



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA – Em Recuperação Judicial

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA- PR
Autos de número: 0008653-31.2022.8.16.0185 PR

INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.259.475/0001-50, com sede na Rua Passos de Oliveira nº 675, Apto 1201, Bairro Centro, São José dos Pinhais, Paraná, CEP: 83.030-720, vem apresentar o seu plano de recuperação judicial (“Plano”) em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/2005 (“LRF”), nos seguintes termos.

CONSIDERANDO

- I. que a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** se encontra em crise econômico e financeira em razão de grandes investimentos necessários no imobilizado que não foram suportados por sua estrutura financeira, já fragilizada pela redução das margens do mercado e elevados custos operacionais, como também um endividamento financeiro bancário decorrente desta crise, tendo a requerente que buscar recursos de terceiros de curto prazo para saldar suas obrigações, razão pela qual impetrou pedido de recuperação judicial em 11 de agosto de 2022, sendo deferido em 29 de setembro de 2022, pela 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba/PR;
- II. que o Plano cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da LRF, eis que pormenoriza os meios de recuperação judicial da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, demonstra sua viabilidade econômico-financeira e traz laudo de avaliação econômico-financeira (Anexo I) e laudo de avaliação dos seus bens (Anexo II), ambos subscritos por empresas especializadas, e contratos de prestações de serviços já firmados (Anexos III e IV);
- III. que a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** busca viabilizar a superação da sua crise econômico-financeira, conciliar a manutenção e a continuidade das suas atividades empresariais com o pagamento dos seus credores de forma a propiciar o cumprimento da sua função social e econômica.



Desta forma, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** vem apresentar o Plano na forma do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, para que seja submetido à apreciação de seus credores, e, havendo objeções seja convocada a Assembleia Geral de Credores para apreciação (aprovação, rejeição ou modificação), a ser convocada nos termos do artigo 56 da LRF e, posteriormente, homologação judicial, conforme os termos abaixo.

1. TERMOS E DEFINIÇÕES

- 1.1** Regras de Interpretação: (a) Os termos e expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano, terão os significados que lhe são atribuídos nesta Cláusula 1; (b) As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado; (c) As referências a documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se disposto de forma contrária; (d) todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma do artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos de direito material cujo início ou término caia em feriado, de modo que impeça a conclusão do ato, será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte e, nas hipóteses de pagamentos pela **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, não ocorrerá incidência de juros ou atualização monetária;
- 1.2** AGC: significa Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35, da LRF;
- 1.3** Créditos: são os créditos e obrigações em nome da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, líquidos ou ilíquidos (relativos a todos os créditos anteriores ao pedido e ainda não listados), materializados ou contingentes, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a data do pedido de recuperação judicial, sendo estes sujeitos ou não aos efeitos do Plano;
- 1.4** Credores: pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos relacionadas na Lista de Credores;
- 1.5** Credores Classe I: significa os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;
- 1.6** Credores Classe II: significam os titulares de créditos garantidos por garantias reais sujeitos a Recuperação Judicial;
- 1.7** Credores Classe III: significam os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, privilégios gerais ou subordinados;
- 1.8** Credores Classe IV: significam os titulares de créditos que, na data do pedido de recuperação judicial, estejam enquadrados na Receita Federal do Brasil como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte;



- 1.9** Credores Sujeitos: todos os credores que possuam créditos subordinados, seguindo os termos do artigo 49 da Lei nº 11.101/2005;
- 1.10** Credores Extraconcursais: credores que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação Judicial, pela definição do artigo 67, da Lei nº 11.101/2005, c/c artigo 84 da referida Lei;
- 1.11** Credores Não Sujeitos: credores os quais, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação Judicial, enquadrados pela definição dada do artigo 49, § 3º e § 4º, como na definição do artigo 67 c/c artigo 84, da LRF.
- 1.12** Credores Aderentes: credores extraconcursais ou credores não sujeitos que optarem por aderir ao presente Plano de Recuperação Judicial;
- 1.13** Data de Homologação: data em que ocorre a publicação da decisão da homologação judicial do Plano de Recuperação;
- 1.14** Data do Pedido: a data do ajuizamento do pedido de recuperação da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**;
- 1.15** Homologação Judicial do Plano: é a decisão judicial proferida pelo Juízo que concedeu a recuperação judicial, nos termos do artigo 58 da Lei de Recuperação e Falências;
- 1.16** Laudo de Avaliação dos Ativos: avaliação econômica realizada por empresa especializada englobando todos os bens da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, como imóveis, veículos, ações, etc., contido no Anexo II do presente Plano.
- 1.17** Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira: levantamento de informações econômicas, financeiras e operacionais elaborado por empresa especializada, contida no Anexo I do presente Plano.
- 1.18** Juízo da Recuperação: 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Estado do Paraná;
- 1.19** LRF: Lei número 11.101/2005 – Lei de Falências e Recuperação Judicial;
- 1.20** Novos Financiadores: terceiros que tenham fornecido ou venham a fornecer créditos a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** em data posterior ao pedido de Recuperação Judicial;
- 1.21** Plano: o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** por meio deste documento, o qual está de acordo com o artigo 53 da LRF;
- 1.22** Quadro Geral de Credores: o quadro de credores na sua modalidade consolidada pelo Administrador Judicial e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial.



2. OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O Plano possui os seguintes objetivos centrais: (1) preservar a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social e econômica; (2) permitir a superação da crise econômico-financeira deflagrada pela situação macroeconômica do país com consequências diretas em suas margens operacionais, ocasionando descompasso do seu fluxo de caixa com o vencimento das obrigações contratadas; (3) reestruturar as suas operações e dimensioná-las ao seu fluxo de caixa; e; (4) atender aos interesses dos seus credores de forma a proceder ao pagamento dos créditos por meio de uma estrutura de quitação compatível com o seu potencial de geração de caixa.

3. RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM ADOTADOS PELA INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA

Nos termos do artigo 50, da LRF, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** poderá utilizar, a qualquer tempo, os seguintes mecanismos de recuperação de empresas:

“Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros: I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; III – alteração do controle societário; IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de voto em relação às matérias que o plano especificar; VI – aumento de capital social; VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; X – constituição de sociedade de credores; XI – venda parcial dos bens; XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; XIII – usufruto da empresa; XIV – administração compartilhada; XV – emissão de valores mobiliários; XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor. § 1º Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia. § 2º Nos créditos em moeda estrangeira, a variação cambial será conservada como parâmetro de indexação da correspondente obrigação e só poderá ser afastada se o credor titular do respectivo crédito aprovar expressamente previsão diversa no plano de recuperação judicial.”



Paralelo à renegociação de seu passivo, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, com o objetivo de reduzir sua estrutura financeira e potencializar os resultados obtidos, declara que as seguintes estratégias para superação da crise estão em andamento, com o comprometimento de todo seu staff, para frutos a curtíssimo, curto e médio prazo.

- reestruturação da área administrativa e financeira: as metodologias de controle e apuração de resultados serão padronizadas e acompanhadas assiduamente pela Diretoria;
- readequação das margens operacionais da empresa: o enxugamento de custos e despesas operacionais e administrativas deverão ocasionar uma melhora significativa nas margens de contribuição da empresa, tornando a operação rentável e viável com segurança e menos volatilidade;
- reinvestimentos em sistemas de gestão e controle: para ocasionar a melhor gestão de custos e despesas, principalmente nos setores administrativo e financeiro, a empresa prevê um reinvestimento na atualização de controles e gestão, que devem iniciar a curto prazo;
- planejamento estratégico: a empresa desenvolverá um planejamento estratégico para os próximos cinco anos de atividade, que compreendam objetivos e metas factíveis segmentadas por setor da empresa, com os devidos responsáveis, para que os resultados sejam controlados e previstos no decorrer do processo;
- estruturação do capital de giro necessário para a atividade, buscando principalmente a redução do ciclo financeiro;
- a manutenção e crescimento das receitas deverão ser buscadas, com suas correções ao longo dos anos, através de indicadores correspondentes a atividade.

Aliados com a proposta de renegociação do passivo da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, as estratégias elencadas vão proporcionar a longevidade da empresa à medida que impactarem positivamente nos resultados operacionais, econômicos e financeiros.

4. A RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA E SEUS PRINCIPAIS EVENTOS

4.1 Endividamento em Recuperação Judicial

À época do Pedido de Recuperação Judicial, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** possuía a seguinte configuração das Classes, baseadas no Edital - Lista de Credores anexada ao Pedido:



Tabela 1- Quadro de Distribuição das Classes¹

CLASSE	DESCRICAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR LISTA	AV%
Classe I	Trabalhistas	0	-	0%
Classe II	Garantia Real	0	-	0%
Classe III	Quirografários	16	R\$ 301.422,79	100%
Classe IV	ME e EPP	0	-	0%
TOTAIS		16		100%

Ou seja, no processo de Recuperação Judicial da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, A Empresa não possui, na data do Pedido, credores pertencentes a Classe I e II. A empresa possui 16 (dezesseis credores), envolvidos na Classe III, sendo esta classe responsável por cem por cento do total dos créditos da Recuperação Judicial e que corresponde a trezentos e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos. O total do Passivo sujeito a recuperação judicial é de trezentos e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos. A Empresa também não possui, na data do Pedido, credores pertencentes a Classe IV.

4.2 Fatos Relevantes

- 4.2.1** A **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, ingressou em 11 de agosto de 2022, com o pedido de Recuperação Judicial, que tramita sob o processo de número 0008653-31.2022.8.16.0185.
- 4.2.2** Com todos os pressupostos da Lei 11.101/2005 atendidos (artigos 48 e 51), o deferimento do processamento foi determinado pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2º Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba, Paraná, Dra. Luciane Pereira Ramos, na data de 29 de setembro de 2022, com data da publicação em 29/09/2022.
- 4.2.3** O administrador nomeado para exercer as atribuições especificadas no artigo 22, da Lei 11.101/2005, foi o escritório Brizola e Japur. Site: <https://brizolaejapur.com.br/>
- 4.2.4** Conforme explicita o artigo 53, da LRF: “o plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência”. A apresentação definitiva do Plano de Recuperação Judicial em juízo.

¹ Salienta-se que o Quadro acima exposto poderá sofrer alterações à medida em que a Lista Final de Credores for publicada pelo Administrador Judicial.



5. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA

As premissas da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** para alcançar os principais objetivos propostos por este Plano são: (1) a manutenção da fonte produtora; (2) manutenção do emprego dos seus funcionários; (3) o respeito e o tratamento adequado dos seus credores e (4) a redução dos seus custos e despesas.

6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** apresenta a seguir a pormenorização da forma de pagamento. Os pagamentos estão evidenciados nos fluxos de caixa projetados vinculados ao anexo I – Laudo de Demonstração de Viabilidade Econômica e Financeira, com valores nominais sem a atualização monetária proposta a cada Classe de Credor. Esta atualização será calculada no momento do pagamento de cada parcela conforme disposto, podendo apresentar variações conforme o indicador utilizado.

Caso haja exclusão de algum credor da relação de credores apresentada pela **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** no processo de recuperação judicial, e sendo este crédito exigível fora do processo de recuperação judicial, o valor reservado para o pagamento deste credor neste plano será reservado para o pagamento deste valor, a este credor, fora do processo de recuperação judicial, uma vez que nas projeções já foram considerados os pagamentos do crédito em questão, mantendo assim o objetivo de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira da empresa.

6.1 Disposições Gerais – Forma de Pagamento da Classe III

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor. Servirá também como forma de comprovação de pagamento o recibo confeccionado pelo credor, nos casos de pagamentos que se efetivarem por outros meios que não a transferência eletrônica (PIX, TED e DOC) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, etc.

Para que seja feito o pagamento, cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do site do AJ, link: <<https://brizolaejapur.com.br/habilitacao-e-divergencias-online>> até 60 dias anteriores ao início da data de pagamento prevista na proposta, os seguintes dados:

- Nome completo/razão Social;
- CPF/CNPJ;



- Telefone e e-mail do responsável pela empresa conforme seu contrato/estatuto social;
- Dados bancários (instituição bancária com código bancário / agência / conta / chave PIX).

Caso o credor não envie o e-mail com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que este realize tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 60 dias após o recebimento do e-mail, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros. O não pagamento da parcela, dentro do prazo estipulado por este plano, pela falta das informações devidas pelo credor, não configurará descumprimento do plano.

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

6.2 Credores Classe I

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.

6.3 Credores Classe II

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.

6.4 Credores Classe III

Os credores das Classes III terão um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total dos seus créditos, sendo certo que o seu crédito será pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, respeitando um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de homologação do plano de recuperação judicial pelo Juízo da Recuperação.

Estes créditos da Classe III serão corrigidos pela taxa 1% a.a. (um por cento ao ano) acrescido da Taxa Referencial (TR), a contar da data da homologação do Plano de Recuperação até a data de pagamento da parcela, respeitando-se a atualização do saldo devedor para parcelas futuras.

6.5 Credores Classe IV

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.



7. VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Para elaborar uma proposta de pagamento do passivo sujeito a Recuperação Judicial, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** elucidou suas projeções de forma factível e realista, além de contar com o Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira, Anexo I, deste documento.

- Projetou-se a continuidade das atividades em virtude dos contratos de prestação de serviços de consultoria no acompanhamento de obras já assinados com a **RECUPERANDA** (Anexos III e IV - Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Eireli).
- Considerando que o imóvel localizado à Rua Mariano Skakuy, 350 – Bairro Rio Pequeno, município de São José dos Pinhais/PR, seja vendido pela importância mínima de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), fica acordado que o pagamento dos credores da Classe III, serão pagos integralmente 30 (trinta) dias após do recebimento total, dessa forma, a carência para pagamentos dos credores Classe III torna-se nula.
- A projeção de faturamento da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** considera a atual carteira de clientes com contratos assinados. Para o primeiro ano projetou-se um faturamento seguindo valor médio de BDI (fórmula usada na construção civil para estimativa de despesas de uma obra), respeitando a sazonalidade da atividade. Para os anos seguintes projetou-se um crescimento anual de 1%.
- Para os Impostos considerou-se a situação tributária atual da empresa, que trabalha no Lucro Presumido.
- Quanto ao custo dos serviços vendidos (CSV), utilizou-se a carga tributária de PIS em 0,65%, COFINS em 3,00% e ISS de 5%.
- As projeções de despesas operacionais levaram em consideração uma redução de 85% (oitenta e cinco por cento) nas despesas administrativas, mudando os serviços para modalidade em home office. As despesas com o processo de Recuperação Judicial foram consideradas nas projeções, bem como pagamento do Administrador Judicial, Advogados do processo, custas processuais entre outras mediante a venda imóvel localizado à Rua Mariano Skakuy, 350 – Bairro Rio Pequeno, município de São José dos Pinhais/PR.
- Em anexo a este plano segue matrícula atualizada com avaliação atual do imóvel sugerido pela **RECUPERANDA** para a dação em pagamento. Desta forma o custo para pagamento dos credores não afetará o fluxo de caixa da empresa. No Anexo II segue matrícula atualizada do Imóvel, escritura pública de compra e avaliação.
- Foi considerado o pagamento de todos os impostos gerados pela atividade dentro do mês de competência dos mesmos.



- Com a folga proporcionada pelo período de carência, a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** reinvestirá as sobras de caixa no capital de giro necessário à operação e na manutenção essenciais a atividade nos anos 2023 e 2024.
- Considerou-se que a Assembleia Geral de Credores, e consequentemente a aprovação do presente Plano ocorrerá no próximo ano de 2023, iniciando os pagamentos aos credores em 2023, respeitando o período de carência aqui mencionado.

Após a definição das premissas apresentamos abaixo projeção do demonstrativo de resultado e fluxo de caixa para os próximos 10 anos.



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA

Figura 1- Demonstrativo de Resultado Projetado.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Projeção de Faturamento	96.000,00	96.960,00	97.929,60	98.908,90	99.897,98	100.896,96	101.905,93	102.924,99	103.954,24	104.993,79
Dedução da Receita	-8.304,00	-8.387,04	-8.470,91	-8.555,62	-8.641,18	-8.727,59	-8.814,86	-8.903,01	-8.992,04	-9.081,96
ISS	-4.800,00	-4.848,00	-4.896,48	-4.945,44	-4.994,90	-5.044,85	-5.095,30	-5.146,25	-5.197,71	-5.249,69
PIS	-624,00	-630,24	-636,54	-642,91	-649,34	-655,83	-662,39	-669,01	-675,70	-682,46
COFINS	-2.880,00	-2.908,80	-2.937,89	-2.967,27	-2.996,94	-3.026,91	-3.057,18	-3.087,75	-3.118,63	-3.149,81
RECEITA LÍQUIDA	87.696,00	88.572,96	89.458,69	90.353,28	91.256,81	92.169,38	93.091,07	94.021,98	94.962,20	95.911,82
Custo dos Serviços Vendidos	-33.600,00	-33.936,00	-34.275,36	-34.618,11	-34.964,29	-35.313,94	-35.667,08	-36.023,75	-36.383,99	-36.747,83
Despesas Operacionais	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	44.096,00	44.636,96	45.183,33	45.735,16	46.292,51	46.855,44	47.423,99	47.998,23	48.578,22	49.164,00
Outras Despesas Operacionais	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
RESULTADO OPERACIONAL	42.096,00	42.636,96	43.183,33	43.735,16	44.292,51	44.855,44	45.423,99	45.998,23	46.578,22	47.164,00
Despesas Financeiras	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00
RESULTADO ANTES DO IR	41.596,00	42.136,96	42.683,33	43.235,16	43.792,51	44.355,44	44.923,99	45.498,23	46.078,22	46.664,00





Figura 2 – Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Entradas Operacionais	96.000,00	96.960,00	97.929,60	98.908,90	99.897,98	100.896,96	101.905,93	102.924,99	103.954,24	104.993,79
Entradas Venda Imóveis			4.500.000,00							
Saídas Operacionais	-54.404,00	-54.823,04	-55.246,27	-55.673,73	-56.105,47	-56.541,53	-56.981,94	-57.426,76	-57.876,03	-58.329,79
Pagamento a Credores Classe III	0,00	0,00	-150.711,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUXO OPERACIONAL LÍQUIDO	41.596,00	42.136,96	4.391.971,94	43.235,16	43.792,51	44.355,44	44.923,99	45.498,23	46.078,22	46.664,00
SALDO	41.596,00	83.732,96	4.475.704,90	4.518.940,06	4.562.732,58	4.607.088,02	4.652.012,01	4.697.510,24	4.743.588,46	4.790.252,46





Como se pode visualizar no Fluxo de Caixa Projetado acima, o Plano possibilita a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** a manutenção de sua atividade de forma econômica e financeiramente viável, cumprindo com os pagamentos dos seus compromissos e o pagamento do passivo incluso na Recuperação Judicial, e ainda reduz a dependência de capital de terceiros para o giro da mesma. O período de carência de 24 meses é de fundamental importância para a empresa obter o fôlego necessário para honrar os compromissos com as primeiras parcelas das Classes III, como também da venda do imóvel.

8. EVENTO DE LIQUIDEZ E ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS

A **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** se compromete a direcionar recursos excepcionais de sobra de caixa decorrentes de entradas não estimadas de receitas ou por qualquer outra razão ao pagamento antecipado dos créditos da Classe III. A aludida antecipação somente ocorrerá caso haja sobra de saldo, que deverá ocorrer da seguinte forma:

- 8.1** a escolha da parcela vincenda a ser antecipada é da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**. A quitação integral de uma parcela pelo devedor não ensejará antecipação do vencimento das parcelas futuras, permanecendo assim seus vencimentos e prazos inalterados.
- 8.2** o deságio se dará pelo total da dívida inclusa na parcela a ser quitada no período antecipado, a taxa de 1% a.m., limitado a até 30% (trinta por cento) do valor da mesma – que será atualizada até a data do pagamento.
- 8.3** será realizada de forma uniforme aos credores, e proporcional ao valor dos seus créditos.
- 8.4** o pagamento será efetuado conforme clausula 6.0 – Proposta de Pagamento aos Credores, que estabelece a forma de pagamento, e será efetuado até 30 (trinta) dias úteis após o envio do Comunicado aos credores por parte da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**.
- 8.5** No caso o valor disponibilizado para a antecipação de parcelas não ser suficiente para quitar o valor total de uma parcela, já com o deságio, o pagamento será realizado de forma proporcional aos valores correspondidos a cada credor.



9. DISPOSITIVOS GERAIS

9.1 Da Cessão dos Créditos

Os credores poderão ceder seus respectivos créditos desde que: (1) a cessão seja comunicada a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** nos termos da lei e, (2) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da aprovação do Plano, o crédito cedido estará adstrito a suas cláusulas, sob pena da cessão ser reputada ineficaz em relação ao devedor da obrigação cedida, salvo se este o ratificar, ainda que posteriormente.

9.2 Suspensão das Ações

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano, os Credores não mais poderão, a partir da Aprovação do Plano (1) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado ou não a qualquer Crédito contra a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**; (2) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a **RECUPERANDA**; (3) penhorar quaisquer bens da **RECUPERANDA** para satisfazer seus créditos; (4) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da **RECUPERANDA** para assegurar o pagamento de seus Créditos; (5) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido a **RECUPERANDA**; (6) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outro meio; e (7) todas as ações e execuções judiciais em curso contra a **RECUPERANDA**, relativos aos Créditos serão suspensas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas após o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

9.3 Reconstituição de Direitos

Verificada a Resolução do Plano por não cumprimento ou a convolação da Recuperação Judicial da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61, da Lei de Falências, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61 e 74, da Lei de Falências.

9.4 Quitação

Exceto na hipótese de Resolução do Plano, o pagamento do passivo conforme disposto na cláusula 6 (Proposta de Pagamento Aos Credores) implicará na



quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, seus controladores e garantidores, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado integralmente todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, controladas, afiliadas e coligadas, e seus diretores, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, garantidores, sucessores e cessionários.

9.5 Divisibilidade das Previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano permanecerão válidos e eficazes.

9.6 Suspenção dos Efeitos dos Protestos

Consoante a Lei nº 9492/1997 (Lei do Protesto), os documentos de dívida mercantil ou de serviços que comprovem o compromisso entre o credor e o devedor, em casos de não pagamento, possuem legalmente assegurado o processo de Protesto Público formal e solene. Isso para que fique caracterizado o descumprimento pelo devedor e comprovado por um Órgão de Autoridade e Fé Pública, com respaldo na legislação, que dá legitimidade ao protesto e autoridade a seus efeitos. A lei regulamenta um instrumento para evitar a impunidade e atitudes de má-fé, restaurando a moralidade e seriedade em qualquer transação comercial.

A **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** requereu o benefício legal da Recuperação Judicial como forma de garantir a manutenção das fontes produtoras, dos empregos dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em juízo aos Credores o presente Plano de Recuperação Judicial, e que, por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores, constituirá em título executivo judicial nos termos do artigo 584, inciso III, do caput da Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil.

Não obstante, o artigo 59 da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas) determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, pelos Credores implica em novação dos créditos anteriores ao pedido de recuperação e obriga o devedor e todos os credores a ele submetidos, sem prejuízos das garantias, observado o disposto no inciso I do artigo 50 da Lei de regência.

A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, implica em novação de todos os créditos anteriores ao pedido e submetidos à recuperação judicial, cumulado com a constituição do título executivo judicial pela decisão judicial que conceder a



recuperação judicial da **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, ficando desde já obrigados todos os Credores a ele sujeitos a suspender os efeitos dos protestos efetuados – por ordem judicial após aprovação do presente Plano, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicação de multa diária a ser fixada pelo Juízo – em nome da **RECUPERANDA**, seus sócios, garantidores e avais, referentes às dívidas submetidas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, bem como os lançamentos nos órgãos de restrição ao crédito, principalmente no SERASA (REFIN, PEFIN e PROTESTOS) e SPC, pelo fato de que, tendo o plano sido aprovado e a dívida novada (em consonância com a previsão legal), e sendo o plano devidamente honrado pela **RECUPERANDA** nos modelos de sua aprovação, a dívida protestada não mais estará inadimplida, restando o objeto que motivou o seu apontamento inexistente em razão de fato novo, qual seja, a aprovação do presente Plano, de modo que se faz necessária a suspensão de todos os efeitos dos protestos relativos às dívidas submetidas ao presente processo de Recuperação Judicial até que seja cumprido referido plano e satisfeitos os créditos, quando serão extintos definitivamente referidos protestos.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, pessoalmente os Credores que mantiverem os protestos vigentes e apontamentos mencionados no parágrafo anterior enquanto aguarda-se o integral cumprimento do presente Modificativo.

Igualmente, serão civilmente responsáveis, aqueles credores que após realizada a satisfação de seus respectivos créditos, em razão da já referida plena, rasa, irrevogável e irretratável quitação mantiverem os protestos, deixando de emitir carta de anuência em benefício da **RECUPERANDA**.

9.7 Eleição de Foro

O presente Plano é regido e deve ser interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito o Juízo da Recuperação Judicial como competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa decorrente deste Plano.

São José dos Pinhais, 19 de dezembro de 2022.

FABIANA DE
CASTRO
FERREIRA:0169204
1975

Assinado de forma digital
por FABIANA DE CASTRO
FERREIRA:01692041975
Dados: 2022.12.19
16:23:59 -03'00'

FABIANA DE CASTRO FERREIRA



ANEXO I

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA





LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

em Recuperação Judicial:

INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA - CNPJ nº 10.259.475/0001-50;

Processo de Recuperação Judicial nº 0008653-31.2022.8.16.0185, em tramitação perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná.

O Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro é apresentado, obedecendo o cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei de Recuperação e Falência 11.101/05. Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial – Anexo I; AGA Controladoria e Serviços Administrativos é responsável pela elaboração deste documento, que foi desenvolvido no período de Setembro a Dezembro de 2022.

19 de dezembro, 2022.



A AGA Controladoria e Serviços Administrativos é uma empresa de consultoria empresarial que tem como papel contribuir para a evolução profissional das organizações, frente aos desafios criados pela competitividade e dinâmica do mercado.

Almejamos um patamar singular de competitividade ao reduzir riscos e maximizar ganhos para os nossos clientes. Para isso, contamos com uma metodologia de trabalho diferenciada, que visa a segurança e transparência no serviço prestado, criando cenários sólidos para a tomada de decisões inteligentes.

A equipe técnica da AGA Controladoria e Serviços Administrativos responsável pelo presente Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira é liderada por **Graziela Sabino Antunes**, que tem carreira consolidada em empresas de médio e grande portes da área de construção civil, atuação de mais de 20 anos na gestão, operação e controle das rotinas das áreas Administrativa, Financeira, Contábil e Fiscal, forte experiência na estruturação, gestão e otimização dos processos, procedimentos e rotinas de tesouraria, compras administrativas, gestão de contratos, planejamento estratégico e gestão orçamentária e ampla vivência no desenvolvimento do relacionamento com bancos, fornecedores e clientes, contribuindo para captação de recursos, melhores negociações (prazos, taxas e juros) e manutenção da saúde financeira das empresas.

Além de expertise na elaboração, definição e monitoramento de indicadores de desempenho administrativos e financeiros, elaborando relatórios, dashboards e análises para apoio à tomada de decisão da alta liderança e investidores. Domínio na gestão de pessoas, estruturação de equipes para projetos complexos, gestão de conflitos, liderança, motivação, delegação de atividades, acompanhamento dos resultados, treinamento e desenvolvimento dos colaboradores.

Contatos: (41) 9 8893-3603 | grazielantunes76@gmail.com



GLOSSÁRIO

FIGURAS

- Figura 1 – Composição participação societária em percentual
- Figura 2 – Base credores RJ
- Figura 3 – Análise demonstrativo de Resultado Operacional
- Figura 4 – Análise Fluxo de Caixa

TABELAS

- Tabela 1 - Comparativo Crescimento PIB por Setor
- Tabela 2 – Taxa de Variação Setores e Construção Civil
- Tabela 3 - Comparativo Crescimento PIB x CUB-PR
- Tabela 4 - Resumo do Resultado do Exercício 2020
- Tabela 5 - Resumo do Quadro Geral de Credores
- Tabela 6 - Maiores Credores
- Tabela 7 - Resumo das Condições de Pagamento do Plano de Recuperação Judicial
- Tabela 8 - Projeção Demonstrativo de Resultados
- Tabela 9 - Projeção Fluxo de Caixa



TERMOS UTILIZADOS

- I. Planejamento financeiro: que demonstra as necessidades de expansão das empresas, e apontam eventuais desajustes futuros;
- II. Controle financeiro: dedica-se a acompanhar e avaliar a desempenho financeiro da empresa;
- III. Administração de ativos: que busca a melhor estrutura, em termos de risco e retorno, dos investimentos empresariais, bem como promover um gerenciamento eficiente de seus valores. Acompanha também possíveis defasagens no caixa entre entradas e saídas;
- IV. Administração de passivo: volta-se para a obtenção de recursos (financiamentos) e gerenciamento de sua composição, buscando a melhor estrutura em termos de liquidez, redução de custos e riscos financeiros;
- V. Alavancagem: utilização de recursos de terceiros com a finalidade de incrementar a rentabilidade de um investimento;
- VI. Amortização: na contabilidade, corresponde ao valor da depreciação de um ativo. Sobre o ponto de vista financeiro, representa o pagamento do principal de uma dívida;
- VII. Geração de caixa: corresponde ao registro em um determinado período do fluxo de entrada e saída de valores monetários em uma empresa, podendo estas ocorrerem em um período de tempo já realizado, passado ou serem projetados, períodos futuros;
- VIII. Demonstrativos de resultado do exercício: fornece um resumo financeiro dos resultados das operações financeiras da empresa durante um período específico. Normalmente, a demonstração do resultado (DRE) cobre o período de um ano encerrado em uma data específica, em geral 31 de dezembro do ano calendário. Algumas grandes empresas, no entanto, operam em um ciclo financeiro de 12 meses, ou ano fiscal, que se encerra em outra data, diferente de 31 de dezembro;
- IX. Balanço patrimonial: é a demonstração contábil destinada a evidenciar, quantitativa e quantitativamente, numa determinada data, a posição patrimonial financeira da Entidade. No balanço patrimonial, as contas



deverão ser classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação financeira da empresa;

- X. Capital de giro (ou working capital): o que resta de capital e das reservas de uma companhia depois que todos os seus ativos fixos tenham sido pagos, ou seja, o que resta para administrar no dia a dia do negócio. O capital de giro cobre as despesas operacionais existentes entre o período que engloba a decisão de se produzir uma mercadoria ou serviço e o tempo que se leva para receber o pagamento da primeira venda;
- XI. Caixa, ou cash, ou ainda disponível: dinheiro disponível para uso imediato que engloba cédulas, moedas e também bens líquidos que podem ser transformados rapidamente em notas e moedas e sem nenhuma perda;
- XII. Capital social: montante dos recursos aportados pelos acionistas ou sócios na subscrição de ações ou cotas da empresa;
- XIII. Fluxo de caixa (ou cash flow): quantia de dinheiro que passa por uma organização em um determinado período. Na empresa, o fluxo de caixa é a soma de seus novos empréstimos e do dinheiro das ações emitidas, mais o lucro das negociações, mais a depreciação. A empresa pode estar registrando lucros crescentes ano após ano, enquanto seu dinheiro vivo está se esvaindo.
- XIV. Macroeconomia: segmento da ciência econômica que estuda microunidades econômicas, como empresas e consumidores;
- XV. Taxa referencial (TR): a TR foi criada no Plano Collor II para ser o principal índice brasileiro – uma taxa básica referencial dos juros a serem praticados no mês vigente e que não refletissem a inflação do mês anterior. Apesar de definida pelo governo federal como indexadora dos contratos com prazo superior a 90 (noventa) dias, a TR também corrige os saldos mensais da caderneta de poupança.
- XVI. AGC: significa Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35, da LRF;
- XVII. Créditos: são os créditos e obrigações em nome da **RECUPERANDA**, líquidos ou ilíquidos (relativos a todos os créditos anteriores ao pedido e ainda não listados), materializados ou contingentes, existentes na Data do



Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a data do pedido de recuperação judicial, sendo estes sujeitos ou não aos efeitos do Plano;

- XVIII. Credores: pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos relacionadas na Lista de Credores;
- XIX. Credores Classe I: significam os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;
- XX. Credores Classe II: significam os titulares de créditos garantidos por garantias reais sujeitos a Recuperação Judicial;
- XXI. Credores Classe III: significam os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, privilégios gerais ou subordinados;
- XXII. Credores Classe IV: significam os titulares de créditos que, na data do pedido de recuperação judicial, estejam enquadrados na Receita Federal do Brasil como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte;
- XXIII. Credores Sujeitos: todos os credores que possuam créditos subordinados, seguindo os termos do artigo 49 da Lei nº 11.101/2005;
- XXIV. Credores Extraconcursais: credores que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação Judicial, pela definição do artigo 67, da Lei nº 11.101/2005, c/c artigo 84 da referida Lei;
- XXV. Credores Não Sujeitos: credores os quais, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação Judicial, enquadrados pela definição dada do artigo 49, § 3º e § 4º, como na definição do artigo 67 c/c artigo 84, da LRF.
- XXVI. Credores Aderentes: credores extraconcursais ou credores não sujeitos que optarem por aderir ao presente Plano de Recuperação Judicial;
- XXVII. LRF: Lei número 11.101/2005 – Lei de Falências e Recuperação Judicial;
- XXVIII. Novos Financiadores: terceiros que tenham fornecido ou venham a fornecer créditos à **RECUPERANDA** em data posterior ao pedido de Recuperação Judicial;
- XXIX. Quadro Geral de Credores: o quadro de credores na sua modalidade consolidada pelo Administrador Judicial e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial;
- XXX. PIB: Produto Interno Bruto;



- XXXI. CUB: Custo Unitário Básico;
- XXXII. REFIS: Refis é o mecanismo se destina a regularizar créditos da decorrentes de débitos relativos a tributos e contribuições administrados pelos órgãos Federais: Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), além das Secretarias da Fazenda Estaduais e Municipais.





SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO	09
2.	BREVE RELATO SOBRE A RECUPERANDA	11
3.	ESTRUTURA SOCIETÁRIA DA RECUPERANDA	14
4.	CENÁRIO ECONÔMICO E SETORIAL	15
5.	CENÁRIO FINANCEIRO INTERNO DA RECUPERANDA	20
6.	SINTESE DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO	21
7.	O PLANO DE RECUPERAÇÃO	22
8.	SOBRE O PAGAMENTO DE CREDORES	23
9.	PLANO DE PAGAMENTO AOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS	25
10.	PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS	26
11.	CONCLUSÃO	33





1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO

A AGA Controladoria e Serviços Administrativos foi contratada pela direção da empresa em Recuperação Judicial: **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** em Recuperação Judicial: ora **RECUPERANDA**, para elaborar um Laudo Econômico e Financeiro com emissão de Parecer Técnico, contendo uma análise crítica e comentários sobre o Plano de Recuperação a ser apresentado a seus credores. Foram analisadas também as medidas a serem adotadas na empresa, bem como o cronograma de pagamento de forma a viabilizar economicamente a Recuperação Judicial.

Dentro do Laudo também se encontram as projeções dos demonstrativos financeiros, contendo geração de caixa projetado e demonstração do resultado do exercício projetado, que visam assegurar a viabilidade econômica e financeira da operação da **RECUPERANDA**. Todas as proposições que compõem o Plano foram elaboradas pela direção da empresa e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, de acordo com as disposições contidas na Lei 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa – LFRE), conforme expresso no Art. 53:

“Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter: I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; II – demonstração de sua viabilidade econômica; e III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.”

A nossa análise e elaboração de Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômica e financeira do Plano apresentado, a capacidade de pagamento dos credores e a recuperação da saúde financeira da empresa.

O nosso parecer inclui análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano e as suas principais características, incluindo os demonstrativos financeiros apresentados –principalmente do fluxo de pagamento aos credores até a extinção desses passivos.



O Plano, bem como todas as informações fornecidas para a elaboração deste laudo são, por premissas, consideradas reais e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações. Conforme o entendimento da AGA Controladoria e Serviços Administrativos, todos os dados e informações contidas no Plano, nos demonstrativos financeiros projetados e nas informações adicionais recebidas são verdadeiras e acuradas.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos oferecer alguma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pelos assessores jurídicos e consultores financeiros, dado ao fato de todos os dados e informações terem sido obtidas com a própria empresa.

A posse deste Laudo ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores não poderá em hipótese alguma ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da AGA Controladoria e Serviços Administrativos e da **RECUPERANDA**.

Este Laudo é considerado pela AGA Controladoria e Serviços Administrativos como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo de Recuperação Judicial, juntamente com o Plano.

O Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira tem como objetivo a análise e ponderação dos principais indicadores financeiros e econômicos sobre a situação da **RECUPERANDA**. Os principais pontos que serão criticados no presente laudo refletem:

- a) A análise do Plano da **RECUPERANDA**, com as premissas e condições adotadas pela mesma para saldar seus débitos equacionando a sua situação financeira vigente;
- b) Analisar as medidas operacionais e as premissas que nortearam a elaboração do Plano e o conjunto de demonstrativos financeiros projetados que refletem as medidas adotadas dentro do Plano incluindo os fluxos de caixa e os fluxos de



pagamentos aos credores;

- c) Emitir um parecer técnico sobre o Plano, identificando a sua viabilidade econômica e financeira, e que deverá acompanhar o Plano, tudo de acordo com que estabelece a Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa (LFR) – artigo 53) de 09 de fevereiro de 2005.

A AGA Controladoria e Serviços Administrativos, utilizou para a referida análise de viabilidade econômica e financeira as seguintes fontes de informações:

- Histórico e situação atual com as informações relevantes sobre o desempenho organizacional nos últimos anos;
- Petição inicial e demais documentos encaminhados aos credores;
- Planilhas auxiliares de composição de margens e custos utilizadas gerencialmente pela AGA Controladoria e Serviços Administrativos;
- Demonstrativos financeiros e contábeis projetados que foram preparados pela AGA Controladoria e Serviços Administrativos em conjunto com colaboradores e dirigentes da **RECUPERANDA**.

Ressaltamos que todas as informações foram repassadas pela Recuperanda e seus consultores jurídicos e financeiros, não tendo a AGA Controladoria e Serviços Administrativos realizado qualquer levantamento, auditoria ou conferência das informações utilizadas, assumindo todas as premissas como verdadeiras e acuradas.

2. BREVE RELATO SOBRE A RECUPERANDA – PETIÇÃO INICIAL

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA, foi constituída em data de 07 de agosto de 2.008, sob a denominação originária de Transportes Estrela Meridional Ltda. e nome fantasia de Transportes Galaxy, atuando, primeiramente, no campo do transporte rodoviário, pois a época o mercado de transporte de cargas era pujante e indicava que a empresa teria uma grande possibilidade de crescimento.

A recuperanda foi fundada com um capital social de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo estes recursos próprios dos sócios e que foram utilizados para compra de 02 (dois) conjuntos de cavalos mecânicos e carretas, o que possibilitou o início imediato das operações de transportes



já no mês de agosto de 2.008. No entanto, em um revés de sorte, naquele mesmo ano, uma crise econômica de proporções mundiais se instalou e atingiu também o Brasil, acarretando uma queda brutal nos índices da economia que afetaram em muito o mercado de transporte de carga nacional.

Ocorre que, no ano de 2009, enquanto o Governo Federal efetivava mudanças estruturantes, tais como a reforma trabalhista, o programa especial de regularização tributária e a redução da taxa de juros, alguns eventos negativos no meio político se contrapuseram no cenário nacional.

O cenário com muita instabilidade reduziu os investimentos e afetou a macroeconomia de maneira direta, fazendo com que o crescimento no país no ano de 2017 não ultrapassasse a taxa de 0,7% a.a., inferior à média da América Latina que cresceu 1,2% a.a.

Logo, o pequeno crescimento econômico, ainda que comemorado pelo setor produtivo, não foi suficiente para reativar e alavancar o setor de transportes, dessa forma, em 2009, motivada pelo crescimento recorde PIB da construção civil, a recuperanda muda a sua atividade principal para “Incorporação imobiliária”, com objetivo de construir unidades habitacionais em terreno próprio ou pertencente a outro.

A Recuperanda construiu 14 (quatorze) casas, as quais foram vendidas e o fruto destas alineações foi reinvestido e foram adquiridos mais terrenos e construídos novos imóveis, sempre de uma maneira a causar um crescimento sustentável e sólido.

De casas, a Recuperanda começou a construir prédios de apartamentos e, visando a especialização no mercado imobiliário, passou a ser também uma construtora de obras próprias, sendo inclusive possuidora do certificado de qualidade em construção, emitido pelo Ministério das Cidades, além de ser possuidora do certificado ISO 9001. A Recuperanda, já no ano de 2014, começou a ficar mais fortalecida economicamente, tendo capacidade de construir imóveis de qualidade e a preços muito competitivos, com uma boa margem de lucro. Assim, grande parte do que a Recuperanda lucrava era reinvestido para aumento do seu capital social pelos sócios, o que possibilitou para que a Recuperanda começasse a incorporar empreendimentos imobiliários de médio porte e também se credenciasse a ser uma empresa com crédito pré aprovado na Caixa Econômica Federal, no que é denominado programa de apoio à produção.

Em 2016 a recuperanda estava entregando seu segundo condomínio de médio porte e já somava mais de 200 (duzentas) unidades construídas e entregues, tendo um capital social de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), bem como se preparava para lançar mais um empreendimento de médio porte, quando mais uma vez o destino interferiu negativamente. Desta vez, o revés foi no fator da saúde de 1 (um) sócio, o qual foi acometido de doença grave em seu olho, tendo sido



submetido a 7 (sete) procedimentos cirúrgicos oculares, impossibilitando-o de continuar a atuar no direcionamento dos negócios. Dessa forma, na ausência do principal socio responsável pelo setor comercial a recuperanda perdeu sua capacidade de prospectar e buscar novos negócios.

Em 2017 a recuperanda sem força de vendas, opta pela parceria com a empresa Città Empreendimentos Imobiliários Ltda., e assina um acordo financeiro alinhado entre as partes foi o de que a Recuperanda repassaria um empreendimento que estava pronto para ser lançado na cidade de São Jose dos Pinhais Estado do Paraná e ficaria com 50% (cinquenta por cento) do resultado financeiro do empreendimento Vinicius de Moraes, estimado em Dois milhões de Reais. Fato esse que infelizmente não ocorreu, tendo em vista que a empresa Citta entrou em Recuperação Judicial deixando assim de honrar o compromisso assumido com a recuperanda.

Outros macros indicadores também impactaram negativamente na operação da **RECUPERANDA**, tais como taxa de desemprego e inadimplência, como acontece em toda recessão econômica.

Ainda, nessa época, a taxa de desemprego no país encerrou o ano em 11,8%, um recuo de 0,3% em relação ao ano anterior, enquanto a taxa de inadimplência teve aumento de 0,2% comparado ao ano anterior, fechando o ano em 39,5% da população ativa ou 59,9 milhões de consumidores inadimplentes. Esses índices demonstram que a renda das famílias brasileiras seguia bastante pressionada e sob forte exposição.

Mesmo diante das dificuldades enfrentadas, a **RECUPERANDA** investiu nos últimos anos em educação empresarial, com foco na profissionalização das suas atividades e no desenvolvimento de novas tecnologias baseadas em seu know-how, em profissionais capacitados e com valores alinhados ao propósito da atividade, bem como em infraestruturas e melhores condições de trabalho, permeados por um planejamento estratégico de longo prazo, organizado e estruturado. Diante disso, com objetivo de contrapor a restrição do mercado, a **RECUPERANDA** buscou soluções estratégicas para geração de receita junto à clientes parceiros oferecendo serviço de consultoria, planejamento e acompanhamento de obras.

As supracitadas ações foram organizadas e concatenadas de maneira estratégica, impactando diretamente na operação e elevando a condição da **RECUPERANDA** a um novo patamar de organização e profissionalismo. Os investimentos necessários ocorreram com o propósito de seguir crescendo com sustentabilidade, em um ambiente cada vez mais desafiador e de maior competitividade dentro do nicho de prestação de serviços no setor da Construção Civil.

Cumpre destacar que foram assinados dentro do prazo previsto (Dez/2022), 2 (dois) contratos, que representam 1% BDI dos empreendimentos: RESIDENCIAL FAZENDA HOME



CLUB R\$ 69.000.000,00 (Sessenta e nove milhões) e RESIDENCIAL PENHA R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões) de Valor Geral de Vendas - VGV na data das respectivas entregas, sendo todos parceiros do Programa Minha Casa, Minha Vida, através da Caixa Econômica Federal.

Entrementes, em função do alto número de conclusões e maior dificuldade de vendas a partir de Março de 2020 até meados de 2022, motivadas pelo contexto pandêmico até o presente momento, já se aproximando o final do ano, essas obras não iniciaram, retardando assim o início do faturamento contratual estabelecido de 1% do BDI a favor da Recuperanda. Desta forma, em razão da momentânea crise econômico-financeira que atravessa, a **RECUPERANDA**, ingressou com a medida no dia 11 de agosto de 2022.

Desta feita, e em observância ao que estabelece o artigo 53 da LRE, a **RECUPERANDA** possui o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para apresentar o Plano, bem como o presente **LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO**.

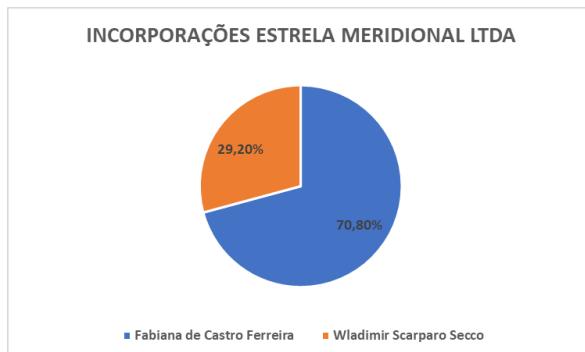
3. ESTRUTURA SOCIETÁRIA DA RECUPERANDA

Apresentamos a seguir, a estrutura societária da **RECUPERANDA**:

- **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**

Iniciou sua atividade em 07/08/2008, com sede na Rua Passos de Oliveira, nº 675, Centro, São José dos Pinhais, Estado do Paraná, CEP: 83.030-720, atualmente é presidida pelo Sra. FABIANA DE CASTRO FERREIRA e o Capital Social é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões reais).

Figura 1 – Composição participação societária em % (percentual)





4. CENÁRIO ECONÔMICO E SETORIAL

No cenário passado, o setor da construção civil sofreu com a forte queda do PIB do setor, e consequente queda do PIB brasil. Uma forte crise econômica abalou a economia brasileira desde o seu início em meados de 2014, onde o Produto Interno Bruto Brasil recuou 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) quando comparado com o ano anterior, seguido de dois anos com taxas de crescimento negativas, o que acarretou um elevado número de demissões, desemprego, perda do poder de compra, dificuldades de acesso ao crédito.

Ao avaliarmos o PIB Brasil, podemos identificar que nos anos de 2019, 2020 e 2021, o PIB Brasil teve em média 1,50% (um vírgula cinquenta por cento) de crescimento ano, porém ainda 47,00% (quarenta e sete por cento) inferior ao PIB de 2013, ano anterior ao início da crise, onde o PIB país foi de 3,00% (três por cento).

Porém, o mesmo não ocorreu com o PIB da construção civil que sofreu com fortes quedas e manteve-se em crescimento negativo nos anos de 2017 e 2018 com média de - 9,60% (nove vírgula sessenta por cento negativo), com uma breve recuperação em 2019 onde o PIB do setor foi de 1,50% (um vírgula cinquenta por cento), seguido de nova queda brusca em 2020 passando para -7,00% (sete por cento negativo), impactado principalmente pela pandemia do Covid-19, ou seja uma retração de 8,50% (oito vírgula cinquenta por cento).

Como vimos acima, estamos vivendo a pior recessão da história do país, havendo um elevado recuo no Produto Interno Bruto (PIB), onde constatamos que a economia se contraiu em cerca de 0,40% (zero vírgula quarenta por cento) em 2019 e 5,50% (cinco vírgula cinquenta por cento) em 2020, ano que o PIB se retraiu novamente, -4,10% (quatro vírgula dez por cento negativo), cenário que refletiu em vários mercados.

No setor da construção civil, destaca-se a diminuição da oferta de matéria prima e consequente aumento dos preços das mesmas, derivado da diminuição da jornada de trabalho dos colaboradores de empresas, dificuldades dos fornecedores na importação de matérias primas base e/ou produtos acabados, desvalorização do Real frente as moedas estrangeiras.

A economia está muito mais complexa e os problemas também. Devido ao cenário de crise em diversos mercados e setores, a **RECUPERANDA**, que pertence ao setor de prestação de serviços na construção civil, sofreu diretamente os reflexos e impactos da retração do mercado, sendo acentuado com os impactos causados pela pandemia do Covid-19, conforme narrado anteriormente.



No cenário atual, a Construção Civil, de acordo com os resultados do Produto Interno Bruto (PIB), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cresceu 2,7% no 2º trimestre/22 em relação aos primeiros três meses do ano. Assim, o incremento do setor supera o registrado pela economia nacional, que no mesmo período apresentou expansão de 1,2%.

Foi o oitavo trimestre consecutivo de crescimento da Construção, na série que compara o trimestre em relação aos três meses anteriores, com ajuste sazonal. Com isso, o setor está com o seu nível de atividades 12,5% superior ao registrado nos últimos três meses de 2019 (período pré-pandemia) e também 24,9% maior do que o observado no 2º trimestre/20, quando a pandemia efetivamente se instalou no Brasil. Desta forma, o patamar de atividades do setor voltou para início de 2016.

Sem dúvida são números que revelam a força da Construção e a sua importância para o desenvolvimento do País. Mas sempre é bom destacar que, apesar do desempenho positivo, o setor ainda está com nível de atividades 23,69% inferior ao pico registrado no início de 2014. Já a economia nacional está 0,3% inferior ao seu maior patamar, também alcançado no início de 2014. Isso significa que, caso a Construção estivesse com o ritmo de atividades de oito anos atrás, certamente o dinamismo atual da economia nacional seria diferente.

Tabela 1 – Comparativo Crescimento PIB por Setor





Tabela 2 – Taxa de Variação Setores e Construção Civil

TAXA DE VARIAÇÃO - SETORES E CONSTRUÇÃO CIVIL*						
Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e Acumulada em 4 trimestres						
TRIMESTRE	Indústria	Construção Civil	Agropecuária	Serviços	VAB pb	PIB pm
1º TRIMESTRE	(1,6)	(1,8)	0,6	1,6	0,8	0,9
2º TRIMESTRE	(0,5)	2,5	0,9	1,3	0,9	1,2
3º TRIMESTRE	(0,7)	4,8	0,9	1,2	0,8	1,1
4º TRIMESTRE	0,1	2,1	(1,4)	1,9	1,4	1,7
ACUM. 4 TRIM.	(0,7)	1,9	0,4	1,5	1,0	1,2
2020						
1º TRIMESTRE	(0,7)	2,0	6,4	0,2	0,4	0,4
2º TRIMESTRE	(12,8)	(8,8)	5,0	(9,8)	(9,7)	(10,1)
3º TRIMESTRE	0,0	(2,0)	2,0	(4,1)	(2,9)	(3,0)
4º TRIMESTRE	1,3	0,5	1,6	(1,3)	(0,5)	(0,4)
ACUM. 4 TRIM.	(3,0)	(2,1)	4,2	(3,7)	(3,2)	(3,3)
2021						
1º TRIMESTRE	3,9	5,2	7,0	(0,2)	1,5	1,7
2º TRIMESTRE	16,5	14,3	0,0	11,3	11,8	12,4
3º TRIMESTRE	1,2	10,3	(7,9)	6,3	4,2	4,4
4º TRIMESTRE	(0,6)	10,5	(0,3)	4,1	2,3	2,1
ACUM. 4 TRIM.	4,8	10,0	0,3	5,2	4,8	5,0
2022						
1º TRIMESTRE	(1,2)	7,8	(5,2)	4,1	2,8	2,4
2º TRIMESTRE	2,1	10,3	(0,9)	4,7	4,0	3,7
3º TRIMESTRE	2,8	6,6	3,2	4,5	3,6	3,6
4º TRIMESTRE	(100,0)	(100,0)	(100,0)	(100,0)	(100,0)	(100,0)
ACUM. 4 TRIM.	0,8	8,8	(1,3)	4,4	3,2	3,0

Fonte: IBGE - Diretoria de Pesquisas. Coordenação de Contas Nacionais.

Elaboração: Banco de Dados-CBIC.

OBS.: * Nova Série das Contas Nacionais - Referência 2010.

Os dados da Sondagem Nacional da Indústria da Construção, que é divulgada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) com o apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) já revelavam o incremento do nível de atividades setorial, ao apresentarem resultados acima da linha divisória de 50 pontos (que separa a queda do aumento de atividades).

Os números do mercado de trabalho da Construção também evidenciam o incremento das atividades do setor. Somente nos primeiros seis meses do ano a Construção contabilizou a geração de 184.503 novas vagas com carteira assinada, conforme dados do Novo Caged, divulgados pelo Ministério do Trabalho. E as informações referentes ao mês de julho continuam demonstrando alta, ao apresentarem a criação de mais 32.082 novos empregos. Assim, de janeiro a julho o setor contabilizou a criação de 216.585 novos postos de trabalho formais. Desta forma, o seu número de trabalhadores passou para 2,525 milhões.

Assim como o novo Caged, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Continua (PNAD Continua), divulgada pelo IBGE, também demonstrou dados positivos no mercado de trabalho. De acordo com o referido levantamento, o número de pessoas ocupadas no setor cresceu 3,8% ao passar de 7,213 milhões nos três primeiros meses do ano para 7,487 milhões no trimestre encerrado em junho. Em todas as bases de comparação o PIB da Construção Civil apresentou



melhor desempenho do que a economia nacional. A análise do 2º trimestre de 2022, em relação a igual período de 2021, evidencia um forte desempenho do setor, com alta de 9,9%. Nesse mesmo período, a economia nacional cresceu 3,2%. O resultado acumulado dos primeiros seis meses de 2022, em relação a iguais meses do ano anterior, também demonstra um desempenho do setor (9,5%) bem mais robusto do que a economia nacional (2,5%). Na taxa acumulada nos últimos quatro trimestres de 2022 (em relação aos quatro trimestres imediatamente anteriores) o 4 Banco de Dados – CBIC Informativo Econômico 01/09/2022 PIB da Construção cresceu 10,5% e a economia nacional 2,6%. Nesse contexto, sempre é bom destacar o novo ciclo de negócios que o setor iniciou no segundo semestre de 2020. Considerado atividade essencial, ele continuou trabalhando e gerando emprego e renda na economia. E com a chegada da pandemia no Brasil, as famílias ressignificaram o valor da casa própria. Assim, os lançamentos imobiliários e as vendas cresceram, trazendo um maior dinamismo para a atividade setorial.

Neste contexto, é bom destacar que somente de julho/20 até julho/22 a Construção Civil já contabilizou a geração de quase 600 mil novas vagas com carteira assinada. Desagregando os dados observa-se que a Construção de Edifícios foi o segmento com o maior número de novas vagas geradas pelo setor (243.362). Em segundo lugar vem os Serviços Especializados para a Construção, que envolvem atividades como demolição e preparação do terreno, obras de acabamento, outros serviços especializados para a construção, instalações elétricas, hidráulicas e outras instalações em construções (219.683). Já as obras de infraestrutura geraram, neste período, um saldo positivo de 135.257 novas vagas. Os dados do PIB do 2º trimestre também demonstra que o desempenho da economia brasileira voltou a surpreender. Enquanto algumas projeções apontavam alta de 0,9% para o período de abril a junho, em relação aos primeiros três meses do ano, o crescimento foi de 1,2%. Todos os grandes setores de atividade apresentaram alta nessa base de comparação: Agropecuária (0,5%), Indústria (2,2%) e Serviços (1,3%). Pela ótica da demanda o consumo das famílias apresentou elevação de 2,6%, a Formação Bruta de Capital Fixo, que representa o investimento na economia, cresceu 4,8% e a Importação de Bens e Serviços avançou 7,6%.

Alguns fatores ajudam a explicar o melhor desempenho da economia nacional em 2022. Inicialmente é preciso considerar a maior abertura da economia, com o fim das medidas de isolamento e também com o avanço do processo de vacinação (gerando maior controle da pandemia). Nesse contexto, destaca-se o desempenho do setor de Serviços, que fortaleceu o seu ritmo de atividades, depois de ser bastante atingido pela pandemia. Além disso, a antecipação do pagamento do 13º salário, bem como a ampliação do valor do auxílio Brasil e do vale gás, também



contribuíram para o maior dinamismo econômico ao estimular o consumo. Dados da PNAD Contínua demonstram que o desemprego voltou a recuar no País. A taxa de desocupação passou a ser de 9,1% no trimestre de maio a julho/22 enquanto de fevereiro a abril/22 ela foi de 10,5%. Importante destacar que nessa base de comparação nenhum grupamento de atividade apresentou queda no número de ocupações, o que é um resultado positivo e demonstra um mercado de trabalho ativo e não concentrado em apenas uma atividade. Isso significa que todos os segmentos destacados pelo IBGE aumentaram o número de pessoas trabalhando no trimestre encerrado em julho/22.

O recuo do desemprego fica ainda mais evidenciado quando se compara maio a julho/2021, onde a taxa de desocupação alcançou 13,7%, com iguais meses em 2022 (9,1%). Nesta base de comparação observa-se redução de 4,525 milhões no número de pessoas desocupadas. Ou seja, o número de desempregados recuou de 14,407 milhões (maio a julho/21) para 9,882 milhões (maio a julho/22), o que correspondeu a uma redução de 31,4%.

Outra informação relevante, divulgada pela PNAD Contínua, é o aumento de 2,9% no rendimento médio real habitual das pessoas ocupadas, que passou a ser de R\$2.693,00 no período de maio a julho/22, o que correspondeu a uma alta de 2,9% em relação aos três meses imediatamente anteriores. Vale ressaltar que o desempenho da economia brasileira no 2º trimestre de 2022, em relação aos três primeiros meses do ano, surpreendeu e, inclusive, foi melhor do que o registrado por outras importantes economias. Canadá, Espanha, Hungria, Itália, Dinamarca, México, França, Japão, Bélgica, Alemanha, Chile, Portugal, Estados Unidos e Reino Unido são algumas das economias com desempenho menor do que o brasileiro no período.

O bom resultado da atividade econômica nos primeiros meses de 2022 tem provocado revisões nas expectativas de crescimento do País neste ano. A Pesquisa Focus, realizada semanalmente pelo Banco Central, já estima elevação de 2,1% do PIB Brasil este ano.

Para 2022, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estimou, em julho, que a economia nacional crescerá 1,7%, enquanto a economia mundial registrará expansão de 3,2%. Para 2023 as expectativas da Pesquisa Focus sinalizam alta de 0,37% para o PIB enquanto, o FMI projeta expansão de 1,1%. A preocupação como cenário fiscal, a taxa de juros em patamar elevado, e também a desaceleração do crescimento mundial são fatores que exerçerão pressão no desempenho econômico do próximo ano. Nesse contexto, é importante ressaltar o aumento de juros em diversas economias, como a americana.

Os números registrados pela Construção, até aqui, evidenciam um reflexo positivo de um cenário de atividades imobiliárias mais aquecidas, especialmente após o início da pandemia. Além



disso, 2022 é um ano eleitoral, o que também contribui para aumentar o seu ritmo de atividades. Mas e o que esperar para frente? Dados dos Indicadores do Mercado Imobiliário Nacional, divulgados pela CBIC demonstram que enquanto as vendas de apartamentos novos cresceram 1,4% no primeiro semestre de 2022, os lançamentos imobiliários recuaram 6,0%. No 2º trimestre os lançamentos cresceram em relação aos primeiros três meses do ano (4,4%), mas registraram queda de 15,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. O recuo dos lançamentos reflete a preocupação do empresário, especialmente em função do incremento dos custos. Vale destacar que a Sondagem da Construção (CNI) demonstrou que o setor encerrou o segundo trimestre de 2022 ainda com forte preocupação de aumento de custos. Entretanto, a Sondagem também revela que os empresários permanecem confiantes e estão com expectativas positivas para novos empreendimentos e serviços, para a compra de insumos e também para a geração de novos empregos. Neste contexto, é importante destacar que ampliação de 30 para 35 anos do prazo máximo de financiamento do programa Casa Verde e Amarela e a sinalização de da desaceleração da alta nos preços dos insumos. Recentemente a CBIC revisou a sua perspectiva de crescimento da Construção Civil para 2022. A projeção atual é de alta de 3,5%. Caso confirmado será o segundo ano consecutivo de crescimento do setor superior ao da economia nacional.

Tabela 3 – Comparativo Crescimento PIB x CUB-PR

Ref	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB CONSTRUÇÃO CIVIL	-9,98%	-9,25%	-2,99%	1,46%	-7,02%	4,90%
VARIAÇÃO %		0,74%	6,25%	4,45%	-8,49%	6,19%

Ref	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CUB-PR	1.275,06	1.323,80	1.397,10	1.471,09	1.595,81	2.112,90
VARIAÇÃO %		3,82%	5,54%	5,30%	8,48%	4,71%

5. CENÁRIO FINANCEIRO INTERNO DA RECUPERANDA

À luz do cenário e projeções apresentadas no item anterior, fica evidente que não há como buscar uma recuperação da empresa dependendo apenas do crescimento do mercado externo e pelo PIB da construção. Dessa forma a **RECUPERANDA** deve crescer mais que o mercado para ser sustentável a longo prazo.

Para compreender melhor a origem do desequilíbrio financeiro da



RECUPERANDA, foram analisados os demonstrativos de resultados referente os exercícios 2020, 2021 e 2022.

Nessa análise foi verificado que a **RECUPERANDA** apresentou prejuízo acumulado de R\$ 713.527,01 (setecentos e treze mil, quinhentos e vinte e sete reais e um centavo), conforme detalhado no quadro abaixo:

Tabela 4 - Resumo do Resultado do Exercício em 2022

ANO	PREJUIZO
2022	R\$ 713.527,01
TOTAL	

Então concluímos que existiram 02 (dois) problemas: a crise financeira e a má administração, que isoladas ou em conjunto, contribuíram para o atual cenário da **RECUPERANDA**, mas que conforme demonstrado ao longo do Laudo, poderá ser revertido.

Para alcançar pelo menos o ponto de equilíbrio, que significa alcançar um lucro líquido com valor zero, ainda é necessário dar continuidade na otimização dos custos de gestão, dimensionar a mão de obra produtiva, redimensionar o custo fixo (despesas administrativas) de acordo com a receita e, agravado pelas despesas financeiras oriundas de empréstimos contratados com as instituições financeiras, principalmente Caixa Econômica Federal.

6. SÍNTESE DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

De acordo com o artigo 50 da Lei de Recuperação e Falência comentada no Plano, a **RECUPERANDA** se reserva o direito de utilizar todos os meios previstos em Lei.

Objetivando a retomada do equilíbrio financeiro e operacional, a **RECUPERANDA** efetuou o pedido de recuperação judicial, visando dar continuidade às suas atividades e proporcionar a manutenção dos postos de trabalho (diretos e indiretos), pagamento de credores, impostos, geração de riqueza e bem estar social.

Os meios que servirão de base para a reestruturação da **RECUPERANDA** para a retomada do equilíbrio financeiro e operacional se concentram na melhoria do fluxo de caixa da operação, com obtenção de novos contratos rentáveis, reestruturação do passivo, através da alteração das condições originais e dilatação dos prazos de pagamentos, conforme a capacidade de geração de caixa demonstrada anteriormente.



Entretanto, o plano de recuperação, preparado pela **RECUPERANDA**, está baseado nos seguintes meios de recuperação:

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas;
- Carência de 24 (vinte e quatro) meses;
- Redução/deságio dos montantes devidos a fim de equalizar a situação de caixa e possibilitar a reoperacionalização da RECUPERANDA;
- Correção das parcelas pela taxa de 1% (um por cento) ao ano acrescido da TR;

7. O PLANO DE RECUPERAÇÃO

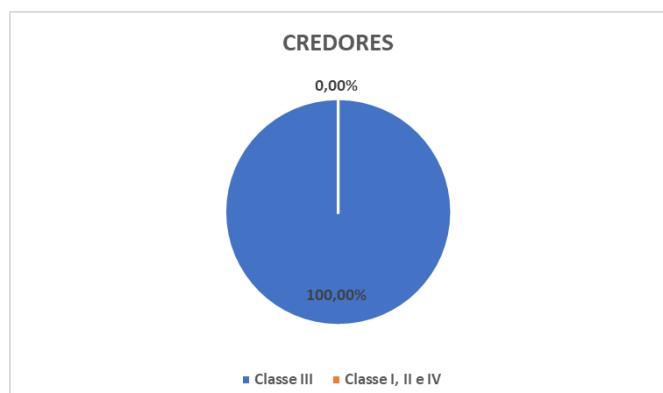
Conforme determina o artigo 49, expomos a seguir a configuração da Lista de Credores apresentada pela **RECUPERANDA**, que foi compilada conforme as classificações das contas e seus valores, a fim de perceber um resumo de listagem de forma mais efetiva.

Tabela 5 - Resumo do Quadro Geral de Credores

Classe	Descrição	Qtd	Valor Lista	AV%
Classe I	Trabalhistas	0	0	0
Classe II	Garantia Real	0	0	0
Classe III	Quirografários	16	301.422,79	100,00%
Classe IV	ME e EPP	0	0	0
TOTAL		16	301.422,79	100,00%

* Salienta-se que o Quadro acima exposto poderá sofrer alterações à medida em que a Lista Final de Credores for publicada pelo Administrador Judicial.

Figura 2 – Base credores RJ





Sobre o Quadro Geral de Credores, pode-se afirmar que no processo de Recuperação Judicial da **RECUPERANDA**, não possui, na data do Pedido, credores pertencentes a Classe I e II. A empresa possui 16 (dezesseis credores), envolvidos na Classe III, sendo esta classe responsável por cem por cento do total dos créditos da Recuperação Judicial e que corresponde a trezentos e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos. O total do Passivo sujeito a recuperação judicial é de trezentos e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos. A Empresa também não possui, na data do Pedido, credores pertencentes a Classe IV.

O total do Passivo sujeito a reuperação judicial é de R\$ 301.422,79 (Trezentos e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos).

Abaixo tabela com os maiores credores e sua classe de participação, seguido do valor do crédito.

Tabela 6 - Maiores Credores

RAZAO SOCIAL	VALOR	AV
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	175.284,60	58,15%
CERRO AZUL COMERCIO DE MATERIAL ELETRICO LTDA	25.374,80	8,42%
HIDROFIRE COMERCIO DE MATERIAIS HIDRAULICOS LTDA	24.274,00	8,05%
PROTEPORTE SISTEMAS DE SEGURANCA LTDA	20.093,00	6,67%
DUCTILFER COMERCIO DE MATERIAIS HIDRAULICOS LTDA	13.910,80	4,62%
CONCRETIZE SERVICOS DE CONCRETAGEM LTDA	10.816,63	3,59%
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO PARANA	7.620,57	2,53%
THAMMY JHULLY UPITS LEAL FLORES	6.900,00	2,29%
J D ABAGE COMERCIO DE MATERIAIS ELETRICOS EIRELI	3.683,71	1,22%
MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	3.128,59	1,04%
UNIMED CURITIBA - SOCIEDADE COOPERATIVA DE MEDICOS	2.989,45	0,99%
PAMELLA CONCEICAO DE HOLLEBEN PECHUT COSTA	2.700,00	0,90%
TUV NORD BRASIL AVALIACOES DA QUALIDADE EIRELI	2.555,15	0,85%
TRANSBELLO TERRAPLENAGEM LTDA.	1.184,00	0,39%
JOSE DOMINGOS DE AGUIAR LIMA - TRANSPORTES LTDA	700,00	0,23%
COPEL DISTRIBUICAO S.A.	207,49	0,07%
Total Geral	301.422,79	100,00%

*Salienta-se que o Quadro exposto poderá sofrer alterações à medida em que a Lista Final de Credores for publicada pelo Administrador Judicial.

Abaixo vemos a abertura da dívida da **RECUPERANDA** por credores, sendo identificado que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** é responsável por 58,15% (Cinquenta e oito vírgula quinze) por cento das dívidas.

8. SOBRE O PAGAMENTO DE CREDORES

Conforme descrito no plano: *Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor. Servirá também como forma de comprovação*



depagamento o recibo confeccionado pelo credor, nos casos de pagamentos que se efetivarem por outros meios que não a transferência eletrônica (TED e DOC), depósito bancário identificado e o PIX, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, etc. Para que seja feito o pagamento, cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do site do AJ, pelo link:< <https://brizolaejapur.com.br/habilitacao-e-divergencias-online>> em até 60 (sessenta) dias anteriores ao início da data de pagamento prevista na proposta, os seguintes dados:

- a) Nome/razão Social, CNPJ/CPF, número de telefone e endereço eletrônico;*
- b) Contato do responsável pela empresa conforme seu contrato/ Estatuto Social;*
- c) Instituição bancária com código bancário, agência e C/C para depósito, e chave PIX.*

Caso o credor não envie o e-mail com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que este realize tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 60 (sessenta) dias após o recebimento do e-mail, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros. O não pagamento da parcela, dentro do prazo estipulado pelo Plano, pela falta das informações devidas pelo credor, não configurará descumprimento do mesmo.

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista parceria realizada ou satisfeita em um dia que não seja um dia útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizada ou satisfeita no dia útil seguinte.

a) Credores Classe I

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.

b) Credores Classe II

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.

c) Credores Classe III

Os credores das Classes III terão um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total dos seus créditos, sendo certo que o seu crédito será pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, respeitando um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de



homologação do plano de recuperação judicial pelo Juízo da Recuperação.

Estes créditos da Classe III serão corrigidos pela taxa 1% a.a. (um por cento ao ano) acrescido da Taxa Referencial (TR), a contar da data da homologação do Plano de Recuperação até a data de pagamento da parcela, respeitando-se a atualização do saldo devedor para parcelas futuras.

d) Credores Classe IV

A INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA não reconhece a existência de credores para esta Classe na data do pedido de Recuperação Judicial.

Tabela 7 – Resumo das Condições de Pagamento do Plano de Recuperação Judicial

RESUMO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO PLANO	
CLASSE I (Trabalhista)	Não possui credores nessa classe.
CLASSE II (Garantia Real)	Não possui credores nessa classe.
CLASSE III (Quirografários)	O deságio de 50% do valor total da dívida. Carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de homologação do Plano pelo Juízo da Recuperação. Pagamento em 72 (cento e duas) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todo dia 20 (vinte). Saldo será corrigido pela taxa 1% a.a. (um por cento ao ano) acrescido da Taxa Referencial (TR), a contar da data da homologação do Plano até a data de pagamento da parcela.
CLASSE IV (ME E EPP)	Não possui credores nessa classe.

9. PLANO DE PAGAMENTO AOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

É de entendimento dos controladores da **RECUPERANDA** que para a recuperação e reestruturação da organização, os tributos devidos devem ser quitados.



Consoante desta necessidade a empresa buscará junto aos órgãos competentes o alongamento e parcelamento dos tributos devidos, sem que haja comprometimento da geração de caixa e conduza a **RECUPERANDA** a dificuldades no fluxo normal das operações. Nesse sentido, a **RECUPERANDA** pretendem aderir ao próximo plano de recuperação fiscal (REFIS) que for disponibilizado pelas Autoridades Fiscais, seja na esfera Federal, Estadual ou Municipal.

10. PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS

O cenário econômico e financeiro da **RECUPERANDA**, apresentado neste documento, foi construído através da simulação do desempenho futuro dos próximos 10 (dez) anos num único fluxo de caixa, com base nos contratos de prestações de serviços assinados, que são integrantes do Plano, e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

Estas e outras informações gerenciais, disponibilizada pela **RECUPERANDA**, foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano. Desta forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela **RECUPERANDA**.

A elaboração desse documento, bem como o Plano contou com o auxílio de uma ferramenta construída especificamente para criação do cenário apresentado, através da modelagem de dados em planilhas eletrônicas. No desenvolvimento foram utilizadas as informações pertinentes baseadas em relatórios, entrevistas e demonstrativos, tais como: demonstrativo de resultados, fluxo de caixa realizados, livro fiscais, balanço patrimonial, pesquisas de mercado, petição inicial, decisões e despachos, cronograma de obras, extratos bancários, e-mails, Plano, histórico da empresa, entre outros documentos.

Como método de custeio das projeções de obras novas utilizou-se para a apuração o custeio médio dos últimos 3 (três) anos acrescido de despesas indiretas.

A **RECUPERANDA**, com o objetivo de reduzir suas estruturas financeiras e potencializarem os resultados obtidos, declararam que as seguintes estratégias para superação da crise estão em andamento, com o comprometimento de todo seu staff, para frutos a curíssimo, curto e médio prazo.



- Reestruturação da área administrativa e financeira: as metodologias de controle e apuração de resultados serão padronizados e acompanhados assiduamente pela Diretoria;
- Mudança da jornada de trabalho administrativo para o regime domiciliar “home office”;
- Readequação das margens operacionais das empresas: o enxugamento de custos e despesas operacionais e administrativas deverão ocasionar uma melhora significativa nas margens de contribuição das empresas, tornando a operação rentável e viável com segurança e menos volatilidade;
- Reinvestimentos em sistemas de gestão e controle: para ocasionar a melhor gestão de custos e despesas, principalmente no setor administrativo e financeiro, as empresas prevêm um reinvestimento na atualização de controles e gestão, que devem iniciar a curto prazo;
- Planejamento estratégico: as empresas desenvolverão um planejamento estratégico para os próximos cinco anos de atividade, que compreendam objetivos e metas factíveis segmentadas por setor das empresas, com os devidos responsáveis, para que os resultados sejam controlados e previstos no decorrer do processo;
- Estruturação do capital de giro necessário para a atividade, buscando principalmente a redução do ciclo financeiro;
- A manutenção e crescimento das receitas deverão ser buscadas, com suas correções ao longo dos anos, através de indicadores correspondentes a atividade.

Aliados com a proposta de renegociação do passivo da **RECUPERANDA**, as estratégias elencadas vão proporcionar a longevidade das mesmas à medida que impactarem positivamente nos resultados operacionais, econômicos e financeiros.

Nas reuniões de definição das premissas, foi sempre aumejado o consenso entre a diretoria, e responsáveis pelas áreas, também foi analisado o cenário econômico, o mercado de atuação da **RECUPERANDA**, levando em consideração as perspectivas futuras e a reestruturação organizacional.

Para elaborar uma proposta de pagamento do passivo sujeito a Recuperação Judicial, a **RECUPERANDA** elucidaram suas projeções de forma factível e realista,



conforme extraído do Plano.

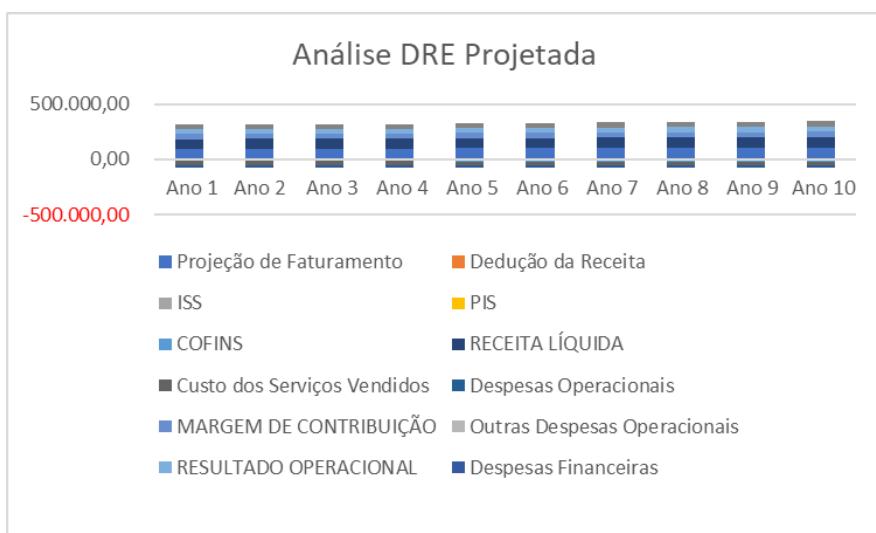
- Projetou-se a continuidade das atividades em virtude dos contratos de prestação de serviços de consultoria no acompanhamento de obras já assinados com a RECUPERANDA (Anexos III e IV - Bertoldi Empreendimentos Imobiliários Eireli).
- Considerando que o imóvel localizado à Rua Mariano Skakuy, 350 – Bairro Rio Pequeno, município de São José dos Pinhais/PR, seja vendido pela importância mínima de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), fica acordado que o pagamento dos credores da Classe III, serão pagos integralmente 30 (trinta) dias após do recebimento total, dessa forma, a carência para pagamentos dos credores Classe III torna-se nula.
- A projeção de faturamento da INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA considera a atual carteira de clientes com contratos assinados. Para o primeiro ano projetou-se um faturamento seguindo valor médio de BDI (fórmula usada na construção civil para estimativa de despesas de uma obra), respeitando a sazonalidade da atividade. Para os anos seguintes projetou-se um crescimento anual de 1%.
- Para os Impostos considerou-se a situação tributária atual da empresa, que trabalha no Lucro Presumido.
- Quanto ao custo dos serviços vendidos (CSV), utilizou-se a carga tributária de PIS em 0,65%, COFINS em 3,00% e ISS de 5%.
- As projeções de despesas operacionais levaram em consideração uma redução de 85% (oitenta e cinco por cento) nas despesas administrativas, mudando os serviços para modalidade em home office. As despesas com o processo de Recuperação Judicial foram consideradas nas projeções, bem como pagamento do Administrador Judicial, Advogados do processo, custas processuais entre outras mediante a venda imóvel localizado à Rua Mariano Skakuy, 350 – Bairro Rio Pequeno, município de São José dos Pinhais/PR.
- Em anexo a este plano segue matrícula atualizada com avaliação atual do imóvel sugerido pela RECUPERANDA para a dação em pagamento. Desta forma o custo para pagamento dos credores não afetará o fluxo de caixa da empresa. No Anexo IV segue matrícula atualizada do Imóvel, escritura pública de compra e avaliação.
- Foi considerado o pagamento de todos os impostos gerados pela atividade dentro do mês de competência dos mesmos.
- Com a folga proporcionada pelo período de carência, a INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA reinvestirá as sobras de caixa no capital de giro necessário à operação e na manutenção essenciais a atividade nos anos 2023 e 2024.



- Considerou-se que a Assembleia Geral de Credores, e consequentemente a aprovação do presente Plano ocorrerá no próximo ano de 2023, iniciando os pagamentos aos credores em 2023, respeitando o período de carência aqui mencionado.

Através da analise da DRE abaixo, foi possivel avaliar a capacidade de geração de riqueza (lucro) da RECUPERANDA, e perceber as modificações na administração melhorando os resultados, tornando-se possível uma administração voltada para eficiência e competência.

Figura 3 – Análise demonstrativo de Resultado Operacional



Percebe-se através da análise do gráfico acima que a **RECUPERANDA** consegue gerar riqueza de acordo com a projeção de faturamento recorrente, oriundo dos contratos de prestações de serviço de consultoria, planejamento e acompanhamento de Obras com a empresa parceira **BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**.

Importante ressaltar que em uma perspectiva conservadora, EXCLUINDO a venda do terreno matrícula 13.426, a análise dos 5 (cinco) primeiros anos projetou uma lucratividade média de R\$ 42.688,79 (Quarenta e dois mil, seiscentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos.



Tabela 8 – Projeção Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Projeção de Faturamento	96.000,00	96.960,00	97.929,60	98.908,90	99.897,98	100.896,96	101.905,93	102.924,99	103.954,24	104.993,79
Dedução da Receita	-8.304,00	-8.387,04	-8.470,91	-8.555,62	-8.641,18	-8.727,59	-8.814,86	-8.903,01	-8.992,04	-9.081,96
ISS	-4.800,00	-4.848,00	-4.896,48	-4.945,44	-4.994,90	-5.044,85	-5.095,30	-5.146,25	-5.197,71	-5.249,69
PIS	-624,00	-630,24	-636,54	-642,91	-649,34	-655,83	-662,39	-669,01	-675,70	-682,46
COFINS	-2.880,00	-2.908,80	-2.937,89	-2.967,27	-2.996,94	-3.026,91	-3.057,18	-3.087,75	-3.118,63	-3.149,81
RECEITA LÍQUIDA	87.696,00	88.572,96	89.458,69	90.353,28	91.256,81	92.169,38	93.091,07	94.021,98	94.962,20	95.911,82
Custo dos Serviços Vendidos	-33.600,00	-33.936,00	-34.275,36	-34.618,11	-34.964,29	-35.313,94	-35.667,08	-36.023,75	-36.383,99	-36.747,83
Despesas Operacionais	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	44.096,00	44.636,96	45.183,33	45.735,16	46.292,51	46.855,44	47.423,99	47.998,23	48.578,22	49.164,00
Outras Despesas Operacionais	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
RESULTADO OPERACIONAL	42.096,00	42.636,96	43.183,33	43.735,16	44.292,51	44.855,44	45.423,99	45.998,23	46.578,22	47.164,00
Despesas Financeiras	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00
RESULTADO ANTES DO IR	41.596,00	42.136,96	42.683,33	43.235,16	43.792,51	44.355,44	44.923,99	45.498,23	46.078,22	46.664,00



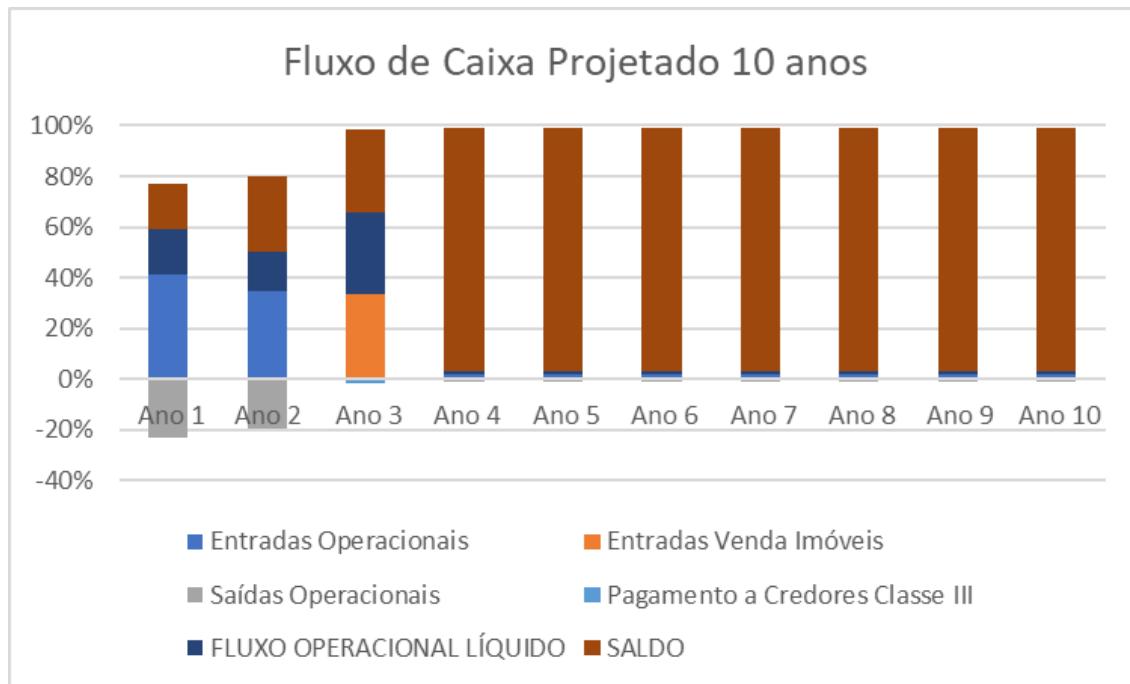


Tabela 09 – Projeção Fluxo de Caixa

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Entradas Operacionais	96.000,00	96.960,00	97.929,60	98.908,90	99.897,98	100.896,96	101.905,93	102.924,99	103.954,24	104.993,79
Entradas Venda Imóveis			4.500.000,00							
Saídas Operacionais	-54.404,00	-54.823,04	-55.246,27	-55.673,73	-56.105,47	-56.541,53	-56.981,94	-57.426,76	-57.876,03	-58.329,79
Pagamento a Credores Classe III	0,00	0,00	-150.711,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLUXO OPERACIONAL LÍQUIDO	41.596,00	42.136,96	4.391.971,94	43.235,16	43.792,51	44.355,44	44.923,99	45.498,23	46.078,22	46.664,00
SALDO	41.596,00	83.732,96	4.475.704,90	4.518.940,06	4.562.732,58	4.607.088,02	4.652.012,01	4.697.510,24	4.743.588,46	4.790.252,46



Figura 04 – Análise Fluxo de Caixa





Percebe-se através da análise do gráfico acima que a **RECUPERANDA** conseguem gerar soma monetária suficiente para arcar com seus compromissos financeiros.

Estima-se que até o encerramento do período de carência, a **RECUPERANDA** efetue a venda do terreno matrícula 13.426 para a devida quitação dos débitos elencados na Classe III.

Importante ressaltar que em uma perspectiva conservadora a análise dos 5 (cinco) primeiros anos projetou um fluxo de caixa de R\$ 62.732,58 (sessenta e dois mil, setecentos e trinta e dois reais e cinquenta e oito centavos) de capital de giro para suprir qualquer necessidade de caixa.

Como pode-se observar no Fluxo de Caixa Projetado, o Plano possibilita a **RECUPERANDA** a manutenção de suas atividades de forma econômica e financeiramente viável, a manutenção da força de trabalho, e o pagamento do passivo incluso na Recuperação Judicial, e ainda reduz a dependência de capital de terceiros para o giro das mesmas.

O período de carência é de fundamental importância para as empresas obterem o fôlego necessário para honrar os compromissos com as primeiras parcelas da Classe III.

11. CONCLUSÃO

Conforme as informações aqui compiladas no presente Laudo e também no Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **RECUPERANDA**, podemos concluir que:

1. O plano de recuperação judicial proposto atende os princípios da Lei nº 11.101/05, no sentido de viabilizar a recuperação financeira e econômica.
2. As premissas utilizadas para as projeções de resultados, junto com a proposta de pagamento aos credores da **RECUPERANDA** são compatíveis com a realidade da mesma, com os padrões de mercado e apresentem razoabilidade;
3. A operação da empresa é rentável, e a mesma dispõe de Ativos suficientes para a quitação, dentro das premissas propostas, o que proporcionará a geração de riqueza necessária para amortização do passivo reestruturado, possibilitando assim atender ao disposto no artigo 47 da LFRE, ou seja, superar a situação de crise econômica e financeira instalada na mesma;



4. O índice de reajuste proposto para corrigir os débitos tem como principal objetivo garantir a sustentação do plano em si e a manutenção de seus valores de crédito ao longo do tempo.

Ressalta-se que, como sucede com qualquer planejamento, seu efetito resultado depende de inúmeros fatores, muitas vezes alheios ao controle e determinação de quem está implantando.

É importante observar que o risco é inerente a qualquer empreendimento, e a incerteza inerente a qualquer projeção. Absolutamente impossível eliminá-los totalmente, por esse motivo, procurou-se de forma transparente junto a **RECUPERANDA**, adotar premissas cautelosas e as mais realistas possíveis, a fim de não comprometer a realização do esforço a ser empregado.

Assim, após as análises efetuadas pelo presente Laudo, pautadas nas informações disponíveis para a confecção deste, bem como os meios que serão utilizados para a recuperação da empresa: **INCORPORAÇÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA** também observando o pleno atendimento de todas as perspectivas estabelecidas, verificamos ser **VIÁVEL O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** apresentado.

Graziela Sabino Antunes
ContadoraCRC RJ-
090004/O-4 T-PR

AGA Controladoria e Serviços Administrativos

CNPJ 16.895.234/0001-84

GRAZIELA SABINO
ANTUNES:09304277779

Assinado de forma digital por GRAZIELA
SABINO ANTUNES:09304277779
Dados: 2022.12.19 17:42:09 -03'00'



ANEXO II

ANEXO II A - Matricula Atualizada matrícula nº 13.426, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR;

ANEXO II B - Matricula Atualizada matrícula nº 15.067, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR;

ANEXO II C - Avaliação do Imóvel para Pagamento dos Credores



REGISTRO DE IMÓVEIS

V CIRCUÍTIO - S. J. DOS PINHais - PR
RUA VISCONDE D'ORIO BRAÍCO, 1849 - FONE 282-1270
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF 002447759-16

REGISTRO GERAL

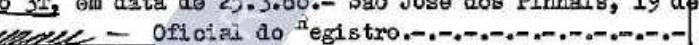
FICHA

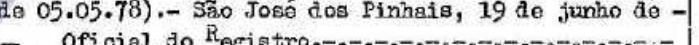
01-

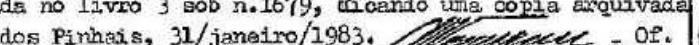
RUBRICA

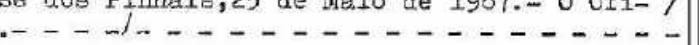
MATRÍCULA N. 13.426=



IMÓVEL:- O lote de terreno sob n.89-A, sítio na Colônia Afonso Pena, deste município com área de 61.442,99 mts. ou sejam 6 ha. 14 ares. e 42,99 centiares, dentro das seguintes confrontações: começa na esquina da antiga estrada de Piraquara e rua Marginal do Aeroporto; daí segue com frente para a rua Marginal do Aeroporto ao rumo magnético de 34°00'NO aos 184,00 mts. cruza um correio; - chegam-se aos 389,50 mts. até a cerca de divisa com José Guinalski; daí - segue-se por cerca de arame farpado confrontando com o mesmo rumo de 56°40' NE e extensão de 156,60 mts. até a cerca da RFTSA; daí segue por cerca de arame da RFTSA; rumo de 34°15'SE e extensão de 393,00 mts. até a antiga estrada de Piraquara; daí segue com frente para a estrada, com rumo de 58°20' SO e extensão de 157,50 mts. até o ponto inicial.- Obs: Contem no imóvel - Uma casa de alvenaria e respectivas benfeitorias.- Lote esse desmembrado do lote colonial n.89.- As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes confi. Frv.260 art.21 §1º de 16.12.75 da Corregedoria Geral da Justiça as quais declaram assumir inteira responsabilidade pelo suprimento. PROPRIETÁRIA:- IZABEL SABET SIMILESKI, brasileira, viúva, do lar, residente em - Colônia Afonso Pena.- TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado neste Cartório sob nr. 47.238 fls.273 do livro 3T, em data de 25.3.68.- São José dos Pinhais, 19 de junho de 1980.  - Oficial do Registro.-----

R.1-13.426:- Por falecimento de Izabel Sabet Simileski - O imóvel avaliado em Cr\$ 1.088.500,00 e a casa e benfeitorias avaliados em Cr\$120.000,00 foram assim partilhados: a) a herdeira HELENA SIMILESKI BRUGMANN, brasileira, casada, - do lar, T.E. 38.249-8ºZona e CPF 004.966.859, residente e domiciliada nessa cidade; b) a herdeira e cessionária INÉS SIMILESKI, brasileira, solteira, do lar, maior, T.E. 38.250-8ºZona, filha de Estanislau Simileski e Izabel Sabet Simileski, residente e domiciliada nesta Cidade; c) ao herdeiro e cessionário JOSÉ SIMILESKI, brasileiro, solteiro, docomercio, C.I. 100.369-Pr e CPF 171.685.629-91, residente e domiciliado nesta Cidade - os quais recebem cada um a quantia de Cr\$362.833,33 do terreno e, Cr\$40.000,00 a cada um na casa e benfeitorias, - tudo conforme certidão de partilha extraída pelo Escrivão do Cível desta Cidade(autos 13.850/77) em data de 02 de maio de 1980 (sentença datada de 05.05.78).- São José dos Pinhais, 19 de junho de 1980.  - Oficial do Registro.-----

R.2-13.426:- Inés Simileski, solteira e, Helena Simileski Brugmann e seu marido Isidro Brugmann, já qualificados na qualidade de intervenientes hipotecantes e, José Simileski, já qualificado, na qualidade de devedor - DERRAM EM HIPOTECA CEDULAR - o imóvel e as benfeitorias constantes nesta matrícula em favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede na Capital Federal CCC 00 000 000/0966-01, para garantia um financiamento no valor de Cr\$1.501.611,00 aos juros de 60% ao ano e vencimento para 20 de abril de 1988, conforme Cédula - Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida nesta Cidade em 26/janeiro/1983 e devidamente registrada no livro 3 sob n.1679, ficando uma cópia arquivada em Cartório. São José dos Pinhais, 31/janeiro/1983.  - Of.

AV. 3-13.426:- De conformidade com o Recibo firmado pelo Banco do Brasil S/A., em data de 14-07-1986, que fica arquivado neste Cartório - AVERBA-SE o cancelamento da Hipoteca Cedular objeto do R.2 supra.- São José dos Pinhais, 25 de Maio de 1987.- O Oficial.  -----

R.4-13.426:- Protocolo nº 090.936. Por falecimento de José Simileski, sua parte ideal correspondente a 1/3 (um terço) do lote e benfeitorias objetos da presente matrícula, estimados em R\$ 34.000,00, ficam pertencendo aos herdeiros CLAYTON RODRIGUES SIMILESKI, brasi-

13.426

MATRÍCULA N.

CONTINUAÇÃO

leiro, solteiro, soldador, portador da CI. 7.144.679-4/Pr. inscrito no CPF/MF 025.901.339-01, residente e domiciliado na rua Tenente Luiz Campos Valejo, nº266, Vila Inácio França, nesta Cidade; e, **MIRIAN ELISABETE SIMILESKI**, brasileira, solteira, portadora da CI. 7.690.408/1-Pr., inscrita no CPF/MF 029.691.849-07, residente e domiciliada na rua Tenente Luiz Campos Valejo, 266, Vila Inácio França, nesta Cidade, a cada um, uma parte no valor de **R\$-17.000,00**, conforme Formal de Partilha extraido dos autos sob nº 178/98 de Inventário da 1ª Vara Cível desta Comarca, em 04/02/2005 e sentença datada de 24/08/2004. ITCMD-Causa Mortis foi pago sobre avaliação de R\$-212.249,00, conforme GR-PR em 18/11/04. Cadastrado no INCRA sob nº 701.149.054.798-0, área total 6,1000 ha, módulo fiscal 12,0 ha. NIRF. 1.630.210-9. Apresentaram: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR 2000/2001/2002 e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, código de controle A373.7834.7666.5F3A, que ficam arquivados em Cartório. Registro este feito de acordo com o Ofício 131/05-GC da Corregedoria Geral da Justiça. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 14 de fevereiro de 2006. *[Assinatura]* Oficial.

AV.5-13.426 - Protocolo nº 111.989 de 20/07/2009. Conforme requerimento datado de 10/12/2008, Certidão nº 117/2009 expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade em data de 15/04/2009 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 078522009-14001100, expedida pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Requerimentos) - **AVERBA-SE a demolição** da residência em alvenaria com as respectivas benfeitorias constantes nesta matrícula. Custas-VRC 60 = R\$6,30. São José dos Pinhais, 29 de julho de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.

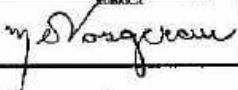
AV.6-13.426 - Protocolo nº 112.285 de 04/08/2009. A requerimento datado de 03/08/2009 e certidão nº 00637/2009/DETRI expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em data de 28/05/2009, cujos documentos ficam arquivados em Cartório (Arquivo de Requerimentos) - **AVERBA-SE** que o imóvel objeto desta matrícula, está situado dentro do perímetro urbano deste Município e acha-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta Cidade sob a **Inscrição Imobiliária 01.290.0001.000, cadastro imobiliário nº 100353.4**. Custas-VRC 60 = R\$6,30. São José dos Pinhais, 31 de agosto de 2.009. *[Assinatura]* Oficial Designada.

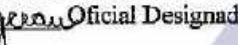
AV.7-13.426 - Protocolo nº 126.584 de 25/04/2011. Conforme requerimento datado de 20/04/2011 e Certidões de Casamento Matrículas 000687 01 55 1989 2 00015 136 0007882 17 e 000687 01 55 1962 2 00020 070 0002923 18 ambas do Cartório de Registro Civil desta Comarca, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de requerimentos) - **AVERBA-SE** o seguinte: a)- o casamento de Inês Simileski com Aparecido José dos Santos, a qual passou assinar-se **Inês Simileski dos Santos**, aos 16/12/1989 sob o regime de comunhão parcial de bens; b)- que Helena Simileski Brügmann é **casada desde o dia 10/02/1962** com Isidio Brügmann, sob o regime de comunhão de bens. Custas-VRC 60 = R\$8,46. São José dos Pinhais, 20 de maio de 2.011. *[Assinatura]* Oficial Designada.

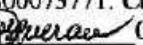
R.8-13.426 - Protocolo nº 126.584 de 25/04/2011. Pela escritura lavrada nas notas do 2º Serviço Notarial desta Cidade, em 11 de fevereiro de 2.010 fls.006/009 do livro 0624-E, Isidio Brügmann e sua mulher Helena Simileski Brügmann, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens, em data de 10/02/1962, ele empresário, portador da CI.357.981-Pr., inscrito no CPF/MF 004.966.859-53, ela do lar, portadora da CI.2.088.260-3-Pr., inscrita no CPF/MF 762.432.229-34, residentes e domiciliados à Rua Manoel Ribeiro de Campos nº 116, nesta Cidade; Aparecido José dos Santos e sua mulher Inês Simileski dos Santos, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão parcial de bens, ele motorista, portador da CI.1.328.193-0-Pr., inscrito no CPF/MF 330.969.109-87, ela do lar, portadora da CI.2.088.259-0-Pr., inscrita no CPF/MF 428.881.909-15, residentes e domiciliados à Rua Heitor Alencar Furtado nº 30, nesta Cidade; Clayton Rodrigo Simileski e Mirian Elisabete Simileski, já qualificados, **VENDEM** parte ideal correspondente à área de **25.430,43 m²**, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelos **R.1 e R.4** retro, a

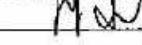
SEGUE

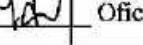
CONTINUAÇÃO

REGISTRO	EXTRA
	13.426/2

F M M - ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Isabel A Redentora nº 514 3º andar, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF 79.783.510/0001-32, devidamente representada, - pela quantia de R\$-390.644,85 sem condições. Indicação Fiscal sob nº 01.290.0001.000. Obs.: - sendo que da parte ideal ora vendida, cada um dos vendedores venderam uma parte ideal de 6.357,6075 m². Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados. O Imposto inter-vivos foi pago conforme ITBI/2010 Guia 1270 em data de 05/03/2010. Funrejus pago no valor de R\$-609,00 em data de 04/03/2010 conforme Guia 09085045600212671. Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 20 de maio de 2.011.  Oficial Designada.

R.9-13.426: - Protocolo nº 132.350 de 09/12/2011. Pela escritura lavrada nas folhas da 11ª Serventia Notarial de Curitiba-Pr., em 29 de agosto de 2.011 fls.173/175 do livro 730-N, FMM - Engenharia Ltda, já qualificada, representada pelos administradores: André Luis de Souza, brasileiro, separado judicialmente, administrador, portador da Cl.5.526.008-7-Pr., inscrito no CPF/MF 015.536.969-56, residente e domiciliado na Rua Doutor Cláudio dos Santos nº 510 Ap. 11, nesta Cidade; e Fernando Mehl Mathias, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cl.745.882-Pr., inscrito no CPF/MF 170.127.599-68, residente e domiciliado na Rua das Paineiras nº 125, na Cidade de Pinhais-Pr., VENDE parte ideal correspondente à área de 14.749,65 m², do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.8 retro, a **CITTÁ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF 79.438.198/0001-40, com sede na Rua Izabel A Redentora nº 514, térreo, nesta Cidade, devidamente representada, - pela quantia de R\$-226.574,01 sem condições. Indicação Fiscal sob nº 01.290.0001.000. Obs.: - Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados e que a co-propriedade não se destinará a formação de núcleo habitacional em desacordo com as normas e orientações prescritas na Lei nº 6.766/79 Lei nº 4.591/64 ou no Decreto-Lei nº 58/37, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração de acordo com o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. A firma outorgante apresentou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 109862011-14001100 e Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº EEB8.F382.9A15.881E expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que ficam arquivadas em Cartório. O Imposto inter-vivos foi pago conforme Guia 7103 em data de 30/11/2011. Funrejus pago no valor de R\$-453,15 em data de 14/10/2011 conforme Guia 11016123800073771. Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. São José dos Pinhais, 05 de janeiro de 2.012.  Oficial Designado

AV.10-13.426: Protocolo 208.912 de 23/09/2019 - **NOTÍCIA DE INDISPONIBILIDADE**: Consoante consulta à Central Nacional de Indisponibilidade, faço constar a existência de ordem de indisponibilidade sobre a fração ideal de 10.680,78 m² em nome de **FMM ENGENHARIA EIRELI**, CNPJ/MF nº 79.783.510/0001-32, protocolo nº 201909.1815.00935949-IA-490 datado de 18/09/2019, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00010425020135090003 da 03ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, aqui arquivado (papéis). Emol.: VRC 630 = R\$ 121,59. (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 25 de setembro de 2019.  Oficial.- (K/IS)

AV.11-13.426 - Protocolo 208.404 de 03/09/2019 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73, guia de ITBI nº 66953/2019 e Ofício/Detri/327/2017, aqui arquivado em data de 01/11/2017 (papéis), expedidos pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula passa a ser nº 01.290.0001.0000, Emol. (Tabela XIII, Item II, "a") VRC 60 = R\$ 11,58. Dou fé. São José dos Pinhais, 25 de setembro de 2019.  Oficial.-(VP/IS)

Continua no verso

CONTINUAÇÃO

AV.12-13.426 - Protocolo 208.404 de 03/09/2019 - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e do título constante de R.13-13.426, faço constar que o atual endereço da coproprietária **CITTÁ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** é Rua João Ernesto Kilian nº 537, São Domingos, São José dos Pinhais-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fô. São José dos Pinhais, 25 de setembro de 2019.  Oficial. - (VP/IS)

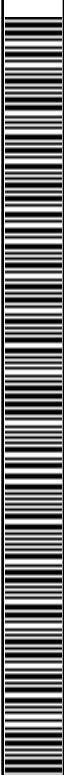
R.13-13.426 - Protocolo 208.404 de 03/09/2019 - **DACAO EM PAGAMENTO** - Nos termos da escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 27/08/2019, às fls. 142/145, do livro 0099-N no Serviço Distrital de Campo Largo da Roseira, São José dos Pinhais-PR, CITTÁ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, **DÁ EM PAGAMENTO** a fração ideal de **14.749,65 m²** do imóvel objeto desta matrícula à **INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 10.259.475/0001-50, com sede e foro na Rua Teodoro Franco de Oliveira, nº 99, Afonso Pena, São José dos Pinhais-PR. Valor atribuído no título para efeitos fiscais: **R\$ 281.000,00** (duzentos e oitenta e um mil reais). Condição: Não há. Obs.: trata-se de dívida oriunda do contrato particular, firmado entre as partes. Apresentada a certidão de Tributos Federais nº 3095.E10F.3756.E50D, emitida em 05/06/2019, válida até 02/12/2019. ITBI guia nº 66953/2019 (recolhido em 04/09/2019 sobre a quantia de R\$ 281.000,00). Recolhido o Funrejus em 28/08/2019, no valor de R\$ 562,00 conforme guia nº 14000000005001635-6 aqui arquivada. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: 77fb.a789.87ad.98a7.b4bc.c23d.8326.249b.2470.fc07. Emitida DOL. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou fô. São José dos Pinhais, 25 de setembro de 2019.  Oficial. (VP/IS)

AV.14-13.426 - Protocolo 213.228 de 12/02/2020 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202002.1016.01030856-1A-031, datado de 10/02/2020 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00013422820155090654 da 01º Vara do Trabalho de Araucária-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 10.680,78 m² do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de EMM ENGENHARIA LTDA**. Emol.: VRC 630 = R\$ 121,59 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fô. São José dos Pinhais, 17 de fevereiro de 2020.  Oficial. - (AK-MC)

AV.15-13.426 - Protocolo 214.392 de 06/04/2020 (CVD/19) - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Nos termos do Ofício nº 453/2020, datado de 03/04/2020, subscrito pelo Dr. Fábio Luis Decoussau Machado - Juiz de Direito Substituto da 5ª Vara Civil de Curitiba-PR, e demais documentos aqui arquivados (mandados) - faço constar a existência da ação nº 0006400-11.2020.8.16.0001, em que são partes: Requerente: MBH PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 14.185.936/0001-49). Requeridos: CITTÁ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF nº 79.438.198/0001-40) e INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME (CNPJ/MF nº 10.259.475/0001-50), esta proprietária da fração ideal de **14.749,65 m²**, adquirida conforme R.13-13.426. Valor da causa: **R\$ 287.765,67** (duzentos e oitenta e sete mil e setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete centavos). Funrejus recolhido o valor de R\$ 575,53, em 23/04/2020, conforme guia nº 14000000005655922-0. Emol.: R\$ 416,11 VRC 2.156,00. ISS: R\$ 8,32. Fadep: R\$ 20,81. Dou fô. São José dos Pinhais, 28 de abril de 2020.  Oficial. - (LF/DP)

AV.16-13.426 - Protocolo 215.111 de 13/05/2020 (CVD/19) - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202005.1216.01114494-1A-001, datado de 06/04/2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00012556620208160035 da 1ª Vara Civil de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 14.749,65 m² do imóvel desta matrícula de propriedade de INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**. Emol: R\$ 121,59 VRC 630,00. ISS: R\$ 2.4318. Fadep: R\$ 6.0795. Funrejus 25%: R\$ 30,40 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fô. São José dos Pinhais, 19 de maio de 2020.  Oficial.- (AK/DP)

AV.17-13.426 - Protocolo 228.305 de 02/06/2021 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Continua na folha 3



CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA

13.426 / 3

Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202105.3112.01653886-IA-480, datado de 31/05/2021 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00001848420205090678 da 3ª Vara do Trabalho de Ponta Grossa-PR, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível a fração ideal de 14.749,65 m² do imóvel desta matrícula de propriedade de **INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**. Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 07 de junho de 2021. Oficial. - (HC) 1811235MJAA00000001507210

AV.18-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **COMPLEMENTAÇÃO** - Faço constar que referente a AV.10-13.426, foi efetuado o pagamento no valor total de R\$ 204,57, relativo a: Emolumentos = R\$ 154,98 - VRC 630,00; ISS = R\$ 3,0996; FUNDEP: R\$ 7,7490 e FUNREJUS = 25%: R\$ 38,74, o qual foi lançado no presente protocolo. Emol. Nihil. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - NK. 1123J.8YqP2.RRYyn-mwQPA.ejJXW

AV.19-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**: Nos termos do título constante no R.23-13.426, faço constar o cancelamento da indisponibilidade objeto da **AV.10-13.426**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123J.8YqP2.RR7yn-mwWGv.ejJX9

AV.20-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **COMPLEMENTAÇÃO** - Faço constar que referente a AV.14-13.426, foi efetuado o pagamento no valor total de R\$ 204,57, relativo a: Emolumentos = R\$ 154,98 - VRC 630,00; ISS = R\$ 3,0996; FUNDEP: R\$ 7,7490 e FUNREJUS = 25%: R\$ 38,74, o qual foi lançado no presente protocolo. Emol. Nihil. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - NK. 1123J.8YqP2.RR7yn-mw7nf.ejJXb

AV.21-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE**: Nos termos do título constante no R.23-13.426, faço constar o cancelamento da indisponibilidade objeto da **AV.14-13.426**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123J.8YqP2.RR7yn-mwJd.eJXA

AV.22-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **TIPO SOCIETÁRIO/DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73, e da 32ª Alteração Contratual, datada de 21/06/2016, arquivada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20164113550, em data de 30/06/2016, aqui arquivada, faço constar a transformação do tipo societário e alteração da denominação social da empresa FMM ENGENHARIA LTDA, para **FMM-ENGENHARIA-EIRELI**. Emol.: R\$ 77,49 VRC 315,00. ISS: R\$ 1,5498. Funrejus 25%: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123V.5cqPG.dFIsl-7s3vW.OrcC3

R.23-13.426 - Protocolo 240.231 de 13/04/2022 - **ARREMATAÇÃO** - Nos termos da Carta de Arrematação, datada de 05/11/2019, extraída dos Autos sob nº 0014785-79.2016.8.16.0035 de ação de Recuperação Judicial e Falência, expedida pela Dra. Luciane Pereira Ramos - Juíza de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba-PR, faço constar que a fração ideal de 10.680,78 m² do imóvel objeto dessa matrícula de propriedade de FMM ENGENHARIA EIRELI, foi **ARREMATADA** por **F.B.M. ADMINISTRADORA DE BENS S/A**, inscrita no CNPJ/MF 04.078.292/0001-36, com sede e foro na Rua Tavares de Lyra, 2200, São José dos Pinhais-PR. Valor da Arrematação: **R\$ 800.000,00** (oitocentos mil reais). ITBI nº 87270/2022 (recolhido em 11/03/2022, sobre a quantia de R\$ 800.000,00). Funrejus: recolhido o valor de R\$ 1.600,00, em 09/10/2014, conforme guia 14000000007886993-0, aqui arquivada. Emitida a DOL. Emol.: R\$ 1.060,75 VRC 4.312,00. ISS: R\$ 21.215,0. Fundep: R\$ 53,0375. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 13 de abril de 2022. Oficial. - (NK) 1123J.8YqP2.RRMyn-mwYcV.ejJXI

AV.24-13.426 - Protocolo 243.656 de 15/07/2022 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Continua no verso



CONTINUAÇÃO

Indisponibilidade, protocolo nº 202207.0415.02227946-IA-380, datado de 04/07/2022 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00095829720208160035 da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais/PR, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível a fração ideal de 14.749,65 m² do imóvel desta matrícula de propriedade de INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME. Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 21 de julho de 2022. Oficial Oficial. - (HL)
1123J.atqPq.EtsZh-3NoVM.ejVuh



REGISTRO DE IMÓVEIS

* CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1880 - FONE 282-1270
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
CPF 002447759-15

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 15.067

IMÓVEL:- O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº.08 (oito) da quadra nº.27 (vinte e sete) da Planta JARDIM INDEPENDENCIA, situado no lugar denominado Colonia Afonso Pena, dêste Município, medindo o referido imóvel:- 15,00 metros de frente para a rua E; por 45,00 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado = direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote nº.09; 45,00 metros pelo lado esquerdo, divide com o lote nº.07 e, na linha de fundos, numa extensão de 15,00 metros, divide com o = lote nº.23, com a área total de 675,00 m².- Obs. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75 as quais, declararam que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento.

PROPRIETÁRIOS:- DOROTÉA PEREIRA BUENO, do lar, portadora do TE 11.485-103 zona, filha de João Pereira de Almeida e Nelcinda = Peva Pereira e, seu marido NAURELINO AFONSO DE SOUZA BUENO, do comércio, portador da CI.5.566.150-5P., brasileiros, casados = pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/MF 276.662.- 638-72, residentes e domiciliados no Povoado de Ouroeste, na = Comarca de Fernandópolis à Avenida Bandeirantes nº.1.740 - Município de Indiaporã - Estado de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório sob nº.51.615 às fls.252 do livro 3X em data de 01-04-1970.- São José dos Pinhais,18 de Dezembro de 1980. Oficial.- - - - -

R.1-15.067:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas = notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 08 de Setembro = de 1980, às fls.37 e 38, do livro 275, os proprietários, acima qualificados, VENDEM o imóvel objeto desta matrícula ao Sr. SANITO DE ANDRADE CRUZ, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.370.546-Pr., e inscrito no CPF/MF 004.520.689-91, residente e domiciliado nesta cidade,- pela quantia de R\$20.000,00 sem condições.- Obs. O Imposto inter-vivos foi pago sobre a = avaliação de R\$ 30.000,00 conforme talão nº.2228632-0 em data = de 05-09-1980, avaliação essa atribuída à 02 lotes.- São José= dos Pinhais,18 de Dezembro de 1980. Oficial.- - -

AV.2-15.067:- Protocolo nº 82.102 de 23/04/2004. A requerimento datado de 31 de Março de 2.004, e Certidão de Casamento nº 10.164, do livro 18, fls. 402, do Registro Civil do Cajuru, Curitiba-Pr., que ficam arquivados em Cartório, FAZ-SE a presente averbação para constar que Sanito de Andrade Cruz é casado com Leonida de Andrade Cruz, sob o regime de comunhão de bens, desde 18/11/67. São José dos Pinhais, 25 de Maio de 2.004* Arnaldo Vosgerau. Oficial.- - -

R.3-15.067:- Protocolo nº 82.102 de 23/04/2004. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 02 de Abril de 2.004, às fls. 61, do livro 653, Sanito de Andrade Cruz e sua mulher Leonida de Andrade Cruz, brasileiros, casados entre si, pelo regime de comunhão universal de bens aos 18/11/67, ele comerciante, portador da CI. 370.546-Pr., inscrito no CPF/MF 004.520.689-91, ela do comércio, portadora da CI. 1.374.232-Pr., inscrita no CPF/MF 393.407.169-49, residentes e domiciliados na rua Zacarias Alves Pereira nº 300, nesta cidade, VENDEM a NUA PROPRIEDADE a CARLOS ALCIONE SOARES DOS SANTOS, brasileiro, menor impúber com 05 anos de idade, nascido aos 15/07/98, filho de Marisa Carina Soares dos Santos, conforme Certidão de Nascimento 53.219, fls. 230-I do livro 49, do Cartório de Registro Civil desta Comarca; INDARA DIANA DOS SANTOS.

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
15.067



CONTINUAÇÃO

brasileira, menor impúbere com 04 anos de idade, nascida em 09/12/1999, filha de Marisa Carina Soares dos Santos, conforme certidão de nascimento nº 57.097, fls. 299-II, livro 52, do Registro Civil desta cidade; **LOURIVAL CESAR DOS SANTOS DOS PASSOS**, brasileiro, menor impúbere, com 02 anos de idade, nascido aos 16/12/2001, filho de Olivar Gomes dos Passos e Marisa Carina Soares dos Santos, conforme certidão de nascimento nº 63198 fls. 95, do livro 70, do Cartório de Registro Civil desta Comarca, todos representados por sua mãe Marisa Carina Soares dos Santos, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da CI. 9.367.038-8-Pr., inscrita no CPF/MF 057.989.889-02, residentes e domiciliados na rua Aníbal Silva 1033, Jardim Independência, nesta cidade, pela quantia de R\$ 500,00 sem condições. Indicação fiscal 04.0082.008.000. Obs.: Imposto inter vivos talão nº 20041219 data do 08/04/04, pago sobre a avaliação de R\$ 1.321,48, funrejus pago sobre a avaliação de R\$ 1.000,00 em 08/04/04. Imposto GR-Pr., da Secretaria de Estado da Fazenda, datada de 21/05/04, foi pago imposto sobre a doação de numerário no valor R\$ 500,00. Custas-VRC 1.260 = R\$132,30. São José dos Pinhais, 25 de Maio de 2.004* *W.P. V.R.C. Oficial* - - - - -

R.4-15.067 - Protocolo nº 82.102 de 23/04/2004. Conforme escritura objeto do R.3 supra, Santo de Andrade Cruz e sua mulher Leonida de Andrade Cruz, já qualificados, **VENDEM o USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula a **OLIVAR GOMES DOS PASSOS**, brasileiro, casado com Jesus de Almeida Passos, pelo regime de comunhão universal de bens anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, motorista, portadora da CI. 577.397-Pr., inscrito no CPF/MF 274.010.819-20, residente e domiciliado na rua Aníbal Silva nº 1033, nesta cidade, pela quantia de R\$ 500,00 sem condições. Custas-VRC 630 = R\$66,15. São José dos Pinhais, 25 de Maio de 2.004* *W.P. V.R.C. Oficial* - - - - -

AV.5-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** - Nos termos do art. 212 da Lei 6.015/73, da Guia de ITBI nº 65160 e Ofício/Detri/327/2017 expedido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivado em data de 01/11/2017 (papéis), faço constar que a inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula é nº 04.082.0008.0000.01. Emol. (Tabela XIII, item II, "d"): VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *W.P. V.R.C. Oficial* - (FAS/IS)

AV.6-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **ÓBITO**: Nos termos da certidão de óbito constante no título objeto do R.11-15.067, matrícula nº 000687 01 55 2018 4 00065 206 0029246 64, do Serviço de Registro Civil de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivados, faço constar o óbito de **OLIVAR GOMES DOS PASSOS**, ocorrido em 25/11/2018. Emol. VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *W.P. V.R.C. Oficial* - (FAS/IS)

AV.7-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **CANCELAMENTO DE USUFRUTO VITALÍCIO** - Nos termos do requerimento datado de 30/05/2019, e certidão de óbito extraída em 16/05/2019, matrícula nº 000687 01 55 2018 4 00065 206 0029246 64 do Serviço de Registro Civil de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivados (requerimentos), faço constar o cancelamento do usufruto vitalício constante do R.4-15.067, em face ao falecimento de OLIVAR GOMES DOS PASSOS. Recolhido ITCMD sobre a quantia de R\$ 5.800,00, conforme declaração nº 201900027237-1, emitida pela Receita Estadual. Emol.: VRC 1.078 = R\$ 208,06. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *W.P. V.R.C. Oficial* - (FAS/IS)

AV.8-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.11-15.067, faço constar que **CARLOS ALCIONE SOARES DOS SANTOS**, é brasileiro, solteiro, maior e capaz, auxiliar de serviços gerais, portador da CI nº 13.595.898-0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 114.115.279-10, residente e domiciliado na Rua Idelzina Vaz, nº 325, Alto Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou fé. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *W.P. V.R.C. Oficial* - Continua na folha 2

SEGU

CONTINUAÇÃO

RUBRICA

FICHA
15.067 / 2

(FAS/IS)

AV.9-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.11-15.067, faço constar que **INDARA DIANA DOS SANTOS**, é brasileira, solteira, maior e capaz, estudante, portadora da CI nº 14.494.591-3 SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº 125.565.609-32, residente e domiciliada na Rua Idelzina Vaz, nº 325, Alto Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou f. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *WV* Oficial. - (FAS/IS)

AV.10-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **DADOS PESSOAIS** - Nos termos do art. 213, I, "g" da Lei 6.015/73 e do título constante do R.11-15.067, faço constar que **LOURIVAL CESAR DOS SANTOS DOS PASSOS**, é brasileiro, solteiro, maior emancipado, estudante, portador da CI nº 14.494.601-4 SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 121.899.599-85, residente e domiciliado na Rua Idelzina Vaz, nº 325, Alto Boqueirão, Curitiba-PR. Emol.: VRC 315 = R\$ 60,80. Dou f. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *WV* Oficial. - (FAS/IS)

R.11-15.067 - Protocolo 207.483 de 05/08/2019 - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 29/05/2019, às fls. 046/051, do livro 1031-N, do 11º Serviço Notarial de Curitiba-PR, apresentada na forma de certidão datada de 19/07/2019, CARLOS ALCIONE SOARES DOS SANTOS; INDARA DIANA DOS SANTOS e LOURIVAL CESAR DOS SANTOS DOS PASSOS, já qualificados, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF nº 10.259.475/0001-50, com sede e foro na Rua Ernesto Killion, nº 537, São Domingos, São José dos Pinhais-PR. Valor da compra e venda: **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. Condição - Não há. CNIB - Resultado: Negativo - Código HASH: aaf9.1b82.aa8b.4b93.1835.b802.f3b3.a864.5e3d.7871; bff6.566f.cac8.1140.43ad.b7c8.34e1.541e.7dc5.7749 e 6b1f.d28a.57ce.cb93.97f5.beed.2930.ffe5.f74a. e76c. NBI guia 65160 (recolhido em 11/06/2019, sobre a quantia de R\$ 350.000,00). Funrejus recolhido no valor de R\$ 700,00, em 29/05/2019, conforme guia 14000000004733104-1, aqui arquivada. Emitida DOL. Emol.: VRC 4.312 = R\$ 832,22. Dou f. São José dos Pinhais, 30 de agosto de 2019. *WV* Oficial. - (FAS/IS)

AV.12-15.067 - Protocolo 215.111 de 13/05/2020 (CVD/19) - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202005.1216.01114494-IA-001, datado de 06/04/2020, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00012556620208160035 da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível o imóvel desta matrícula de propriedade de INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**. Emol: R\$ 121,49 | VRC 630,00. ISS: R\$ 2,4318. Fadep: R\$ 6,0795. Funrejus 25%: R\$ 30,40 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou f. São José dos Pinhais, 19 de maio de 2020. *WV* Oficial. - (AK/DP)

AV.13-15.067 - Protocolo 228.305 de 02/06/2021 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202105.3112.01653886-IA-480, datado de 31/05/2021 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00001848420205090678 da 3ª Vara do Trabalho de Ponta Grossa-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível o imóvel desta matrícula de propriedade de INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA ME**. Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º) (Inovação 249/2013). Dou f. São José dos Pinhais, 07 de junho de 2021. *WV* Oficial. - (HC) 1811235MIAA0000000150821M

AV.14-15.067 - Protocolo 243.656 de 15/07/2022 - **INDISPONIBILIDADE**: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202207.0415.02227946-IA-380, datado de 04/07/2022 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00095829720208160035 da 1ª Vara Cível de São José dos Pinhais/PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível o imóvel desta matrícula de propriedade de INCORPORACÕES ESTRELA MERIDIONAL LTDA**. Emol.: Continua no verso



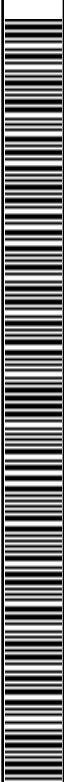
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:16/12/2022 16:14:15

CONTINUAÇÃO

Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São
José dos Pinhais, 21 de julho de 2022. *Oficial* - (HL) 1123J.atqPq.EtYZh-3NxyR.ejVuW

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/0E
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8AU 5JQ57 MJBBD 9REZA



LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

A INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA, inscrita no CNPJ: 10.259.475/0001-50, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar os LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS, conforme segue:

1. Terreno correspondente à área de 14.749,65 m², matrícula nº 13.426, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, avaliado em R\$ 7.756.398,45 (sete milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos);
2. Terreno correspondente à área de 675,00 m², matrícula nº 15.067, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais – PR, avaliado em R\$ 642.789,00 (seiscentos e quarenta e dois mil, setessentos e oitenta e nove reais).

O total das avaliações resultam em um montante de R\$ 8.399.187,45 (oito milhões, trezentos e noventa e nove mil, cento e oitenta e sete reais e quarenta e cinco centavos).

São José dos Pinhais - PR, 25 de novembro de 2022.

INCORPORACOES
ESTRELA MERIDIONAL
LTDA:10259475000150

Assinado de forma digital por
INCORPORACOES ESTRELA
MERIDIONAL
LTDA:10259475000150

INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA
FABIANA DE CASTRO
FERREIRA:01692041975

Assinado de forma digital por
FABIANA DE CASTRO
FERREIRA:01692041975

FABIANA DE CASTRO FERREIRA

Avaliação Imobiliária

O imóvel avaliado, está localizado à Rua Mariano Skakuy, 350, no Bairro: Rio Pequeno, em São José dos Pinhais/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 13.426, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, nos seguintes termos:

De acordo com a descrição do imóvel da supramencionada matrícula, consta: Lote de terreno sob o nº 89-A, sítio na Colônia Afonso Pena, com área de 61.442,99 mts. ou sejam 6 ha. 14 ares. e 42,99 centiares, especificando a área avaliada em sua averbação R.9 – Aquisição de parte ideal correspondente à área de 14.749,65 m².

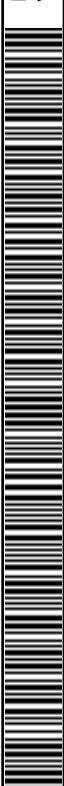
PESQUISA

A pesquisa do imóvel avaliado foi realizada entre os dias 24 e 25/11/2022. Trata-se de um terreno, com área total de 14.749,65 m², face frontal sudoeste, cercado, em estado de conservação que podemos caracterizar como bom.

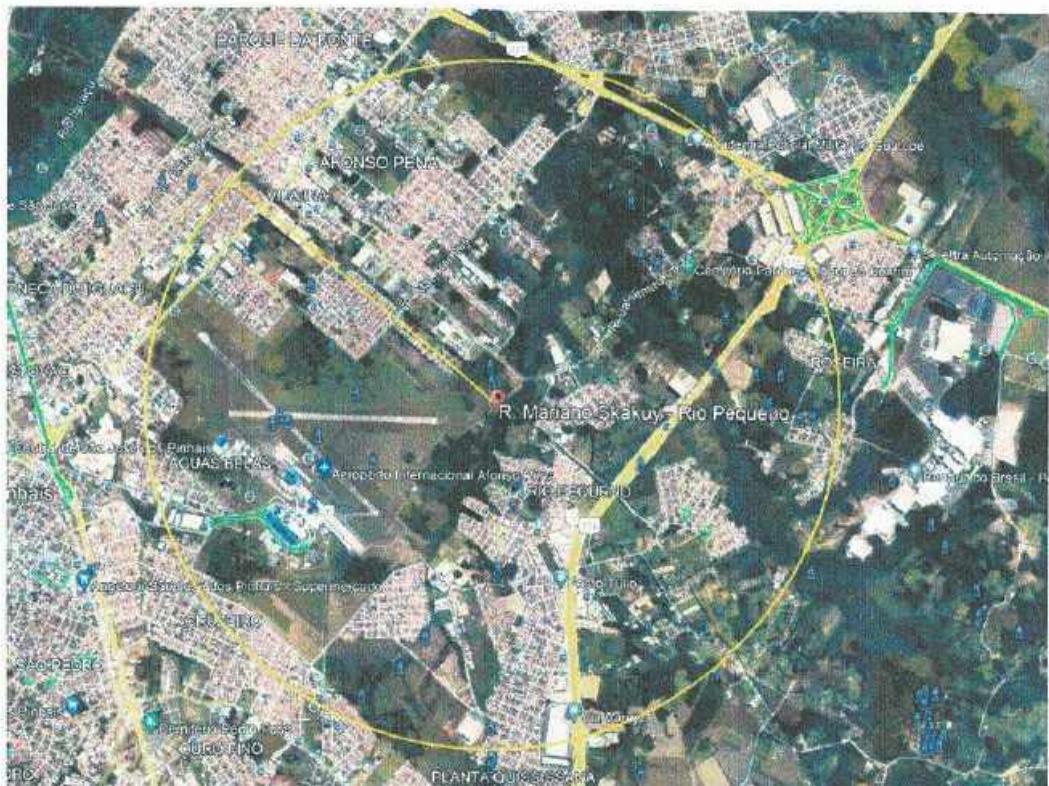
Dados constatados através do levantamento, que assemelha a da área da averbação R.9 da matrícula.

A região do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, e pavimentação em saibro.

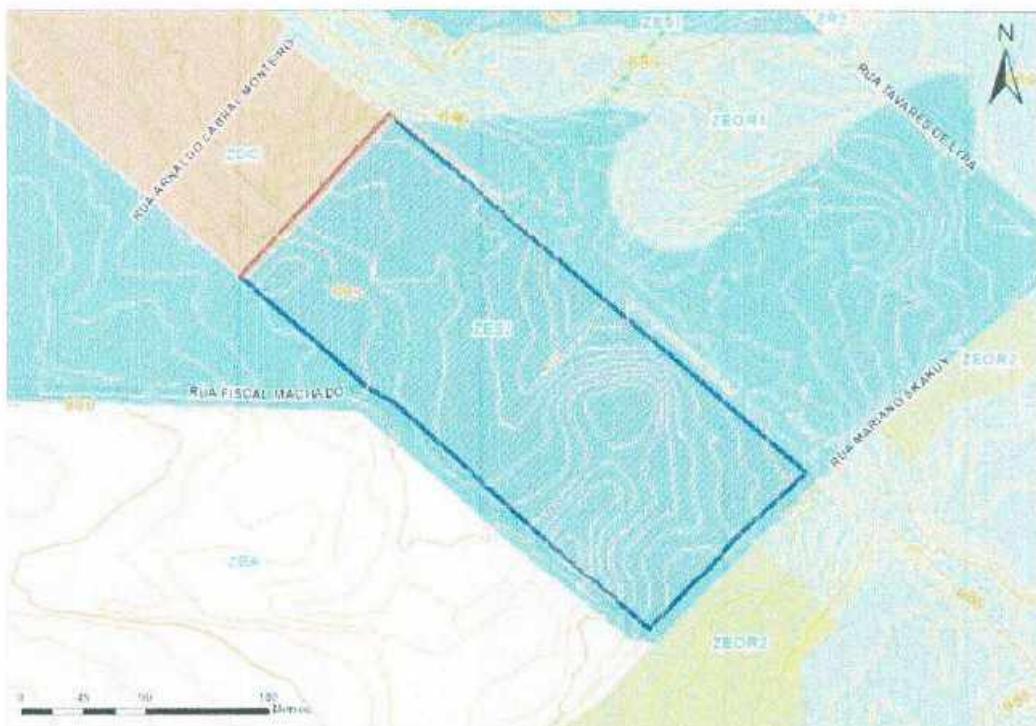
Atualmente o imóvel encontra-se em região residencial.



Raio de abrangência das amostras – Aprox. 3.000 metros



ZONEAMENTO



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/RO
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8AU 5JQ57 MJBBD 9REZA

A standard 1D barcode is positioned vertically on the right side of the page, consisting of a series of vertical black bars of varying widths on a white background.

Planilha comparativa das amostras

ENDEREÇO	ÁREA	VALOR	IMOBILIÁRIA
Rua Tavares de Lyra	1.067,00	1.200.000,00	Washington Ortega Imóveis
Rua Anneliese Gellert Krisgner	41.400,00	18.000.000,00	Arya 1 Imóveis
Rua Silvio Pinto Ribeiro	3.887,00	1.900.000,00	Ferreira Imóveis
Rua Vicente Tozo	66.875,00	6.875.000,00	Ribeiro Imóveis
Rua Marechal Hermes	9.108,72	5.465.232,00	Partner Imóveis
			Lucia Esteves Imóveis
Rua Profª Marieta de Souza e Silva	1.456,00	1.750.000,00	
Rua Alfredo Pinto	1.233,60	850.000,00	Ribeiro Imóveis
Rua Tavares de Lyra	31.915,00	13.300.000,00	Klazz Imóveis

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

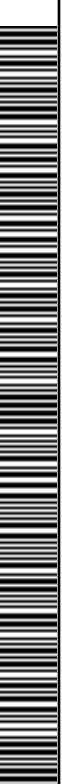
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$ 5.058,74

Média Aritmética = R\$ 632,34/m²



Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com características diferentes do imóvel avaliado.

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Média	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
Homogeneizada	
=	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

R\$ 2.629,36

Média Homogeneizada = 5

Média Homogeneizada =

R\$ 525,87 /m²



Logo:

Valor médio do m² = R\$ 525,87

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliado = Área líquida do imóvel avaliado X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado pela área construída = 14.749,65 m² X R\$ 525,87/m²

Valor do imóvel avaliado = R\$ 7.756.398,45

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de Mercado do imóvel objeto, situado à Rua Mariano Skakuy, 350, no Bairro: Rio Pequeno, em São José dos Pinhais/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 13.426, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, em anexo, é de R\$ 7.756.398,45 (Sete milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e oito Reais e quarenta e cinco centavos), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 6.980.758,60 (Seis milhões, novecentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e oito Reais e sessenta centavos), e o máximo de R\$ 8.532.038,29 (Oito milhões, quinhentos e trinta e dois mil, trinta e oito Reais e vinte e nove centavos).

Curitiba/PR, 25 de novembro de 2022.



Lucius Costa CRECI/PR nº F32.333

Avaliação Imobiliária

O imóvel avaliado, está localizado à Rua Anibal Silva, 640 no Bairro: Parque da Fonte, em São José dos Pinhais/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 15.067, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, nos seguintes termos:

De acordo com a descrição do imóvel da supramencionada matrícula, consta: Lote de terreno sob o nº 8, da quadra nº 27, da Planta Jardim Independência, sítio na Colônia Afonso Pena, com área total de 675,00 m².

PESQUISA

A pesquisa do imóvel avaliado foi realizada entre os dias 24 e 25/11/2022. Trata-se de um terreno, com área total de 675,00 m², face frontal noroeste, aberto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

Dados constatados através do levantamento, que assemelha a da área da matrícula.

A região do imóvel avaliado é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, e pavimentação em CBUQ.

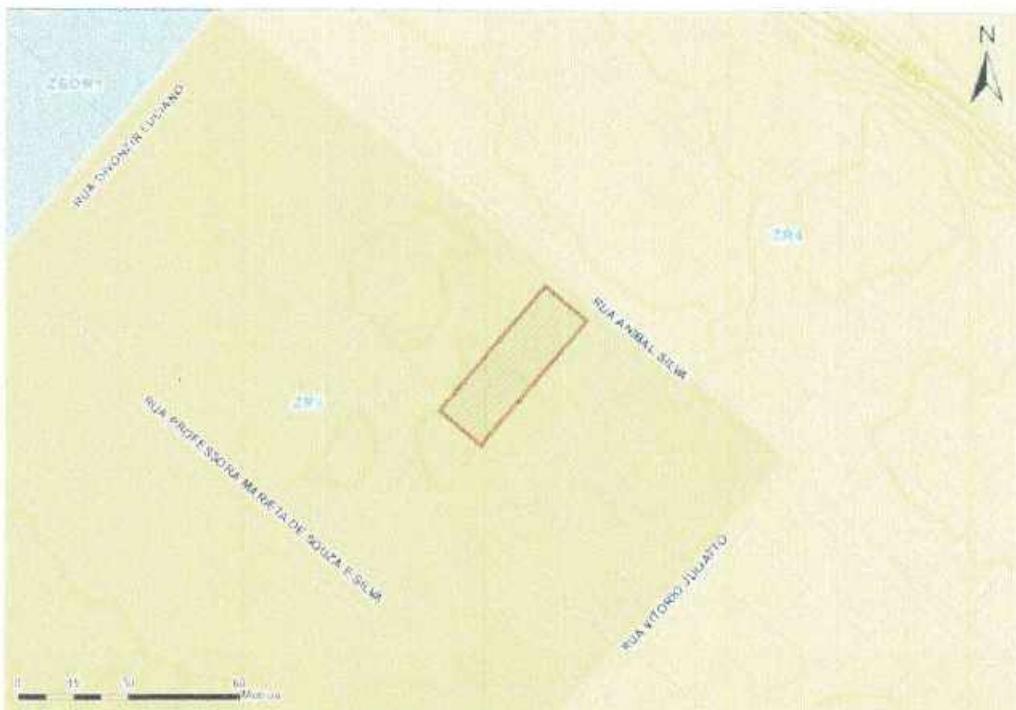
Atualmente o imóvel encontra-se em região residencial.



Raio de abrangência das amostras – Aprox. 3.000 metros



ZONEAMENTO



Planilha comparativa das amostras

ENDEREÇO	ÁREA	VALOR	IMOBILIÁRIA
Rua Luziano Cordeiro, 1311	305,00	490.000,00	Arya 1 Imóveis
Rua Leopoldo Précoma, 90	330,00	424.000,00	Web Imóveis
Rua Vitório Julianatto	675,00	550.000,00	S. Home Imóveis
Rua Sebastião de Bastos Alves, 183	235,00	230.000,00	Paraíso Imobiliária
Rua Divonzir Luciano, 596	637,00	375.000,00	Rezende Imóveis
Rua Alfredo Pinto, 1099	420,00	390.000,00	Imobiliária Prates
Rua Tavares de Lyra, 1978	1440,00	1.100.000,00	J. R. Lanç. Imobiliários
Rua Luziano Cordeiro	224,00	380.000,00	Imob. Construindo Sonhos
Rua Exp. Bonifacio Gonçalves de Araujo, 1837	260,00	250.000,00	Corteze Imóveis
Rua José Nunes Pacheco, 148	256,00	239.000,00	R. Faria Imóveis

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

Média Aritmética = R\$ 10.557,66



Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com características diferentes do imóvel avaliado.

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

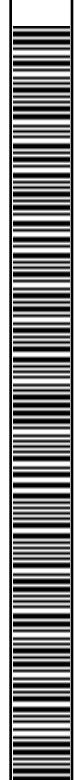
Média	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
Homogeneizada	
=	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

R\$ 6.665,97

Média Homogeneizada = 7

Média Homogeneizada =

R\$ 952,28 /m²



Logo:

Valor médio do m² = R\$ 952,28

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliado = Área líquida do imóvel avaliado X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado pela área construída = 675,00 m² X R\$ 952,28/m²

Valor do imóvel avaliado = R\$ 642.789,00

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de Mercado do imóvel objeto, situado à Rua Aníbal Silva, 640 no Bairro: Parque da Fonte, em São José dos Pinhais/PR, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 15.067, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, é de R\$ 642.789,00 (Seiscentos e quarenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove Reais), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 578.510,10 (Quinhentos e setenta e oito mil, quinhentos e dez Reais e dez centavos), e o máximo de R\$ 707.067,90 (Setecentos e sete mil, sessenta e sete Reais e noventa centavos).

Curitiba/PR, 25 de novembro de 2022.


Lucius Costa CRECI/PR nº F32.333



ANEXO V

CONSULTA SPC BRASIL / SERASA REALIZADA EM 19/12/2022



19/12/2022 17:45

Resultado NOVO SPC MAXI - SPC Brasil [node183]



Operador: IZABELA SILVA ANTUNES **Data/Hora:** 19.12.2022 | 17:44

Produto: NOVO SPC MAXI

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL.

Uso exclusivo da empresa associada para auxílio na aprovação de crédito. A divulgação de tais informações a terceiros sujeitará o infrator às sanções penais.

Ao realizar esta consulta, a empresa associada declara que adota medidas de segurança para tratar os dados pessoais acessados em conformidade com a Lei. N° 13.709/2018

Resumo das ocorrências

CNPJ: 10.259.475/0001-50

Razão Social: INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

Endereço: RUA PASSOS DE OLIVEIRA, 675, CENTRO, SAO JOSE DOS PINHAIS, ESTADO PR, 83030-720 [Exibir mapa] ⓘ

	Ocorrência	Quantidade	Última Ocorrência	Valor
✗	Registro de SPC:	13	09/2022	288.485,69 (total)
✗	Pendências Financeiras Serasa:	12	06/2021	245.678,92 (total)
	Cheques Sem Fundo - CCF:	-	-	-
	Registro de Cheque Lojista:	-	-	-
	Contra-Ordem Docto.Diferente do Consultado:	Não foram informados cheques p/consulta	-	-
	Cheque Sem Fundo Varejo:	-	-	-
	Cheque - Contra Ordem - Outras Ocorrências:	-	-	-
	Consulta Online ao Banco:	Não foram informados cheques p/consulta	-	-
✗	Protesto:	23	06/2021	118.628,66 (total)
	Informações do Poder Judiciário:	-	-	-
	Alerta de Documentos:	-	-	-
⚠	Consulta realizada:	5	12/2022	-
	Crédito Concedido:	-	-	-
	Telefones Vinculados Docto. Telefone Consultado:	-	-	-
	Confirmação Dados Telefônicos:	-	-	-
	Contra-Ordem:	Não foram informados cheques p/consulta	-	-



Coloque seus clientes no radar

E prepare para aumentar suas vendas

[Saiba mais](#)



19/12/2022 17:45

Resultado NOVO SPC MAXI - SPC Brasil [node183]

INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

CNPJ:
10.259.475/0001-50

Situação do CNPJ:
ATIVA atualizado em 2022-12-19 17:44:50.0

Data da Fundação:
07/08/2008

Endereço:
RUA PASSOS DE OLIVEIRA,
675,
APT 1201,
CENTRO,
SAO JOSE DOS PINHAIS - PR
CEP: 83030-720 [Exibir mapa]

Telefone Celular:
41 988598111

Telefone Fixo:
41 30811700

Email:
compras@citta.eng.br

Deseja ter acesso a mais dados desse cliente?

Ao obter mais dados de contato, poderá ser cobrado um valor adicional.
Para mais informações entre em contato com a sua entidade.

Desejo Contratar



Registros de inadimplência - SPC



	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
1	06/09/2022	28/10/2019	01143626734000054476	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	63.092,28	CEF	BRASILIA / DF	SAO PAULO / SP	
Informação pertencente ao documento:					10.259.475/0001-50
2	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	02/08/2022	21/12/2019	000000	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	42.806,77	STROBELETRO COMERCIO DE MATERIAL ELETTRICO LTDA	CURITIBA / PR	CDL - CURITIBA / PR	
3	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	19/04/2022	07/12/2019	298001	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	128,00	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
4	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	19/04/2022	06/12/2019	297801	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	1.068,00	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
5	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	19/04/2022	04/12/2019	297573	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	192,00	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSAJ G4Z3D 8TL67 GXHDD



19/12/2022 17:45

Resultado NOVO SPC MAXI - SPC Brasil [node183]

	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
6	19/04/2022	04/12/2019	297572	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	618,00	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
7	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	19/04/2022	28/11/2019	297186	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
8	378,60	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	19/04/2022	26/11/2019	296705	COMPRADOR	
9	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	99,50	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
10	19/04/2022	12/11/2019	295058	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	644,49	MILANI RATUSZNEI & CIA LT	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
11	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	01/09/2021	15/06/2021	62103	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
12	2.989,45	UNIMED CURITIBA SOCIEDADE	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	24/12/2019	26/11/2019	0000000000001443	COMPRADOR	
13	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	1.184,00	TRANSBELLO TERRAPLENAGE	CURITIBA / PR	SAO PAULO / SP	
	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
14	09/12/2019	30/11/2019	0800000000000319806	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
	113.124,55	CEF	BRASILIA / DF	SAO PAULO / SP	
15	Data Inclusão	Data Vencimento	Contrato/Fatura	Comprador/Fiador/Avalista	Detalhe
	09/12/2019	30/11/2019	0800000000000015903	COMPRADOR	
	Valor	Associado/Credor	Cidade/UF origem	Origem	
16	62.160,05	CEF	BRASILIA / DF	SAO PAULO / SP	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE V/validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSUJ G4Z3D 8T167 GXHDD

ALGUMAS ANOTAÇÕES DE INADIMPLÊNCIA CONSTANTES NESTE BLOCO PODEM SER PROVENIENTES DA SERASA EXPERIAN.

Pendências financeiras Serasa

Ocorrência mais antiga	Ocorrência mais recente	Valor Total					
10/2019	06/2021	245.678,92					
Data de Ocorrência	Modalidade	Valor	Contrato	Avalista	Origem	Cidade	Infs. Adicionais
15/06/2021	OUTRAS OPER	R\$ 2.989,45	62103	Não	UNIMED CURITIBA SOCIÉDADE COOPERATIVA DE MÉDICOS	CURITIBA	

19/12/2022 17:45

Resultado NOVO SPC MAXI - SPC Brasil [node183]

07/12/2019	NOTA FISCAL	R\$ 128,00	298001	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
06/12/2019	NOTA FISCAL	R\$ 1.068,00	297801	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
04/12/2019	NOTA FISCAL	R\$ 192,00	297573	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
04/12/2019	NOTA FISCAL	R\$ 618,00	297572	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
30/11/2019	EMPRES CONTA	R\$ 113.124,55	0800000000000000 319806	Não	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	BRASILIA
30/11/2019	EMPRES CONTA	R\$ 62.160,05	0800000000000000 015903	Não	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	BRASILIA
28/11/2019	NOTA FISCAL	R\$ 378,60	297186	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
26/11/2019	NOTA FISCAL	R\$ 1.184,00	00000000000014 43	Não	TRANSBELLO TERRAPLENAGEM LT	CURITIBA
26/11/2019	NOTA FISCAL	R\$ 99,50	296705	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
12/11/2019	NOTA FISCAL	R\$ 644,49	295058	Não	MILANI RATUSZNEI & CIA LTDA	CURITIBA
28/10/2019	FINANCIAMENTO	R\$ 63.092,28	0114362673400005 4476	Não	CAIXA ECONOMICA FEDERAL	BRASILIA

Protestos

-

Ocorrência mais antiga:		Ocorrência mais recente:		Valor Total:		
	11/2019		06/2021		118.628,66	
Data Vencimento Protesto	Valor	Cartório	Cidade	UF	Natureza	Infs. Adicionais
28/06/2021	3.872,46	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
09/02/2021	3.748,11	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
07/10/2020	1.111,36	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
07/10/2020	1.108,21	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
07/10/2020	1.366,88	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
07/10/2020	5.863,30	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
07/10/2020	1.366,88	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
30/04/2020	2.700,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
29/04/2020	6.900,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
27/01/2020	10.046,50	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
15/01/2020	1.841,85	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	
09/01/2020	5.616,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-	



19/12/2022 17:45

Resultado NOVO SPC MAXI - SPC Brasil [node183]

06/01/2020	6.521,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
01/01/2020	1.841,86	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
28/12/2019	10.046,50	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
24/12/2019	2.555,15	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
12/12/2019	5.616,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
11/12/2019	1.087,80	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
09/12/2019	6.521,00	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
04/12/2019	12.687,40	0002	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
27/11/2019	12.823,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
19/11/2019	700,00	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-
06/11/2019	12.687,40	UN	SAO JOSE DOS PINHAIS	PR	-

Consultas realizadas no SPC e Serasa



Últimos 30 dias 3

Últimos 90 dias 5

	Data da Consulta	Associado/Ramo Atividade	Cidade Origem	Origem
1	13/12/2022 18:56:38	CITTA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	SAO JOSE DOS PINHAIS / PR	CDL - CURITIBA / PR
2	05/12/2022 19:07:15	CITTA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	SAO JOSE DOS PINHAIS / PR	CDL - CURITIBA / PR
3	24/11/2022 10:48:00	CITTA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	SAO JOSE DOS PINHAIS / PR	CDL - CURITIBA / PR

Últimos 180 dias



Observações

Consultas realizadas não são informações desabonadoras, não devendo constituir-se em fator restritivo de crédito.

Simples consulta ao documento 10.259.475/0001-50 no cadastro do SPC e da Serasa.
Essa consulta não significa negócio concluído, nem se confunde com a anotação negativa no cadastro.

O documento consultado possui outras grafias



Grafia: TRANSPORTES ESTRELA MERIDIONAL LTDA

Grafia: INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA



ANEXO IV

CONTRATO PRESTAÇÃO SERVIÇOS BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - RESIDENCIAL PENHA



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS INERENTES AO ASSESSORAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL

CONTRATANTE: BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.532.893/0001-77, com sede a Av. Paraná, nº 337, SALA 601 ANDAR 06 COND LINK EOFFICES ED, Cabral, Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada por seu sócio proprietário, **Osmar Stuart Bertoldi**, inscrito no CPF nº 686.427.259-15.

CONTRATADA: INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.259.475/0001-50, com sede na Rua Passos de Oliveira, 675, Apto 1201, São José dos Pinhais, PR, CEP 83060-720, neste ato representada por sua sócia, **Fabiana de Castro Ferreira**, inscrito no CPF nº 016.920.419-75.

DO OBJETO

O objeto do presente contrato, é o acompanhamento a construção de um empreendimento imobiliário construído por 308 unidades autônomas, localizado no município de Penha - SC, de propriedade da **CONTRATANTE**.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento em questão, apontando possíveis falhas no processo, tendo a obrigação de liberar os pagamentos da empresa contratada responsável pela execução do empreendimento.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRANTE

Fornecer as documentações necessárias para que a **CONTRATADA** faça o acompanhamento da execução das obras, e dar acesso irrestrito a **CONTRATADA** nas dependências do empreendimento.

DOS VALORES

Os serviços prestados serão remunerados em forma de 1% (um por cento) do B.D.I., que é a somatória dos custos dos insumos aplicados na obra, juntamente com os custos dos serviços técnicos para aplicação destes insumos.

DA FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão feitos todos os meses, até que se finalizem por completo, e serão feitos na mesma data que a construtora receber os valores inerentes a seu serviço de administração e construção a obra.

E, por estarem ajustadas nas cláusulas aqui descritas, as partes assinam o referido contrato de comum acordo, e elegem o foro da cidade de Curitiba para dirimir quaisquer dúvidas ou omissões referentes às cláusulas aqui descritas.

Curitiba, 01 de novembro de 2022.

BERTOLDI
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS
EIRELI:04532893000177

Assinado de forma digital por
BERTOLDI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS
EIRELI:04532893000177

CONTRATANTE

INCORPORACOES
ESTRELA MERIDIONAL
LTDA:10259475000150

Assinado de forma digital
por INCORPORACOES
ESTRELA MERIDIONAL
LTDA:10259475000150

CONTRATADA



ANEXO III

CONTRATO PRESTAÇÃO SERVIÇOS BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - FAZENDA HOME CLUB



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS INERENTES AO ASSESSORAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL

CONTRATANTE: BERTOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.532.893/0001-77, com sede a Av. Paraná, nº 337, SALA 601 ANDAR 06 COND LINK EOFFICES ED, Cabral, Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada por seu sócio proprietário, **Osmar Stuart Bertoldi**, inscrito no CPF nº 686.427.259-15.

CONTRATANTE: INCORPORACOES ESTRELA MERIDIONAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.259.475/0001-50, com sede na Rua Passos de Oliveira, 675, Apto 1201, São José dos Pinhais, PR, CEP 83060-720, neste ato representada por sua sócia, **Fabiana de Castro Ferreira**, inscrito no CPF nº 016.920.419-75.

DO OBJETO

O objeto do presente contrato, é o acompanhamento a construção de um empreendimento imobiliário construído por 399 unidades autônomas, denominado **Residencial Fazenda Home Club**, localizado na Avenida Nossa Senhora Aparecida, LT 1C e 1D, Estados, Fazenda Rio Grande – PR, de propriedade da **CONTRATANTE**.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento em questão, apontando possíveis falhas no processo, tendo a obrigação de liberar os pagamentos da empresa contratada responsável pela execução do empreendimento.

DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRANTE

Fornecer as documentações necessárias para que a **CONTRATADA** faça o acompanhamento da execução das obras, e dar acesso irrestrito a **CONTRATADA** nas dependências do empreendimento.

DOS VALORES

Os serviços prestados serão remunerados em forma de 1% (um por cento) do B.D.I., que é a somatória dos custos dos insumos aplicados na obra, juntamente com os custos dos serviços técnicos para aplicação destes insumos.

DA FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão feitos todos os meses, até que se finalizem por completo, e serão feitos na mesma data que a construtora receber os valores inerentes a seu serviço de administração e construção a obra.

E, por estarem ajustadas nas cláusulas aqui descritas, as partes assinam o referido contrato de comum acordo, e elegem o foro da cidade de Curitiba para dirimir quaisquer dúvidas ou omissões referentes às cláusulas aqui descritas.

Curitiba, 01 de outubro de 2022.



CONTRATANTE

BERTOLDI
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS
EIRELI:04532893000177

Assinado de forma digital por
BERTOLDI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS
EIRELI:04532893000177



CONTRATADA

FABIANA DE CASTRO
FERREIRA:016920419
75

Assinado de forma digital
por FABIANA DE
CASTRO
FERREIRA:01692041975