.764</b>	<b>223.011</b>	<b>228.237</b>	<b>237.458</b>	<b>240.431</b>	<b>245.770</b>	<b>248.316</b>	<b>261.423</b>	<b>286.893</b>	<b>315.744</b>	<b>300.990</b>	<b>291.868</b>	<b>282.384</b>	<b>274.291</b>
ADIANTEMENTOS	13.264	6.731	18.906	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CLIENTES	83.629	61.671	128.159	113.793	109.032	104.536	100.296	96.297	94.415	93.179	92.655	92.925	92.829	90.476	88.296	89.326	91.012	93.408	96.576	100.586	105.516	105.054	104.703	104.457	104.308	104.249	104.272	104.372	104.541	104.773	105.063
ESTOQUES	75.618	78.119	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	101.016	106.266	108.878	111.491	114.103	114.466	114.466	114.466	117.466	120.466	125.716	128.328	140.742	165.306	193.745	180.781	171.008	160.995	152.239	
IMPOSTOS A RECUPERAR	0	0	0	5.017	2.180	2.262	2.346	2.432	2.897	3.448	4.102	5.037	5.822	5.862	6.045	6.838	7.233	8.172	9.252	10.468	11.759	12.194	12.633	12.813	13.655	14.621	15.010	13.119	13.601	13.898	14.272
OUTROS CREDITOS	3.497	2.397	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>13.632</b>	<b>124.191</b>	<b>253.769</b>	<b>226.673</b>	<b>232.561</b>	<b>238.724</b>	<b>245.183</b>	<b>251.964</b>	<b>259.095</b>	<b>266.606</b>	<b>274.531</b>	<b>283.275</b>	<b>292.143</b>	<b>301.549</b>	<b>311.543</b>	<b>322.181</b>	<b>333.525</b>	<b>345.644</b>	<b>361.350</b>	<b>375.306</b>	<b>390.290</b>	<b>407.192</b>	<b>426.087</b>	<b>459.264</b>	<b>520.035</b>	<b>570.166</b>	<b>634.802</b>	<b>724.634</b>	<b>820.170</b>	<b>943.008</b>	<b>1.104.838</b>
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>7.744</b>	<b>10.287</b>	<b>14.235</b>	<b>15.801</b>	<b>17.539</b>	<b>19.469</b>	<b>21.610</b>	<b>23.988</b>	<b>26.626</b>	<b>29.555</b>	<b>32.806</b>	<b>36.415</b>	<b>40.420</b>	<b>44.867</b>	<b>49.802</b>	<b>55.280</b>	<b>61.361</b>	<b>68.111</b>	<b>75.603</b>	<b>83.919</b>	<b>93.150</b>	<b>103.397</b>	<b>114.770</b>	<b>129.691</b>	<b>168.598</b>	<b>190.515</b>	<b>215.282</b>	<b>243.269</b>	<b>274.894</b>	<b>310.630</b>	<b>351.012</b>
PARTES RELACIONADAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTOS	7.744	10.287	14.235	15.801	17.539	19.469	21.610	23.988	26.626	29.555	32.806	36.415	40.420	44.867	49.802	55.280	61.361	68.111	75.603	83.919	93.150	103.397	114.770	129.691	168.598	190.515	215.282	243.269	274.894	310.630	351.012
OUTROS LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>5.888</b>	<b>113.903</b>	<b>239.534</b>	<b>210.872</b>	<b>215.022</b>	<b>219.255</b>	<b>223.573</b>	<b>227.977</b>	<b>232.469</b>	<b>237.051</b>	<b>241.725</b>	<b>246.860</b>	<b>251.722</b>	<b>256.682</b>	<b>261.741</b>	<b>266.901</b>	<b>272.164</b>	<b>277.533</b>	<b>285.747</b>	<b>291.387</b>	<b>297.140</b>	<b>303.795</b>	<b>311.316</b>	<b>329.573</b>	<b>351.438</b>	<b>379.650</b>	<b>419.520</b>	<b>481.365</b>	<b>545.276</b>	<b>632.378</b>	<b>753.826</b>
IMOVEIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMOBILIZADO TECNICO	719	425	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
VEICULOS MOV.UTENS,INSTALACOES	2.392	2.490	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909
OUTRAS	2.777	110.960	236.123	207.502	211.652	215.885	220.203	224.607	229.099	233.681	238.355	243.122	247.985	252.944	258.003	263.163	268.426	273.795	282.009	287.649	293.402	299.270	305.255	320.518	336.544	353.371	371.040	389.592	409.071	429.525	451.001
CONTRUCOES EM ANDAMENTO	0	28	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PASSIVO</b>	<b>190.517</b>	<b>274.055</b>	<b>502.043</b>	<b>446.217</b>	<b>450.526</b>	<b>453.208</b>	<b>458.171</b>	<b>462.713</b>	<b>472.053</b>	<b>480.392</b>	<b>490.023</b>	<b>502.107</b>	<b>515.646</b>	<b>529.840</b>	<b>533.265</b>	<b>537.233</b>	<b>551.706</b>	<b>569.026</b>	<b>591.139</b>	<b>608.090</b>	<b>633.257</b>	<b>654.799</b>	<b>678.396</b>	<b>712.765</b>	<b>785.384</b>	<b>858.757</b>	<b>953.352</b>	<b>1.029.462</b>	<b>1.117.458</b>	<b>1.233.825</b>	<b>1.390.529</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>50.646</b>	<b>63.908</b>	<b>86.318</b>	<b>54.266</b>	<b>53.867</b>	<b>54.991</b>	<b>56.139</b>	<b>57.309</b>	<b>58.962</b>	<b>60.744</b>	<b>62.673</b>	<b>64.772</b>	<b>66.760</b>	<b>68.180</b>	<b>69.627</b>	<b>70.464</b>	<b>72.401</b>	<b>74.690</b>	<b>77.131</b>	<b>79.739</b>	<b>82.379</b>	<b>84.191</b>	<b>85.957</b>	<b>87.752</b>	<b>89.576</b>	<b>91.429</b>	<b>93.224</b>	<b>95.134</b>	<b>97.074</b>	<b>99.044</b>	<b>101.044</b>
FORNECEDORES	17	17	0	2.581	1.122	1.164	1.207	1.251	1.490	1.774	2.111	2.509	2.852	2.945	3.038	2.068	2.227	2.523	2.856	3.231	3.581	3.715	3.814	3.912	4.011	4.110	4.166	4.263	4.359	4.455	4.550
BANCOS EMPREST/ FINANCIAMENTOS	23	1.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRIGACOES SOCIAIS A RECOLHER	0	0	0	704	731	758	786	815	971	1.156	1.375	1.635	1.858	1.919	1.980	2.246	2.418	2.740	3.102	3.509	3.889	4.034	4.142	4.249	4.356	4.463	4.524	4.629	4.734	4.838	4.941
IMPOSTOS E TAXAS A RECOLHER	0	0	0	777	807	838	869	900	1.072	1.277	1.519	1.806	2.052	2.119	2.187	2.480	2.812	3.185	3.606	4.080	4.613	4.739	4.865	4.991	5.117	5.242	5.368	5.493	5.617	5.740	5.862
CONTAS DIVERSAS	50.607	62.738	86.318	50.203	51.208	52.232	53.276	54.342	55.429	56.537	57.668	58.821	59.998	61.198	62.422	63.670	64.944	66.242	67.567	68.919	70.297	71.703	73.137	74.600	76.092	77.614	79.166	80.749	82.364	84.011	85.692
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>125.846</b>	<b>192.470</b>	<b>397.403</b>	<b>204.421</b>	<b>209.274</b>	<b>214.035</b>	<b>217.664</b>	<b>221.385</b>	<b>225.079</b>	<b>228.790</b>	<b>232.521</b>	<b>236.261</b>	<b>239.980</b>	<b>243.697</b>	<b>247.392</b>	<b>251.125</b>	<b>255.197</b>	<b>259.253</b>	<b>263.448</b>	<b>267.323</b>	<b>273.130</b>	<b>276.851</b>	<b>280.463</b>	<b>291.683</b>	<b>303.289</b>	<b>315.283</b>	<b>327.665</b>	<b>340.433</b>	<b>353.582</b>	<b>367.105</b>	<b>380.991</b>
FINANCIAMENTOS	18.251	32.077	56.156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECONHECIMENTO DE RECEITA A REALIZAR	36.491	22.403	84.412	56.713	57.847	59.004	60.184	61.388	62.616	63.868	65.146	66.449	67.777	69.133	70.516	71.926	73.365	74.832	77.077	78.618	80.191	81.795	83.430	87.602	91.982	96.581	101.410	106.481	111.805	117.395	123.265
GVG ORÇADO A REALIZAR	0	951	124.709	118.578	120.949	123.368	125.836	128																							

GRUPO SCULP CONSOLIDADO																																
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (em R\$ mil)																																
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49	
RECEITAS OPERACIONAIS	11.140	19.056	11.151	63.887	66.339	68.837	71.398	74.010	88.150	104.940	124.848	148.431	168.688	174.177	179.725	203.863	231.097	261.802	296.392	335.340	379.163	389.486	399.833	410.192	420.547	430.885	441.193	451.456	461.659	471.788	481.827	
(-)DEDUÇÕES DE VENDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	-7.885	-10.150	-6.810	-94.219	-40.936	-42.477	-44.057	-45.669	-54.395	-64.755	-77.040	-91.593	-104.092	-107.480	-110.903	-125.798	-135.473	-153.473	-173.750	-196.582	-217.826	-225.994	-231.998	-238.000	-244.017	-250.016	-253.437	-259.332	-265.193	-271.012	-276.778	
LUCRO BRUTO	3.255	8.906	4.340	-30.332	25.403	26.360	27.340	28.340	33.755	40.184	47.808	56.839	64.596	66.698	68.822	78.065	95.624	108.329	122.642	138.758	161.336	163.491	167.835	172.183	176.530	180.869	187.756	192.124	196.466	200.776	205.048	
DESPESAS OPERACIONAIS	-811	-5.633	-3.995	-12.494	-16.069	-16.674	-17.294	-17.927	-21.352	-25.419	-30.241	-35.953	-40.860	-42.190	-43.533	-49.380	-53.178	-60.244	-68.203	-77.166	-85.505	-88.711	-91.068	-93.427	-95.786	-98.140	-99.483	-101.797	-104.098	-106.382	-108.645	
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL	2.444	3.273	345	-42.826	9.334	9.686	10.046	10.414	12.403	14.766	17.567	20.885	23.736	24.508	25.288	28.685	42.446	48.085	54.439	61.592	75.832	74.780	76.767	78.756	80.744	82.729	88.273	90.326	92.368	94.394	96.403	
RESULTADOS DA VENDA DO ATIVO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESULTADO EQUIVALENCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECEITAS FINANCEIRAS	35	1	1.009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS FINANCEIRAS	-263	-323	-1.435	-237	-273	-285	-298	-301	-302	-304	-305	-306	-306	-306	-305	-303	-300	-297	-292	-284	-275	-264	-252	-237	-219	-199	-176	-149	-119	-84	-45	
LUCRO ANTES IR/CSSL	2.216	2.950	-81	-43.063	9.061	9.400	9.748	10.113	12.101	14.462	17.262	20.579	23.429	24.202	24.984	28.382	42.146	47.789	54.147	61.308	75.556	74.516	76.515	78.519	80.525	82.530	88.097	90.177	92.249	94.310	96.358	
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0	0	0	-247	-815	-846	-877	-910	-1.089	-1.302	-1.554	-1.852	-2.109	-2.178	-2.249	-2.554	-3.793	-4.301	-4.873	-5.518	-6.800	-6.706	-6.886	-7.067	-7.247	-7.428	-7.929	-8.116	-8.302	-8.488	-8.672	
IMPOSTO DE RENDA	0	0	0	-419	-227	-235	-244	-253	-303	-362	-432	-514	-586	-605	-625	-710	-1.054	-1.195	-1.354	-1.533	-1.889	-1.863	-1.913	-1.963	-2.013	-2.063	-2.202	-2.254	-2.306	-2.358	-2.409	
LUCRO LÍQUIDO	2.216	2.950	-81	-43.730	8.019	8.319	8.627	8.950	10.709	12.799	15.277	18.213	20.735	21.419	22.111	25.118	37.299	42.293	47.920	54.258	66.867	65.947	67.716	69.490	71.264	73.039	77.966	79.807	81.640	83.464	85.277	

### **1.3. Análise dos índices**

#### **1.3.1) Definições de termos técnicos/científicos utilizados na análise das dos índices das demonstrações contábeis**

Fará parte da análise das demonstrações contábeis, que se agregará a outros fatores enfeixados nas conclusões sobre a viabilidade econômica e financeira do Grupo Sculp, apresentada no Item 3, a apresentação da performance de alguns índices largamente utilizados por instituições financeiras e de crédito.

Segue abaixo os conceitos dos índices<sup>10</sup> utilizados na análise das demonstrações contábeis do Grupo Sculp.

### **ANÁLISE DE ÍNDICES: ANÁLISE HORIZONTAL E ANÁLISE VERTICAL**

#### **Análise vertical**

A análise vertical facilita a avaliação da estrutura do Ativo e do Passivo, bem como a participação de cada item da Demonstração de Resultado na formação do lucro ou prejuízo.

O cálculo do percentual de participação relativa dos itens do Ativo e do Passivo é feito dividindo-se o valor de cada item pelo valor total do Ativo ou do Passivo.

O cálculo do percentual de participação relativa dos itens da Demonstração de resultado é feito dividindo-se cada item pelo valor da Receita líquida que é considerada como base.

O conhecimento da proporção de um determinado grupo ou linha das demonstrações financeiras de uma determinada empresa pode ser de extrema utilidade, uma vez que demonstrará o peso de cada item ou grupo nos ativos, passivos e na demonstração do resultado.

Análise vertical das demonstrações financeiras é uma análise estrutural focalizada em dois pontos:

- Fontes do financiamento, inclusive a distribuição do financiamento entre exigíveis a curto prazo, exigíveis de longo prazo e patrimônio líquido.
- Composição da aplicação dos recursos em ativos de curto prazo, ativos de longo prazo ativos permanentes.

<sup>10</sup> Estes conceitos foram extraídos do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 2**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR BLANCO BLOMQUIST em 08/09/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGE227021662866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 601F60031.

Normalmente a análise vertical é também utilizada para examinar a proporção de determinados subgrupos. Por exemplo, relativamente a liquidez corrente de uma empresa é importante saber qual a proporção de ativos correntes e quanto nestes ativos correntes correspondem os estoques. Pois, conforme for o giro destes estoques poderá comprometer a liquidez da empresa, como será visto no item 1.3.2. Da mesma forma, é importante se conhecer a composição dos valores que compõem a demonstração do resultado da empresa, visto que pode-se associar claramente a performance de quantidades vendidas e produzidas, e através delas relacioná-las com os custos de vendas e receitas de vendas, obtendo-se as margens unitárias por produtos e as respectivas rentabilidades (esta é uma informação não acessível ao público).

### **Análise horizontal**

A análise horizontal tem a finalidade de evidenciar a evolução dos itens das demonstrações contábeis, por meio dos períodos. Calculam-se os números-índices estabelecendo o exercício mais antigo como índice-base 100, no caso em tela o ano de 2016.

As demonstrações financeiras comparativas sobre um período de tempo relativamente curto de dois a três anos, proporcionam aos seus analistas uma visão bem definida das mudanças ocorridas nos principais itens das demonstrações financeiras de uma empresa.

A análise de mudança de ano para ano tem a vantagem de apresentar mudanças em moeda (preferencialmente em moeda forte, como por exemplo dólar) absoluta, bem como em porcentagens. Ambas análises de mudanças, valor e porcentagem, podem apresentar relações incompatíveis de mudanças. Por exemplo, para cada 50% de mudança da base de \$1.000 é menos significativa que a mesma mudança de porcentagem da base de \$100.000. Assim, são importantes as referências para as bases de moedas, de acordo com a significância destas bases (materialidade de seus valores) de forma a uma análise eficaz de suas mudanças.

A comparação de mudanças de ano para ano é importante para clarificar a análise que se pretende fazer da performance de uma determinada empresa. Como por exemplo, quando um valor negativo aparece na base de um valor positivo no período seguinte (ou vice-versa), pode-se não computar esta mudança de porcentagem nos cálculos, desde que não seja significativa. Da mesma forma, quando há valor na base do item analisado, não há que se falar em mudanças percentuais na análise. E, quando um determinado item em um ano se apresenta com valor “zero” no período seguinte, pode dizer que houve uma redução de 100% neste item.

### **GRUPOS DE ÍNDICES FINANCEIROS**

A análise por meio de índices financeiros é usada para comparar o desempenho e a situação e uma empresa com outras empresas, bem como pode ser utilizada para análise de sua performance em um determinado período de tempo.

## **ANÁLISE DA LIQUIDEZ**

A liquidez de uma companhia é medida pela sua capacidade para satisfazer suas obrigações de curto prazo, na data de vencimento. A liquidez refere-se à solvência da situação financeira global da empresa.

As medidas de liquidez analisadas aqui são as seguintes:

- ✓ Capital circulante líquido;
- ✓ Índice de liquidez corrente;
- ✓ Índice de liquidez seca.

### **Capital circulante líquido (capital de giro)**

O capital circulante líquido, ou capital de giro, é utilizado para medir a liquidez global da empresa. O seu índice pode ser apurado pela fórmula:

$$\textit{Capital circulante líquido} = \textit{ativo circulante líquido} - \textit{passivo circulante}$$

### **Índice de liquidez corrente**

Este índice mede a capacidade da empresa para satisfazer suas obrigações de curto prazo. O índice de liquidez corrente pode ser apurado pela fórmula:

$$\textit{Índice de liquidez corrente} = \frac{\textit{ativo circulante}}{\textit{passivo circulante}}$$

### **Índice de liquidez seca**

O índice de liquidez seca é semelhante ao índice de liquidez corrente, com a diferença que exclui os estoques do ativo circulante para o seu cálculo, por ser considerado como ativo de menor liquidez. Deve-se atentar para o fato de que existem itens de estoque em um supermercado que têm giro diário, em contrapartida de itens de estoque de um estaleiro que podem girar muito mais lentamente.

Se for considerado o conceito de **equivalência de caixa**, isto é, de todos os bens e direitos que tem realização imediata (até 90 dias), o conceito de liquidez seca deverá ser adaptado. De uma maneira geral, o índice de liquidez seca pode ser apurado pela fórmula:

$$\textit{Índice de liquidez seca} = \frac{\textit{ativo circulante} - \textit{estoques}}{\textit{passivo circulante}}$$

## **ANÁLISE DA ATIVIDADE**

Os índices de atividade podem ser utilizados para medir a rapidez com que as contas circulantes (estoques, contas a receber e contas a pagar) são convertidas em caixa.

A análise da atividade de uma empresa pode ser percebida através dos seguintes índices:

- a) Giro dos estoques;
- b) Período de cobrança;
- c) Período médio de pagamento;
- d) Giro do ativo permanente;
- e) Giro do ativo total

### **Giro dos estoques**

O giro dos estoques mede a atividade da empresa, isto é, em quanto tempo a empresa está transformando os seus estoques em venda. Por outro aspecto, pode-se observar neste índice o tempo que o capital foi “investido”, bem como o seu custo, para a manufatura de um determinado produto.

No caso do Grupo Sculp, foi considerado o timing para a renovação dos estoques de imóveis disponíveis para a venda.

O giro dos estoques pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Giro dos estoques} = \frac{\text{custo produtos vendidos}}{\text{estoques}}$$

### **Período médio de cobrança**

O período médio de cobrança, ou idade média de contas a receber é útil na avaliação para estabelecimento de estratégias para crédito e cobrança. O período médio de cobrança pode ser apurado através da fórmula:

$$\text{Período médio de cobrança} = \frac{\text{constas a receber}}{\text{vendas média dia}}$$

Alternativamente

$$\text{Período médio de cobrança} = \frac{\text{contas a receber}}{\frac{\text{vendas anuais}}{360}}$$

### **Período médio de pagamento**

O período médio de pagamento, ou idade média das duplicatas a pagar, indica o prazo médio necessário para pagamento das duplicatas. O período médio de pagamento pode ser apurado através da fórmula:

$$\text{Período médio pagamento} = \frac{\text{contas a pagar}}{\text{compras média dia}}$$

Alternativamente

$$\text{Período médio de pagamento} = \frac{\text{contas a pagar}}{\frac{\text{compras anuais}}{360}}$$

A dificuldade no cálculo desse índice é a informação das compras, que não estão disponibilizadas nas demonstrações financeiras. Entretanto ela pode ser deduzida como um percentual do custo dos produtos vendidos, ou como uma relação do giro dos estoques.

Apenas para fins de demonstração, está sendo considerado que as compras do Grupo Sculp são decorrentes da apuração empírica da fórmula de custo dos produtos vendidos, ou seja:

$$\text{estoque inicial} + \text{compras} - \text{estoque final} = \text{custo dos produtos vendidos}$$

Sendo assim,

$$\text{compras} = \text{custo dos produtos vendidos} - \text{estoque inicial} + \text{estoque final}$$

### **Giro do ativo permanente**

O giro do ativo permanente mede a eficiência com a qual a empresa tem utilizado seus bens operacionais para gerar suas receitas de vendas. O giro do ativo permanente pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Giro do ativo permanente} = \frac{\text{vendas}}{\text{ativo permanente líquido}}$$

### **Giro do ativo total**

O giro do ativo total indica a eficiência com que a empresa utiliza todos os seus ativos para gerar suas receitas de vendas. Como regra geral, quanto maior for o giro dos ativos da empresa, mais eficientemente ela está usando seus ativos. Cabe ressaltar que deve-se analisar mais atentamente o giro muito rápido dos ativos

imobilizados (vide observação no item relativo ao giro do ativo permanente). O giro do ativo total pode ser apurado conforme fórmula:

$$\text{Giro do ativo total} = \frac{\text{vendas}}{\text{ativos totais}}$$

## **ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO**

A situação de endividamento de uma empresa indica o montante de recursos de terceiros que está sendo usado na tentativa de gerar resultados positivos.

Cabe observar que aparentemente o plano com endividamento (alavancagem financeira) parece ser mais interessante, pois proporciona um retorno maior. Entretanto, devemos nos certificar que, por exemplo, o produto comercializado pela empresa não está sujeito a oscilações bruscas de preço no mercado, bem como tem condições de manter uma certa fidelidade do mercado consumidor, bem como os insumos são de preços previsíveis. Caso contrário pode ser um risco o financiamento da atividade.

A análise do endividamento pode ser melhor compreendida através dos seguintes índices:

- a) Índice de endividamento geral;
- b) Índice do exigível a longo prazo / patrimônio líquido;
- c) Índice de cobertura de juros

### **Índice de endividamento geral**

Este índice mede a proporção dos ativos totais da empresa financiado pelos credores. Desta forma, quanto maior for esse índice, maior será o montante do capital e terceiros que vem sendo utilizado para gerar resultados. O índice de endividamento geral pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Índice de endividamento geral} = \frac{\text{exigível total}}{\text{ativo total}}$$

### **Índice do exigível a longo prazo / patrimônio líquido**

Indica a relação entre os recursos de longo prazo fornecidos por credores e os recursos fornecidos pelos acionistas. Pode ser usado como uma medida para mensurar o grau de alavancagem financeira da empresa. O índice de exigível a longo prazo em relação ao patrimônio líquido pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Índice do exigível de longo prazo} = \frac{\text{exigível de longo prazo}}{\text{patrimônio líquido}}$$

### **Índice de cobertura de juros**

O índice de cobertura de juros mede a capacidade da empresa de pagar juros contratuais. Pode ser calculado pela fórmula:

$$\text{Índice de cobertura de juros} = \frac{\text{resultado antes dos juros e imposto de renda}}{\text{despesa anual de juros}}$$

### **ANÁLISE DE LUCRATIVIDADE**

A lucratividade de uma empresa pode ser avaliada em relação às suas vendas, ativos, patrimônio líquido e ao valor da ação. O objetivo é avaliar o lucro da empresa com cada um dos itens mencionados.

A análise da lucratividade pode ser melhor compreendida através da verificação dos seguintes índices:

- a) Demonstração da composição percentual do resultado;
- b) Margem bruta;
- c) Margem operacional;
- d) Margem líquida;
- e) Taxa de retorno sobre o ativo total (ROA – *return on asset*);
- f) Taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (ROE – *return on equity*);

### **Demonstração da composição percentual do resultado**

O objetivo da composição percentual do resultado é fazer uma comparação das vendas, despesas, custos em relação ao lucro obtido pela companhia.

### **Margem bruta**

Mede a relação percentual de cada unidade monetária de venda que restou, após a dedução dos impostos sobre as vendas e o custo dos produtos vendidos. A margem bruta pode ser apurada pela fórmula:

$$\text{Margem bruta} = \frac{\text{lucro bruto}}{\text{vendas}}$$

### **Margem operacional**

Tem como objetivo medir o lucro apurado na operação da empresa. A margem operacional pode ser calculada através da fórmula:

$$\text{Margem operacional} = \frac{\text{lucro operacional}}{\text{vendas}}$$

### **Margem líquida**

Tem como objetivo medir quanto sobrou das receitas após a dedução de custos e despesas totais. A margem líquida pode ser calculada através da fórmula:

$$\text{Margem líquida} = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{vendas}}$$

### **Taxa de retorno sobre o ativo total (ROA)**

Tem como objetivo medir a eficiência global da administração da empresa na geração de lucro com seus ativos disponíveis. A taxa de retorno sobre o ativo total (ROA – *Return On Assets*) pode ser apurada pela fórmula:

$$\text{Taxa de retorno sobre o ativo} = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{ativo total}}$$

### **Taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (ROE)**

Visa medir o retorno do investimento efetuado pelos acionistas da empresa. A taxa de retorno sobre o patrimônio líquido pode ser apurada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de retorno sobre o patrimonio líquido} = \frac{\text{resultado líquido do período}}{\text{patrimonio líquido}}$$

Conforme será visto no item seguinte, Dupont considera neste cálculo o denominado multiplicador de alavancagem financeira para cálculo do retorno sobre o patrimônio líquido.

## Custo Médio Ponderado de Capital<sup>11</sup>

O custo médio ponderado do capital (CMPC) (Weighted Average Cost of Capital ou WACC em inglês) é uma taxa que mede a remuneração requerida sobre o capital investido em uma determinada empresa ou entidade com fins lucrativos. Essa taxa mede também o custo de oportunidade dos investidores ou credores do negócio. Os termos "Médio" e "Ponderado" são utilizados já que nem todos os investidores e credores requerem a mesma taxa de remuneração sobre o capital que investiram e, portanto, deve-se calcular uma média ponderada (pelo capital investido de cada credor ou investidor) das remunerações requeridas (ou custos de capital) por cada um dos credores e investidores.

O CMPC é obtido pelo custo de cada fonte de capital, ponderado por sua respectiva participação na estrutura de financiamento da empresa.

O custo médio ponderado de capital KW reflete o custo médio esperado de fundos da empresa a longo prazo. Pode ser calculado ponderando-se o custo e cada tipo específico de capital por sua proporção na estrutura e capital. A equação para cálculo do custo médio ponderado de capital pode ser apresentada da seguinte forma

$$K_W = (W_L \times K_L) + (W_P \times K_P) + (W_O \times K_O)$$

$$W_L + W_P + W_O = 1,0$$

Onde

**W<sub>L</sub>** = proporção de empréstimos a longo prazo na estrutura de capital

**W<sub>P</sub>** = proporção de ações preferenciais na estrutura de capital

**W<sub>O</sub>** = proporção de ações ordinárias na estrutura e capital

Considerando a equação acima, podemos apresentar o custo médio ponderado de capital, CMPC, ou custo de capital da firma, como sendo a média ponderada entre as duas formas primárias de capital, quais sejam, capital próprio e capital de terceiros, assim demonstrado:

$$CMPC = K_d (1 - IR) \left( \frac{CapTerceiros}{CapTotal} \right) + K_s \left( \frac{CapPróprio}{CapTotal} \right)$$

Onde

**K<sub>d</sub>** = é o custo da dívida (pagamento de juros aos credores)

**K<sub>s</sub>** = é o custo do capital próprio (pagamento dos dividendos aos acionistas)

**Cap. Próprio** = é o montante do patrimônio dos Sócios (total)

**Cap. Terceiros** = é o montante da dívida (total)

**IR** = é a alíquota do imposto de renda

<sup>11</sup> Estes conceitos foram extraídos do livro **Controladoria Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Saint Paul Editores, **Capítulo 11**.

## **SISTEMA DE ANÁLISE DE DUPONT**

O Sistema de Dupont apresenta a demonstração do resultado e o balanço patrimonial em duas vertentes de lucratividade: a taxa de retorno sobre o ativo total (ROA) e a taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (ROE). A taxa de retorno sobre o ativo pode ser calculada pelas fórmulas:

$$ROA = \text{margem} \times \text{giro do ativo total}$$

Ou

$$ROA = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{vendas}} \times \frac{\text{vendas}}{\text{ativo total}}$$

Ou

$$ROA = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{ativo total}}$$

A fórmula de Dupont permite à empresa decompor seu retorno em 2 grupos: lucro sobre as vendas e eficiência no uso de ativos.

Outro aspecto no Sistema de Dupont é no que se refere ao **multiplicador de alavancagem financeira (MAF)**, que relaciona a taxa de retorno sobre o ativo total à taxa de retorno sobre o patrimônio líquido. Isto dito em outras palavras, o multiplicador de alavancagem financeira é equivalente a seguinte expressão

$$MAF = \frac{1}{1 - \text{índice de endividamento geral}}$$

e representa 1 dividido pela porcentagem do financiamento realizado com fundos próprios.

O índice de retorno sobre o patrimônio pode ser calcula pela fórmula:

$$ROE = ROA \times MAF$$

$$ROE = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{ativo total}} \times \frac{\text{ativo total}}{\text{patrimônio líquido}}$$

$$ROE = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{patrimônio líquido}}$$

O uso do multiplicador de alavancagem financeira (MAF) para converter o ROA ao ROE reflete o impacto da alavancagem (uso de capital de terceiros) sobre o retorno dos acionistas.

A vantagem do Sistema de Dupont é que ele permite à empresa desdobrar seu retorno sobre o patrimônio líquido em 3 componentes:

- a) lucro sobre as vendas (margem líquida);
- b) eficiência no uso dos ativos (giro do ativo total) e
- c) uso da alavancagem (multiplicador de alavancagem financeira).

Cabe ressaltar, ainda, que esse aumento no retorno refletido pelo ROE pode ser atribuído ao aumento do risco causado por um nível de alavancagem mais elevado, indicado pelo MAF. Em outras palavras, **a maior alavancagem financeira incrementa tanto o retorno quanto o risco.**

### 1.3.2) Apresentação e análise dos índices

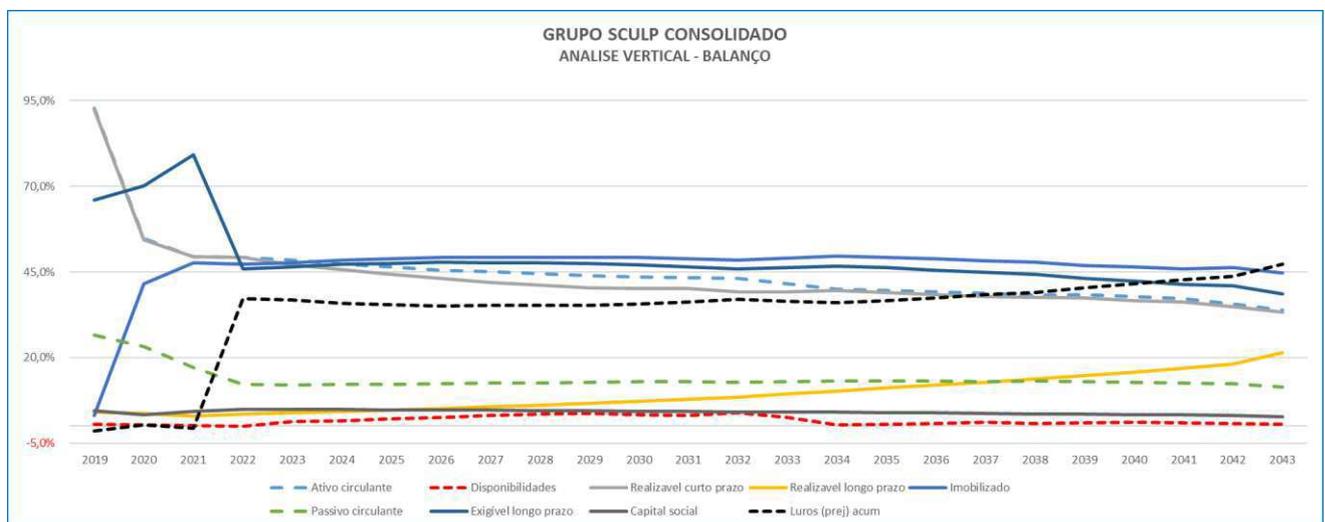
Neste item serão apresentados os índices financeiros calculados, conforme os conceitos discriminados no Item 1.3.1.

Vale dizer que as demonstrações contábeis do período de 2019 a 2021 foram fornecidas pelas respectivas recuperandas e apenas utilizamos para cálculo os dados apresentados.

No que se refere as demonstrações contábeis dos períodos findos entre 2022 e 2049, foram por nós projetados partindo dos saldos das demonstrações contábeis constantes do período encerrado em 2021 e considerando as premissas mencionadas no Item 1.1.4.

#### 1.3.2.1) Análise vertical

Abaixo está demonstrada a performance da análise vertical do balanço patrimonial do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



De imediato percebe-se claramente uma convergência ao equilíbrio das linhas de tendência ao longo dos períodos.

Há que se destacar na análise da performance dos índices de circulante ativo e passivo uma notável melhora.

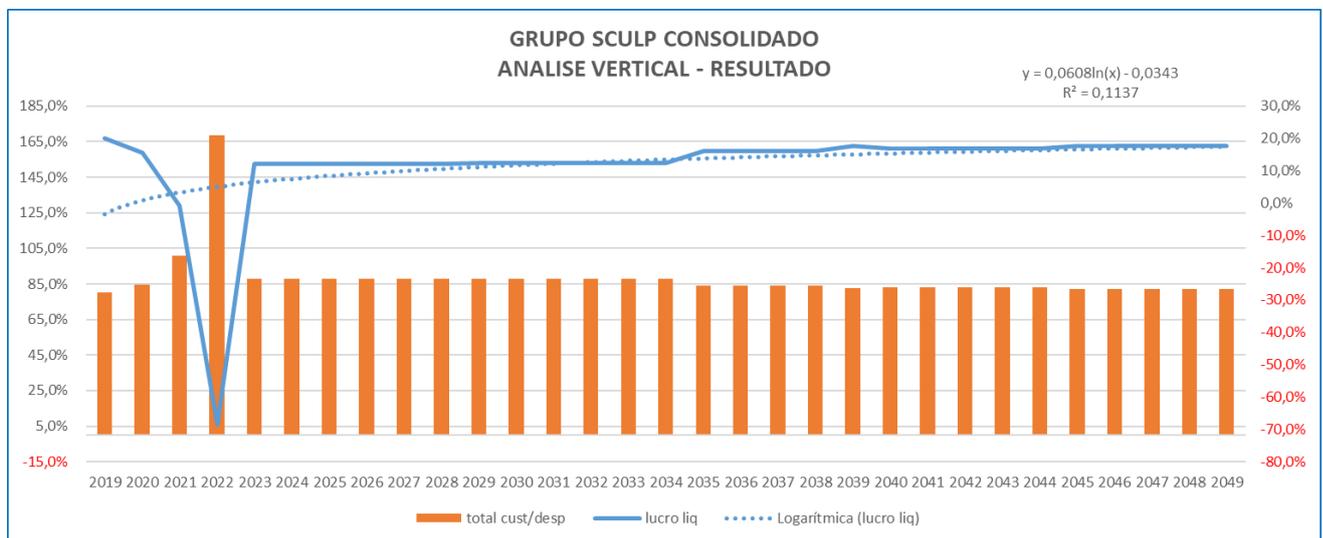
Com a reestruturação financeira proposta para Recuperação Judicial, a partir do exercício de 2022 espera-se uma recuperação gradual dos índices, obtendo-se uma estabilidade dos mesmos a partir do exercício de 2039.

Outro fator de destaque refere-se a evolução positiva do Patrimônio Líquido, saindo em 2021 de 3% para 65% em 2049.

Como será detalhado no Item 2, esta melhoria deveu-se ao reescalonamento financeiro, principalmente a redução da pressão dos encargos financeiros sobre o caixa da recuperanda.

Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.

Abaixo está demonstrada a performance da análise vertical do resultado do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



O gráfico nos mostra uma melhora marcante do resultado líquido quando comparado com o ano de 2022, onde se registrou um **prejuízo líquido de 68,4%**. Da mesma forma, observa-se uma melhora significativa dos custos dos produtos vendidos, em razão da otimização destes como mencionado anteriormente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR BLUMBERG JACINTO JUNIOR, e terá validade jurídica somente se for autenticado no sistema de autenticação eletrônica do Tribunal de Justiça do Paraná. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 601F90001.

Outro aspecto merecedor de destaque refere-se a redução do impacto das despesas financeiras, decorrência da reestruturação financeira proposta no Plano de Recuperação.

Sendo assim, o **prejuízo líquido em 2022 de 68,4%**, com a reestruturação financeira e operacional proposta no Plano de Recuperação, passará **em 2049 a um lucro líquido de 17,7%**.

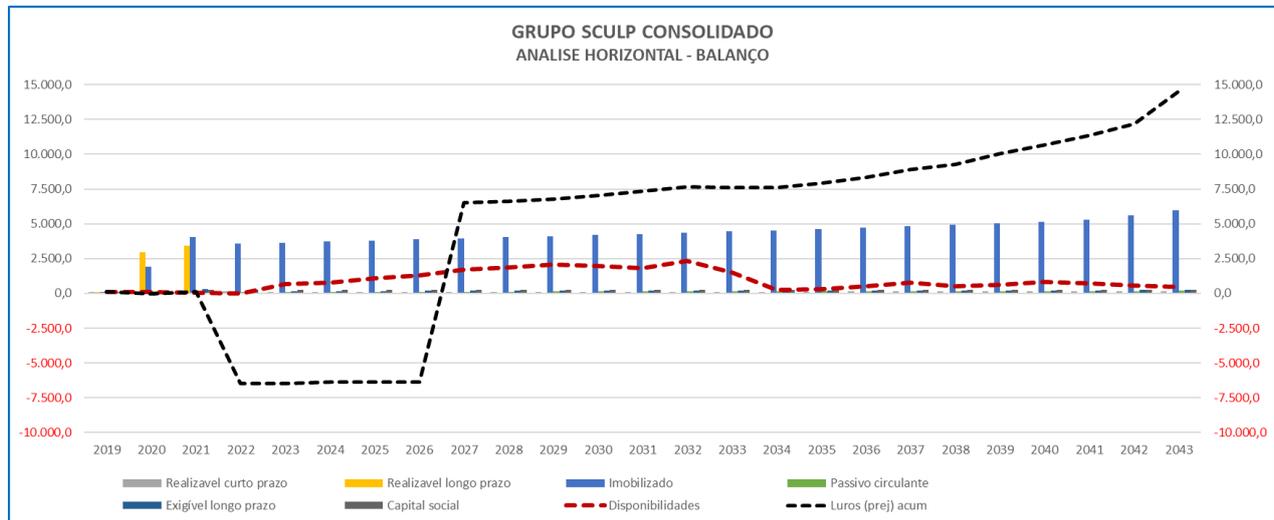
Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.



GRUPO SCULP CONSOLIDADO																															
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - ANÁLISE VERTICAL																															
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49
RECEITAS OPERACIONAIS	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
(-) DEDUÇÕES DE VENDAS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	-70,8%	-53,3%	-61,1%	-147,5%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-61,7%	-58,6%	-58,6%	-58,6%	-58,6%	-58,6%	-57,4%	-58,0%	-58,0%	-58,0%	-58,0%	-57,4%	-57,4%	-57,4%	-57,4%	-57,4%	
LUCRO BRUTO	29,2%	46,7%	38,9%	-47,5%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	38,3%	41,4%	41,4%	41,4%	41,4%	41,4%	42,6%	42,0%	42,0%	42,0%	42,0%	42,6%	42,6%	42,6%	42,6%	42,6%	
DESPESAS OPERACIONAIS	-7,3%	-29,6%	-35,8%	-19,6%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-24,2%	-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,0%	-22,6%	-22,8%	-22,8%	-22,8%	-22,8%	-22,5%	-22,5%	-22,5%	-22,5%	-22,5%	
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL	21,9%	17,2%	3,1%	-67,0%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	20,0%	19,2%	19,2%	19,2%	19,2%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	
RESULTADOS DA VENDA DO ATIVO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
RESULTADOS EQUIVALENCIA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
RECEITAS FINANCEIRAS	0,3%	0,0%	9,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
DESPESAS FINANCEIRAS	-2,4%	-1,7%	-12,9%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	-0,0%	
LUCRO ANTES IR/CSSL	19,9%	15,5%	-0,7%	-67,4%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,8%	13,8%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	18,2%	18,3%	18,3%	18,3%	18,3%	19,9%	19,1%	19,1%	19,1%	19,1%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0,0%	0,0%	0,0%	-0,4%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,2%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	-1,8%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	
IMPOSTO DE RENDA	0,0%	0,0%	0,0%	-0,7%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	
LUCRO LÍQUIDO	19,9%	15,5%	-0,7%	-68,4%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,2%	12,2%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	16,1%	16,2%	16,2%	16,2%	16,2%	17,6%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	17,0%	17,7%	17,7%	17,7%	17,7%	

### 1.3.2.2) Análise horizontal

Abaixo está demonstrada a performance da análise horizontal do balanço patrimonial do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



Faz-se mister informar que a análise horizontal tomou como premissa considerar o ano de 2019, início da análise, como base 100.

Ao se observar as linhas de tendência, ressalta-se de imediato a performance do ativo circulante, passivo circulante e patrimônio líquido.

No caso do ativo circulante ele sai de 84,6 em 2020 para 161,5 em 2049.

Da mesma forma, devido a migração de boa parte dos passivos circulantes para o exigível a longo prazo (Quadro Geral de Credores), bem como a redução dos encargos sobre estes, o passivo circulante que apresentava um índice 170,4 em 2020 foi reduzido drasticamente para 38 em 2049, provando a total reestruturação financeira da recuperanda, bem como a sua viabilidade na continuidade das suas operações.

Outro destaque, como consequência, foi a evolução significativa do Patrimônio Líquido saindo de um índice 126 em 2020 para um índice de 6.477,7 em 2049.

Esse crescimento significativo salta aos olhos inicialmente, mas é consequência exclusiva da reestruturação financeira e operacional proposta no Plano de Recuperação.

Esta evolução é um reflexo claro do Plano de Recuperação exitoso elaborado, garantindo um dos princípios fundamentais da contabilidade Princípio da Continuidade (Resolução CFC 750/93).

## SEÇÃO II

### O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

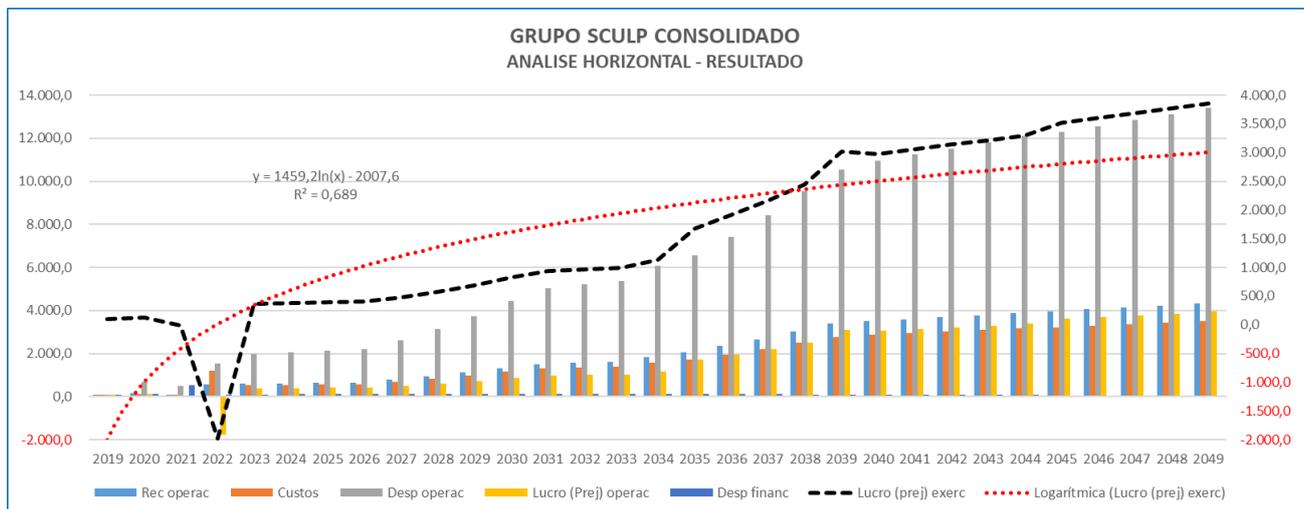
**Art. 5º A** CONTINUIDADE ou não da ENTIDADE, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

§ 1º A CONTINUIDADE influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da ENTIDADE tem prazo determinado, previsto ou previsível.

§ 2º A observância do Princípio da CONTINUIDADE é indispensável à correta aplicação do Princípio da COMPETÊNCIA, por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado. (Grifos nosso)

Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.

Abaixo está demonstrada a performance da análise horizontal do resultado do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



Faz-se mister informar que a análise horizontal tomou como premissa considerar o ano de 2019, início da análise, como base 100.

A semelhança dos comentários feitos na evolução da performance das contas patrimoniais, no caso das contas de resultado a redução dos encargos financeiros com a reestruturação financeira proposta no Plano

de recuperação proporcionou novo “fôlego” para a continuidade das atividades da recuperanda.

Percebe-se despontar a melhora significativa do lucro líquido do exercício, apresentando uma performance de 3.849,1 pontos percentuais em 2049.

Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO																																
BALANÇO PATRIMONIAL - ANÁLISE HORIZONTAL																																
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49	
<b>ATIVO</b>	100,0	143,8	263,5	234,2	236,5	237,9	240,5	242,9	247,8	252,2	257,2	263,5	270,7	278,1	279,9	282,0	289,6	298,7	310,3	319,2	332,4	343,7	356,1	374,1	412,2	450,8	500,4	540,4	586,5	647,6	729,9	
<b>CIRCULANTE</b>	100,0	84,7	140,4	124,1	123,2	121,3	120,4	119,1	120,4	120,9	121,8	123,7	126,4	129,1	125,3	121,6	123,3	126,3	129,9	131,6	137,4	140,0	142,6	143,3	150,0	163,2	180,1	172,3	168,1	164,4	161,5	
<b>DISPONIBILIDADES</b>	100,0	107,9	54,2	0,0	685,9	792,2	1.095,2	1.286,0	1.699,2	1.871,5	2.051,1	1.952,5	1.808,0	2.319,4	1.500,9	2.355,5	313,6	526,2	772,2	518,1	627,6	817,6	745,1	590,8	447,3	193,5	319,6	437,3	617,6	960,8	1.298,8	
CAIXA/BANCOS	100,0	97,1	41,3	0,0	688,5	795,2	1.099,4	1.290,9	1.705,6	1.878,7	2.058,9	1.959,9	1.814,9	2.328,2	1.506,6	2.364,4	314,8	528,2	775,2	520,1	630,0	820,7	747,9	593,0	449,0	194,3	320,8	439,0	619,9	964,5	1.303,7	
VLR MOBILIÁRIO (APLIC FINAOC)	100,0	2.933,8	3.423,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	100,0	84,6	140,8	124,7	120,4	117,9	115,5	113,3	112,5	112,1	112,2	114,6	118,0	118,1	118,5	121,0	122,4	124,3	126,7	129,7	134,9	136,6	139,6	141,1	148,5	163,0	179,4	171,0	165,8	160,4	155,8	
ADIANTAMENTOS	100,0	50,7	142,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CLIENTES	100,0	73,7	153,2	136,1	130,4	125,0	119,9	115,1	112,9	111,4	110,8	111,1	111,0	108,2	105,6	106,8	108,8	111,7	115,5	120,3	126,2	125,6	125,2	124,9	124,7	124,7	124,7	124,7	124,7	125,0	125,3	125,6
ESTOQUES	100,0	103,3	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	133,6	140,5	144,0	147,4	150,9	151,4	151,4	151,4	151,4	155,3	159,3	166,3	169,7	186,1	218,6	256,2	239,1	226,1	212,9	201,3	
IMPOSTOS A RECUPERAR	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OUTROS CREDITOS	100,0	68,6	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	100,0	911,0	1.861,6	1.662,8	1.706,0	1.751,2	1.798,6	1.848,3	1.900,7	1.955,8	2.013,9	2.078,0	2.143,1	2.211,1	2.285,4	2.363,4	2.446,7	2.535,6	2.650,8	2.753,2	2.863,1	2.987,1	3.125,7	3.369,0	3.814,9	4.182,6	4.656,8	5.315,7	6.016,6	6.917,7	8.104,8	
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	100,0	132,9	183,8	204,1	226,5	251,4	279,1	309,8	343,8	381,7	423,7	470,3	522,0	579,4	643,1	713,9	792,4	879,6	976,3	1.083,7	1.202,9	1.335,3	1.482,1	1.674,8	2.177,3	2.460,3	2.780,1	3.141,6	3.550,0	4.011,5	4.533,0	
PARTES RELACIONADAS	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
INVESTIMENTOS	100,0	132,9	183,8	204,1	226,5	251,4	279,1	309,8	343,8	381,7	423,7	470,3	522,0	579,4	643,1	713,9	792,4	879,6	976,3	1.083,7	1.202,9	1.335,3	1.482,1	1.674,8	2.177,3	2.460,3	2.780,1	3.141,6	3.550,0	4.011,5	4.533,0	
OUTROS LP	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>IMOBILIZADO</b>	100,0	1.934,4	4.068,0	3.581,2	3.651,7	3.723,6	3.796,9	3.871,7	3.948,0	4.025,8	4.105,2	4.192,4	4.275,0	4.359,2	4.445,1	4.532,7	4.622,1	4.713,3	4.852,8	4.948,6	5.046,3	5.159,3	5.287,0	5.597,1	5.968,4	6.447,5	7.124,7	8.175,0	9.260,4	10.739,6	12.802,1	
IMOVEIS	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMOBILIZADO TECNICO	100,0	59,2	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	
VEICULOS MOV.UTENS.INSTALLACOES	100,0	104,1	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	
OUTRAS	100,0	3.995,2	8.501,8	7.471,3	7.620,7	7.773,1	7.928,6	8.087,2	8.248,9	8.413,9	8.582,2	8.753,8	8.928,9	9.107,5	9.289,6	9.475,4	9.664,9	9.858,2	10.153,9	10.357,0	10.564,2	10.775,4	10.991,0	11.540,5	12.117,5	12.723,4	13.359,6	14.027,6	14.728,9	15.465,4	16.238,6	
CONTRUCOES EM ANDAMENTO	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>PASSIVO</b>	100,0	143,8	263,5	234,2	236,5	237,9	240,5	242,9	247,8	252,2	257,2	263,5	270,7	278,1	279,9	282,0	289,6	298,7	310,3	319,2	332,4	343,7	356,1	374,1	412,2	450,8	500,4	540,4	586,5	647,6	729,9	
<b>CIRCULANTE</b>	100,0	126,2	170,4	107,1	106,4	108,6	110,8	113,2	116,4	119,9	123,7	127,9	131,8	134,6	137,5	139,1	143,0	147,5	152,3	157,4	162,7	166,2	169,7	173,3	176,9	180,5	184,1	187,8	191,7	195,6	199,5	
FORNECEDORES	100,0	100,0	0,0	15.589,2	6.773,1	7.028,2	7.289,6	7.556,3	9.000,0	10.714,2	12.746,8	15.154,6	17.222,8	17.783,3	18.349,6	12.488,5	13.449,0	15.235,8	17.248,9	19.515,5	21.624,5	22.435,4	23.031,4	23.628,1	24.224,6	24.820,1	25.159,7	25.745,0	26.326,8	26.904,4	27.476,9	
BANCOS EMPREST/ FINANCIAMENTOS	100,0	5.104,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
OBRIGACOES SOCIAIS A RECOLHER	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMPOSTOS E TAXAS A RECOLHER	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CONTAS DIVERSAS	100,0	124,0	170,6	99,2	101,2	103,2	105,3	107,4	109,5	111,7	114,0	116,2	118,6	120,9	123,3	125,8	128,3	130,9	133,5	136,2	138,9	141,7	144,5	147,4	150,4	153,4	156,4	159,6	162,8	166,0	169,3	
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	100,0	152,9	315,8	162,4	166,3	170,1	173,0	175,9	178,9	181,8	184,8	187,7	190,7	193,6	196,6	199,5	202,8	206,0	210,9	214,0	217,0	220,0	222,9	231,8	241,0	250,5	260,4	270,5	281,0	291,7	302,7	
FINANCIAMENTOS	100,0	175,8	307,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
RECONHECIMENTO DE RECEITA A REALIZAR	100,0	61,4	231,3	155,4	158,5	161,7	164,9	168,2	171,6	175,0	178,5	182,1	185,7	189,5	193,2	197,1	201,0	205,1	211,2	215,4	219,8	224,1	228,6	240,1	252,1	264,7	277,9	291,8	306,4	321,7	337,8	
GVV ORÇADO A REALIZAR	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OUTROS EXIGIVEIS	100,0	192,7	185,8	41,0	42,9	44,5	44,5	44,5	44,4	44,1	43,8	43,4	42,9	42,2	41,4	40,5	40,0	39,3	38,3	37,0	35,5	33,8	31,8	29,4	26,7	23,6	20,0	15,9	11,3	6,0	0,0	
<b>PATRIMONIO LIQUIDO</b>	100,0	126,0	130,6	1.337,1	1.336,1	1.313,2	1.314,6	1.312,1	1.340,5	1.360,8	1.389,2	1.433,7	1.489,5	1.554,1	1.541,9	1.537,6	1.597,9	1.676,2	1.772,3	1.846,9	1.980,4	2.094,5	2.224,4	2.376,7	2.798,7	3.223,2	3.796,5	4.234,6	4.754,4	5.473,6	6.477,7	
CAPITAL SOCIAL	100,0	104,7																														



### 1.3.2.3) Análise da liquidez

Os Quadros dos tópicos a seguir apresentam um sumário de seus respectivos índices abrangendo o período de 2019 a 2049.

Este comparativo tem a finalidade de mostrar a performance até o pedido de Recuperação Judicial, e o resultado final em 2049 com a implementação da reestruturação financeira proposta.

O demonstrativo da performance de todos os índices abrangendo o período de 2019 a 2049 encontra-se em tabela a seguir.

O Quadro a seguir mostra a análise de liquidez.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
<b>ANÁLISE DA LIQUIDEZ</b>				
Capital circulante líquido	= R\$126.239	R\$85.957	R\$161.956	R\$184.646
Índice liquidez corrente	= 3,5	2,3	2,9	2,8
Índice liquidez seca	= 2,0	1,1	1,7	1,3

Como se pode observar houve um incremento significativo na liquidez da recuperanda.

### 1.3.2.4) Análise da atividade

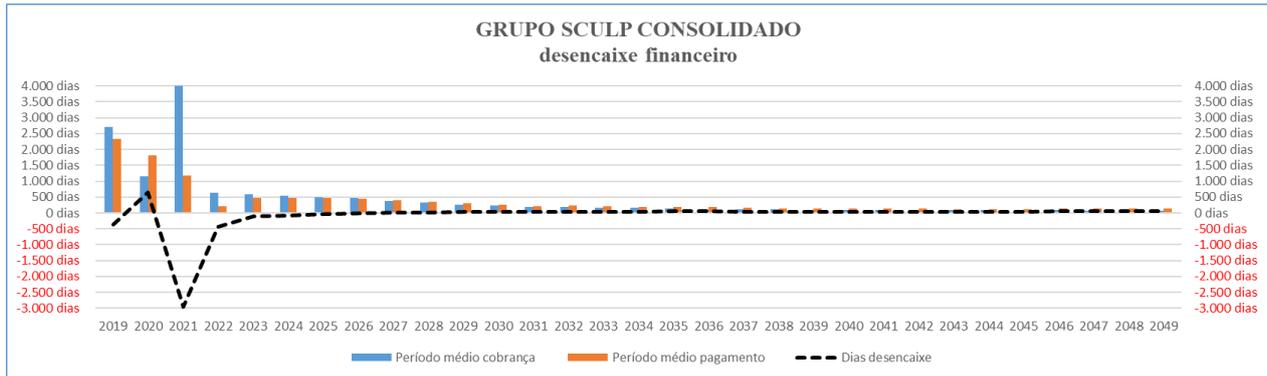
O Quadro a seguir mostra a análise de atividade.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
<b>ANÁLISE DA ATIVIDADE</b>				
Período médio cobrança	= 2.703 dias	1.165 dias	4.138 dias	78 dias
Período médio pagamento	= 2.343 dias	1.811 dias	1.180 dias	138 dias
Giro ativo permanente	= 1,9 anos	0,2 anos	0,0 anos	0,6 anos
Giro ativo total	= 0,1 anos	0,1 anos	0,0 anos	0,3 anos

De imediato cabe um esclarecimento quanto aos índices apresentados nos períodos de cobrança e de pagamento.

Relativamente ao período de pagamento ele se encontra elevado em razão da crise financeira da Recuperanda, isto é, NÃO ESTAVA QUITANDO seus passivos, razão pela qual veio a pedir sua Recuperação Judicial.

Observe-se que esta situação se modifica quando comparado com o ano de 2049.



Este Quadro teve a finalidade de mostrar graficamente o desencaixe financeiro entre os dias de recebíveis e os dias de pagamento.

Note-se que com a reestruturação financeira proposta os dias de cobertura de saldo financeiro (capital de giro) tornaram-se bastante reduzidos, o que ocasionará menor pressão sobre os recursos de curto prazo do Grupo em recuperação, reduzindo significativamente as despesas financeiras.

A partir de 2035, com a reestruturação financeira proporcionou condições à recuperanda de implementação do Plano Estratégico mencionado anteriormente no sentido da captação de novos clientes e maior capilaridade de mercado.

**1.3.2.5) Análise do endividamento**

O Quadro a seguir mostra a análise do endividamento consolidado do Grupo Sculp.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO					
ANÁLISE DE INDICES					
		dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO					
Índice endividamento geral	=	92,6%	93,5%	96,4%	34,7%
Índice exigível CP / PL	=	361,1%	361,5%	471,1%	11,1%
Índice cobertura juros	=	10,7	10,2	0,8	2.151,2

Este Quadro de índices vem a confirmar as conclusões da análise de liquidez acima.

Nele visualizamos a situação precária em 2021 de total passivo a descoberto, onde o endividamento geral superou o total de capital próprio da empresa (patrimônio líquido).

Com o plano de reestruturação financeira a VIABILIDADE se mostra totalmente FAVORÁVEL.

Outro destaque refere-se a cobertura de juros, que apresenta uma melhora significativa.

Há que se ressaltar que a reestruturação financeira proposta será de grande valia à recuperação do Grupo Sculp, demonstrando através do índice de cobertura de juros em 2049 a total liquidez da recuperanda.

Este assunto será melhor abordado no Item 2, onde será analisado o fluxo de caixa.

### 1.3.2.6) Análise da lucratividade

O Quadro a seguir mostra a análise da lucratividade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SCULP CONSULTING S.A. em 09/12/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGEE22702662866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001190001.



GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
<b>ANÁLISE DE LUCRATIVIDADE</b>				
Margem bruta	= 29,2%	46,7%	38,9%	42,6%
Margem operacional	= 21,9%	17,2%	3,1%	20,0%
Margem líquida	= 19,9%	15,5%	-0,7%	17,7%
Taxa retorno ativo total (ROA)	= 1,2%	1,1%	-0,0%	6,1%
Taxa retorno sobre PL (ROE)	= 15,8%	16,7%	-0,4%	9,4%

Este Quadro vem apenas corroborar os comentários feitos nas análises de liquidez e de endividamento.

A lucratividade é uma consequência do bem-estar financeiro de uma empresa. A partir do momento que ela tem uma crise financeira, por exemplo como foi o caso, a sua rentabilidade vai desaparecer.

Contudo, mais uma vez vale mencionar que há uma mudança significativa a partir do momento de sua reestruturação financeira, como mostrado nos índices em 2049.

### 1.3.2.7) Análise do custo médio ponderado de capital

O Quadro a seguir mostra o custo médio ponderado de capital.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
<b>CUSTO MÉDIO PONDERADO CAPITAL</b>				
WACC	= 623,4%	26,5%	0,4%	0,3%

Apenas com o intuito de esclarecer o conceito disposto no Item 1.3.1, na prática o custo médio de capital é um indicativo de quanto a empresa precisa ser rentável para “abrir as suas portas” todos os dias.

Isto dito em outras palavras, se por exemplo a empresa embute em seu preço de venda uma taxa de financiamento de clientes de 10% e o seu custo de capital é de 15%, na verdade ela está perdendo no financiamento de seus clientes 5%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SCULP CONSULTING em 09/12/2022 às 10:55:20, sob o número WPJFGEZ23702667866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 601F60001.

Neste caso em particular, repara-se que o custo de capital em 2019 estava em 623,4% e foi reduzido para 0,3% em 2049.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAN CARLOS DE MOURA JUNIOR, em 07/09/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGE22702662866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001990031.



### **1.3.2.8) Análise do Sistema de Dupont**

Neste item serão apresentados alguns índices que segundo esta metodologia enunciada no Item 1.3.1 ajudam a entender a situação financeira das empresas em análise.

Como esclarecimento cabe lembrar nesta metodologia que o objetivo é identificar o quanto o retorno do patrimônio é uma derivada do grau de alavancagem financeira<sup>12</sup> da empresa.

Em verdade a alavancagem financeira pode ser uma ferramenta muito útil para exponencializar o crescimento de uma empresa.

Contudo, na hipótese de os resultados financeiros não proporcionarem o retorno desejado, pelo menos empatando com os custos de financiamento (juros sobre empréstimos, por exemplo), esta alavancagem provocará enormes problemas de liquidez financeira tanto quanto maior for o seu grau.

Abaixo estão sumarizados os principais índices consolidados do Sistema de Dupont do Grupo Sculp.

<sup>12</sup> A alavancagem financeira resulta da inclusão de encargos financeiros no resultado da empresa. Desta forma, a alavancagem financeira pode ser definida como sendo a utilização pela empresa de encargos financeiros com o objetivo de maximizar os efeitos de variações no lucro antes dos juros e impostos (LAJIR) e sobre os lucros por ação (LPA). Este conceito foi extraído do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 12**

<b>GRUPO SCULP CONSOLIDADO</b>			
<b>QUADRO SUMARIO INDICE DUPONT</b>			
<b>ANOS</b>	<b>ROE</b>	<b>ROA</b>	<b>MAF</b>
2019	-15,8% a.a.	1,2% a.a.	13,6
2020	-17,3% a.a.	1,1% a.a.	15,5
2021	6,1% a.a.	-0,2% a.a.	27,4
2022	26,4% a.a.	-11,1% a.a.	2,4
2023	-4,5% a.a.	1,9% a.a.	2,4
2024	4,7% a.a.	1,9% a.a.	2,5
2025	4,9% a.a.	2,0% a.a.	2,5
2026	5,1% a.a.	2,0% a.a.	2,5
2027	6,0% a.a.	2,4% a.a.	2,5
2028	7,1% a.a.	2,8% a.a.	2,5
2029	8,4% a.a.	3,3% a.a.	2,5
2030	9,8% a.a.	3,9% a.a.	2,5
2031	10,8% a.a.	4,4% a.a.	2,5
2032	10,7% a.a.	4,4% a.a.	2,4
2033	11,3% a.a.	4,6% a.a.	2,5
2034	13,0% a.a.	5,2% a.a.	2,5
2035	18,7% a.a.	7,6% a.a.	2,5
2036	20,4% a.a.	8,4% a.a.	2,4
2037	22,1% a.a.	9,3% a.a.	2,4
2038	24,3% a.a.	10,4% a.a.	2,3
2039	28,2% a.a.	12,4% a.a.	2,3
2040	26,7% a.a.	12,0% a.a.	2,2
2041	26,1% a.a.	12,0% a.a.	2,2
2042	25,5% a.a.	11,9% a.a.	2,1
2043	23,1% a.a.	11,6% a.a.	2,0
2044	20,8% a.a.	10,9% a.a.	1,9
2045	18,9% a.a.	10,6% a.a.	1,8
2046	17,6% a.a.	10,2% a.a.	1,7
2047	16,2% a.a.	0,0% a.a.	0,0
2048	14,5% a.a.	9,0% a.a.	1,6
2049	12,6% a.a.	8,2% a.a.	1,5

Inicialmente cabe ressaltar que o fato de em alguns períodos o ROE (retorno sobre o patrimônio) apresentar-se positivo não significa dizer isoladamente que a empresa está produzindo resultados satisfatórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [nome] e [nome] em 08/09/2022 às 10:55:20, sob o número WPPGE227021662866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001F90001.

Outro fator importante a ser lembrado refere-se ao fato de que o MAF (multiplicador de alavancagem financeira) leva em consideração a relação entre o patrimônio líquido e o passivo total, ou seja, a relação entre capital próprio e o capital de terceiros.

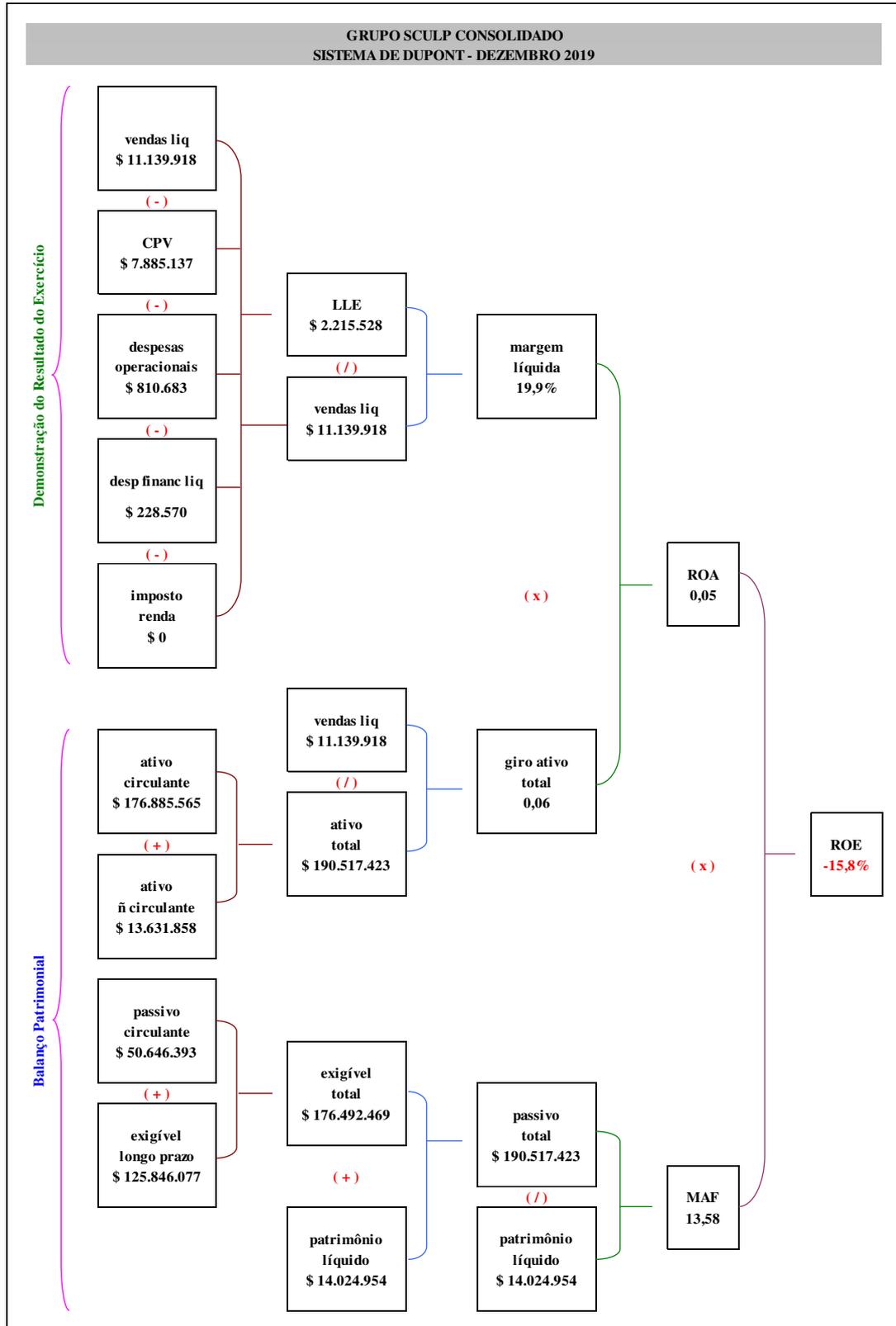
No caso o Grupo Sculp se encontrava extremamente endividado, conforme se verificou na análise dos índices de endividamento, que levou como consequência a prejuízos financeiros e, principalmente, a inadimplência de alguns passivos, que acarretou mais encargos financeiro.

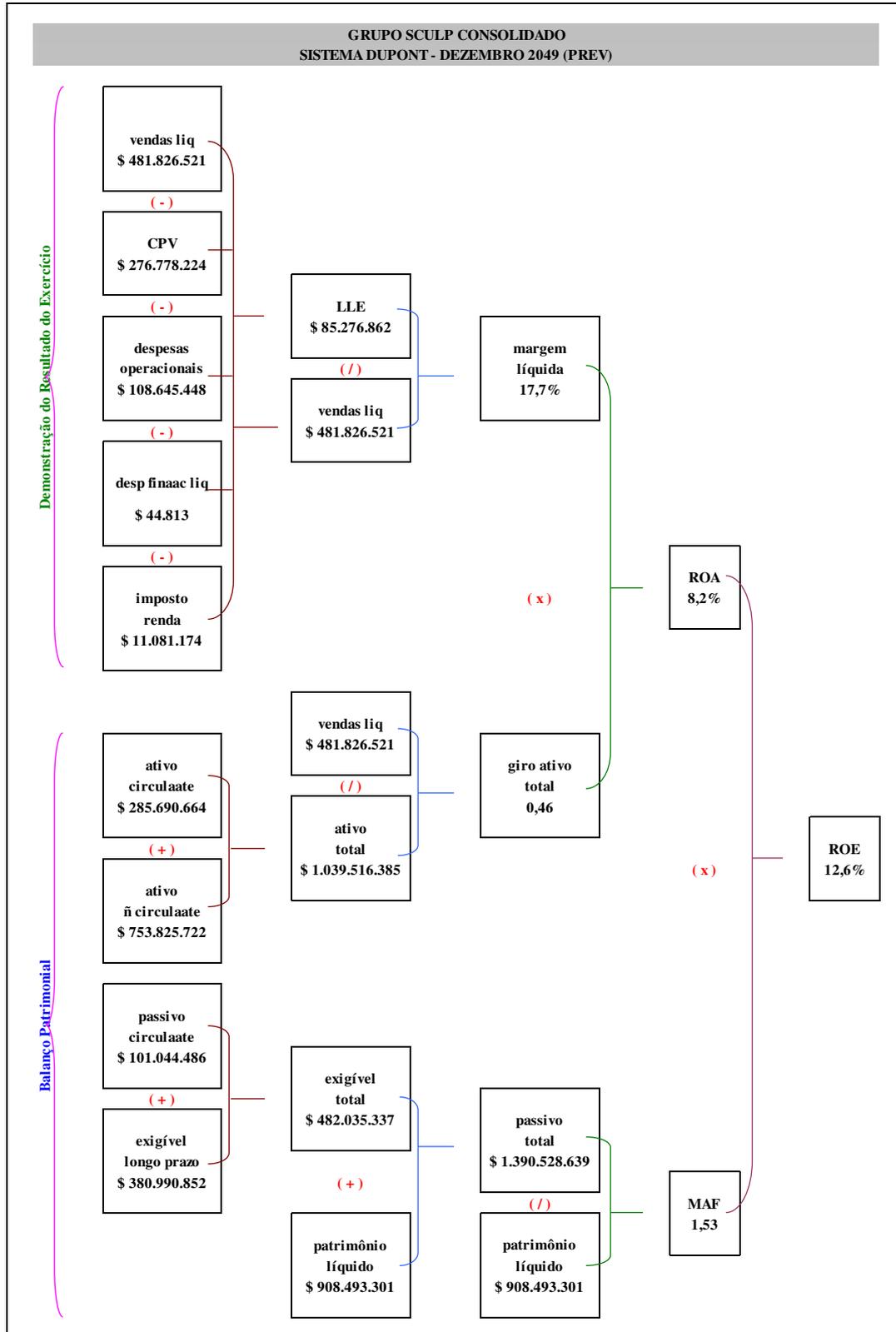
Neste caso em particular o grau de alavancagem foi extremamente prejudicial, pois constatou-se através da análise de lucratividade que as empresas não estavam gerando resultados financeiros suficientes para a satisfação de seus débitos.

Como se percebe no Quadro sumarizado de Dupont, considerando as premissas relativas à reestruturação financeira do Grupo Sculp, a partir de 2036 consolida seu processo de estabilização financeira e se mantém em crescimento.

Abaixo apenas a título de ilustração da metodologia de cálculo apresentamos o Quadro discriminado de forma analítica do Sistema de Dupont consolidado, calculado para o Grupo Sculp relativo aos anos 2019 e 2049.

Relativamente aos demais períodos seguiram a mesma metodologia.





## 2) PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Neste item será apresentada a metodologia que foi utilizada para a projeção do fluxo de caixa do Grupo Sculp Consolidado para os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 a 2049.

### 2.1. Metodologia utilizada para projeção do fluxo de caixa

A seguir será explana a metodologia utilizada para a projeção do fluxo de caixa correspondente ao período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2049.

Para a projeção destes valores foram considerados, além da análise do cenário econômico brasileiro como um todo, também outros índices de performance que estão diretamente relacionados com a atividade desenvolvida pela Recuperanda.

Note-se que os saldos com disponibilidade financeira foram utilizados para a quitação de obrigações consoante a sua natureza.

### 2.2. Premissas adotadas na projeção do fluxo de caixa

A seguir estão elencadas as premissas que nortearam a *performance* do fluxo de caixa.

- i. No que tange ao Quadro Geral de Credores, foram consideradas as premissas constantes do Plano de Recuperação acostado aos Autos:
  - a. Os credores Classe I, com início de pagamento 12 meses após a homologação do Plano de Recuperação. Os créditos serão corrigidos pela variação do índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sendo aplicado deságio de 60% sobre o saldo devedor;
  - b. Relativamente aos credores das Classes III e IV, com início de pagamento 36 meses após a homologação do Plano de Recuperação e parcelamento em 25 anos;
  - c. Para os créditos das Classes III e IV foi calculada correção monetária pelo índice da variação da TR a partir da data do pedido de recuperação, conforme metodologia para cálculo de projeção de índices discriminada no Item 1.

Além disso, sobre o valor corrigido incidirá juros moratórios à taxa de 0,5% ao ano, a partir da data do pedido de Recuperação Judicial;

- ii. Os créditos tributários serão integralmente quitados a valores corrigidos pela variação da taxa SELIC, projetada com o mesmo critério da TR, em 120 parcelas mensais, considerando uma carência de 24 meses. Portanto sua amortização ocorrerá no período de 2025 a 2034;
- iii. Os saldos das contas a pagar após a recuperação judicial, digase fornecedores nacionais, salários e encargos, tributos em geral, dentre outros, serão pagos com as disponibilidades de recursos financeiros, sem a geração de contingenciamentos futuros;
- iv. As receitas brutas de vendas de imóveis registrados nas demonstrações contábeis foram ajustadas pelos valores ainda não recebidos de clientes
  - a. Embora seja esperada uma melhora na performance do mercado de construção civil, como mostrado no Item 1, conservadoramente aplicou-se uma retomada gradativa das atividades por parte do Grupo Sculp;
  - b. Em razão dos custos dos serviços guardarem uma relação histórica em relação as receitas auferidas, esta mesma relação foi mantida na projeção destes valores em função do aumento das receitas nos respectivos períodos;
  - c. O mesmo conceito foi aplicado em relação aos tributos sobre as operações;
- v. Os custos dos serviços registrados na demonstração de resultados dos períodos foram ajustados pelos valores a pagar a fornecedores no período seguinte, bem como o saldo desembolsado no período relativo ao período anterior;
- vi. Os impostos sobre as operações registrados na demonstração do resultado foram ajustados pelos valores a pagar no período seguinte, bem como o saldo do período anterior desembolsado no período em curso;
- vii. As despesas com a mão de obra e encargos foram ajustadas considerando os valores a pagar no período seguinte bem como

os valores desembolsados no período referentes ao período anterior;

- viii. As despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, quando devidos, foram consideradas como pagas dentro do próprio exercício;
- ix. Os eventuais saldos de caixa foram considerados como estoque de capital para giro das atividades ou para cobertura de imprevistos;
- x. Relativamente as insuficiências de caixa ocorridas em alguns períodos foi considerado que ocorrerão aportes financeiros de forma que todos os compromissos da recuperação judicial sejam honrados;
- xi. Não foi considerada distribuição de dividendos, mesmo quando da apuração de saldos positivos de resultado contábil e/ou de caixa financeiro.

**2.3. Demonstração da projeção do fluxo de caixa**

Considerando as premissas mencionadas no Item 2.2, o fluxo de caixa projetado para o período de 2022 a 2049 pode ser apresentado como abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ CARLOS DE MOURA JUNIOR, em 08/09/2022 às 10:52:00, sob o número WPPGE22702662866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001F90001.



Conforme pode ser observado na demonstração do fluxo de caixa no Quadro acima, foi considerado, além das premissas mencionadas, valores para o período de 2023 a 2026 que deverão ocorrer, conforme Laudo Técnico apresentado pela equipe de engenheiros do Grupo Sculp, cujos recursos aplicados serão necessários para a finalização das obras de empreendimentos que hoje se encontram paralisados em função do pedido de recuperação judicial.

Além destes valores, também foram considerados investimentos na aquisição de novos terrenos visando a continuidade do negócio do Grupo Sculp (*going concern*), bem como os custos agregados de novos empreendimentos.

Estes investimento serão necessários e ocorrerão a partir do exercício de 2030 e conforme a disponibilização financeira de recursos a serem gerados.

### 3) ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

É do conhecimento geral no meio empresarial que toda atividade econômica está permeada por riscos inerentes a sua própria atividade, gestão dos seus recursos, concorrência, dentre outros fatores.

Também é sabido que por outro lado existem riscos que não são gerenciáveis no meio empresarial, mas que de alguma forma deverão ser analisados com o intuito de, pelo menos, minimizá-los para atender ao Princípio da Continuidade da empresa.

Quando se fala em projeções econômica e financeiras para 25 anos está-se falando exatamente nesta seara do risco e de variáveis previsíveis e outras inimagináveis até a sua ocorrência.

O mercado financeiro trabalha com diversas teorias sobre este tema:

- ✓ Análises de regressão linear;
- ✓ Teoria das opções reais;
- ✓ Índice de Sharpe para volatilização de preços;
- ✓ Dentre outras tantas.

Dentro da teoria do risco pode-se encontrar dois tipos diferentes de risco: **1) o risco chamado diversificável** e **2) o risco chamado não diversificável ou sistêmico**,<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Conceitos extraídos do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicação** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 18**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR BRUNO BILHOAR, e é válido para todos os fins legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 001900001.



O **risco diversificável** não é muito importante para o empresário, pois poderá facilmente ser eliminado através da diversificação de seu negócio ou da **reestruturação financeira** dele, como é o caso em tela.

O problema está no risco não diversificável, também chamado de risco sistêmico.

O **risco diversificável** é o risco específico da empresa, e é causado por fatores como processos de greves, dependência de concessões públicas, dependências de fornecimento de insumos e outros fatores inerentes a empresa.

O **risco sistêmico**, ou de mercado, está concentrado em fatores que afetam sistematicamente a maioria das empresas, como guerras, processos inflacionários, recessões, grandes flutuações nas taxas de juros, dentre outros.

Particularmente foi o ocorrido com o Grupo Sculp como decorrência das crises pandêmica e monetária ocorridas no Brasil nos últimos tempos.

Outro fator mister em nossas conclusões acerca da saúde financeira do Grupo Sculp está diretamente relacionado a viabilidade de geração de recursos necessários à continuidade de suas operações comerciais e, neste particular e principalmente, a liquidação de seus passivos gerados outrora e vindouros.

Para este fim, foi feita uma análise gerencial comparativa das condições apresentadas nas análises do fluxo de caixa gerado, mostrado no item 2, que realmente comprovasse o atendimento ao Princípio Fundamental da Continuidade<sup>14</sup>, ou seja, que o fluxo de caixa projetado para os anos vindouros garanta o mínimo necessário à satisfação das necessidades prementes do Grupo Sculp.

Outrossim, no que pesem as incertezas que poderão advir no futuro, verifica-se que **ceteris paribus não devemos tomar itens**

<sup>14</sup> Princípio da Continuidade (Resolução CFC 750/93).

## SEÇÃO II

### O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

**Art. 5º A** CONTINUIDADE ou não da ENTIDADE, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

§ 1º A CONTINUIDADE influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da ENTIDADE tem prazo determinado, previsto ou previsível.

§ 2º A observância do Princípio da CONTINUIDADE é indispensável à correta aplicação do Princípio da COMPETÊNCIA, por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado. (Grifos nosso)



**isolados como premissas integrais, mas a análise de viabilidade deve considerar *in totum* os fatores devidamente ponderados neste Relatório.**

Desta forma, por tudo que foi mostrado e fartamente analisado nos itens antecedentes, **PODEMOS CONCLUIR PELA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO GRUPO SCULP.**

Estas são as nossas considerações.

Por fim, cabe mencionar que as quantidades e valores analisados, foram fornecidos pela equipe Técnica do Grupo Sculp e analisadas e apresentadas as conclusões pela equipe técnica da Chancellor Brasil Consultoria Empresarial.

É o Relatório.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

**Chancellor Brasil Consultoria Empresarial**

**Carlos Renato Alves de Souza**  
CRA/RJ 20.29351-8

**José Antonio Stark Ferreira**  
CRC/RJ 063999-5



# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

**SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.218.310/0001-73, com sede na Rua Bolívia, nº 609, Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP: 11.701-850 (“La Premier IV, doravante denominado simplesmente **RECUPERANDA**, vem, por meio do presente instrumento, apresentar seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos autos do processo de recuperação judicial nº **1012164-38.2022.8.26.0477**, em trâmite perante a **1ª VARA CÍVEL, COMARCA DE PRAIA GRANDE, ESTADO DE SÃO PAULO**, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/2005 (“LRF”), nos seguintes termos.

### 1. OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Para elaboração deste Plano, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da LRF, amparado pelos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, no artigo 1.º, inciso IV, artigo 3.º, inciso II, artigo 170, incisos III, IV e VIII, artigo 173 e artigo 174.

O presente Plano tem os seguintes objetivos: (i) preservar a recuperanda como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social e econômica; (ii) permitir a superação da crise econômico-financeira decorrente da séria crise que alcançou o país nos últimos anos, notadamente e não exclusivo, a crise provocada pela pandemia do COVID-19; (iii) reestruturar as suas operações e as suas obrigações, dimensionando-as ao seu fluxo de caixa e (iv) atender aos interesses

















## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

### **6.1. PROPOSTA PARA PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I – TRABALHISTAS:**

O crédito devido pelos credores da Classe I equivale à **R\$53.398,84** (cinquenta e três mil, trezentos e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos). A recuperanda pretende pagar estes credores da seguinte forma:

- 6.1.1. Será aplicado o deságio de 60,00% (sessenta por cento) sobre o total do crédito inscrito no Quadro Geral de Credores, o qual incidirá após a publicação da decisão de homologação deste Plano de Recuperação Judicial.
- 6.1.2. A quitação dos créditos, após o deságio, será em até 12 (doze meses), a contar a partir da publicação da decisão da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, obedecendo o disposto no artigo 54 e seu Parágrafo Único, da LRF. Este pagamento será realizado com base no resultado líquido projetado alcançado pela recuperanda, neste período.
- 6.1.3. A título de correção do valor da Classe I, submetido ao presente Plano de Recuperação Judicial, a proposta apresentada pela Recuperanda é de corrigir monetariamente o valor a pagar desde a data de distribuição do Processo de Recuperação Judicial, utilizando-se como



## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

indexador o índice TJ/SP, tendo como limite máximo de 5% (cinco por cento) ao ano.

- 6.1.4. Considerando o disposto no Enunciado XIII e por analogia ao previsto no artigo 83, I, da LRF, a recuperanda aplicará o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos vigentes à data do pedido de recuperação judicial, afim de se restringir o tratamento preferencial, para recebimentos dos créditos de natureza trabalhista, considerando que o credor que possuir crédito superior ao teto acima mencionado concorrerá na classe preferencial (classe I) até o limite acima mencionado e passará a constar na classe dos credores quirografários (classe III), no valor que exceder os de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos vigentes à data do pedido de recuperação judicial, recebendo o valor excedente nos termos das cláusulas que atendem os credores da Classe III.
- 6.1.5. Com base no art. 54 da LRF, os Créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, limitados a 5 (cinco) salários-mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias contados a partir do dia seguinte do trânsito em julgado da decisão que conceder a





## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

### **6.2. PROPOSTA PARA PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE II**

Não há credores sujeitos à Classe II, entretanto, na hipótese de inclusão de credor nesta classe, as condições de pagamento obedecerão às mesmas regras listadas para os credores da classe III.

### **6.3. PROPOSTA PARA PAGAMENTO AOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE III**

O crédito devido pelos credores da Classe III equivale à **R\$21.957.501,99** (Vinte e um milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e um reais e noventa e nove centavos). A recuperanda pretende pagar estes credores da seguinte forma:

6.3.1. Carência de 36 (trinta e seis) meses para o início do pagamento, a contar a partir da publicação da decisão que homologar o presente Plano.

6.3.2. Após o período de carência, a Recuperanda pagará o valor de seus débitos referentes a Classe III, da seguinte forma:

6.3.2.1. Será aplicado o deságio de 80,00% (oitenta por cento) sobre o total do crédito inscrito no seu Quadro Geral de Credores, o qual incidirá após a



## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

publicação da decisão de homologação deste Plano.

- 6.3.2.2. Do saldo obtido, após a aplicação do deságio, será amortizado o percentual 30% (trinta por cento) do crédito, em 12 (doze) parcelas anuais, iniciando-se o seu pagamento no 37º (trigésimo sétimo) mês, após a publicação da decisão que homologar o presente Plano.
- 6.3.2.3. O crédito remanescente, o qual equivale a 70% (setenta por cento) do crédito listado no Quadro Geral de Credores após o deságio aplicado, nos termos da cláusula 6.3.2.1, será amortizado em 13 (treze) parcelas anuais, iniciando-se o seu pagamento no mesmo dia e mês do ano subsequente ao último pagamento objeto da cláusula 6.3.2.2 deste Plano.
- 6.3.3. Os créditos detidos pelos credores da classe III serão corrigidos pelo índice da TR, acrescidos de 0,5% (meio ponto percentual) ao ano, exceto se o referido índice venha a ter seu resultado zerado, passando, neste caso, a serem corrigidos pelo índice TJ/SP, acrescidos de 0,5% (meio ponto percentual) ao ano, tendo como limite máximo de 4% (quatro por cento) ao ano, cumulativamente.











## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

(trinta) dias de antecedência, para que quaisquer interessados apresentem propostas para a sua aquisição.

- 8.5. **Produto da alienação.** Sobre o valor do produto da alienação, 40% será destinado à capital de giro da recuperanda e 60% servirá primeiramente para quitação dos Créditos Trabalhistas e o saldo remanescente será rateado igualmente entre os demais Credores.

#### 9. ALIENAÇÃO, ARRENDAMENTO E LOCAÇÃO DE ATIVOS

A Recuperanda poderá, caso entenda necessário, alienar, arrendar, locar ou onerar quaisquer bens do seu ativo permanente, exceto os que estejam onerados ou venham a ser onerados na forma deste Plano, enquanto estiver em recuperação judicial.

A recuperanda estabelece que, na hipótese de alienação dos seus ativos, a integralidade do produto desta alienação será destinada a recomposição do seu capital de giro e a execução do seu plano de negócios, as quais serão promovidas na forma dos artigos 60 e 142 da LRF.

#### 10. CONDIÇÕES PRIVILEGIADAS DE PAGAMENTO / ESTÍMULO AO FORNECIMENTO

Diante da necessidade de obtenção de crédito junto às instituições financeiras, fornecedores e/ou investidores, sendo, ao mesmo tempo, compreensível a adoção de uma postura mais



## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

restritiva por parte do mercado a partir do reconhecimento da crise econômico-financeira da recuperanda, propõem-se aqui mecanismos de estímulo àqueles fornecedores indispensáveis à sua atividade comercial.

Àqueles titulares de créditos sujeitos à recuperação judicial, que durante o processo de recuperação judicial (a partir da data do deferimento do respectivo processamento), concedam crédito à Recuperanda, será garantido o tratamento composto nas sub cláusulas 10.1 e 10.2, independentemente da classe ou subclasse em que se insiram e, desde que, tal crédito seja efetivamente utilizado pela recuperanda.

**10.1. Credores de Natureza Financeira:** Para cada real aportado, ao custo máximo de 1,5% (um e meio ponto percentual) ao mês, sem garantia colateral de qualquer natureza, com prazo mínimo a definir e 06 (seis) meses de carência corrigida, a mesma quantia relativa ao seu crédito sujeito à recuperação será paga antecipadamente, em condições a serem negociadas, oportunamente, entre a recuperanda e instituições financeiras, que por ventura venham a ofertar referidas linhas de crédito.

**10.2. Credores de Natureza Operacional: Credores de Natureza Operacional:** Para cada real aportado em fornecimento de produtos, ou, ainda, em 30 (trinta), 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias, sem garantia colateral de qualquer natureza, a recuperanda realizará, antecipadamente, o pagamento equivalente a 10% do valor aportado, relativo ao seu crédito



## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

sujeito à recuperação, valor esse que será pago em condições a serem negociadas oportunamente, entre a recuperanda e os respectivos credores fornecedores, que por ventura, venham a fornecer produtos.

Ficará a critério da recuperanda verificar a necessidade/viabilidade da contratação nos termos acima expostos.

A habilitação à modalidade “Credor Parceiro”, deverá ser feita com o envio de carta de adesão, com AR, para o endereço especificado na Cláusula 12.10, sub cláusula 12.10.1, deste Plano, com os dados do credor da Recuperanda, sendo que a adesão ao sistema do “Credor Parceiro” deverá ser comunicada até o limite de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

#### **11. EFEITOS DO PLANO**

**11.1. Vinculação ao Plano.** A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores e subsequente homologação judicial pelo MM. Juízo da Recuperação Judicial obrigará a recuperanda e os Credores sujeitos a Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano de Recuperação Judicial, assim como os seus respectivos sucessores, a qualquer título, inclusive seus respectivos cessionários, respeitadas as regras contidas na Lei nº 11.101/05.







# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

## SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

seus efeitos a partir da sua comunicação a Recuperanda e ao Juízo da Recuperação Judicial.

### 12. CONDIÇÕES GERAIS

12.1. **Novação.** O presente Plano, observado o disposto no artigo 61 da LRF, nova todos os Créditos a ele sujeitos, os quais serão pagos pela recuperanda nos prazos e formas estabelecidas no presente Plano de Recuperação Judicial, para cada Classe constante no Quadro Geral de Credores da recuperanda, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, índices de correção, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis.

12.2. **Vinculação.** As disposições do Plano que vinculam a recuperanda, seus Credores e os respectivos cessionários e sucessores terão vigência a partir da publicação da decisão que homologar o presente Plano.

12.3. **Novos credores.** Eventuais credores que não estejam arrolados no Quadro Geral de Credores e que, por ocasião de habilitação, venham a ingressar como credores submetidos à recuperação judicial, terão seus pagamentos iniciados nos prazos previstos, respeitados os termos da LRF, bem como o disposto no presente Plano de Recuperação Judicial.





## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

### SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.

prazo máximo de 10 (dez) dias da homologação judicial do presente Plano, por meio de comunicação por escrito endereçada à recuperanda na forma da cláusula 12.10.1. deste Plano.

#### 12.7.2. **Ausência de informação sobre dados bancários.**

Pagamentos que não forem realizados em razão dos credores não terem informado seus dados bancários no prazo estabelecido, não serão considerados como evento de descumprimento deste Plano, não havendo, por parte do credor, o direito de solicitar a incidência de juros, multa, correção monetária ou encargos moratórios.

12.8. **Encerramento da Recuperação Judicial.** O processo da recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, a requerimento da recuperanda, após o decurso do prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da decisão que homologar o plano de recuperação judicial.

12.9. **Lei Aplicável.** 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.

12.10. **Notificações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e quaisquer outras comunicações a recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes e serem





