

av. brigadeiro faria lima 1309  
1º andar  
jardim paulistano  
01452-002 são paulo sp

55 011 3096 4300  
fasvadogados.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE  
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DE SÃO PAULO-SP

Recuperação Judicial

Processo nº 1050778-50.2020.8.26.0100

CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO  
ENPAVI LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Enpavi”), AULIPAV  
PARTICIPAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Aulipav”) e USINAS  
SP PAVIMENTAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
 (“Usinas SP”) (em conjunto “Grupo Enpavi” ou “Recuperandas”), já qualificadas nos  
autos da recuperação judicial em epígrafe, por seus advogados, em atendimento ao  
prazo estabelecido na manifestação de fls. 5.952/5.955, vêm respeitosamente à presença  
de V. Exa. apresentar o Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial (**Doc. 1**) e seus  
anexos.

É o que se requer.

São Paulo, 30 de novembro de 2020.

**Alexandre Gereto de Mello Faro**  
OAB/SP nº 299.365

**Luíta Maria Ourém Sabóia Vieira**  
OAB/SP nº 311.025

**Raquel Gregson de Alvarenga**  
OAB/SP nº 435.102

---

**MODIFICATIVO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DO GRUPO ENPAVI**

---

**CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**AULIPAV PARTICIPAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**USINAS SP PAVIMENTAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**PROCESSO Nº 1050778-50.2020.8.26.0100**

**1ª VARA DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

---

São Paulo, 30 de novembro de 2020.

CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Enpavi”), pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.862.331/0001-62, com sede na Av. Guido Caloi, 1.839, Jardim São Luis, São Paulo-SP, CEP nº 05.802-140, AULIPAV PARTICIPAÇÕES LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Aulipav”), pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.204.895/0001-50, com sede na Av. Guido Caloi, 1.839, sala 110, Jardim São Luis, São Paulo-SP, CEP nº 05.802-140 e USINAS SP PAVIMENTAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“Usinas SP”), pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.523.397/0001-80, com sede na Av. Raimundo Pereira de Magalhaes, 16.850, Plato 5/Usos D, Vila Santa Cruz, São Paulo-SP, CEP nº 05.220-000; todas componentes de um mesmo grupo societário, denominado nessa oportunidade de **Grupo Enpavi**, propõem o seguinte Plano Modificativo de Recuperação Judicial (“PRJ”), nos termos da Lei nº 11.101/05 (“LFRE”).

## PREÂMBULO

### CONSIDERANDO QUE:

- A) O Grupo Enpavi atua desde 1956 no ramo da construção civil. Fundado por irmãos engenheiros, o Grupo Enpavi, a princípio, dedicou-se à locação de equipamentos e serviços de terraplanagem, tendo ao longo dos anos se especializado em asfaltamento;
- B) Ao longo dos anos, o Grupo Enpavi já executou inúmeros contratos com o Poder Público para execução de obras na área de infraestrutura, como: pontes, viadutos, estradas, corredores de ônibus, canalizações, pistas de corridas;
- C) Além do Poder Público, o Grupo Enpavi firmou, ainda, instrumentos contratuais na esfera privada, tendo executado obras de shoppings, loteamentos, condomínios comerciais e industriais;
- D) Toda essa experiência de mais de 60 anos, rendeu ao Grupo Enpavi, além de sólida expertise e notório reconhecimento no mercado, vasto acerto de atestações técnicas;

E) A operação do Grupo Enpavi, apesar de sólida e renomada, depende de fluxo financeiro e reserva de caixa. Atualmente, os maiores contratantes do Grupo Enpavi estão nas esferas do Poder Público que, sabidamente, têm travas para o pagamento dos serviços executados, inclusive em relação ao tempo dispendido entre a medição da obra e o efetivo recebimento por ela;

F) Os reflexos negativos advindos da dependência de fluxo financeiro e reserva de caixa, somados à crise, sem precedentes na história econômica nacional e mundial, em volta do setor de construção civil e infraestrutura, contribuíram para a situação deficitária do Grupo Enpavi;

G) A situação macroeconômica brasileira, já difícil há alguns anos - com rebaixamento do *rating* do Brasil por agências internacionais de classificação de risco, aumento exponencial da taxa de câmbio em curtíssimo prazo, retorno da inflação e aumento da taxa de juros -, se agravou ainda mais - e muito -, em virtude da Pandemia do COVID-19, que afeta indistintamente todos os mercados mundiais e vem demandando uma série de intervenções nas mais diversas áreas, a fim de minimizar o quanto possível a recessão causada;

H) O Grupo Enpavi busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque como um dos mais relevantes grupos econômicos do Brasil relacionados ao setor de construção civil e infraestrutura; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;

I) Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o Grupo Enpavi ajuizou o pedido de recuperação judicial (processo nº 1050778-50.2020.8.26.0100), cujo processamento foi deferido pelo Juízo da Recuperação (MM. Juízo da 2ª Vara de Falência e Recuperação Judicial da Comarca de São Paulo/SP), que determinou, dentre outras medidas, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”);

J) O Grupo Enpavi, tempestivamente, já apresentou seu PRJ que atendeu a todos os requisitos do art. 53 da LFRE, uma vez que (i) pormenoriza os meios de recuperação do Grupo

Enpavi (LFRE, art. 50), com o seu resumo; (ii) é plenamente viável, conforme Laudo Econômico Financeiro; (iii) está acompanhado de Laudo de Avaliação, com a avaliação de seus bens e ativos; e (iv) contém proposta clara e específica para pagamento dos credores e para solucionar a crise econômico-financeira do Grupo Enpavi;

K) Em atenção às recomendações da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”), o MM. Juízo da Recuperação determinou que a Administradora Judicial elaborasse relatório contendo a análise do plano de recuperação judicial (anexos I, II, III e IV, aprovados no Parecer CG nº 296/2020), para facilitar o acesso dos credores às informações operacionais, patrimoniais e financeiras do Grupo Enpavi;

L) A Administradora Judicial elaborou relatório sobre o PRJ, indicando algumas inconsistência e sugerindo melhorias, à luz do Parecer CG nº 296/2020;

M) O Juízo da Recuperação Judicial concedeu prazo ao Grupo Enpavi para apresentar modificativo do PRJ;

O Grupo Enpavi submete o Modificativo e Consolidação do PRJ ao Juízo da Recuperação para análise e aprovação da AGC, conforme o caso, nos termos seguintes.

## CAPÍTULO I DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

**1.1. Regras de interpretação.** O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo I.

**1.2. Significados.** Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no PRJ, tem os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído no **Anexo I**. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pelo



**Anexo I** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

**1.3. Títulos.** Os títulos das Cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões ou interpretações.

**1.4. Preâmbulo.** O preâmbulo do PRJ foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico em que o PRJ é proposto, e não deve afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas do PRJ. Os termos utilizados em letras maiúsculas no preâmbulo têm os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**.

**1.5. Conflito entre Cláusulas.** Na hipótese de haver conflito entre Cláusulas, a Cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

**1.6. Conflito com Contratos Existentes.** Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e as disposições que estabeleçam obrigações para o Grupo Enpavi e que constem de contratos celebrados com Credores Concursais antes da Data do Pedido, o disposto no PRJ prevalecerá.

**1.7. Conflito com Anexos.** Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e qualquer dos Anexos, inclusive a Análise de Viabilidade Econômico-Financeira (**Anexo II**), e com exceção do **Anexo I**, prevalecerá o disposto no PRJ. Os Anexos, com exceção do **Anexo I**, não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

**1.8. O Grupo Enpavi enquanto grupo econômico.** Como se observa da exposição feita na petição inicial da Recuperação Judicial - e dos diversos relatórios produzidos pelo Administrador Judicial -, o Grupo Enpavi é um grupo econômico de fato. As Recuperandas estão financeira e operacionalmente interligadas de forma indissociável (atuam como se fossem um único centro de direitos e obrigações), embora cada uma desempenhe funções especializadas dentro do conglomerado do Grupo Enpavi. Como forma de proporcionar tratamento jurídico adequado a essa realidade econômica, o PRJ trata o Grupo Enpavi como uma única entidade econômica. Tal medida faz-se necessária diante da indissociável integração econômica, financeira, jurídica e

operacional existente entre as Recuperandas. Não obstante, cada Recuperanda mantém a sua personalidade jurídica, a sua identidade própria, os seus direitos e as suas obrigações e recursos próprios, inclusive para fins de cumprimento do PRJ, exceto quando disposto de forma diversa no PRJ para efeito do cumprimento de determinadas obrigações.

## CAPÍTULO II

### REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PRJ

#### 2.1. Disposições gerais.

2.1.1. Reestruturação de Créditos. O PRJ, observado o disposto no artigo 61 da LFRE, nova em relação ao Grupo Enpavi todos os Créditos Concursais, que serão pagos pelo Grupo Enpavi nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concursais, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos Concursais disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do Grupo Enpavi que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis, ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Créditos Extraconcursais serão pagos na forma que for acordado entre o Grupo Enpavi e o respectivo Credor Extraconcursal, inclusive, se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no PRJ e adesão ao PRJ por tais Credores Extraconcursais.

2.1.2. Unificação de Créditos. Para fins de satisfação dos Créditos Concursais – e considerando a íntima relação entre as sociedades do Grupo Enpavi –, todas as Recuperandas são consideradas como devedoras solidárias das obrigações estabelecidas no PRJ, pelo valor constante da Lista de Credores.

2.1.3. Classe Não Reestruturada. Caso uma ou mais classes descritas no art. 41, da LFRE, não forem reestruturadas, os Créditos relativos à(s) respectiva(s) classe(s) não se sujeitará aos efeitos da Recuperação Judicial e do PRJ, de modo que o(s) respectivo(s) Credor(es) poderão adotar as medidas que considerar(em) cabíveis de maneira independente da presente



## Recuperação Judicial.

2.1.4. Forma de pagamento. Os Créditos Concurais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o Grupo Enpavi e o respectivo Credor Concural.

2.1.5. Informação das contas bancárias. Os Credores Concurais devem informar ao Grupo Enpavi suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito endereçada ao Grupo Enpavi, na forma da Cláusula 11.5. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

2.1.6. Agente de pagamentos. O Grupo Enpavi poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos aos Credores Concurais, nas hipóteses previstas no PRJ.

2.1.7. Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Concurais, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, somente terão início a partir da publicação da decisão estabelecendo a Homologação Judicial do PRJ, conforme o caso.

2.1.8. Juros e Correção Monetária. Todos os Créditos reestruturados na forma do PRJ serão corrigidos pelo IPCA e acrescido de juros de 1% (hum por cento) ao ano, limitado ao percentual



total de 3% (três por cento) ao ano, salvo disposição específica prevista no PRJ para a classe ou subclasse de Créditos.

2.1.9. Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

2.1.10. Antecipação de pagamentos. O Grupo Enpavi poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Concursais, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos Concursais componentes de cada classe ou subclasse de Credores Concursais cujo pagamento for antecipado, exceto se tal antecipação decorrer da alienação de ativo que constitua Garantia Real ou Garantia Fiduciária, hipóteses em que o Credor titular da garantia poderá, a critério do Grupo Enpavi, se beneficiar de maneira exclusiva na forma desse PRJ, limitado ao valor da Garantia Real ou da Garantia Fiduciária, ou, ainda, decorrente de acordo que importe em liberação, total ou parcial, imediata de valores originalmente bloqueados em favor do Grupo Enpavi.

2.1.11. Valor mínimo da parcela. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos Concursais, salvo no caso dos Credores cujo saldo do Créditos Concursais, após reestruturação indicada no PRJ, for inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais) que receberão a integralidade de seu Crédito na forma prevista no PRJ.

2.1.12. Compensação. O Grupo Enpavi poderá compensar a seu critério os Créditos Concursais com créditos detidos por quaisquer das Recuperandas frente aos respectivos Credores Concursais, até o valor de referidos Créditos Concursais, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente PRJ.

**2.2. Créditos Extraconcursais.** Os titulares de Créditos Extraconcursais poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais na forma que será estabelecida para pagamento desses Créditos Extraconcursais neste PRJ ou na forma prevista para pagamento dos Credores Quirografários. Os Credores Extraconcursais que também detiverem Garantia Real poderão aderir a opções de pagamento estabelecidas no PRJ para os respectivos Créditos, sempre de forma proporcional a quantidade de Créditos Extraconcursais detidos pelo respectivo Credor.

**2.3. Créditos Intragrupo.** Os Créditos Intragrupo poderão (i) ser compensados ou cedidos entre as Recuperandas, a qualquer momento e a exclusivo critério do Grupo Enpavi; e/ou (ii) ser objeto de aumento de capital nas sociedades que compõem o Grupo Enpavi, a qualquer momento e a exclusivo critério do Grupo Enpavi. Eventuais compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são neste ato ratificadas para todos os fins de direito. Em nenhuma hipótese haverá desembolso de valores para pagamento de quaisquer Créditos Intragrupo: (i) antes da satisfação integral de todos os demais Créditos Concursais; e (ii) antes do decurso do prazo de 10 (vinte) anos contados da Homologação Judicial do PRJ. As compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são neste ato ratificadas para todos os fins de direito.

### CAPÍTULO III

#### MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO ENPAVI

**3.1. Laudo de Viabilidade Econômica.** O Laudo de Viabilidade Econômica estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores e negociação do presente modificativo/consolidação, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação operacional, pela obtenção de capital de giro para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa do Grupo Enpavi, principalmente, para fomentar a atividade operacional. Como forma de fundamentar o presente modificativo e consolidação ao PRJ, apresenta-se, neste ato, novo laudo (Anexo II).

**3.2. Objetivos gerais do PRJ.** A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo PRJ tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo concursal e

extraconcursal, permitindo a futura quitação desse passivo; (ii) permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do Grupo Enpavi; (iii) alienar determinados bens tidos por não essenciais às atividades econômicas ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional, dar tais bens em pagamento aos Credores Concursais ou Extraconcursais, conforme mais detalhadamente previsto no presente modificativo e consolidação do PRJ; (iv) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do Grupo Enpavi apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras; e (v) proceder à venda de UPI's. As medidas específicas para fins de reestruturação financeira e operacional estão amplamente descritas no PRJ, sendo certo que o motivo desta cláusula é apenas delinear, em gênero, as medidas que serão buscadas pelo Grupo Enpavi para reestruturação de suas dívidas.

**3.3. Visão geral das medidas de recuperação.** O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação, a fim de realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do PRJ: (i) renegociação e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do Grupo Enpavi; (ii) implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da *performance* operacional do Grupo Enpavi; (iii) reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; (iv) alienação de ativos e/ou das atividades do Grupo Enpavi, por meio do processo competitivo ou venda direta; (v) eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante a venda de UPI's; e (vi) captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O Grupo Enpavi, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

**3.4. Captação de Novos Recursos.** O Grupo Enpavi pretende obter Novos Recursos por qualquer meio que julgar conveniente, inclusive, por meio da (i) transformação societária e emissão de ações representativas do capital; (ii) emissão de debêntures; (iii) emissão de bônus de subscrição; (iv) da alienação de ativos; (v) alienação de UPIs; (vi) locação de ativos; (vii) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral; e (viii) aporte de capital. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do Grupo Enpavi ou de seus Sócios, que não sejam objeto de composição das UPI's a serem

alienadas como premissa do PRJ.

3.4.1. Destinação dos Novos Recursos. O Grupo Enpavi poderá utilizar os Novos Recursos para (i) a recomposição do capital de giro; (ii) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; (iii) o pagamento dos Credores Concursais e dos Credores Extraconcursais; e (iv) as antecipações de pagamentos de Credores, exceto se de outro modo disposto no PRJ e nos seus Anexos.

3.4.2. Lastro para Novos Recursos. O financiamento ou capitalização será realizado a partir da utilização dos ativos do Grupo Enpavi que eventualmente não estiverem comprometidos com garantias e/ou para pagamento de Credores.

3.5. Garantias. O Grupo Enpavi poderá constituir garantias reais e fiduciárias sobre quaisquer bens do seu ativo, exceto sobre aqueles bens já onerados em favor de outros Credores, além de outorgar garantias pessoais, para garantir a captação de Novos Recursos, preservados os direitos dos Credores com Garantia Real e os Credores Extraconcursais que detiverem ativos em garantia. O Grupo Enpavi poderá, ainda, onerar ativos e bens que vier a receber no futuro para fins de reescalonamento de dívidas ou captação de recursos.

3.6. Operação para Novos Recursos por meio de Empréstimo DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o Grupo Enpavi poderá contratar Novos Recursos até o limite de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), inclusive Empréstimo DIP a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado. O Empréstimo DIP poderá ter como garantia quaisquer bens e ativos do Grupo Enpavi, sem prejuízo de outros bens e ativos que vier a receber no futuro.

3.7. Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. O Grupo Enpavi poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (fixo) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo PRJ, respeitando-se os direitos

contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

**3.8. Reorganização Societária.** O Grupo Enpavi poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPIs, inclusive, qualquer modalidade de reorganização societária.

**3.9. Atividade remanescente.** Independentemente da alienação das UPIs, a atividade remanescente do Grupo Enpavi será composta pelas seguintes atividades: (i) administração e prestação de serviços no âmbito das usinas asfálticas; (ii) execução de obras asfálticas, no âmbito do Poder Público e Privado; (iii) locação de máquinas e equipamentos.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS**

**4.1. Criação e Alienação de UPI's.** Como forma de gerar fluxo financeiro para pagamento de seus Credores na forma do PRJ, bem como Credores Extraconcursais, o Grupo Enpavi poderá organizar e alienar, após a Homologação Judicial do PRJ, as UPIs previstas neste capítulo, sendo certo que o processo de constituição e alienação, dentre outras regras, deverá contemplar (i) prazo para apresentação de habilitação dos interessados; (ii) critérios para definição do lance vencedor; e (iii) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável.

**4.2. Constituição das UPI's.** O Grupo Enpavi poderá constituir as seguintes UPIs: (i) UPI Caraguatatuba, que será constituída pela totalidade dos ativos relacionados no **Anexo III**, especificamente destinada ao pagamento dos Credores Trabalhistas; (ii) demais UPI's que venham a se mostrar necessárias, com vistas a implementar novo modelo de negócio, o que será objeto de deliberação judicial ou, caso após o encerramento da Recuperação Judicial, deliberação em Reunião de Credores, a ser convocada pelo Grupo Enpavi, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação, contendo a ordem do dia. Todas as UPIs serão alienadas mediante transferência direta dos ativos relacionados à cada UPI ou, ainda, mediante versão dos referidos ativos para uma SPE.



**4.3. Constituição e composição da UPI Caraguatatuba.** Nos termos e para fins do artigo 60, da LFRE, o Grupo Enpavi deverá organizar, criar, constituir e alienar a UPI Caraguatatuba. A UPI Caraguatatuba (i) será composta pela totalidade dos imóveis relacionados no **Anexo III** - não se admitindo alienação ou proposta de aquisição em separado para os referidos ativos que compõem a UPI Caraguatatuba; e (ii) poderá ser alienada mediante a transferência dos imóveis para o vencedor do Processo Competitivo, independentemente da constituição de uma nova sociedade específica para essa finalidade.

4.3.1. Aquisição da UPI Caraguatatuba. A UPI Caraguatatuba deverá ser alienada pela totalidade de seus ativos, não se admitindo lances para arrematação de parte dos ativos que integram essa UPI, conforme preços estabelecidos no **Anexo III**. Os bens da UPI Caraguatatuba serão alienados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, não havendo sucessão do adquirente da UPI Caraguatatuba por quaisquer dívidas e obrigações do Grupo Enpavi e de suas subsidiárias, de qualquer natureza, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e ambiental, na forma dos artigos 60 e 142 da LFRE.

4.3.2. Preço da UPI Caraguatatuba e Vinculação às Obrigações. As propostas para aquisição da UPI Caraguatatuba deverão observar as condições e valores mínimos indicados no **Anexo III**, admitindo-se propostas em dinheiro, à vista, conforme previsto neste capítulo.

4.3.3. Procedimento de alienação da UPI Caraguatatuba. Após a data da publicação da decisão de Homologação Judicial do PRJ, o Grupo Enpavi, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias úteis, fará publicar edital único, informando aos interessados a respeito do processo competitivo para alienação judicial da UPI Caraguatatuba, bem como as condições mínimas para participação dos interessados na aquisição desta UPI, incluindo prazos para apresentação de habilitação pelos interessados, local, data e horário para apresentação das propostas e critérios para definição da proposta vencedora.

4.3.4. Processo Competitivo. O processo competitivo para alienação da UPI Caraguatatuba deverá ser conduzido, conforme estabelecido no Edital específico para alienação desta UPI, por meio de propostas fechadas, que deverá ocorrer em no mínimo 30 (trinta) dias corridos e



no máximo 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a publicação do Edital de Alienação da UPI Caraguatatuba, sendo que todas as despesas referentes à publicação do Edital serão arcadas pelo Grupo Enpavi.

4.3.5. Valor Mínimo. Serão realizados 2 (dois) processos competitivos, sendo que o primeiro deverá ocorrer no prazo estipulado no item acima e terá como valor mínimo inicial aquele mencionado no **Anexo III** - valor 1º processo competitivo. Caso não haja apresentação de propostas ou as propostas apresentadas sejam inferiores ao valor mínimo para o processo competitivo, o segundo processo competitivo ocorrerá em 15 (quinze) dias úteis após o término do primeiro processo competitivo e terá como valor mínimo o valor estabelecido para o 2º processo competitivo, reconhecendo-se que esse desconto representa o valor de venda forçada à vista para fins da alienação da UPI Caraguatatuba.

4.3.6. Destinação do preço. O preço de venda da UPI Caraguatatuba será destinado para o pagamento dos Credores Trabalhistas, na forma da Cláusulas 5.1.1.2.2 e 5.1.1.2.3. Havendo saldo remanescente, o Grupo Enpavi utilizará para o fluxo de caixa das sociedades e reserva de contingência para pagamento Créditos Controversos e para reestruturação fiscal.

4.3.7. Habilitações. Os interessados em participar do processo competitivo deverão manifestar formalmente seu interesse nos autos da Recuperação Judicial no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados da publicação do Edital de Alienação da UPI.

4.3.8. Comprovação de capacidade financeira. Os Interessados deverão demonstrar que têm capacidade econômico, financeira e patrimonial para apresentar propostas superior ao valor mínimo do respectivo processo competitivo da UPI Caraguatatuba e para atender às condições mínimas previstas no Edital da Alienação da UPI Caraguatatuba, sob pena de as propostas serem desconsideradas. Para comprovar a capacidade econômico, financeira e patrimonial os proponentes deverão apresentar a seguinte documentação: (i) comprovantes de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis de constituição do proponente; (ii) declaração de referência bancária de pelo menos 2 (duas) instituições financeiras de primeira linha; (iii) prova de que possui recursos ou meios

suficientes para fazer frente ao pagamento à vista de, pelo menos, o valor mínimo do respectivo processo competitivo de alienação da UPI Caraguatatuba para a qual fará a oferta; e (iv) demais documentos a serem previstos do Edital de Alienação da UPI Caraguatatuba, sob pena de terem suas propostas desconsideradas.

4.3.9. Propostas Fechadas. As propostas dos interessados serão instruídas com provas dos poderes detidos por seus signatários e deverão ser enviadas ao e-mail da 2ª Vara de Falência e Recuperação Judicial da Comarca de São Paulo-SP (e-mail: [sp2falencias@tjsp.jus.br](mailto:sp2falencias@tjsp.jus.br)), até as 23:59h do dia que vier a ser indicado no referido edital, sendo que a data de abertura das propostas pelo MM. Juízo deverá corresponder ao primeiro dia útil subsequente ao do prazo para o oferecimento das propostas. Nessa mesma data, o MM. Juízo certificará nos autos a proposta vencedora e proferirá decisão homologando-a. Caso nenhuma proposta seja apresentada no primeiro processo competitivo, o procedimento de apresentação de propostas fechadas ora descrito será repetido para o segundo processo competitivo.

4.3.10. Proposta Vencedora. Será vencedora a proposta que ofereça o maior valor e que respeite os termos do Edital de alienação da UPI Caraguatatuba, bem assim os termos previstos no **Anexo III**. Serão aceitas propostas exclusivamente em dinheiro e à vista.

**4.4. Transferência dos ativos que compõem as UPIs**. O Grupo Enpavi poderá praticar todos os atos necessários para viabilizar a efetiva contribuição, transferência, conferência e regular cessão dos ativos e direitos que irão compor as UPI's citadas neste Capítulo.

**4.5. Processo Competitivo**. O Processo Competitivo para alienação de UPIs, inclusive do controle das respectivas SPEs, deverá ser conduzido por meio de processo competitivo judicial, cujos termos e condições constarão de Edital. Fica a critério do Grupo Enpavi optar por lances orais, propostas fechadas ou pregão, sendo que o Grupo Enpavi deverá requerer ao Juízo da Recuperação a publicação de edital em jornal de grande circulação, com 30 (trinta) dias de antecedência, para que quaisquer interessados apresentem propostas para aquisição da UPI que será objeto de alienação.

**4.6. Ausência de sucessão**. As UPIs alienadas, inclusive as ações das respectivas SPEs, estarão

livres de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Grupo Enpavi, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos do art. 60 da LFRE.

## CAPÍTULO V

### REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

**5.1. Créditos Trabalhistas.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos Trabalhistas.

5.1.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os Créditos Trabalhistas serão pagos sem deságio, dentro do prazo de 1 (um) ano a contar da data da publicação da decisão de Homologação Judicial do PRJ e após serem abatidos os valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, através de (i) depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista; (ii) bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas; (iii) pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas, na forma das Cláusulas 5.1.1.1 e 5.1.1.2.

5.1.1.1 Pagamento inicial. O valor correspondente a até 5 (cinco) salários mínimos, relativos a créditos de natureza estritamente salarial e vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, quando houver, será pago no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da Homologação Judicial do PRJ;

5.1.1.2 Fluxo de pagamentos. O saldo do valor dos Créditos Trabalhistas, abatidos os valores pagos de acordo com a Cláusula 3.1.1.1, será pago aos respectivos Credores Trabalhistas, sem prejuízo da compensação com eventuais adiantamentos ou verbas já pagas ou depósitos recursais, no prazo de até 1 (um) ano a contar da Homologação Judicial do PRJ, da seguinte forma:

5.1.1.2.1 Pagamento Fixo. Todos os Credores Trabalhistas receberão o



pagamento fixo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), no prazo de até 01 (um) ano da Homologação Judicial do PRJ, divididos em duas parcelas semestrais.

- 5.1.1.2.2 Pagamento Diferido A. Após a dedução do Pagamento Fixo previsto na Cláusula acima, os Credores Trabalhistas que ainda detiverem saldo, receberão o valor do crédito trabalhista remanescente com o produto da venda da UPI Caraguatatuba, na forma da Cláusula 4.3 e seguintes. Após o pagamento do preço de venda da UPI Caraguatatuba pelo Adquirente, o Grupo Enpavi requererá o levantamento judicial do valor depositado pelo Adquirente e realizará o pagamento dos Credores Trabalhistas, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do levantamento judicial do preço de venda da UPI Caraguatatuba;
- 5.1.1.2.3 Pagamento Diferido B. Caso não haja a alienação da UPI Caraguatatuba no prazo de até 12 (doze) meses contados da data da publicação da decisão de Homologação do PRJ, o Grupo Enpavi, em 15 (quinze) dias corridos, convocará Reunião de Credores Trabalhistas, nos termos da Cláusula 5.1.2, para que se defina, por maioria, entre (i) a dação em pagamento, aos Credores Trabalhistas, dos imóveis listados no **Anexo III**; e/ou (ii) transferência dos imóveis ou da UPI Caraguatatuba para um agente fiduciário para incorporação e desenvolvimento dos imóveis listados no **Anexo III**, conforme diretrizes ali estabelecidas, entregando aos Credores Trabalhistas títulos mobiliários ou direitos creditórios vinculados ao empreendimento, na proporção de R\$ 1,00 (hum real) de créditos trabalhista para até R\$ 2,00 (dois reais) de direitos creditórios ou títulos mobiliários, de acordo com a perspectiva de venda, além da nomeação de representante dos credores trabalhistas para tomada

de decisões acerca do encaminhamento dos imóveis.

5.1.2. Reunião de Credores Trabalhistas. Na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 5.1.1.2.3, o Grupo Enpavi, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, convocará os Credores Trabalhistas remanescentes - excluídos os que já tiveram seus créditos quitados pelas Cláusulas 5.1.1.1 e 5.1.1.2.1 - para Reunião de Credores Trabalhistas. A Reunião de Credores Trabalhistas ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias corridos após a sua convocação e deliberará, por maioria simples dos presentes, sobre as seguintes matérias: (i) recebimento do saldo do crédito trabalhista mediante dação em pagamento, aos Credores Trabalhistas, dos imóveis listados no **Anexo III** e/ou mediante incorporação e desenvolvimento dos imóveis listados no **Anexo III**, na forma identificada no mesmo **Anexo III**, entregando aos Credores Trabalhistas títulos mobiliários ou direitos creditórios vinculados ao empreendimento; (ii) nomeação de representante dos credores trabalhistas para tomada de decisões acerca do desenvolvimento dos imóveis; e (iii) demais matérias que possam ser necessárias e convenientes para consecução do projeto UPI Caraguatatuba, inclusive, a nomeação de agente fiduciário.

5.1.3. Pagamento dos Créditos Trabalhistas Incontroversos. Os Créditos Trabalhistas Incontroversos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 5.1.1.1 e 5.1.1.2. Entende-se por Créditos Trabalhistas Incontroversos somente aqueles que (i) já tiverem sido liquidados, por decisão trabalhista transitada em julgado proferida em fase de execução ou decisão homologatória de acordo; e (ii) já estiverem habilitados no âmbito dessa recuperação judicial.

5.1.4. Majoração ou Habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 5.1.1.1 e 5.1.1.2, do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

5.1.5. Antecipação de pagamento dos Créditos Trabalhistas. O Grupo Enpavi pode antecipar



os pagamentos dos Créditos Trabalhistas, desde que de forma proporcional e abrangendo todos os credores da respectiva classe, com exceção dos Créditos Trabalhistas que sejam, quando da antecipação de pagamentos, Créditos Trabalhistas Controvertidos, os quais serão pagos se e quando se tornarem Créditos Trabalhistas Incontrovertidos, na forma da Cláusula 5.1.2 do PRJ.

5.1.6. Contestações de classificação. Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada - via impugnação ou habilitação de créditos -, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a quantificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

## CAPÍTULO VI REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

6.1. Créditos com Garantia Real. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas ao Crédito com Garantia Real, independentemente de seu valor, ou da natureza ou do valor de sua Garantia Real.

4.1.1. Pagamento dos Créditos com Garantia Real. Os Créditos com Garantia Real serão pagos, a critério do Credor Com Garantia Real, por meio de uma das seguintes formas: (i) dação em pagamento do bem objeto da Garantia Real; ou (ii) alienação do bem objeto da Garantia Real para pagamento do crédito com Garantia Real no prazo de até 2 (dois) anos contados da Homologação Judicial do PRJ.

6.2. Majoração ou inclusão de Créditos com Garantia Real. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito com Garantia Real, ou inclusão de novo Crédito com Garantia Real, em decorrência de eventual impugnação de crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o respectivo valor (em caso de inclusão) ou valor adicional (em caso de majoração) será pago na forma do pagamento previsto na Cláusula 7.1.1. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito com Garantia Real na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao

Credor com Garantia Real cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de parcelas já pagas.

**6.3. Contestações de classificação.** Créditos com Garantia Real que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de proferida sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

## CAPÍTULO VII REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

**7.1. Créditos Quirografários.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor.

**7.1.1. Pagamento dos Créditos Quirografários.** Os Créditos Quirografários poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

7.1.1.1. Opção A. Todos os Credores Quirografários que escolherem essa opção receberão o pagamento fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), no prazo de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação da decisão de Homologação do Plano de Recuperação Judicial. O Crédito Quirografário remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Grupo Enpavi ao Credor Quirografário em questão.

7.1.1.2. Opção B. Os Credores Quirografários que escolherem essa opção receberão o pagamento de seus Créditos Quirografários, nos termos do seguinte fluxo: (i) deságio de 65% (sessenta e cinco por cento); (ii) carência dos juros e principal de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da publicação da decisão de Homologação do Plano de Recuperação Judicial; e (iii) amortização do principal e juros em 10 (dez) anos em pagamentos mensais, contados a partir do término do período de carência, observando, portanto, que o primeiro vencimento será no



último Dia Útil do mês subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos meses seguintes.

**7.2. Credores Quirografários com Impugnação.** Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Impugnação de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos - inclusive, para fins de sustentar que seriam extraconcursais - somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Enpavi, valor incontroverso do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito.

**7.3. Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários.** Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual impugnação/habilitação de crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 7.1.1.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

**7.4. Contestações de classificação.** Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

**7.5. Formalização da Opção.** Os Credores Quirografários deverão formalizar a sua opção de pagamento, conforme Cláusula 7.1.1 do PRJ, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de comunicação previstas nas Cláusulas 11.5 e seguintes do PRJ. O(s) Credor(es) Quirografário(s) que não se manifestar(em) estará(ão) automaticamente enquadrado(s) na "Opção A" da Cláusula 7.1.1.1 do PRJ.

## CAPÍTULO VIII

### REESTRUTURAÇÃO DOS CREDITORES COLABORATIVOS



**8.1. Credores Colaborativos.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Credores Colaborativos que, independentemente de seu valor, efetuem adesão ao PRJ aceitando contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Enpavi mediante (i) manutenção de Insumos Essenciais ou Serviços Essenciais - CAP (Cimento Asfáltico de Petróleo) e extratores de Agregados (Pedra, pó de pedra e pedrisco); e/ou (ii) concessão de novas linhas de crédito ou serviços financeiros em favor do Grupo Enpavi. A contribuição para fins de classificação como Credor Colaborativo deverá ocorrer de comum acordo entre o Credor Colaborativo e o Grupo Enpavi, sob pena de ficar prejudicada a classificação do Credor nas condições de pagamento previstas neste Capítulo.

8.1.1. Credores Colaborativos - Categoria A. Serão considerados Credores Colaborativos- *Categoria A* todos aqueles que tiverem Créditos oriundos de operações para aquisição de CAP (Cimento Asfáltico de Petróleo) e extratores de Agregados (Pedra, pó de pedra e pedrisco), independentemente de seu valor, aceitarem seguir fornecendo ao Grupo Enpavi, ao exclusivo critério do Grupo Enpavi, e cumulativa e expressamente aderirem aos termos do PRJ para receber os seus Créditos, independentemente da classificação, da seguinte forma:

8.1.1.1. Opção A. Pagamento do Crédito listado com deságio de 30% (trinta por cento) e carência de 12 (doze) meses, contados da data da publicação da decisão de Homologação do PRJ, mediante a distribuição, *pro rata* entre os Credores Colaborativos- *Categoria A*, de 10% (dez por cento) do valor faturado pela Aulipav e pela Usinas SP, respectivamente, em decorrência das suas produções de massa asfáltica, no que ultrapassar o volume mínimo de produção, individual, de 15.000 (quinze mil) toneladas/mês. Os pagamentos, previstos nessa Cláusula, ocorrerão mensalmente, sempre 30 (trinta) dias após do fechamento do mês de medição, sendo franqueado o acesso das medições e balanços aos Credores Colaborativos- *Categoria A*.

8.1.1.2. Opção B. Pagamento do Crédito listado com deságio de 30% (trinta por cento), carência de 2 (dois) meses contados da data da publicação da decisão de

Homologação do PRJ, mediante a cessão de uso de equipamentos e maquinários, a serem identificados pelo Grupo Enpavi em lista posterior, sendo que, nessa hipótese, considerando a quantidade de equipamentos disponíveis, receberão dessa forma os primeiros Credores que apresentarem formal interesse por essa hipótese de pagamento, nos termos da Cláusula 11.5, em até 30 dias da Homologação Judicial do PRJ.

8.1.2. Credores Colaborativos – Categoria B. Serão considerados Credores Colaborativos–*Categoria B* todos aqueles que cumulativamente forem fornecedores de insumos, matéria prima e serviços essenciais para consecução das atividades do Grupo Enpavi, aceitarem a concessão de prazo de 30 dias para pagamento das novas contratações e aderirem ao PRJ para recebimento da totalidade de seu Crédito, independentemente de sua classificação, na forma desta cláusula. Tais Credores Colaborativos – *Categoria B* receberão os seus Créditos mediante o abatimento proporcional do Crédito na nova aquisição, da seguinte forma: (i) deságio de 65% (sessenta e cinco por cento); e (ii) para cada novo fornecimento, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de crédito para pagamento, o Credor Colaborativo– *Categoria B* receberá um pagamento adicional de 5% (cinco por cento) do Crédito concedido para amortização do Crédito Concursal.

8.1.3. Credores Colaborativos – Categoria C. Serão considerados Credores Quirografários Colaborativos todos aqueles que cumulativamente forem Credores Quirografários e aceitarem apoiar a recuperação judicial do Grupo Enpavi, mediante a concessão de novas linhas de crédito ou a concessão de serviços financeiros. Os Credores Quirografários Colaborativos serão pagos da seguinte forma: (i) deságio de 80% (oitenta por cento); (ii) 12 (doze) meses de carência de juros e de principal; (iii) pagamentos em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais consecutivas, com vencimento no último dia de cada mês, sendo a primeira com vencimento no mês subsequente ao término do período de carência.

8.2. **Adesão.** Os Credores que tiverem o interesse de aderir à uma das formas de pagamento previstas no presente Capítulo, conforme o caso, deverão comunicar o Grupo Enpavi no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da decisão de Homologação do PRJ, a fim de celebrar

termo de adesão pelo qual o Grupo Enpavi aceite os serviços propostos para consecução da recuperação, ensejando a classificação do Credor nessa subclasse.

**8.3. Reclassificação.** Os Credores Colaborativos que forem inicialmente enquadrados nesse Capítulo mas que, durante a consecução das atividades pelo Grupo Enpavi deixarem de colaborar com a recuperação - i.e., suspenderem ou encerrarem o fornecimento nos termos do PRJ -, serão reclassificados para Credores Quirografários a totalidade do Crédito remanescente será pago na forma das Cláusulas 7.1 e seguintes do PRJ.

## CAPÍTULO IX REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS DO ME E EPP

**9.1. Créditos de ME e EPP.** As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos de ME e EPP (Classe IV), independentemente de seu valor, conforme definido no **Anexo I**.

**9.1.1. Pagamento dos Créditos de ME e EPP.** Os Créditos de ME e EPP poderão optar por uma das formas de pagamento a seguir relacionadas:

9.1.1.1. Opção A. Todos os Credores de ME e EPP que escolherem essa opção receberão o pagamento fixo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), no prazo de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação da decisão de Homologação do Plano de Recuperação Judicial. O Crédito ME e EPP remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Grupo Enpavi ao Credor ME e EPP em questão.

9.1.1.2. Opção B. Os Credores de ME e EPP que escolherem essa opção receberão o pagamento de seus Créditos de ME e EPP, nos termos do seguinte fluxo: (i) deságio de 65% (sessenta e cinco por cento); (ii) carência dos juros e principal de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da publicação da decisão de Homologação do Plano de Recuperação Judicial; e (iii) amortização do principal e juros em 10 (dez) anos em pagamentos mensais, contados a partir do término do período de



carência, observando, portanto, que o primeiro vencimento será no último Dia Útil do mês subsequente ao término do período de carência e os vencimentos subsequentes na mesma data dos meses seguintes.

**9.2. Antecipação de pagamento dos Créditos de ME e EPP.** O Grupo Enpavi poderá antecipar o pagamento, total ou parcial, de qualquer parcela vincenda dos Créditos de ME e EPP, desde que tal pagamento seja realizado de forma *pro rata* para todos os Credores de ME e EPP.

**9.3. Créditos de ME e EPP com Impugnação.** Os Créditos de ME e EPP que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Impugnação de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins de sustentar que seriam extraconcursais – somente receberão pagamentos quando (i) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Enpavi, valor incontroverso do Crédito de ME e EPP para fins de pagamento; ou (ii) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito.

**9.4. Majoração ou inclusão de Créditos de ME e EPP.** Somente serão pagos Créditos de ME e EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito de ME e EPP, ou inclusão de novo Crédito de ME e EPP, em decorrência de eventual impugnação/habilitação de crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos de ME e EPP serão pagos nos termos da Cláusula 7.1.1.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

**9.5. Contestações de classificação.** Os Créditos de ME e EPP que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

**9.6. Formalização da Opção.** Os Créditos de ME e EPP deverão formalizar a sua opção de pagamento, conforme Cláusula 9.1.1 do PRJ, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data da publicação da decisão de Homologação Judicial do PRJ, observadas as regras de

comunicação previstas nas Cláusulas 11.5 e seguintes do PRJ. O(s) Credor(es) ME e EPP que não se manifestar(em) estará(ão) automaticamente enquadrado(s) na "Opção A" da Cláusula 9.1.1.1 do PRJ.

## CAPÍTULO X EFEITOS DO PRJ

**10.1. Vinculação do PRJ.** As disposições do PRJ vinculam o Grupo Enpavi e os Credores Concursais, bem como os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do PRJ.

**10.2. Extinção de processos judiciais ou arbitrais.** Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as execuções judiciais decorrentes de Créditos Concursais em curso contra o Grupo Enpavi serão extintas, e as penhoras e constrações existentes serão liberadas.

10.2.1. Garantias, Coobrigados e Garantidores. Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as garantias existentes em relação aos Créditos Concursais Reestruturados, terão sua exigibilidade será suspensa, a fim de evitar *bis in idem* e observar a prejudicialidade externa (CPC, art. 313, V, alínea "a"). Serão igualmente suspensas (i) a exigibilidade dos créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores; (ii) as eventuais demandas em curso; e (iii) o prazo prescricional relativos às demandas (não ajuizadas ou em curso), até a retomada da exigibilidade ou extinção na forma da Cláusula 10.2. Se houver descumprimento do PRJ e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações pecuniárias relacionadas aos Créditos, os Créditos e garantias mencionados na presente cláusula poderão voltar a ser exigidos.

**10.3. Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida.** Os processos de conhecimento ajuizados por Credores Concursais que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concursal, ocasião em que o Credor Concursal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ. Em nenhuma hipótese haverá pagamento de Credores Concursais de forma

diversa da estabelecida no PRJ, inclusive em ações judiciais ajuizadas que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do PRJ ou que forem ajuizadas após a Homologação Judicial do PRJ.

**10.4. Modificação do PRJ na Assembleia Geral de Credores.** Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo Grupo Enpavi a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o Grupo Enpavi e todos os Credores Concurssais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo Grupo Enpavi e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da LFRE. O Grupo Enpavi poderá igualmente explorar as atividades relacionadas aos ativos remanescentes sem necessariamente constituir nova sociedade específica.

10.4.1. Outras atividades remanescentes. O Grupo Enpavi poderá igualmente exercer suas demais atividades sem a necessidade de criação de sociedades específicas ou formas jurídicas autônomas.

**10.5. Julgamento posterior de Impugnações de Crédito.** Salvo se houver previsão em contrário no PRJ, Credores Concurssais que tiverem seus Créditos Concurssais alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente ou, se a habilitação de crédito tiver sido retardatária, pelo valor proporcional.

**10.6. Cessões de créditos.** Após a Aprovação do PRJ, os Credores Concurssais poderão ceder seus Créditos Concurssais a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir da notificação do Grupo Enpavi, nos termos do Código Civil. O cessionário que receber o Crédito Sujeito cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Sujeito ao PRJ.

**10.7. Sub-rogações.** Créditos relativos ao direito de regresso contra o Grupo Enpavi, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de Créditos Concurais, serão pagos nos termos estabelecidos no PRJ. O Credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Sujeito ao PRJ.

**10.8. Quitação.** Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores Concurais outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação em favor do Grupo Enpavi apenas relativamente aos Créditos Concurais, de qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor Sujeito ao PRJ, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES GERAIS

**11.1. Declarações e garantias.** O Grupo Enpavi, por si, suas subsidiárias e Afiliadas, declara e garante que na data da celebração do PRJ e durante sua vigência (i) é constituído por sociedades devidamente constituídas de acordo com a legislação brasileira ou com a lei aplicável; (ii) a celebração de aditamentos ou novos instrumentos de dívida relativas a Créditos Extraconcurais ao PRJ não afeta nem afetará a viabilidade do PRJ, quaisquer direitos ou prerrogativas dos Credores Concurais, bem como a implementação de quaisquer de suas etapas.

**11.2. Autonomia das previsões do PRJ.** Se qualquer disposição deste PRJ for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste PRJ será afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste PRJ deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste PRJ, ou aplicação resultante deste a qualquer pessoa ou circunstância, tornar-se inválida ou inexecutável, uma disposição equivalente e conveniente será, portanto, substituída para continuar, até onde seja válido e executável, a intenção e objetivo de tal disposição inválida ou inexecutável.

9

**11.3. Equivalência.** Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível, em especial nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas, exclusivamente por razões regulamentares, contábeis, societárias, ou tributárias, o Grupo Enpavi deverá adotar as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente para os Credores Sujeito ao PRJs, e em prazo que não exceda em mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo da obrigação original prevista no PRJ.

**11.4. Período de Cura.** Este PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor Sujeito ao PRJ tenha notificado por escrito o Grupo Enpavi, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias. Neste caso, este PRJ não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convolada em falência se: (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação; ou (ii) o Grupo Enpavi requerer a convocação de uma Assembleia-Geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste PRJ que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada na forma estabelecida neste PRJ e na LFRE.

**11.5. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Enpavi requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (ii) enviadas por *e-mail*. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelo Grupo Enpavi nos autos da Recuperação Judicial:

Ao

**Grupo Enpavi**

Endereço: Av. Guido Caloi, 1.839,

Jardim São Luis, São Paulo-SP

CEP nº 05.802-140

E-mail: [informacoesrj@enpavi.com.br](mailto:informacoesrj@enpavi.com.br)

Com cópia para:

**Freire, Assis, Sakamoto e Violante Advogados e Associados**

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 1º andar

Jardim Paulistano, São Paulo-SP

CEP 01452-002

A/C: Alexandre Faro/Luíta Vieira

Telefone: +55 11 30960 4300

E-mail: [prj.grupoenpavi@fasvadogados.com.br](mailto:prj.grupoenpavi@fasvadogados.com.br)

**11.6. Lei aplicável.** Este PRJ deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

**11.7. Eleição de foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este PRJ ou aos Créditos Concursais serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial.

**11.8. Encerramento da Recuperação Judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, a requerimento do Grupo Enpavi, desde que todas as obrigações do PRJ que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ sejam cumpridas.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do Grupo Enpavi.

Campinas, 30 de novembro de 2020.

  
CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

  
AULIPAV PARTICIPAÇÕES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

  
USINAS SP PAVIMENTAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL



## ANEXO I

### DEFINIÇÕES

1.1.1. “Acionistas/Quotistas”: significa a pessoa física ou jurídica que detenha participação acionária/societária nas sociedades Recuperandas.

1.1.2. “Administrador Judicial”: significa o administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial;

1.1.3. “Adquirente”: significa a Pessoa (conforme abaixo definida) que adquirir ativo ou UPI no âmbito do Processo Competitivo (conforme abaixo definido) e de acordo com os termos e condições deste PRJ;

1.1.4. “Afiliada”: significa (a) em relação a uma pessoa jurídica, (i) qualquer pessoa natural ou outra pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o Controle (conforme abaixo definido) de tal pessoa jurídica, (ii) qualquer pessoa jurídica controlada, direta ou indiretamente, por tal pessoa, ou (iii) qualquer pessoa jurídica direta ou indiretamente sob Controle comum de tal pessoa; e (b) em relação a uma pessoa natural, qualquer pessoa jurídica que, direta ou indiretamente, seja controlada pela pessoa natural em questão;

1.1.5. “Alienação Fiduciária de Equipamentos”: significa as operações de alienação fiduciária em garantia de equipamentos do Grupo Enpavi, que são bens móveis corpóreos, devidamente identificados nos respectivos contratos que instrumentalizaram a garantia;

1.1.6. “Alienação de UPI’s”: significa a alienação, em caráter definitivo, de UPI’s no âmbito do Processo Competitivo nos termos do Capítulo IV do PRJ.

1.1.7. “Aprovação do PRI”: significa a data em que a AGC deliberar pela aprovação do PRJ de Recuperação Judicial;

1.1.8. “Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”: significa a assembleia geral de credores do Grupo Enpavi, devidamente convocada e instalada, nos termos do Capítulo II, Seção II, da LFRE;

1.1.9. “CDI”: significa o índice do Certificado dos Depósitos Interbancários divulgado pelo Banco Central do Brasil e calculado segundo a “Calculadora do Cidadão”;

1.1.10. “Classe Não Reestruturada”: significa qualquer classe que tiver as condições originárias do Crédito Sujeito mantidas e não for objeto de reestruturação pelo PRJ;

1.1.11. “Cláusula”: significa cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no PRJ;

1.1.12. “Crédito”: significa cada um dos Créditos Concursal ao PRJ e dos Créditos Extraconcursais ao PRJ;

1.1.13. “Crédito Extraconcursal”: Crédito não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do art. 49, da LFRE e seus parágrafos, em face de uma ou mais entidades do Grupo Enpavi ou, ainda, Crédito decorrente de obrigações constituídas após o ajuizamento da Recuperação Judicial.

1.1.14. “Crédito com Garantia Real”: significa cada um dos Créditos Concursais ao PRJ pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE;

1.1.15. “Crédito de ME e EPP”: significa cada um dos Créditos Concursais pertencente a Credor Concursal classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE;

1.1.16. “Crédito de Partes Relacionadas”: significa os créditos detidos pelas pessoas elencadas no art. 43 da LFRE;

1.1.17. “Crédito Intragrupo”: significa cada um dos Créditos Concurtais que tenha como Credor qualquer das Recuperandas;

1.1.18. “Crédito Quirografário”: significa cada um dos Créditos Concurtais pertencente a Credor Concurtal classificados na Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Concurtal que não se enquadre como Crédito Trabalhista, Crédito com Garantia Real ou Crédito de ME e EPP. Considera-se Crédito Quirografário e Crédito Concurtal dívidas e obrigações pré-contratadas, ainda que o desembolso seja feito após a Data do Pedido;

1.1.19. “Crédito Sujeito ou Concurtal”: significa cada um dos créditos e obrigações do Grupo Enpavi existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, desembolsados ou não, estejam ou não constantes da Lista de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, da LFRE. Os Créditos Concurtais se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem afetados pelo PRJ. São Créditos Sujeitos, dentre outros: (i) os valores dos Créditos que superarem o valor dos bens dados em alienação fiduciária em garantia ou dos créditos dados em cessão fiduciária em garantia, conforme o caso; (ii) os valores dos Créditos decorrentes de sentenças e decisões judiciais e arbitrais, inclusive multas de qualquer tipo, proferidas em processos judiciais e arbitrais ajuizados antes ou depois da Data do Pedido, e relativos a eventos ocorridos anteriormente à Data do Pedido; (iii) os valores dos Créditos decorrentes de avais ou outras garantias pessoais prestadas, anteriormente à Data do Pedido, por sociedades do Grupo Enpavi para assegurar o pagamento de dívidas de outras sociedades do Grupo Enpavi ou de terceiros; (iv) obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a fatos geradores ocorridos anteriormente à Data do Pedido; e (v) os créditos decorrentes de penalidades impostas em operações regulares de adiantamento de contrato de câmbio.

1.1.20. “Crédito Trabalhista”: significa cada um dos Créditos Concurtais, independentemente de sua classificação na Lista de Credores, oriundos de: (i) salários, outras verbas salariais e

verbas indenizatórias decorrentes da legislação do trabalho até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos por empregado; e (ii) acidente de trabalho.

1.1.21. “Crédito Trabalhista Controvertido”: significa Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista ou homologação de cálculo em execução pendentes, de impugnação ou habilitação de crédito ou de qualquer ação judicial;

1.1.22. “Crédito Trabalhista Incontroverso”: significa Crédito Trabalhista que não seja objeto de reclamação trabalhista pendente e a respeito do qual haja a homologação dos cálculos do valor devido (em ambos os casos, mediante decisões transitadas em julgado), de impugnação ou habilitação de crédito ou de qualquer ação judicial, e que seja líquido, certo e incontroverso;

1.1.23. “Credor”: significa qualquer titular de Crédito, seja Credor Concursal ou Credor Extraconcursal;

1.1.24. “Credor com Garantia Real”: significa qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real;

1.1.25. “Credor Extraconcursal”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Extraconcursal e/ou que, reconhecidamente, seja titular de garantias não sujeitas aos efeitos do PRJ;

1.1.26. “Credor Concursal”: significa qualquer Credor detentor de Crédito Sujeito;

1.1.27. “Credor Trabalhista”: significa qualquer credor detentor de Crédito Trabalhista;

1.1.28. “Credor Colaborativo”: são todos os Credores Concurtais que contribuirão com a Recuperação Judicial do Grupo Enpavi por meio da (i) manutenção de Insumos Essenciais ou Serviços Essenciais - CAP (Cimento Asfáltico de Petróleo) e extratores de Agregados (Pedra, pó de pedra e pedrisco); e/ou (ii) concessão de novas linhas de crédito ou serviços financeiros

em favor do Grupo Enpavi, bem como optarem pela forma de pagamento disposta no Capítulo VIII do PRJ;

1.1.29. “Credor Fornecedor Essencial”: significa o Credor que fornecer para o Grupo Enpavi CAP (Cimento Asfáltico de Petróleo) e extratores de Agregados (Pedra, pó de pedra e pedrisco);

1.1.30. “Data do Pedido”: significa a data do ajuizamento do pedido de perante o Juízo da Recuperação;

1.1.31. “Demanda”: pretensão judicial, extrajudicial regulatória, arbitral, de qualquer natureza, em face do Grupo Enpavi, seus Sócios e Afiliadas;

1.1.32. “Dia Útil”: significa qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

1.1.33. “Editais”: significa edital a ser publicado contendo as condições de alienação das UPI’s a serem constituídas;

1.1.34. “Empréstimo DIP”: significa o mútuo a ser concedido após o protocolo da Recuperação Judicial, o qual será, para todos os fins e efeitos, classificado como Crédito Extraconcursal contra o Grupo Enpavi, enquadrando-se nos termos do artigo 67 da LFRE, gozando de todos os privilégios previstos em lei, incluindo-se o direito ao recebimento prioritário em caso de falência, conforme determina o artigo 84 da LFRE;

1.1.35. “Garantia Fiduciária”: significa as garantias fiduciárias prestadas pelo Grupo Enpavi a credores, na forma da Lei n. 9.514/1997, Lei n. 4.728/1965, Código Civil e desde que o seu lastro não tenha sido prejudicado em razão da insolvência do Grupo Enpavi, hipótese em que referida garantia será prejudicada;

1.1.36. “Garantia Pessoal”: significa as garantias pessoais e fidejussórias prestadas pelo Grupo Enpavi, nomeadamente aval, fiança (independentemente do benefício de ordem) e constituição de obrigação solidária para pagamento de dívida de terceiro ou de entidades do próprio Grupo Enpavi;

1.1.37. “Garantia Real”: significa cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia Real. Para os efeitos deste PRJ, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam;

1.1.38. “Garantidor”: significa toda e qualquer pessoa física ou jurídica que tenha figurado como coobrigado, garantidor, avalista, fiador, depositário, responsável solidário, por qualquer título, dívida, débito contraído por qualquer dos integrantes do Grupo Enpavi;

1.1.39. “Grupo Enpavi”: significa o conjunto das empresas a seguir indicados: Construções, Engenharia e Pavimentação Enpavi Ltda., Aulipav Participações Ltda., Usinas SP Pavimentação e Tecnologia Ltda.

1.1.40. “Homologação Judicial do PRJ”: significa a decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao Grupo Enpavi, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LFRE. Para todos os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico (DJE), da decisão judicial que conceder a recuperação judicial ao Grupo Enpavi;

1.1.41. “IPCA”: significa Índice de Preços ao Consumidor Amplo medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

1.1.42. “Juízo da Recuperação”: significa a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP ou qualquer outro que seja declarado competente para conhecer sobre a Recuperação Judicial;

1.1.43. “Laudos de Avaliação”: significa os laudos de avaliação de bens e ativos do Grupo Enpavi;

1.1.44. “Laudo Econômico-Financeiro”: significa o laudo econômico-financeiro que integra o PRJ, constante do **Anexo II**. As projeções do Laudo Econômico-Financeiro se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões do Laudo Econômico-Financeiro. Nesse sentido, entre os principais riscos a que o PRJ está sujeito, destacam-se os seguintes: (i) atrasos e dificuldades na implementação do PRJ; (ii) variações substanciais nos preços de insumos; (iii) condenações judiciais ou arbitrais; (iv) greves e perdas de mão de obra qualificada; (v) cancelamento de contratos ou inadimplemento de clientes; (vi) dificuldades técnicas e operacionais na execução de projetos; e (vii) alterações do cenário macroeconômico, com mudança nas taxas de juros e câmbio.

1.1.45. “LFRE”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes;

1.1.46. “Lista de Credores”: significa qualquer lista contendo a relação de Créditos Concurtais, elaborada pelas Recuperandas ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, II, 18, e 51, III, da LFRE. Para os efeitos do PRJ, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial;

1.1.47. “PRJ”: significa o Plano de Recuperação Judicial apresentado nos autos dessa recuperação judicial;

1.1.48. “Modificativo e Consolidação do PRI”: significa o instrumento que modifica e consolida o Plano de Recuperação Judicial anteriormente apresentado nos autos dessa recuperação judicial e ainda não submetido à AGC;

1.1.49. “Partes Relacionadas”: significa as pessoas referidas nos artigos 43 e parágrafo único, e 141, §1º. II, da LFRE, bem como as pessoas naturais ou jurídicas que detenham ou detiveram participação acionária no Grupo Enpavi, seus sucessores e/ou cessionários a qualquer título. As Partes Relacionadas e seus respectivos créditos serão estruturalmente subordinados aos Créditos Concursais e aos Créditos Extraconcursais Reestruturados;

1.1.50. “Perda”: significa, conhecida ou não, materializada ou não, qualquer demanda (judicial, arbitral ou de qualquer outra natureza), pretensão, reivindicação, ação ou causa de ação, queixa, mediação, reclamação, cobrança, aviso, citação ou outro tipo de ação, processo ou procedimento, perda, inclusive de chance, dano, inclusive danos indiretos, danos incidentais, perda de oportunidade, lucros cessantes e emergentes, responsabilidade, diminuição do valor, custo, gasto, custos, despesas, garantia, desembolso, despesa, incluindo juros, multas, honorários advocatícios razoáveis, custas legais ou arbitrais e os tributos eventualmente incidentes sobre cada um desses valores;

1.1.51. “Pessoa”: significa qualquer indivíduo, parceria, sociedade limitada empresária, sociedade por ações, associação, fideicomisso, associação empresarial (“joint venture”), entidade com ou sem personalidade jurídica ou outra entidade;

1.1.52. “PRI”: significa o Plano de Recuperação Judicial dessa recuperação judicial;

1.1.53. “Processo Competitivo”: significa o processo competitivo a ser realizado por conta Grupo Enpavi para eventual alienação de UPI’s e/ou ativos, nos termos dos artigos 60 e 142 da LFRE;

1.1.54. “Quitação”: significa a quitação plena, irrevogável e irretratável, de cada um dos Créditos Concursais para com o Grupo Enpavi, inclusive juros, correção monetária,

penalidades, multas e indenizações, que ocorre no momento do pagamento em dinheiro do respectivo Crédito, nos termos do PRJ;

1.1.55. “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial do Grupo Enpavi, em curso perante o Juízo da Recuperação;

1.1.56. “Recuperandos”: significa sociedades e empresário rural que compõem o Grupo Enpavi;

1.1.57. “Reorganização Societária”: significa as operações de societárias do Grupo Enpavi eventualmente a serem implementadas no âmbito do PRJ;

1.1.58. “Reunião de Credores Trabalhistas”: significa todos os encontros realizados entre o Grupo Enpavi e os Credores Trabalhistas para discutir a forma de pagamento dos Créditos Trabalhistas prevista no Capítulo V do PRJ;

1.1.59. “Sócios”: significa qualquer dos sócios, atuais ou futuros, das sociedades que compõem o Grupo Enpavi;

1.1.60. “UPI”: significa unidade produtiva isolada composta de bens de titularidade do Grupo Enpavi, inclusive ações representativas do capital social de companhias, eventualmente a serem alienadas por meio de Processo Competitivo no âmbito do processo de recuperação judicial, nos termos art. 60 da LFRE, com absoluta e completa ausência de sucessão de todas as obrigações, responsabilidades e contingências conhecidas e ocultas de qualquer natureza do Grupo Enpavi;

1.1.61. “UPI Caraguatatuba”: significa unidade produtiva isolada a ser constituída na forma do Capítulo IV e do Anexo III do PRJ;

**ANEXO II**  
**Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira**



**LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA**

# Sumário

<b>LIMITAÇÃO DE ESCOPO.....</b>	<b>3</b>
<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>TRAJETÓRIA DO GRUPO.....</b>	<b>5</b>
<b>PRINCIPAIS RAZÕES PARA A CRISE .....</b>	<b>7</b>
<b>HISTÓRICO DE MELHORIAS OPERACIONAIS.....</b>	<b>10</b>
<b>PREMISSAS PARA A MODELAGEM FINANCEIRA .....</b>	<b>10</b>
<b>ENPAVI   DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRA .....</b>	<b>11</b>
<b>CONCLUSÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>14</b>

## LIMITAÇÃO DE ESCOPO

O presente trabalho destina-se a demonstrar que o plano de recuperação judicial das empresas **CONSTRUÇÕES, ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 60.862.331/0001-62 e com sede na Av. Guido Caloi, nº 1.839, Jardim Dom Bosco, São Paulo/SP, CEP 05802-140; **AULIPAV PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 09.204.895/0001-50 e com sede na Av. Guido Caloi, nº 1.839, sala 110, Jardim Dom Bosco, São Paulo/SP, CEP 05802-140, e **USINAS SP PAVIMENTAÇÃO E TECNOLOGIA LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF 35.523.397/0001-80 e com sede na Av. Raimundo Pereira de Magalhães, nº 16.850, Plato5/Use D, Vila Santa Cruz, São Paulo/SP, CEP 05220-000, doravante mencionadas em conjunto como **"ENPAVI"** ou "Recuperandas", analisado pelo **PERITO PAULO HENRIQUE VAZ DA SILVA "PERITO"**, apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação do referido Grupo, nos termos do artigo 53, Inciso II, da Lei n.º 11.101/2005.

A opinião do **PERITO** expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais da **"ENPAVI"** com base em sua experiência e nas análises das informações colhidas. O presente trabalho, dessa forma, não representa garantia de concretização do plano de recuperação judicial da **"ENPAVI"**. As análises e projeções estão intrinsecamente sujeitas a incertezas e a diversos eventos ou fatores que estão fora do controle do próprio da **"ENPAVI"**. As projeções realizadas poderão não ocorrer em vista de riscos normais de mercado, fatores climáticos, razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

O presente trabalho não deverá ser interpretado por qualquer credor ou terceiro que tenha interesse em celebrar negócio jurídico com da **"ENPAVI"** e qualquer forma de recomendação de investimento, concessão de crédito ou garantia de solvência ou adimplemento da **"ENPAVI"** ou opinião do **PERITO** em relação a fatores e riscos que podem interferir na concretização das projeções e premissas econômicas-financeiras relacionadas à recuperação judicial da **"ENPAVI"**.

Este documento foi elaborado com base em informações, estimativas e projeções fornecidas e revisadas pelo **"ENPAVI"**, além de informações de mercado (fontes públicas). Não há validação independente dessas fontes por parte do **PERITO** e, portanto, essas informações estão sujeitas a erro. As informações fornecidas e demonstrações financeiras elaboradas pela **"ENPAVI"** estão sob a responsabilidade única e exclusiva dos administradores das empresas que compõem o Grupo. Não é atribuição do **PERITO** auditar, rever ou opinar sobre as demonstrações financeiras ou as informações fornecidas pela **"ENPAVI"**. Dessa forma, o **PERITO** não assume qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência das informações prestadas pela **"ENPAVI"**, as quais são de sua única e exclusiva responsabilidade.

O **PERITO**, igualmente, não assume qualquer responsabilidade pela correção, suficiência, consistência ou

completude de qualquer das informações apresentadas no plano de recuperação judicial, não podendo ser responsabilizada por qualquer omissão ou por quaisquer perdas ou danos, diretos ou indiretos, de qualquer natureza, que decorram do uso das informações contidas no plano de recuperação judicial.

**O PERITO** não será responsável por quaisquer perdas ou lucros cessantes sustentados por qualquer credor ou terceiro interessado a qualquer título, que tenha baseado a tomada de decisões estratégicas com lastro no presente trabalho, seja para celebrar negócios com a “**ENPAVI**”, ou mesmo, no tocante à aprovação do plano. A decisão de voto de qualquer credor deve ser tomada com base em suas próprias análises, recorrendo ao auxílio dos profissionais que entender necessário para tanto.

Adicionalmente, **O PERITO** não assume qualquer obrigação de conduzir, como de fato não conduziu, qualquer inspeção física, jurídica ou contábil a respeito das propriedades, instalações, livros, registros, estoques ou acervos da **ENPAVI**, ou qualquer outra forma de investigação independente, auditoria ou “*due diligence*” sobre as informações fornecidas a esse respeito.

O presente documento não pode ser entendido e/ou empregado como avaliação econômica e financeira da empresa para qualquer outra finalidade que não o restrito escopo de análise e validação das premissas financeiras constantes do plano de recuperação judicial. A análise realizada sobre o plano é de natureza estritamente econômico-financeira e, portanto, não engloba a sua validação sob o aspecto legal, contábil, tributário, fiscal, regulatório, concorrencial, dentre outras.

**O PERITO** reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais, climáticas e de mercado sejam alteradas, em razão de alterações no plano de recuperação judicial, ou de demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

**PAULO HENRIQUE VAZ DA SILVA**

Contador – CRC 1SP187811/O-5

CNPC 707

30 de novembro de 2020

## APRESENTAÇÃO

O **GRUPO ENPAVI** é formado pelas três empresas, e no desempenho de suas atividades, opera em consórcios e em sociedades em cotas de participação com diversas empresas nacionais que, assim como a **ENPAVI**, são referências neste mercado de atuação.

A **AULIPAVI**, sócia proprietária da **ENPAVI**, confere a esta um maior amparo patrimonial e cadastral necessário à construtora para que esta seja competitiva em processos licitatórios.

E a **USINAS SP**, de propriedade da **ENPAVI**, é seu braço operacional na produção de asfalto, atividade na qual a empresa praticamente nasceu e até hoje desenvolve um número relevante de suas obras.

## TRAJETÓRIA DO GRUPO

A **ENPAVI** foi fundada em 27 de março de 1956, nesta cidade de São Paulo, por dois irmãos engenheiros em um escritório no centro da cidade, sendo primariamente dedicada à locação de equipamentos e a serviços de terraplenagem e asfaltamento.

Desde aquele tempo, prestou serviços para a prefeitura municipal no ramo do asfaltamento, servindo os seus padrões como normas técnicas de engenharia para este setor como referência em todo o país.

Ainda na década de 60, a empresa adquiriu sua primeira usina de asfalto no bairro de Santo Amaro. Hoje, a **ENPAVI** é a sócia majoritária da empresa **USINAS SP**, dedicada à produção e preparação de concreto asfáltico.

São incontáveis os contratos já executados pela **ENPAVI** na área de construção civil e pesada, com execução de toda sorte de obras na área de infraestrutura, redes de saneamento, pluviais, canalizações, implantação de centros fabris, loteamentos etc., sempre com absoluto sucesso e sem qualquer questionamento à sua idoneidade.

Neste contexto, a empresa cresceu exponencialmente, passando a atender além das obras públicas diversas obras particulares de grande porte, tais como pistas de aeroportos, pistas de provas utilizadas por empresas como Ford e Pirelli, além de autódromos, fábricas, conjuntos residenciais, galpões industriais, possuindo assim um acervo técnico invejável e consistente como poucas empresas.

A **ENPAVI** participa assim ativamente da história de São Paulo, tendo efetuado obras vitais para a circulação e para a infraestrutura da capital. Nesta história de quase 70 anos, desenvolveu parceiros, fornecedores e amigos, que continuam juntos e dependentes da empresa, e aguardam ansiosamente que a empresa recupere a sua merecida posição no mercado.

A **ENPAVI**, em todos estes anos, não se furtou a diversificar sua carteira de obras e serviços visando se adaptar às demandas de seus clientes, disputando e contratando obras de arte, pontes, viadutos, shoppings, loteamentos, condomínios industriais, dentre outros.

Para isso, investiu em equipamentos, pessoal e treinamento. No ano de 2016, impulsionada pelas obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e de concessionárias de serviços públicos, o Grupo **ENPAVI** chegou à marca de 1.000 funcionários, e atuou em diversas localidades do país.

### PRINCIPAIS RAZÕES PARA A CRISE

Nos seus quase setenta anos de atividade, a **ENPAVI** jamais se furtou a investir em máquinas, equipamentos e tecnologia, visando não somente a execução das obras contratadas, como também, ampliar a área de atuação das empresas.

A necessidade maciça de investimento constante e grande volume de mão de obra tornou a operação dependente de fluxo financeiro, e em momentos de crise, essa dependência tende a se acirrar mais.

A título de exemplo, na década de 80, durante a crise do petróleo, a **ENPAVI** enfrentou uma das maiores crises no setor de obras, a qual perdurou por mais de dez anos, culminando com uma violenta retração da empresa no mercado.

Posteriormente, houve um processo sucessório do controle da empresa, após o qual restou instalada uma nova configuração acionária, e com a profissionalização dos quadros de engenharia e administração, a empresa passou a buscar a recuperação de sua posição no mercado.

Com a estabilização da economia nacional obtida na segunda metade da década de 90 e a estabilidade política verificada no país na primeira década do século XXI, a **ENPAVI** retomou o crescimento, e com isso, sua dependência de um capital de giro adequado ao tamanho de seus projetos.

Mas nos últimos seis anos uma severa crise política começou a se alastrar pelo país, afetando de imediato as obras públicas. Os projetos do "PAC", que outrora colaboraram com o crescimento da empresa, foram paralisados ou abandonados, e os seus respectivos pagamentos, postergados.

O sistema financeiro, também afetado pela crise política, passou a dificultar o acesso da **ENPAVI** ao crédito, deixando de renovar linhas e endurecendo as renegociações.

Isso obrigou a **ENPAVI** a se financiar com os seus próprios parceiros e fornecedores, prorrogando títulos de insumos com juros muitas vezes superiores aos praticados no mercado, em especial em materiais imprescindíveis para a atividade como agregados (brita) e cimento asfáltico.

A história recente mostrou um acirramento da tensão política, e a perspectiva de recuperação foi se mostrando irreal, prejudicando a negociação com as concessionárias, que também se viram atingidas pela crise e começaram a atrasar pagamentos e reter valores em garantia dos prestadores de serviços. Estas concessionárias, que em grande parte pertencem a grupos multinacionais, aproveitam-se eventualmente de sua posição predominante no contrato, atrasaram pagamentos e repasses, retendo ainda valores por prazos superiores aos contratados, de forma que, no momento do efetivo recebimento, a **ENPAVI** termina sofrendo prejuízos.

As obras do poder público, principalmente as com financiamento federal, tornaram-se mais incipientes. Muitos estados e municípios perderam recursos federais que lhes eram outrora destinados, e assim perderam completamente a capacidade de realizar novas obras de estrutura.

Nos últimos 10 anos, os contratos desta natureza passaram a não prever reajustes anuais ou qualquer reparação em caso de atrasos de pagamentos pelos entes públicos, obrigando as empresas, nestes casos, a socorrer-se com urgência de financiamentos bancários, contratados em um momento de fragilidade em condições desfavoráveis para as devedoras.

No ano de 2018, por exemplo, a folha salarial do grupo manteve-se em média de R\$ 3.700,000,00 (três milhões e setecentos mil reais mensais). Somente esta despesa, que era perfeitamente suportável dentro de um faturamento normal para o tamanho e o histórico da empresa - R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões mensais) mostrou-se absolutamente insuportável no momento

seguinte, onde este faturamento caiu para R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões).

Dentro do contexto de crise econômica nacional e contínua retração do PIB, as obras públicas vem sendo objeto de frequentes cortes e cancelamentos, especialmente diante da crise fiscal de diversos Estados e Municípios, o que provoca uma paralisação de projetos onde a **ENPAVI** possui grande atuação. Os incentivos outrora concedidos para o setor também foram gradativamente retirados de oferta, dada a evidente crise fiscal que atingiu as contas públicas.

Esta soma de fatores macroeconômicos atingiu duramente o capital de giro das empresas, que foi rapidamente consumido na cobertura de despesas.

As empresas não assumiram posição de meras espectadoras diante destes fatores de risco, e adotaram várias medidas de otimização. Uma delas foi passar a atuar com maior intensidade em regimes de consórcio ou outras cooperações com outras empresas do ramo, mais saudáveis financeiramente. Porém, com frequência estes parceiros são atingidos por reflexos de problemas ou dívidas da **ENPAVI**, como penhoras de recebíveis e afins, o que atinge duramente a sua confiabilidade.

No início do presente ano, as empresas aguardavam colher os frutos das diversas medidas adotadas para superar os problemas de 2019. Mas sobreveio então a pandemia do "coronavirus", atingindo duramente toda a economia mundial.

Visando evitar o contágio em massa da população e o colapso do sistema de saúde os governos estaduais instituíram uma "quarentena" restringido quaisquer atividades não essenciais. Os orçamentos do poder público logo se viram desafiados a elevar de forma abrupta e substancial os investimentos na área da saúde, e com isso, obras consideradas passíveis de adiamento foram todas postergadas.

Dentro do contexto de crise econômica mundial e retração do PIB, com expectativa de aumento considerável do desemprego, tudo aponta para uma crise econômica intensa e duradoura, em âmbito mundial, com efeitos mais nefastos em um país que se mostra a cada dia mais instável politicamente. Portanto, enquanto não for superada a atual crise advinda do "Covid-19", as empresas necessitam de uma proteção para ainda figurar no mercado até uma futura adequação

ou normalização da economia.

Em consequência de tal cadeia de fatos, as empresas encontram-se em episódica crise econômico-financeira, apesar dos mais diligentes esforços de seus administradores para vencê-la, como a busca de novos investidores e de recursos no mercado financeiro para formação de capital de giro, e um necessário corte de custos.

## HISTÓRICO DE MELHORIAS OPERACIONAIS

Há de se destacar, contudo, que a **"ENPAVI"** não tem medido esforços para enfrentar esse momento de crise, e adotou e continua adotando uma série de medidas focadas na perenidade e rentabilidade:

- a) Focou nos pilares estruturais para o sucesso da estratégia de seus negócios, com avanços importantes nas frentes de Experiência do Cliente, Gestão de Estoques, Nível de Despesas, Instrumentos de Gestão e Engajamento dos Colaboradores;
- b) Em aprimorar a rentabilidade e geração de caixa a partir de um diagnóstico com visão 360 graus e uma série de iniciativas para melhoria da eficiência operacional;
- c) Foco na execução disciplinada das iniciativas existentes e na promoção de um ambiente que favorecia a geração contínua de iniciativas de geração de valor, ao mesmo tempo em que consolidava a transformação da Companhia com a redefinição do desenho da estrutura organizacional.

## PREMISSAS PARA A MODELAGEM FINANCEIRA

As premissas para a projeção financeira da **"ENPAVI"**, incluindo demonstrações de resultados e fluxo de caixa, definidas com base em informações, não auditadas, fornecidas pela **"ENPAVI"**.

Neste último ano, com vistas aos desafios econômicos e operacionais do mercado e indicadores que retratam uma mudança na dinâmica do Segmento de Construção Civil, foram tomadas medidas voltadas para a evolução da operação com base em três pilares principais:

- I. Geração de resultado operacional;
- II. Otimização nos processos operacionais;
- III. Aumento da eficiência na gestão de Capital de Giro.

As projeções financeiras são apresentadas em termos nominais, que incluem o efeito de inflação. Os valores apresentados no texto, à exceção dos que constam das tabelas, representam o valor atual projetado pela própria **ENPAVI**, sendo inflacionados nos anos seguintes da projeção.

## ENPAVI | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRA

### RESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL

No ano de 2018 iniciou-se a execução de um abrangente Plano de Ação focado na reestruturação dos negócios e melhoria da rentabilidade e do fortalecimento do Caixa operacional através da:

- (i) Busca por obras em parceria que tivessem uma melhor lucratividade;
- (ii) Buscando novas fontes de receitas, a empresa vem buscando locar seus equipamentos para empresas do mesmo seguimento.
- (iii) Equalização de ciclo financeiro buscando um alongamento dos prazos juntos aos fornecedores;
- (iv) Em relação ao prazo médio de recebimento para equalização do ciclo financeiro, apesar da impossibilidade de atuar nesse aspecto com clientes públicos e grandes concessionárias de rodovias, buscou-se ser proativo e atender todas as questões operacionais e burocráticas para trazer os recursos para o caixa no menor prazo possível;
- (v) Forte redução dos gastos para aliviar a pressão no caixa;
- (vi) Nos últimos anos foram desligados aproximadamente 920 funcionários sendo:
  - 20 do quadro administrativo, buscando uma redução de gastos.
  - 900 do quadro operacional com a rescisão dos contratos, como por exemplo, Concessionária AB e DER Paraná (10 lotes de obras).
- (vii) A contabilidade e o departamento pessoal foram terceirizados.
- (viii) Temporariamente a empresa interrompeu as atividades da Usina localizada na Av. Guido Caloi, porém, essa operação sendo atualmente retomada.

### PREMISSAS DE EQUALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA

Em relação ao endividamento tributário o Grupo Enpavi está quitando as parcelas vencidas dos parcelamentos e curso com o objetivo de honrar esses parcelamentos dentro dos respectivos prazos. Paralelamente, o Grupo Enpavi está ingressando com um novo parcelamento para equalizar os demais débitos em aberto.

Porém, caso surjam novos débitos, este laudo de viabilidade e a projeção econômico financeira precisarão serem revistos conforme as condições de pagamento possíveis para os novos débitos.

Neste contexto, os débitos previstos nas projeções financeiras que suportaram esse laudo foram os seguintes:

<b>DÉBITOS</b>	<b>VALOR PARC</b>
Parcelamento Lei 12.996/2014 PIS/COFINS	9.806,40
Parcelamento Lei 11.941/2009 PIS/COFINS	12.977,07
Parcelamento ISS 4.862.741 TERMO ACORDO	909,85
Parcelamento ISS 3147001-7	5.336,73
Parcelamento ISS 4.862.743 TERMO ACORDO	8.766,60
Parcelamento ISS 3147128-5	3.871,83
Parcelamento INSS	28.982,92
<b>DÉBITO TOTAL</b>	<b>70.651,40</b>

#### **DESPESAS COM IMPOSTO DE RENDA**

As despesas com imposto de renda são calculadas de acordo com a legislação vigente com alíquota total de 34% dividindo entre contribuição social e imposto de renda. A empresa possui prejuízos acumulados que serão utilizados para abatimento de até 30% do lucro tributável do período de acordo com a legislação vigente.

**DESPESAS OPERACIONAIS**

As despesas projetadas da companhia correspondem ao gasto previsto para o ano de 2021 que foi estimada em R\$ 2,3 milhões, acrescido de inflação além de provisões futuras de aumento de despesas devido ao aumento do volume de vendas em função das despesas variáveis. Tais estimativas são mantidas durante todo o horizonte das projeções.

+ MO Indireta CLT	<b>7,0</b>
+ MO Indireta PJ	<b>24,5</b>
+ Aluguel	<b>13,0</b>
+ Advogados cíveis+trab	<b>41,0</b>
+ Contador	<b>7,5</b>
+ Telefonia	<b>1,5</b>
+ Energia	<b>1,0</b>
+ RJ - Adv+AJ+Mediadora	<b>100,0</b>

**PREMISSAS DE RECEBIMENTOS DE CRÉDITOS ANTIGOS**

Foram previstos pelo Grupo Enpavi créditos antigos, sendo alguns deles já faturados e outros que ainda estão em fase de análise pelos clientes, referentes a serviços executados e reequilíbrio econômico em contratos que sofreram reajuste de custos. O total estimado desses créditos é de R\$ 4.800.000, que pelas estimativas assumidas nas projeções financeiras, ingressarão no caixa do grupo até Janeiro/2022, conforme tabela abaixo:

<b>Cliente</b>	<b>Contrato</b>	<b>Valor Estimado</b>	<b>Estimativa de Recebimento</b>
Prefeitura de Guarulhos	Reequilíbrio de custos	R\$ 1.300.000	fevereiro, 2021
PMSP	Contrato 59 e Contrato 11 - Ata de Pavimentação	R\$ 1.500.000	dezembro, 2021
AB Concessões	Retenção de Contratos	R\$ 2.000.000	janeiro, 2022
		<b>R\$ 4.800.000</b>	

## **PREMISSAS DE APORTE DE RECURSOS PARA VIABILIZAR A OPERAÇÃO**

Para viabilizar a reestruturação e consequente recuperação do Grupo Enpavi, é necessário buscar alternativas de capitalização do grupo, seja através de recursos próprios dos sócios e/ou aporte de recursos de um novo sócio. Dessa forma, nas projeções utilizou-se como premissa aportes totais de R\$ 4.500.000 (Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais) entre os anos de 2022 e 2023, para fazer frente a forte necessidade de capital de giro, conforme destacado na Projeção de Fluxo de Caixa.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PROJETADA**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
= Receita Bruta - Produção	50.495	62.736	70.083	76.837	97.466	100.657	103.677	106.787	109.991	113.291	116.689	120.190	123.796	127.510	131.335
- Impostos sobre a Receita	4.897	6.331	7.177	7.950	9.952	10.282	10.591	10.909	11.236	11.573	11.920	12.278	12.646	13.025	13.416
= Receita Líquida - Produção	45.598	56.405	62.906	68.887	87.514	90.375	93.086	95.879	98.755	101.718	104.769	107.912	111.150	114.484	117.919
- Custos de Produção	38.529	47.409	53.290	58.497	72.893	75.383	78.567	81.035	83.584	86.215	88.932	91.737	94.634	97.626	100.715
% Custos Produção s/RL	84%	84%	85%	85%	83%	83%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
= Margem de Produção	7.069	8.996	9.616	10.389	14.621	14.992	14.519	14.844	15.171	15.503	15.837	16.175	16.515	16.858	17.203
x Margem Produção%	16%	16%	15%	15%	17%	17%	16%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
- DESPESAS	2.905	2.475	2.095	2.200	2.588	2.687	2.791	2.899	3.011	3.128	3.250	3.377	3.509	3.647	3.790
= EBITDA	4.164	6.521	7.521	8.189	12.033	12.304	11.728	11.945	12.160	12.374	12.587	12.798	13.006	13.212	13.413
%EBITA s/RL	9%	12%	12%	12%	14%	14%	13%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	11%
- DESPESAS FINANCEIRAS	920	1.120	1.050	472	386	306	239	170	122	99	76	52	28	14	15
- IR e CS	1.103	1.836	2.200	2.624	3.960	4.079	3.906	4.003	4.093	4.174	4.254	4.334	4.413	4.487	4.555
= LUCRO/(PREJUÍZO)	2.141	3.565	4.270	5.093	7.687	7.919	7.583	7.771	7.945	8.102	8.257	8.412	8.566	8.710	8.843
%LAIR s/RL	5%	6%	7%	7%	9%	9%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	7%

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
+ LUCRO/(PREJUÍZO) - CONSTRUTORA	(993)	401	1.047	1.454	2.460	2.600	2.172	2.269	2.353	2.421	2.490	2.560	2.631	2.695	2.751
- Depreciações/Amortizações	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Result. Financeiro	(453)	(639)	(555)	(468)	(377)	(296)	(229)	(160)	(111)	(88)	(64)	(39)	(14)	0	0
+ Var da Necessidade de capital de giro (NCG)	2.681	1.057	(502)	(415)	(18)	(656)	(99)	(102)	(105)	(108)	(111)	(115)	(118)	(121)	(125)
= Fluxo de caixa operacional (=)	2.141	2.097	1.100	1.507	2.820	2.240	2.302	2.327	2.359	2.401	2.443	2.485	2.527	2.574	2.626
= Fluxo de caixa das atividades de investimento (=)	3.235	3.139	3.158	3.533	3.820	3.492	3.463	3.430	3.393	3.351	3.364	3.305	3.313	3.248	3.236
Resultado Financeiro Atual	(453)	(639)	(555)	(468)	(377)	(296)	(229)	(160)	(111)	(88)	(64)	(39)	(14)	0	0
Resultado Financeiro (RENEGOCIAÇÃO)	(4.478)	(4.609)	(4.413)	(3.504)	(3.504)	(2.543)	(2.543)	(2.543)	(882)	(882)	(882)	(882)	(882)	0	0
= Fluxo de caixa das atividades de financiamento (=)	(4.932)	(5.248)	(4.968)	(3.972)	(3.881)	(2.839)	(2.772)	(2.702)	(993)	(970)	(946)	(921)	(896)	0	0
<b>Aporte de Capital</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>3.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varição Líquida de caixa	444	1.488	2.290	1.068	2.758	2.892	2.993	3.055	4.759	4.783	4.861	4.869	4.945	5.822	5.862
Caixa Inicial	0	444	1.932	4.222	5.290	8.048	10.941	13.934	16.988	21.748	26.530	31.392	36.261	41.206	47.028
Caixa Final	444	1.932	4.222	5.290	8.048	10.941	13.934	16.988	21.748	26.530	31.392	36.261	41.206	47.028	52.890

## CONCLUSÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Uma vez confirmadas e efetivamente realizadas as projeções de volume de venda, preços, margem, aportes e demais aspectos operacionais e financeiros, assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos e a manutenção atual das classificações de créditos relativos ao PRJ, somos de opinião que o plano de recuperação da “ENPAVI” é viável do ponto de vista econômico e financeiro, tendo por base de trabalho os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa opinião não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional da “ENPAVI” em atingir tais resultados, o que estará, ainda, sujeito ao impacto de fatores externos diversos e que fogem ao controle da empresa, seus administradores e sócios.

Reforçamos que este documento foi elaborado com base em informações colhidas na base de dados interna da “ENPAVI”, assim como em informações de mercado colhidas em fontes externas, de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo da administração da “ENPAVI”. **O PERITO** reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer momento, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ocorram eventuais ajustes no PRJ ao longo do processo ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

**PAULOHENRIQUE VAZ DA SILVA**

Contador – CRC

1SP187811/O-5 CNPC 707

30 de novembro de 2020

**ANEXO III**  
**UPI Caraguatatuba**

<b>Imóvel Urbano</b>	<b>Transcrição de Imóveis</b>	<b>Avaliação</b>	<b>Valor 1o Processo Competitivo</b>
Glebas urbanas sem edificação	6.142 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba-SP	R\$ 10.063.507,44 <b>(Doc. 1)</b>	R\$ 10.063.507,44

**Informações gerais:**

- Cadastro dos Imóveis perante a Municipalidade: n°s 8094001 e 8099012, junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba-SP;
- Endereço: **(i)** Rua Antônio de Lucca com a Rua “L”, Bairro Massaguaçu, Caraguatatuba - SP; **(ii)** Rua Antônio de Lucca com a Rua “L” e Rua Ennio Angelo Bertoncini, Bairro Massaguaçu, Caraguatatuba - SP; **(iii)** Rua Antônio de Lucca com a Rua Ennio Angelo Bertoncini e Avenida Maria de Lourdes da Silva Kfourri, Bairro Massaguaçu, Caraguatatuba - SP;
- Situação atual e permissão de uso: gleba de terras sem edificações, com permissão municipal de uso para **(i)** Residencial Multifamiliar Vertical ou Horizontal; **(ii)** Residencial Unifamiliar; **(iii)** Serviços Diversificados; **(iv)** Comercial Turística; **(v)** Misto Vertical; e **(vi)** Institucional de Serviços Públicos e Institucional de Serviços;
- Potencial de incorporação imobiliária condominial residencial **(Doc. 2)**



**M2G2**  
PATRIMONIAL

## Laudo de Avaliação Imobiliária

Glebas IV, VII, VIII e XII

Massaguaçu - Caraguatatuba / SP

Rua Monte Alegre nº 493 cj 25  
Perdizes - São Paulo / SP  
Fones: 2614-0268 / 2614-0239  
m2g2patrimonial.com.br

# Resumo da Avaliação

**SOLICITANTE:** Construções, Engenharia e Pavimentação Enpavi Ltda

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado

**Endereço:** Av. Maria Lourdes S Kfourri s/n°, Rua Antonino de Lucca s/n°, Rua Ennio Angelo Bertoncini s/n°, e Rua L s/n°- Glebas IV, VII, VIII e XII

**Bairro:** Massaguaçu

**Cidade:** Caraguatatuba

**UF:** SP

**Tipo:** Terreno

**Área Gleba IV:** 2.665,23m<sup>2</sup>

**Área Gleba VII:** 1.680,00 m<sup>2</sup>

**Área Gleba VIII:** 2.522,73 m<sup>2</sup>

**Área Gleba XII:** 1.838,87 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 8.706,83 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 11 de agosto de 2020

**Data da Vistoria:** 03 de agosto de 2020

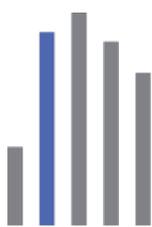
**Valor de Mercado:** R\$ 10.063.507,44



Fachada

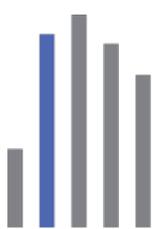


Fachada



## Sumário

<b>1 - Laudo de Avaliação Imobiliária</b>	<b>3</b>
<b>2 - Objetivo</b>	<b>4</b>
<b>3 - Datas</b>	<b>4</b>
<b>4 - Sobre o Laudo</b>	<b>4</b>
<b>5 - Descrição Geral do Imóvel</b>	<b>5</b>
<b>6 - Documentação</b>	<b>5</b>
<b>7 - Resumo de Áreas</b>	<b>5</b>
<b>8 - Fotos do Local</b>	<b>6</b>
<b>9 - Localização</b>	<b>12</b>
<b>10 - Planejamento Urbano</b>	<b>13</b>
<b>11 - Diagnóstico de Mercado</b>	<b>14</b>
<b>12 - Avaliação</b>	<b>15</b>
<b>13 - Metodologia</b>	<b>15</b>
<b>14 - Pesquisa</b>	<b>16</b>
<b>15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto</b>	<b>18</b>
<b>16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)</b>	<b>20</b>
<b>16.1 - Gleba IV</b>	<b>20</b>
<b>16.2 - Gleba VII</b>	<b>22</b>
<b>16.3 - Gleba VIII</b>	<b>24</b>
<b>16.4 - Gleba XII</b>	<b>26</b>
<b>17 - Resumo de Valores</b>	<b>28</b>
<b>18 - Graus de Fundamentação e Precisão</b>	<b>28</b>
<b>19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor</b>	<b>30</b>



# 1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano terreno denominados Glebas IV, VII, VIII e XII, localizados na Av. Maria Lourdes S Kfoury s/n°, Rua Antonino de Lucca s/n°, Rua Ennio Ângelo Bertoncini s/n°, e Rua L s/n°, no bairro Massaguaçu, Município de Caraguatatuba / SP, CEP 11676-400, de acordo com a Transcrição do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - Comarca de Caraguatatuba - Estado de São Paulo.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



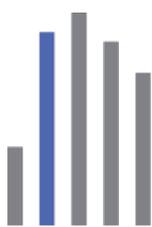
---

Eng.º Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



## 2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o valor de mercado do imóvel em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

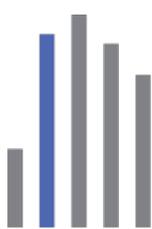
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 03 de agosto de 2020, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

## 4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acordância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



## 5 - Descrição Geral do Imóvel

As unidades em estudo são terrenos, denominados como Gleba IV localizado na esquina da Avenida Maria Lourdes S Kfoury com a Rua Antonino de Lucca, Gleba VII localizado na Rua Ennio Ângelo Bertoncini s/n°, Gleba VIII localizado na esquina da Rua Antonino de Lucca com a Rua Ennio Ângelo Bertoncini e Gleba XII localizado na esquina da Rua Antonino de Lucca com a Rua L. De acordo com a documentação fornecida pelo contratante.

## 6 - Documentação

A documentação utilizada para a elaboração da avaliação foi a da Transcrição do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - Comarca de Caraguatatuba - Estado de São Paulo que foi fornecida pelo contratante.

## 7 - Resumo de Áreas

Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Gleba	Quadra	Lote	Área de Terreno (m²)
IV	33	1	2.665,23
	33	2	
	31	P/5	
VII	30	11	1.680,00
	30	12	
	30	13	
	30	14	
VIII	31	1	2.522,73
	31	2	
	31	3	
	31	P/4	
XII	-	13	1.838,87
	-	14	
	-	P/11	
	-	P/12	

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área de Terreno, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

## 8 - Fotos do Local



Gleba IV - Frente



Gleba IV - Frente



Av. Maria de Lourdes da Silva Kfourri



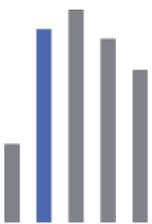
Gleba IV - Frente



Gleba IV



Gleba IV - Rua Ennio Angêlo Bertoncini





Rua Ennio Angêlo Bertoncini



Gleba IV



Gleba IV



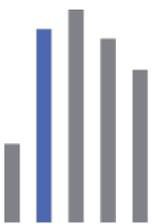
Gleba IV



Gleba IV



Gleba IV





Gleba VII - Frente



Gleba VII - Frente



Rua Ennio Angelo Bertoncini



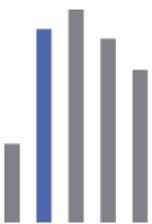
Gleba VII



Gleba VII



Gleba VII - Rua L





Gleba VIII - Frente



Gleba VIII - Frente



Rua Antonino de Lucca



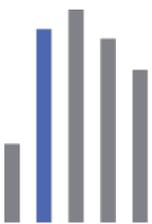
Gleba VIII



Gleba VIII - Rua L



Gleba VIII - Rua L





Gleba XII - Frente



Gleba XII - Frente



Rua L



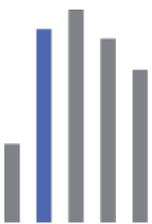
Rua Antonino de Lucca



Gleba XII



Gleba XII





Gleba XII



Gleba XII



Gleba XII



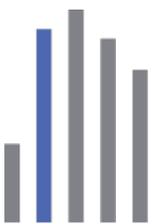
Gleba XII



Gleba XII



Gleba XII



## 9 - Localização

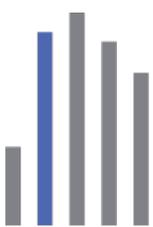
Os terrenos, estão localizados na Avenida Maria Lourdes S Kfoury s/nº, Av. Antonino de Lucca s/nº, Rua Ennio Ângelo Bertoni s/nº e Rua L s/nº, bairro Massaguaçu, Município de Caraguatatuba / SP, CEP 11676-400.



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Fonte: Google Earth.



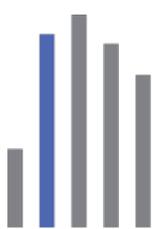
## 10 - Planejamento Urbano

As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no terreno analisado são a Lei do Plano Diretor Estratégico e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona Mista Vertical 6 (ZMV6): áreas de uso misto de residências, comércios e serviços, permitida verticalização. De forma simplificada, os parâmetros permitidos para uma ZMV6 são:

- C.A. básico = 2,6
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = Nada Consta
- Gabarito de altura = Nada Consta
- Taxa de ocupação = 40%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura de Caraguatatuba.



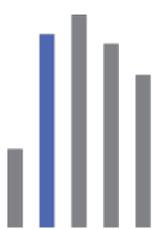
## 11 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, o bairro de Massaguaçu do município de Caraguatatuba. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso misto com predominância de imóveis residenciais. A densidade demográfica do setor é de 705,51 hab/km<sup>2</sup>. O zoneamento é classificado como Zona Mista Vertical 6 (ZMV6).

O imóvel está em uma via de trânsito local e arterial, em sua vizinhança a predominância são vias locais. Há 1 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: Av. Maria de Lourdes da Silva Kfourri (via da gleba IV).

O local possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e saúde em um raio aproximado de 1 km. O avaliando está localizado de frente para o mar.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



## 12 - Avaliação

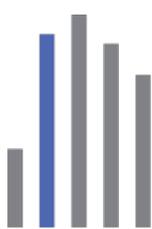
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

## 13 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.



## 14 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

### Metodologia: Comparativo Direto



Amostra	1				Data	ago - 2020
Endereço	Avenida Massaguaçu, s / n°					
Bairro	Massaguaçu	Cidade	Caraguatatuba	UF	SP	
Fonte	Nova Freitas Imóveis			Telefone	(12) 3924-4688	
Tipo	Terreno			Status	À venda	
Terreno	Topografia	Plano	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Esquina
	A.T. - m <sup>2</sup>	3.400,00		R\$ / m <sup>2</sup>	1.200,00	
	Valor - R\$	4.080.000,00				
Observações: Zona Estritamente Residencial - ZER						



Amostra	2				Data	ago - 2020
Endereço	Avenida Massaguaçu, s / n°					
Bairro	Massaguaçu	Cidade	Caraguatatuba	UF	SP	
Fonte	Quadra Imóveis			Telefone	(12) 3884-1418	
Tipo	Terreno			Status	À venda	
Terreno	Topografia	Plano	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Esquina
	A.T. - m <sup>2</sup>	1.874,00		R\$ / m <sup>2</sup>	1.334,04	
	Valor - R\$	2.500.000,00				
Observações: Zona Mista Vertical 6 - ZMV6						



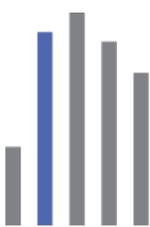
Amostra	3				Data	ago - 2020
Endereço	Av. Rio Amazonas s/n°					
Bairro	Massaguaçu	Cidade	Caraguatatuba	UF	SP	
Fonte	Vetorial Imóveis e Arquitetura			Telefone	(12) 3882-5888	
Tipo	Terreno			Status	À venda	
Terreno	Topografia	Plano	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Esquina
	A.T. - m <sup>2</sup>	1.120,00		R\$ / m <sup>2</sup>	982,14	
	Valor - R\$	1.100.000,00				
Observações: Zona Residencial Vertical 3 - ZMV3						

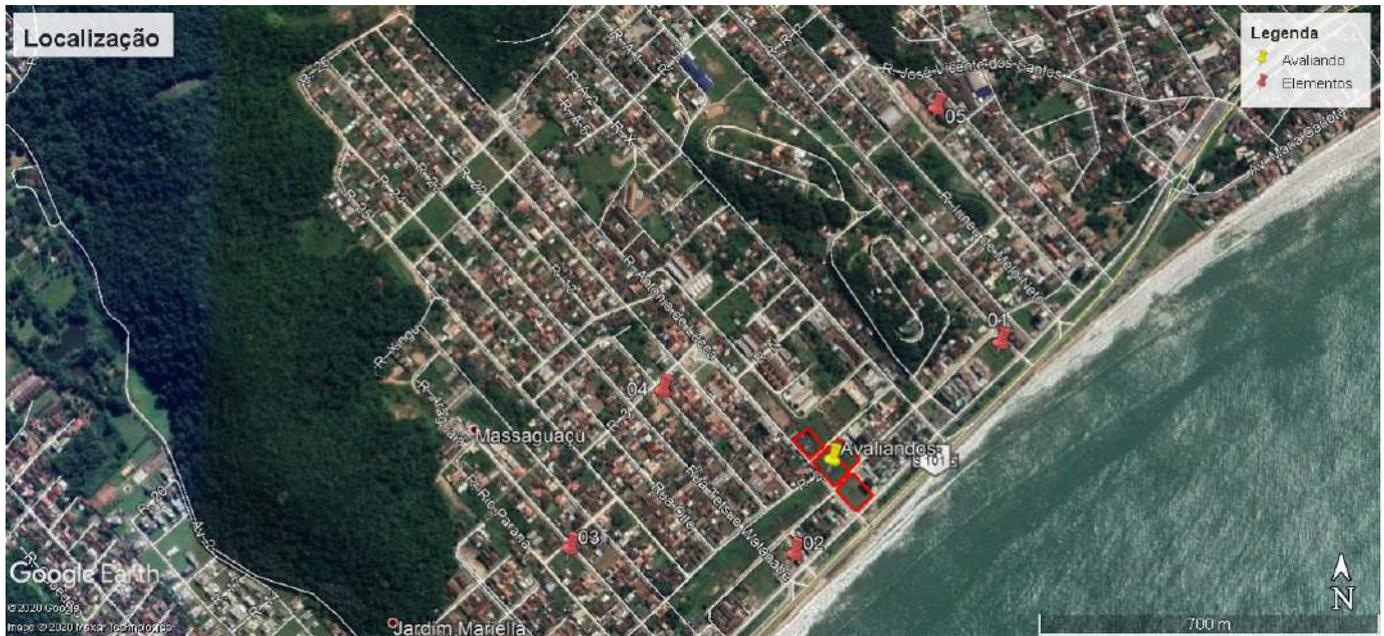


Amostra	4				Data	ago - 2020
Endereço	Rua Érik Mark Onofre, 315					
Bairro	Massaguaçu	Cidade	Caraguatatuba	UF	SP	
Fonte	Eduardo Cipriano Imóveis			Telefone	(12) 98144-8079	
Tipo	Terreno			Status	À venda	
Terreno	Topografia	Plano	Superfície	Seca	Frentes Múltiplas	Esquina
	A.T. - m <sup>2</sup>	1.897,00		R\$ / m <sup>2</sup>	1.001,58	
	Valor - R\$	1.900.000,00				
Observações: Zona Residencial Vertical 4 - ZMV4						



Amostra	5				Data	ago - 2020
Endereço	Rua Itália Baffi Magni, s/n°					
Bairro	Massaguaçu	Cidade	Caraguatatuba	UF	SP	
Fonte	Eduardo Cipriano Imóveis			Telefone	(12) 98144-8079	
Tipo	Terreno			Status	À venda	
Terreno	Topografia	Plano	Superfície	0	Frentes Múltiplas	Esquina
	A.T. - m <sup>2</sup>	1.925,00		R\$ / m <sup>2</sup>	779,22	
	Valor - R\$	1.500.000,00				
Observações: Zona Mista Vertical 6 - ZMV6						





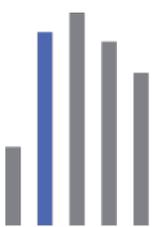
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

### Fator Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas.



### **Fator Área**

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região. Corresponde, grosso modo, a um “desconto por volume”.

### **Fator Frente**

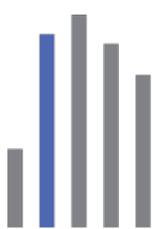
Este fator é utilizado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

### **Fator Topografia**

Este fator é utilizado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano.

### **Fator Local**

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.



## 16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

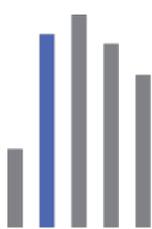
### 16.1 - Gleba IV

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	4.080.000,00	0,90	3.672.000,00	3.400,00	1.080,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	1.144,80	1.144,80
2	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	1.874,00	1.200,64	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	1.104,59	1.104,59
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.120,00	883,93	0,90	1,00	1,00	1,60	1,50	1.325,89	1.325,89
4	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	1.897,00	901,42	0,92	1,00	1,00	1,60	1,52	1.370,16	1.370,16
5	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.925,00	701,30	0,92	1,00	1,00	1,60	1,52	1.065,97	1.065,97
<b>Média =</b>											<b>1.202,28</b>	<b>1.202,28</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.562,97
Limite Inferior (-30%):	841,60
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.202,28

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.306,96
Limite inferior:	1.097,60
Amplitude do intervalo de confiança:	16,02%
Desvio Padrão:	136,83
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Mas):	11,38%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.202,28

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 1.202,28 / m<sup>2</sup>.



### Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.200,00	1.260,26	60,26	5%
2	1.334,04	1.452,03	117,99	9%
3	982,14	890,58	91,56	-9%
4	1.001,58	878,86	122,72	-12%
5	779,22	878,86	99,64	13%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>10%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos

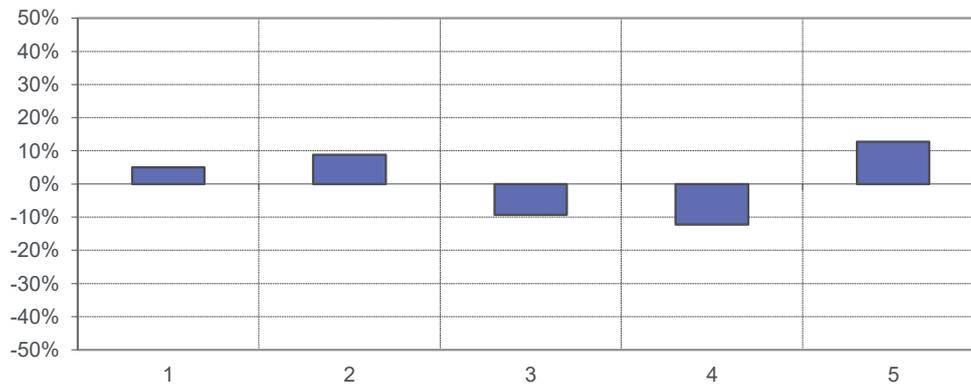
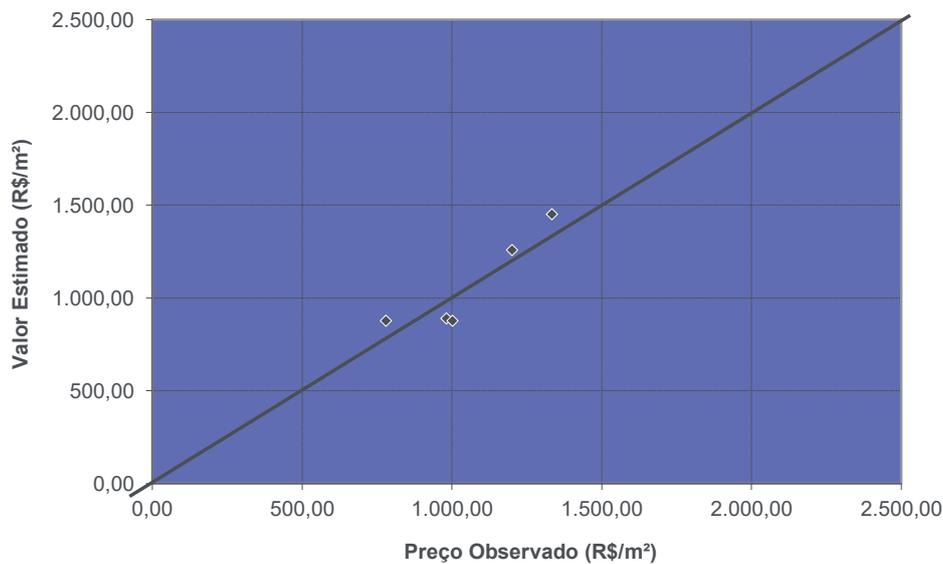


Gráfico - Predição do Modelo



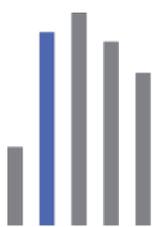
## 16.2 - Gleba VII

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	4.080.000,00	0,90	3.672.000,00	3.400,00	1.080,00	1,09	1,00	0,87	0,95	0,91	982,80	982,80
2	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	1.874,00	1.200,64	1,03	1,00	0,87	0,95	0,85	1.020,54	1.020,54
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.120,00	883,93	0,95	1,00	0,87	1,50	1,32	1.166,79	1.166,79
4	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	1.897,00	901,42	1,03	1,00	0,87	1,50	1,40	1.261,99	1.261,99
5	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.925,00	701,30	1,03	1,00	0,87	1,50	1,40	981,82	981,82
<b>Média =</b>											<b>1.082,79</b>	<b>1.082,79</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.407,62
Limite Inferior (-30%):	757,95
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.082,79

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.178,98
Limite inferior:	986,60
Amplitude do intervalo de confiança:	16,32%
Desvio Padrão:	125,73
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Mas):	11,61%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.082,79

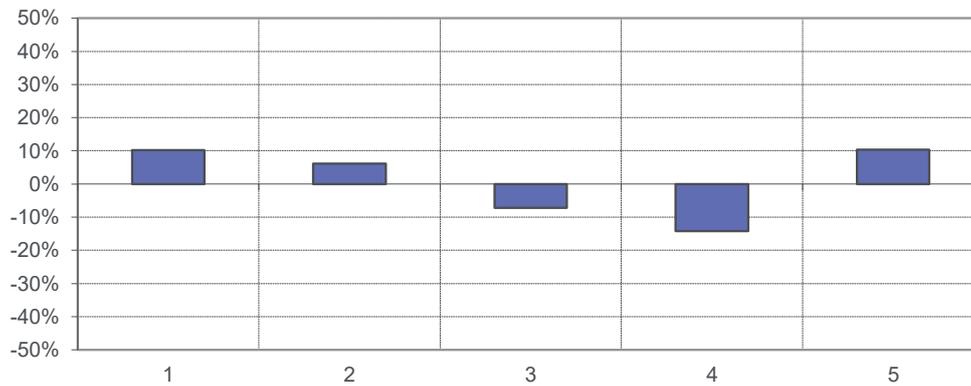
A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 1.082,79 / m<sup>2</sup>.



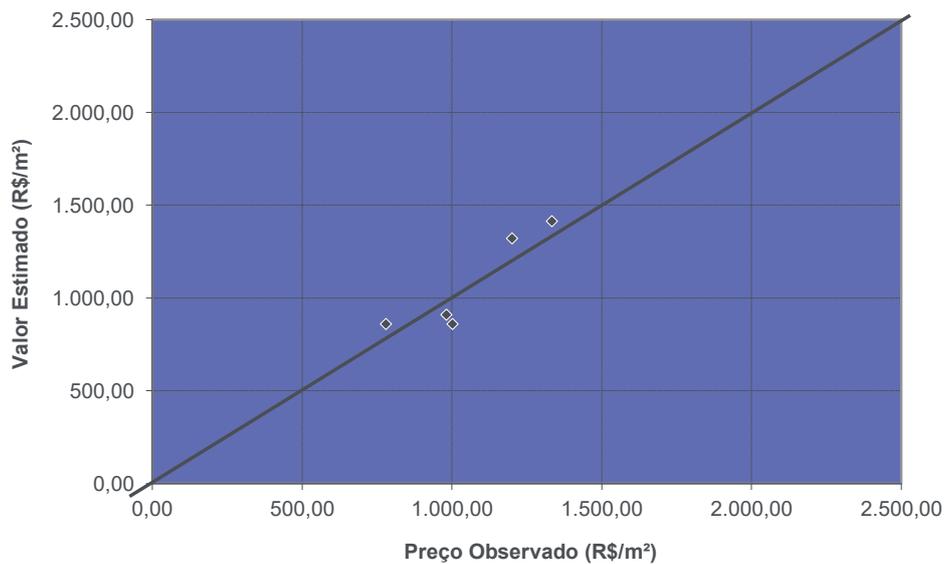
### Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.200,00	1.322,09	122,09	10%
2	1.334,04	1.415,41	81,36	6%
3	982,14	911,44	70,71	-7%
4	1.001,58	859,36	142,23	-14%
5	779,22	859,36	80,13	10%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>10%</b>

#### Gráfico - Resíduos Relativos



#### Gráfico - Predição do Modelo



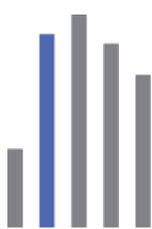
## 16.3 - Gleba VIII

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	4.080.000,00	0,90	3.672.000,00	3.400,00	1.080,00	1,04	1,00	1,00	0,95	0,99	1.069,20	1.069,20
2	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	1.874,00	1.200,84	0,93	1,00	1,00	0,95	0,88	1.056,56	1.056,56
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.120,00	883,93	0,90	1,00	1,00	1,50	1,40	1.237,50	1.237,50
4	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	1.897,00	901,42	0,93	1,00	1,00	1,50	1,43	1.289,04	1.289,04
5	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.925,00	701,30	0,93	1,00	1,00	1,50	1,43	1.002,86	1.002,86
<b>Média =</b>											<b>1.131,03</b>	<b>1.131,03</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.470,34
Limite Inferior (-30%):	791,72
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.131,03

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.226,35
Limite inferior:	1.035,71
Amplitude do intervalo de confiança:	15,54%
Desvio Padrão:	124,60
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Mas):	11,02%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.131,03

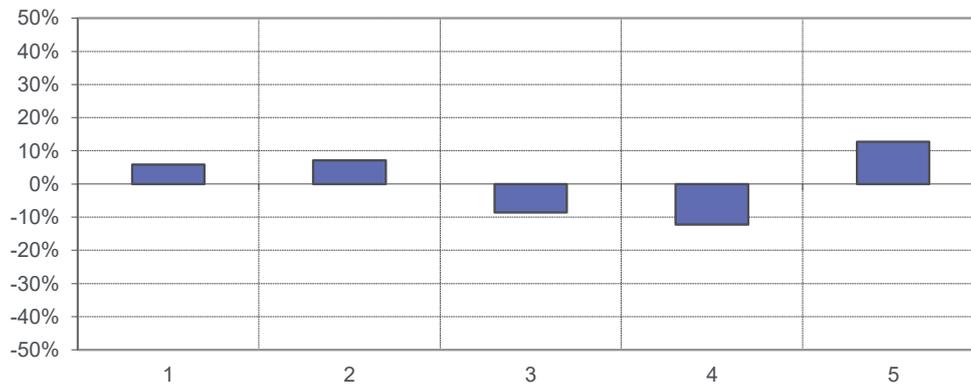
A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 1.131,03 / m<sup>2</sup>.



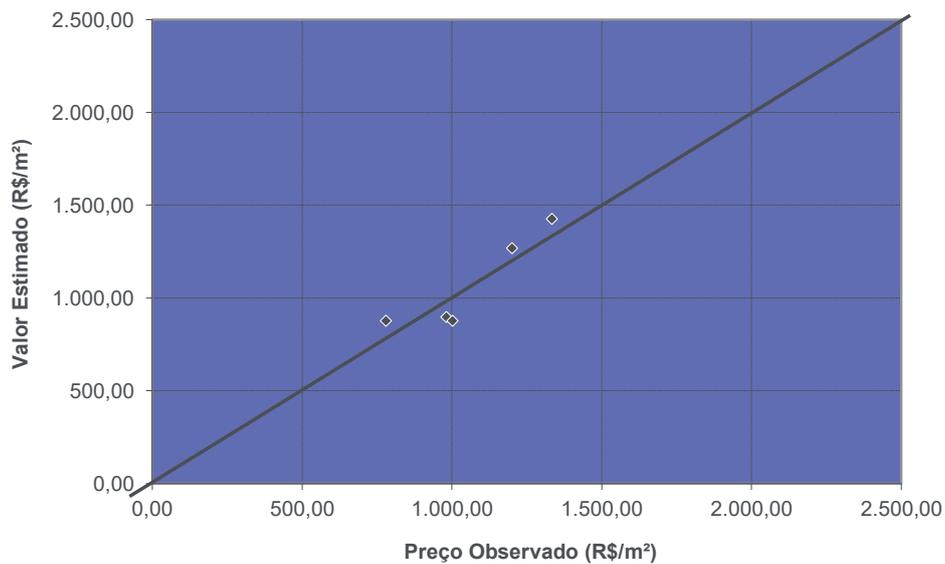
### Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.200,00	1.269,40	69,40	6%
2	1.334,04	1.428,07	94,02	7%
3	982,14	897,64	84,50	-9%
4	1.001,58	878,81	122,77	-12%
5	779,22	878,81	99,59	13%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>9%</b>

#### Gráfico - Resíduos Relativos



#### Gráfico - Predição do Modelo



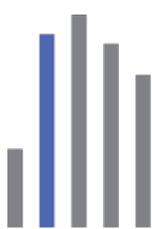
## 16.4 - Gleba XII

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	4.080.000,00	0,90	3.672.000,00	3.400,00	1.080,00	1,08	1,00	1,00	0,95	1,03	1.112,40	1.112,40
2	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	1.874,00	1.200,84	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1.140,61	1.140,61
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.120,00	883,93	0,94	1,00	1,00	1,50	1,44	1.272,86	1.272,86
4	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	1.897,00	901,42	1,01	1,00	1,00	1,50	1,51	1.361,15	1.361,15
5	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.925,00	701,30	1,01	1,00	1,00	1,50	1,51	1.058,96	1.058,96
<b>Média =</b>											<b>1.189,20</b>	<b>1.189,20</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.545,95
Limite Inferior (-30%):	832,44
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.189,20

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.284,28
Limite inferior:	1.094,12
Amplitude do intervalo de confiança:	14,81%
Desvio Padrão:	124,28
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Mas):	10,45%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.189,20

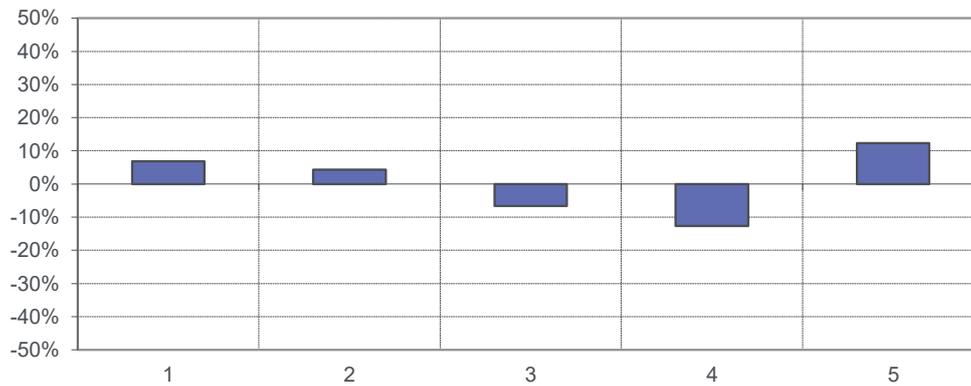
A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 1.189,20 / m<sup>2</sup>.



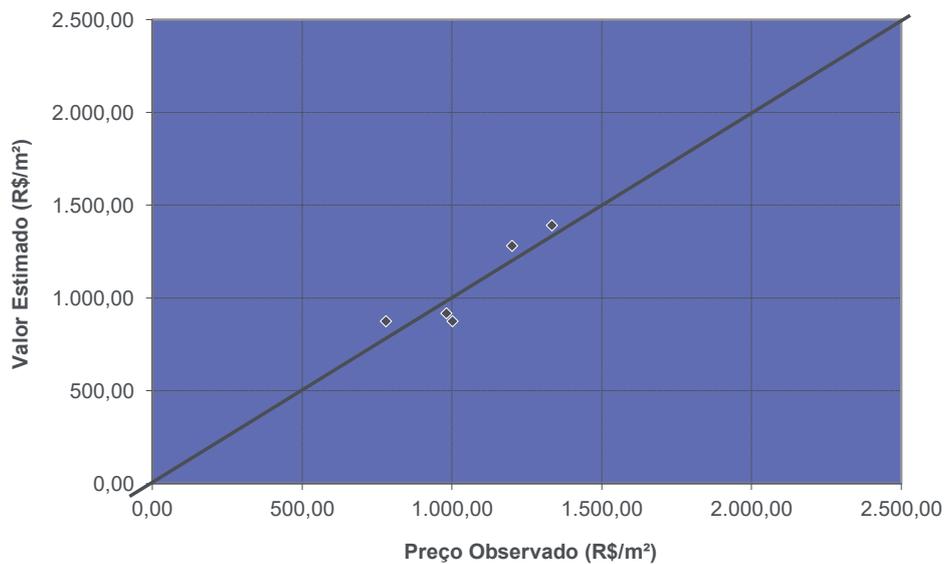
### Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.200,00	1.282,84	82,84	7%
2	1.334,04	1.390,87	56,83	4%
3	982,14	917,59	64,55	-7%
4	1.001,58	875,05	126,53	-13%
5	779,22	875,05	95,83	12%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>9%</b>

#### Gráfico - Resíduos Relativos



#### Gráfico - Predição do Modelo



## 17 - Resumo de Valores

Portanto, o resultado da avaliação das glebas será descrito na tabela a seguir:

Gleba	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Preço Médio Tratado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (R\$)
IV	2.665,23	1.202,28	3.204.352,72
VII	1.680,00	1.082,79	1.819.087,20
VIII	2.522,73	1.131,03	2.853.283,31
XII	1.838,87	1.189,20	2.186.784,20
		TOTAL	10.063.507,44

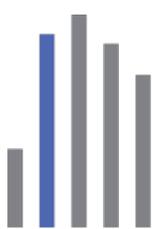
## 18 - Graus de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho é classificado com Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Grau de precisão atingido:** Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendencia central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

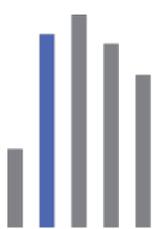


Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	<b>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</b>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Laudo enquadrado no Grau II					10

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.



## 19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 11 de agosto de 2020.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

**R\$ 10.063.507,44 (Dez milhões, sessenta e três mil e quinhentos e sete reais e quarenta e quatro centavos).**

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atenciosamente,

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

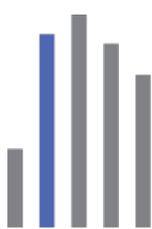
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial



# Anexo I



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**  
**COMARCA DE CARAGUATATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**DR. DIEGO SELHANE PÉREZ**  
 MESTRE E DOUTOR EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP

**CERTIDÃO**

**CERTIFICADO** a pedido de parte interessada, protocolado sob n.º 240.536-C, que revendo os arquivos e Livros deste Ofício de Registro de Imóveis, neles verifiquei constar na transcrição n.º 6.142, às folhas 23, do Livro n.º 3-F, de Transcrição das Transmissões, o seguinte: **N.º DE ORDEM E DE TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 6.142** (seis mil cento e quarenta e dois) antigo 1.326-2.541 e 6.114 desta Comarca; digo antigo 1.325 - 2.541 e 6.114 desta Comarca. **DATA:** 4 de fevereiro de 1975. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Caraguatatuba. **DENOMINAÇÃO OU RUA E N.º DO IMÓVEL:** Estrada Estadual de Rodagem. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Área de mais ou menos 175.258,20m<sup>2</sup>, medindo 150,00m. (cento e cinquenta metros) de largura, fazendo frente nesta extensão com a Estrada Estadual de Rodagem que liga Caraguatatuba à Ubatuba, do lado esquerdo de quem do mar olha para o imóvel em linha perpendicular a frente do terreno mede da frente aos fundos 970,00m. (novecentos e setenta metros), confinando nessa parte com quem de direito, do lado direito, de quem do mar olha para o terreno, em linha perpendicular a frente do imóvel, mede da frente aos fundos, 970,00m. (novecentos e setenta metros), em linha quebrada, assim descrita:- (da frente em uma linha reta mede 818,00m. (oitocentos e dezoito metros), daí vira à direita em ângulo reto mede 4,00m. (quatro metros), daí vira à esquerda também em um ângulo reto, mede em uma linha reta de 105,00m. (cento e cinco metros), daí vira à direita em um ângulo reto mede 5,00m. (cinco metros) daí vira também em um ângulo reto à esquerda em uma linha reta até a linha dos fundos mede 47,00m. (quarenta e sete metros), confinando com terrenos que por esta divisão ficará pertencendo em comum aos outorgantes e reciprocamente outorgados Vitor Youssef Darkoubi e sua mulher Guiomar Claro Darkoubi; José Jeraissati e sua mulher Paulette Jeraissati e ao Dr. Gilberto Acar, e nos fundos mede 159,00m. (cento e cinquenta e nove metros), confinando com terrenos de propriedade em comum dos outorgantes e reciprocamente outorgados, o qual esta situado em zona rural; que o imóvel retro descrito e confrontando, digo e confrontado está tudo conforme linha traçada pelos outorgantes e reciprocamente outorgados no projeto completo de loteamento, conforme Decreto Municipal n.º 24/71 da comarca do município de Caraguatatuba. O oficial. (assinatura). **NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: Construções, Engenharia e Pavimentação "EMPAVI" S/A**, com sede na Capital, à Avenida João Dias, n.º 3.003, inscrita no CGC. sob n.º 60.862.331, constituída em 22 de novembro de 1966, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 339.604. **NOME, DOMICÍLIO, ESTADO, PROFISSÃO E RESIDÊNCIA DO TRANSMITENTE:** Vitor Youssef Darkoubi e sua mulher da. Guiomar Claro Darkoubi, brasileiros, proprietários, casados pelo regime da separação de bens, portadores das cédulas de identidade registros gerais, respectivamente n.ºs 3.318.233 e 3.660.858 e dos cartões de identificações dos contribuintes CPF, respectivamente n.ºs 114.973.278 e 110.075.088, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Peixoto Gomide, n.º 932, 10º andar; José Jeraissati e sua mulher da. Paulette Jeraissati, brasileiros naturalizados, e le corretor, ela de prendas domésticas, portadores das cédulas de identidades registros gerais respectivamente n.ºs 1.103.000 e 2.612.964 e do cartão de identificação do contribuinte que abrange o rendimento do casal CPF, n.º 005.971.558, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Manoel da Nóbrega, n.º 103, apto. 61; Dr. Gilberto Acar, brasileiro, médico, desquitado, portador da cédula de identidade registro geral n.º 760.778 e do cartão de identificação do contribuinte CPF, n.º 069.582.227, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 2516, apto. 304. **Intervenientes:** Georges Jeraissati e sua mulher da. Geny Farah Jeraissati, ele brasileiro naturalizado, proprietário, portador da cédula de identidade registro geral n.º 630.212 e do cartão de identificação do contribuinte que abrange o rendimento do casal CPF, n.º 004.268.068, ela brasileira, proprietária, portadora da cédula de identidade registro geral n.º 261.370 emitida pelo Ministério da Guerra, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Groelândia, n.º 906. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Divisão. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura de Divisão lavrada no Quarto Cartório de Notas de São Paulo, em 3 de dezembro de 1974, às fls. 56 do livro 1330 por seu escrivão Antônio A. Firmo da Silva. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 2.063.152,80 (dois milhões, sessenta e três

12059-2 - AA 194200



Avenida Presciliana de Castilho, 151 - Centro - Caraguatatuba/SP - CEP: 11660-330  
 Fone: (12) 3886-6111 - Fax: (12) 3886-6120 - site: ritdecaragua.com.br - e-mail: ritdecaragua@terra.com.br

# Anexo I


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**  
**COMARCA DE CARAGUATATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DR. DIEGO SELHANE PÉREZ**  
 MESTRE E DOUTOR EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - USP

**CERTIDÃO**

**CERTIFICADO** a pedido de parte interessada, protocolado sob n.º 240.536-C, que revendo os arquivos e Livros deste Ofício de Registro de Imóveis, neles verifiquei constar na transcrição n.º 6.142, às folhas 23, do Livro n.º 3-F, de Transcrição das Transmissões, o seguinte: **N.º DE ORDEM E DE TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 6.142** (seis mil cento e quarenta e dois) antigo 1.326-2.541 e 6.114 desta Comarca; digo antigo 1.325 - 2.541 e 6.114 desta Comarca. **DATA:** 4 de fevereiro de 1975. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Caraguatatuba. **DENOMINAÇÃO OU RUA E N.º DO IMÓVEL:** Estrada Estadual de Rodagem. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Área de mais ou menos 175.258,20m<sup>2</sup>, medindo 150,00m. (cento e cinquenta metros) de largura, fazendo frente nesta extensão com a Estrada Estadual de Rodagem que liga Caraguatatuba à Ubatuba, do lado esquerdo de quem do mar olha para o imóvel em linha perpendicular a frente do terreno mede da frente aos fundos 970,00m. (novecentos e setenta metros), confinando nessa parte com quem de direito, do lado direito, de quem do mar olha para o terreno, em linha perpendicular a frente do imóvel, mede da frente aos fundos, 970,00m. (novecentos e setenta metros), em linha quebrada, assim descrita:- (da frente em uma linha reta mede 818,00m. (oitocentos e dezoito metros), daí vira à direita em ângulo reto mede 4,00m. (quatro metros), daí, vira à esquerda também em um ângulo reto, mede em uma linha reta de 105,00m. (cento e cinco metros), daí vira à direita em um ângulo reto mede 5,00m. (cinco metros) daí vira também em um ângulo reto à esquerda em uma linha reta até a linha dos fundos mede 47,00m. (quarenta e sete metros), confinando com terrenos que por esta divisão ficará pertencendo em comum aos outorgantes e reciprocamente outorgados Vitor Youssef Darkoubi e sua mulher Guiomar Claro Darkoubi; José Jeraissati e sua mulher Paulette Jeraissati e ao Dr. Gilberto Acar, e nos fundos mede 159,00m. (cento e cinquenta e nove metros), confinando com terrenos de propriedade em comum dos outorgantes e reciprocamente outorgados, o qual esta situado em zona rural; que o imóvel retro descrito e confrontando, digo e confrontado está tudo conforme linha traçada pelos outorgantes e reciprocamente outorgados no projeto completo de loteamento, conforme Decreto Municipal n.º 24/71 da comarca do município de Caraguatatuba. O oficial. (assinatura). **NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: Construções, Engenharia e Pavimentação "EMPAVI" S/A**, com sede na Capital, à Avenida João Dias, n.º 3.003, inscrita no CGC. sob n.º 60.862.331, constituída em 22 de novembro de 1966, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 339.604. **NOME, DOMICÍLIO, ESTADO, PROFISSÃO E RESIDÊNCIA DO TRANSMITENTE:** Vitor Youssef Darkoubi e sua mulher da. Guiomar Claro Darkoubi, brasileiros, proprietários, casados pelo regime da separação de bens, portadores das cédulas de identidade registros gerais, respectivamente n.ºs 3.318.233 e 3.660.858 e dos cartões de identificações dos contribuintes CPF. respectivamente n.ºs 114.973.278 e 110.075.088, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Peixoto Gomide, n.º 932, 10º andar; José Jeraissati e sua mulher da. Paulette Jeraissati, brasileiros naturalizados, e le corretor, ela de prendas domésticas, portadores das cédulas de identidades registros gerais respectivamente n.ºs 1.103.000 e 2.612.964 e do cartão de identificação do contribuinte que abrange o rendimento do casal CPF. n.º 005.971.558, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Manoel da Nóbrega, n.º 103, apto. 61; Dr. Gilberto Acar, brasileiro, médico, desquitado, portador da cédula de identidade registro geral n.º 760.778 e do cartão de identificação do contribuinte CPF. n.º 069.582.227, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 2516, apto. 304. **Intervenientes:** Georges Jeraissati e sua mulher da. Geny Farah Jeraissati, ele brasileiro naturalizado, proprietário, portador da cédula de identidade registro geral n.º 630.212 e do cartão de identificação do contribuinte que abrange o rendimento do casal CPF. n.º 004.268.068, ela brasileira, proprietária, portadora da cédula de identidade registro geral n.º 261.370 emitida pelo Ministério da Guerra, residentes e domiciliados na Capital, à Rua Groelândia, n.º 906. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Divisão. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura de Divisão lavrada no Quarto Cartório de Notas de São Paulo, em 3 de dezembro de 1974, às fls. 56 do livro 1330 por seu escrivão Antônio A. Firmo da Silva. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 2.063.152,80 (dois milhões, sessenta e três

Avenida Presciliana de Castilho, 151 - Centro - Caraguatatuba/SP - CEP: 11660-330  
 Fone: (12) 3886-6111 - Fax: (12) 3886-6120 - site: [ritdecaragua.com.br](http://ritdecaragua.com.br) - e-mail: [ritdecaragua@terra.com.br](mailto:ritdecaragua@terra.com.br)

12059-2 - AA 194200  
 Ofício do Registro de Imóveis e Ações  
 Comarca de Caraguatatuba - SP

## Anexo II


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**  
**COMARCA DE CARAGUATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DR. DIEGO SELHANE PÉREZ**  
 MESTRE E DOUTOR EM DIREITO pela Universidade de São Paulo - USP

da Mooca, n.º 336, apto. 44 - Bloco III. Carag., 19 de junho de 1987. A of. (assinatura). **139** Conforme escritura lavrada no 26º Cartório de S. Paulo, em 05-05-87, L.º 1.063, fls. 48, o **lote 10 da quadra 36** foi adquirido por Dirce Mendonça Franco de Andrade, conforme mat. 32.870, ficando canc. a averbação n.º 136. Caraguatubá, 28 de agosto de 1987. A of. m. (assinatura). **140** Conforme Formal de Partilha expedido em 30 de outubro de 1987 pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões de Santo Amaro - S. Paulo, extraído dos autos de inventário n.º 769/86, dos bens deixados por falecimento de Janete Santos Guimarães os direitos constantes do compromisso averbado sob n.º 91, referente ao **lote 02 (dois) da quadra 36** foi adjudicado aos herdeiros filhos Soraia Guimarães Faianesi, brasileira, solteira, menor impubere, nascida aos 22-09-1976 e Giuliano Guimarães Faianesi, brasileiro, solteiro, menor impubere, nascido aos 8-12-78, domiciliados e residentes à Rua Antonio Gonçalves Valini, n.º 20 - Vila Jaraguá - Pirituba. Carag., 12/set./88. A of. m. (assinatura). **141** Conforme requerimento, firmado pela proprietária Construções, Engenharia e Pavimentação Empavi S/A, procedo a presente averbação para constar que o loteamento Massaguacú, foi modificado parcialmente, com referência as quadras 29, 30, 31, 32 e 33, conforme a Lei 1.530 da Prefeitura Municipal desta cidade e planta e memorial descritivo, tudo como segue: os lotes 07, 08, 19 e 20 da quadra 32, formando um só todo passam a denominar-se "**Gleba I**", com a área total de 1.800,00m<sup>2</sup>.; os lotes 09, 10, 11, 16, 17 e 18 da quadra 32, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba II**", com a área total de 2.700,00m<sup>2</sup>.; os lotes 12, 13, 14 e 15 da quadra 32, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba III**", com a área total de 1.800,00m<sup>2</sup>.; os lotes 1 e 2 da quadra 33, trecho da Rua "I" e parte do lote 5 da quadra 31, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba IV**", com a área total de 2.665,23m<sup>2</sup>.; os lotes 06, 07, 08, 17, 18 e 19 da quadra 30, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba V**", com a área total de 2.425,50m<sup>2</sup>.; os lotes 09, 10, 15 e 16 da quadra 30, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba VI**", com a área total de 1.662,00m<sup>2</sup>.; os lotes 11, 12, 13 e 14 da quadra 30, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba VII**", com a área total de 1.680,00m<sup>2</sup>.; os lotes - parte do lote 4 da quadra 31; e os lotes 01, 02 e 03 da quadra 31 e o trecho da Rua "I", formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba VIII**", com a área total de 2.522,73m<sup>2</sup>.; os lotes 07, 08, 09, 18, 19 e 20 da quadra 29, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba IX**", com a área total de 2.400,00m<sup>2</sup>.; os lotes 10, 11 e parte dos lotes 16 e 17 da quadra 29, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba X**", com a área total de 1.443,75m<sup>2</sup>.; os lotes 12, 13 e parte do lote 14 da quadra 29, formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba XI**", com a área total de 1.125,00m<sup>2</sup>, a qual passa a pertencer ao Patrimônio Municipal; os lotes 13, 14 e parte dos lotes 11, 12 e o trecho da Rua "I", formando um só todo, passam a denominar-se "**Gleba XII**", com a área total de 1.838,87m<sup>2</sup>. Os documentos referentes a modificação parcial do loteamento ficam arquivados neste Cartório junto aos autos do loteamento. Caraguatubá, 07 de Junho de 1989. O oficial, (assinatura). **142** Conforme instrumento particular de promessa de permuta de bens imóveis com incorporação em condomínio, firmado em 15 de fevereiro de 1989, foi prometido à R.B.R. Engenharia e Construções Ltda., a Gleba II, com 2.700m<sup>2</sup>, conforme a matrícula 36.064. Caraguatubá, 03 de outubro de 1989. O oficial, (assinatura). **143** Conforme o instrumento particular de promessa de permuta de bens imóveis relacionados com incorporação em condomínio, firmado em 15 de fevereiro de 1989, foi prometido à R.B.R. Engenharia e Construções Ltda., a Gleba I, com a área de 1.800m<sup>2</sup>, conforme a matrícula 36.065. Caraguatubá, 03 de outubro de 1989. O oficial, (assinatura). **144** Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, firmado em 15 de fevereiro de 1989, foi compromissado a venda à R.B.R. Engenharia e Construções Ltda., as Glebas V, VI, IX e X, com as áreas de

Avenida Presciliana de Castilho, 151 - Centro - Caraguatubá/SP - CEP: 11660-330  
 Fone: (12) 3886-6111 - Fax: (12) 3886-6120 - site: [ritdcaragua.com.br](http://ritdcaragua.com.br) - e-mail: [ritdcaragua@terra.com.br](mailto:ritdcaragua@terra.com.br)

Oficial de Registro de Imóveis e Avenidas  
 Comarca de Caraguatubá - SP  
 0410 - AA 094566  
 0410-9403-107006-0613

# Anexo III

## GLEBAS DE PROPRIEDADA DA CONSTRUÇÕES, ENGENHRIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA

Bairro Massaguaçu – Caraguatatuba  
Transcrição nº do Registro de Imóveis de CARAGUATATUBA-SP.

	R U A  "L"	GLEBA VI - (SEIS) MATRICULA 36.067	R U A  "J"	GLEBA II -(DOIS) MATRICULA - 36.054	A V. M A R G I N A L
GLEBA XI - (ONZE) PREFEITURA		GLEBA VII - (SETE) Construções Engenharia e Pavimentação ENPAVI  Lotes: 11,12,13 e 14 da quadra 30 - área de 1.680,00m2		GLEBA III - TRÊS  MATRICULA 44.623 - EDIFÍCIO CANOAS	
GLEBA XII - (DOZE) Construções Engenharia e Pavimentação ENPAVI  Lotes: 13,14 e parte dos lotes 11,12 e o trecho de Rua "I" - área de 1.838,87m2		GLEBA VIII - (OITO) Construções Engenharia e Pavimentação ENPAVI  Lotes: parte do lote 04 da quadra 31 e os lotes 01,02e 03 da quadra 341 e o trecho da rua "I" - área de 2.522,73m2		GLEBA IV (QUATRO) Construções Engenharia e Pavimentação ENPAVI  Lotes: 01 e 02 da Quadra 33, trecho da Rua "I" e partes dos lotes 5 da quadra 31 - área de 2.665,23m2	
<del>RUA QUATRO DO</del>		<del>JARDIM DO SOL</del>		<del>MASSAGUAÇU</del>	

R010011 CARAGUAÇU / CARAGUATUBA

*Vd. Sol*

## GLEBAS DE PROPRIEDADA DA CONSTRUÇÕES, ENGENHRIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA

Bairro Massaguaçu – Caraguatatuba  
Transcrição nº

# Anexo IV



*Prefeitura da Estância Balneária de Caraguatatuba*  
Estado de São Paulo

## DECLARAÇÃO

DECLARAMOS, para fins de instruir processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, que, de acordo com a Lei Municipal nº 1.530, de 19 de outubro de 1.988, a qual dispõe sobre a alteração parcial do loteamento denominado Massaguaçu, aprovado que foi através do Decreto nº 24, de 02 de julho de 1.971, os lotes passaram a corresponder as seguintes Glebas, a saber:

OK → GLEBA I - lotes 07; 08; 19 e 20, antiga Quadra 32;  
OK → GLEBA II - lotes 09; 10, 11; 16; 17 e 18. antiga Quadra 32;

OK → GLEBA III - lotes 12; 13, 14 e 15, antiga Quadra 32;

→ ? GLEBA IV - lotes 1 e 2 da Quadra 33, trecho da Rua "I" e parte do lote 5 da Quadra 31;

OK → GLEBA V - lotes 06; 07; 08; 17; 18 e 19 da Quadra 30;

OK → GLEBA VI - lotes 09; 10; 15 e 16 da Quadra 30;

→ ? GLEBA VII - lotes 11; 12; 13 e 14 da Quadra 30;

→ ? GLEBA VIII - lotes parte do lote 04 da Quadra 31 e lotes 01; 02 e 03 da Quadra 31 e trecho da Rua "I"

OK → GLEBA IX - lotes 07; 08; 09; 18; 19 e 20 da Quadra 29;

OK → GLEBA X - lotes 10; 11 e parte dos lotes 16 e 17 da Quadra 29;

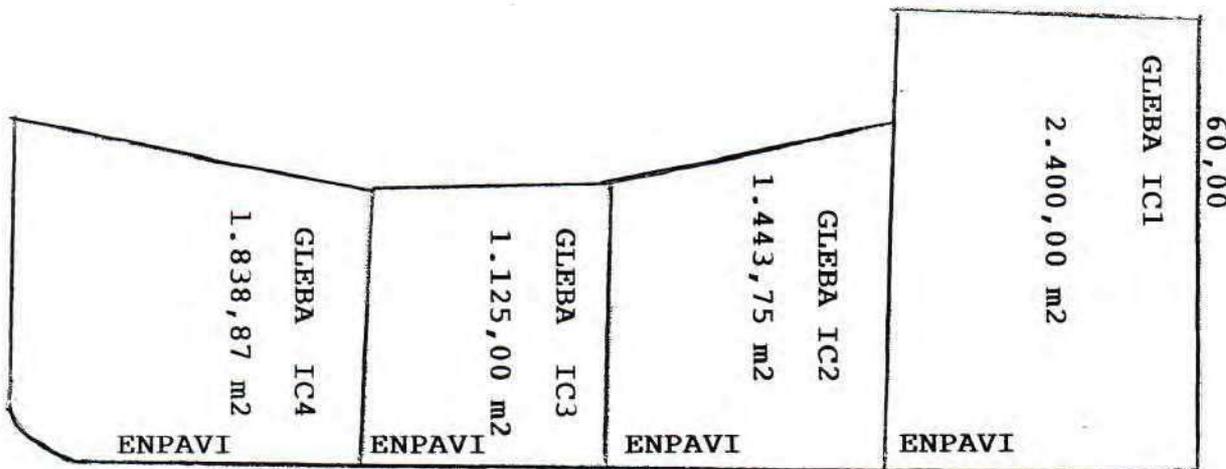
→ ? GLEBA XI - lotes 12; 13 e parte do lote 14 da Quadra 29 - a qual passou a pertencer ao Patrimônio Municipal;

→ ? GLEBA XII - lotes 13; 14 e parte dos lotes 11; 12 e trecho da Rua "I".

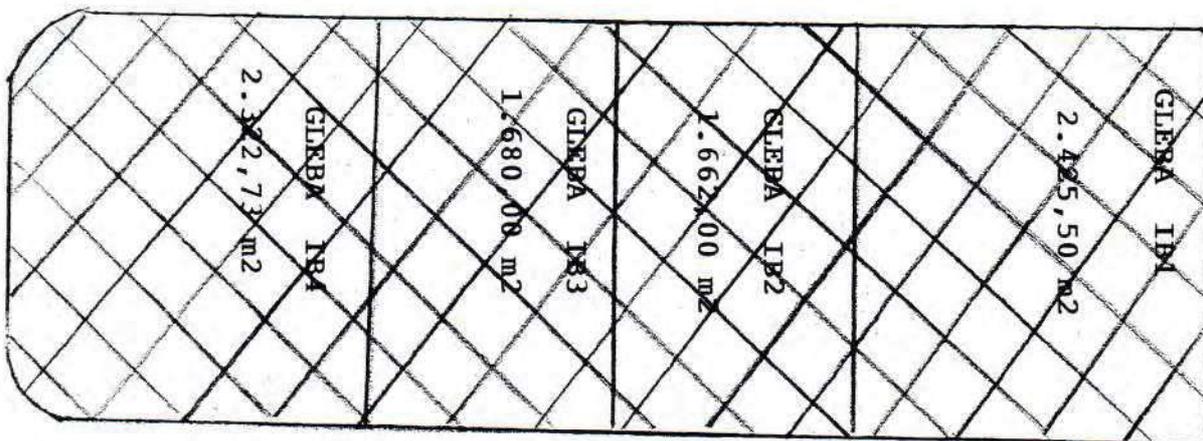
Caraguatatuba, 03 de novembro de 1.988.-

Arq. José Ricardo Berti  
Divisão de Urbanismo  
Diretor

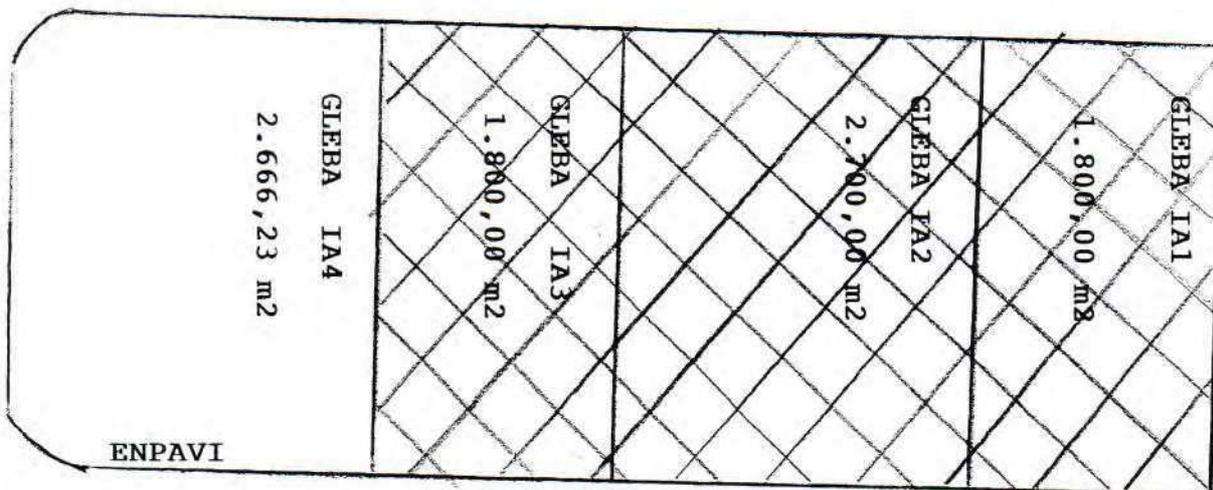
### LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS NAS GLEBAS



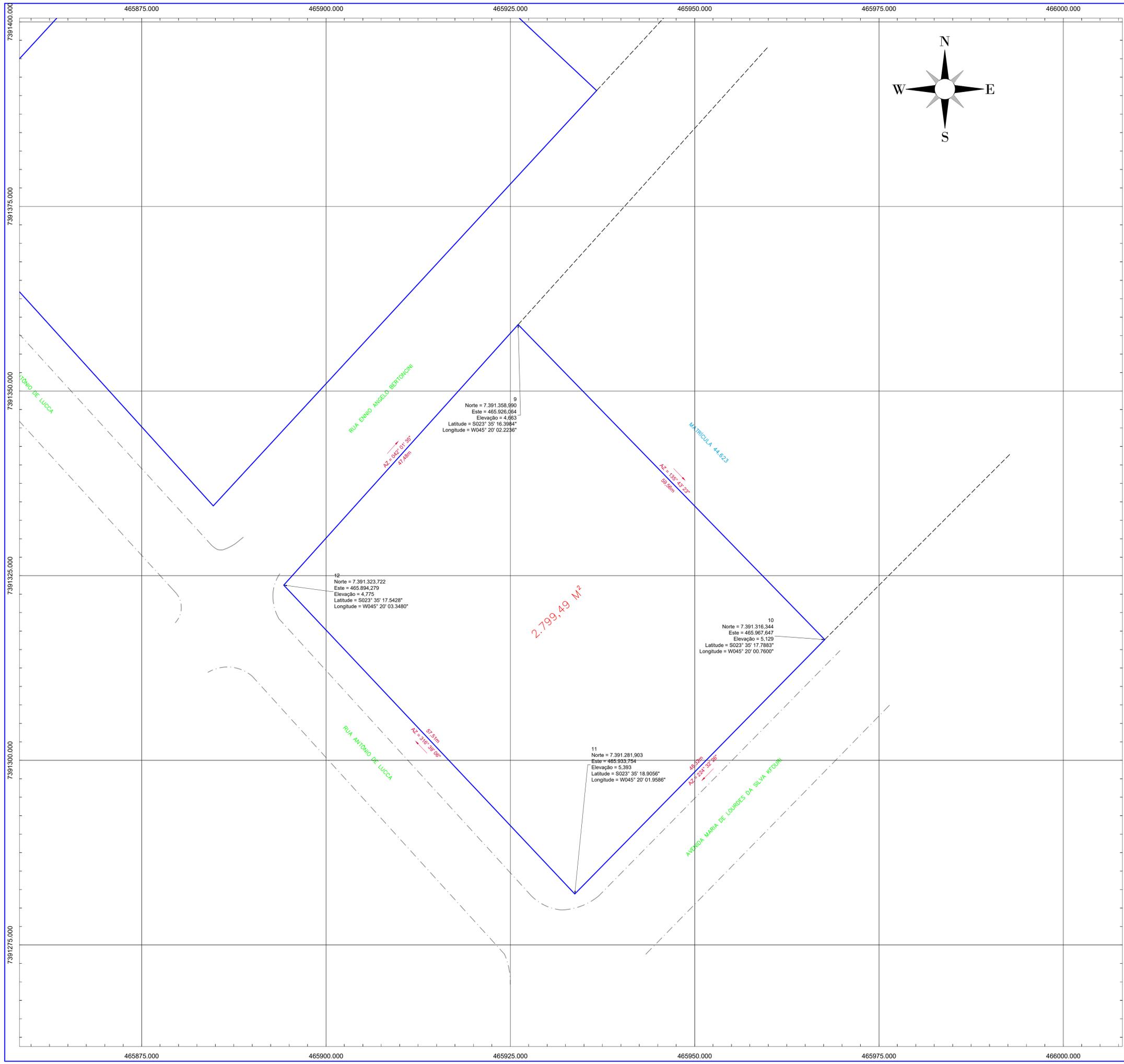
R U A L



R U A J



AVENIDA MARGINAL



**Sistema de Coordenadas**  
**Coordenadas Planas, Sistema UTM**  
 Origem das Coordenadas:  
 Elipsóide: Sist. Geod. Ref. 1980 - GRS80 (Datum SIRGAS2000)  
 Meridiano Central: 45° W Gr  
 Norte: Equador acrescido de 10.000.000 m  
 Este: Meridiano Central acrescido de 500.000 m  
 Coordenadas Geodésicas do ponto: BASE      Coordenadas UTM do ponto: BASE  
 Latitude  $\phi$  = 23°47'02.73904" S      N = 7.369.538.329 m  
 Longitude  $\lambda$  = 45°37'18,00012" W      E = 436.663.725 m

**Orientação**  
 Datum Oficial: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 45° WGr  
 Latitude  $\phi$  = 23°47'02.73904" S  
 Longitude  $\lambda$  = 45°37'18,00012" W  
 Coeficiente de Escala: K = 0,99960  
 Data: NOVEMBRO de 2020  
 c = Convergência Meridiana: 00°15'02,5961"  
 d = Declinação Magnética: -21°55'07"  
 ad = Variação anual da declinação magnética: -00°05'



**PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO**  
 AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO - LEI FEDERAL 10.267/01

Folha: **Única**

Imóvel:  
 Ação-Processo-Vara/Comarca:  
 Requerente(s):  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**  
 Local:  
**BAIRRO MASSAGUAÇU**  
 Município:  
**CARAGUATATUBA**  
 Matriculas:  
**C.R.I. CARAGUATATUBA**  
 Área Total:  
**2.799,49 m<sup>2</sup>**  
 Escala:  
**1:250**  
 Estado:  
**SÃO PAULO**  
 Comarca:  
**CARAGUATATUBA**  
 Código INCRA:  
 Perímetro Total:  
**212,87 m**  
 Data:  
**06/NOV/2020**

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Perímetro (m)
Imóvel	2.799,49	212,87

Requerentes:  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**  
 CNPJ : 60.862.331/0001-62  
 Resp. Técnico:  
**WAGNER TADEU DE JESUS**  
 TÉCNICO EM AGRIMENSURA - CFT-BR 24931735894  
 CÓDIGO CREDENCIAMENTO INCRA: OFOX PERITO JUDICIAL

Dados:  
 DESENHO: Wagner Tadeu de Jesus      REVISÃO:  
 PLANTA N.º:      DATA: 06/NOV/2020  
 ACAD: ENPAVI\_LTDA      VISTO:

**NG TOPOGRAFIA**  
 Rua Antonio Henrique de Mesquita, 25 - Jardim Casa Branca - Caraguatatuba - SP  
 Fones: (11) 97784-8339 - (11) 99808-4933 - e-mail: wt\_jesus@hotmail.com  
 F.R.T.: **BR20200833054**

ESTA PLANTA TOPOGRÁFICA NÃO PODE SER COPIADA OU REPRODUZIDA SEM O CONSENTIMENTO DO DESENHADOR E SERVIDOR DO SERVIÇO DE TOPOGRAFIA. O USO NÃO AUTORIZADO PODE LEVAR A RESPONSABILIDADE CIVIL E PENAL DO AUTÓR. (Lei nº 12.377/2012)

## NG TOPOGRAFIA

Rua Antônio Henrique de Mesquita, 25 – Jardim Casa Branca – Caraguatatuba - São Paulo.  
e-mail: wt\_jesus1@hotmail.com / fones: (11) 97784-8339 / (11) 99808-4933

## MEMORIAL DESCRITIVO TOPOGRÁFICO

**Proprietário** : CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.  
**LOCAL** : Rua Antônio de Lucca com a Rua Ennio Angelo Bertoncini e Avenida Maria de Lourdes da Silva Kfourri – Bairro Massaguaçu – Caraguatatuba - SP  
**ÁREA TOTAL** : 2.799,49 m<sup>2</sup>  
**AÇÃO** : USUCAPIÃO  
**T.R.T.** : BR20200833054

## DESCRIÇÃO DOS LIMITES DA ÁREA

Inicia-se a presente descrição no **ponto 9**, de coordenadas plana **Norte = 7.391.358,990** e **Este = 465.926,064** e coordenadas geográficas **Latitude = 23°35'16,39" Sul** e **Longitude = 45°20'02,22" Oeste**, Datum **SIRGAS\_2000**, daí segue confrontando com a **Matrícula 44.623**, com distância de **59,56 m** e azimute de **135°43'23"** até o **ponto 10**, de coordenadas **Norte=7.391.316,344** e **Este=465.967,647**, daí segue confrontando com **Avenida Maria de Lourdes da Silva Kfourri**, com distância de **48,32 m** e azimute de **224°32'26"** até o **ponto 11**, de coordenadas **Norte=7.391.281,903** e **Este=465.933,754**, daí segue confrontando com **Rua Antônio de Lucca**, com distância de **57,51 m** e azimute de **316°39'06"** até o **ponto 12**, de coordenadas **Norte=7.391.323,722** e **Este=465.894,279**, daí segue confrontando com **Rua Ennio Angelo Bertoncini**, com distância de **47,48 m** e azimute de **42°01'35"** até alcançar o **ponto 9**, onde teve início este memorial descritivo, encerrando a área de **2.799,49 m<sup>2</sup>** (dois mil, setecentos e noventa e nove metros e quarenta e nove décimos quadrados).

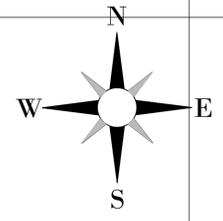
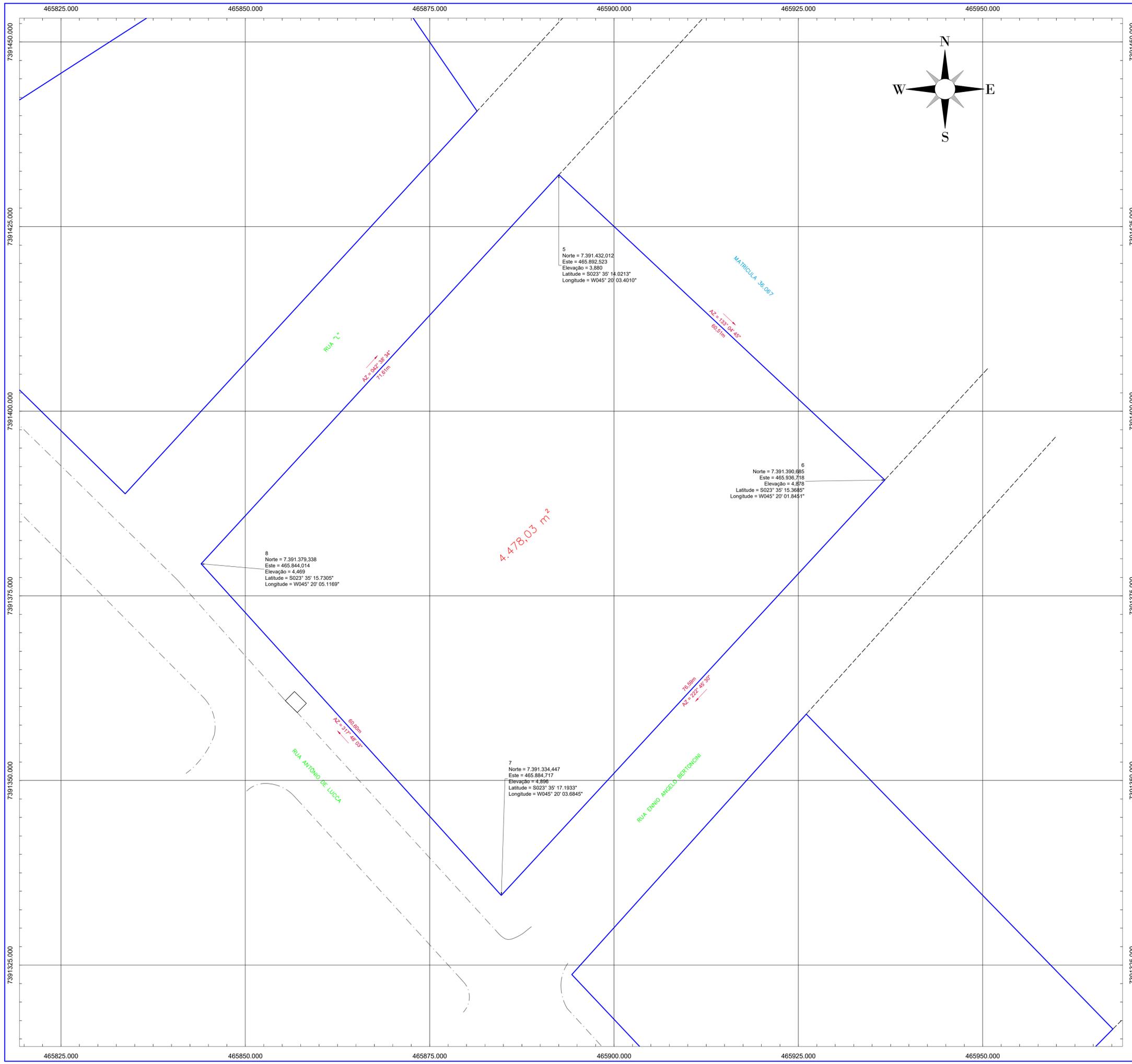
Caraguatatuba, 06 de novembro de 2020

Possuidor:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONSTRUÇÕES  
ENGENHARIA E  
PAVIMENTAÇÃO ENPAVI  
LTDA.  
CNPJ : 60.862.331/0001-62

Wagner Tadeu de Jesus  
Técnico em Agrimensura  
CFT-BR: 24931735894  
INCRA = OFOX  
PERITO JUDICIAL



**Sistema de Coordenadas**  
**Coordenadas Planas, Sistema UTM**  
 Origem das Coordenadas:  
 Elipsóide: Sist. Geod. Ref. 1980 - GRS80 (Datum SIRGAS2000)  
 Meridiano Central: 45° W Gr  
 Norte: Equador acrescido de 10.000.000 m  
 Este: Meridiano Central acrescido de 500.000 m

Coordenadas Geodésicas do ponto: BASE  
 Latitude  $\phi = 23^{\circ}47'02,73904''$  S  
 Longitude  $\lambda = 45^{\circ}37'18,00012''$  W

Coordenadas UTM do ponto: BASE  
 N = 7.369.538,329 m  
 E = 436.663,725 m

**Orientação**

Datum Oficial: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 45° WGr  
 Latitude  $\phi = 23^{\circ}47'02,73904''$  S  
 Longitude  $\lambda = 45^{\circ}37'18,00012''$  W  
 Coeficiente de Escala: K = 0,99960  
 Data: NOVEMBRO de 2020

c = Convergência Meridiana: 00°15'02,5961"  
 d = Declinação Magnética: -21°55'07"  
 ad = Variação anual da declinação magnética: -00°05'



**PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO**  
 AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO - LEI FEDERAL 10.267/01

Folha: **Única**

Imóvel:  
 Ação-Processo-Vara/Comarca:  
 Requerente(s):  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**

Local:  
**BAIRO MASSAGUAÇU**  
 Município:  
**CARAGUATATUBA**  
 Matriculas:  
**C.R.I. CARAGUATATUBA**

Estado:  
**SÃO PAULO**  
 Comarca:  
**CARAGUATATUBA**  
 Código INCRA:  
**Perímetro Total:  
 269,31 m  
 Data:  
 06/NOV/2020**

Cartório:  
**C.R.I. CARAGUATATUBA**  
 Área Total:  
**4.478,03**  
 Escala:  
**1:250**

Quadro de Áreas e Perímetros:

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Perímetro (m)
Imóvel	4.478,03	269,31

Requerentes:  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**  
 CNPJ : 60.862.331/0001-62

Resp. Técnico:  
**WAGNER TADEU DE JESUS**  
 TÉCNICO EM AGRIMENSURA - CFT-BR 24931735894  
 CÓDIGO CREDENCIAMENTO INCRA: OFOX  
 PERITO JUDICIAL

Dados:  
 DESENHO: Wagner Tadeu de Jesus  
 PLANTA N.º:  
 ACAD: ENPAVI\_LTDA

REVISÃO:  
 DATA: 06/NOV/2020  
 VISTO:

F.R.T.:  
**BR20200833047**

NG TOPOGRAFIA  
 Rua Antonio Henrique de Mesquita, 25 - Jardim Casa Branca - Caraguatubá - SP  
 Fones: (11) 97784-8339 - (11) 99808-4933 - e-mail: wt\_jesus@hotmail.com

ESTA PLANTA TOPOGRÁFICA NÃO PODE SER COPIADA OU REPRODUZIDA SEM O CONSENTIMENTO DO DESENHADOR. O USO NÃO AUTORIZADO PODE SER CONSIDERADO UMA VIOLAÇÃO À LEI Nº 13.127/2016.

## NG TOPOGRAFIA

Rua Antônio Henrique de Mesquita, 25 – Jardim Casa Branca – Caraguatatuba - São Paulo.  
e-mail: wt\_jesus1@hotmail.com / fones: (11) 97784-8339 / (11) 99808-4933

## MEMORIAL DESCRITIVO TOPOGRÁFICO

**Proprietário** : CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.  
**LOCAL** : Rua Antônio de Lucca com a Rua "L" e Rua Ennio Angelo Bertoncini –  
Bairro Massaguaçu –Caraguatatuba - SP  
**ÁREA TOTAL** : 4.478,03 m<sup>2</sup>  
**AÇÃO** : USUCAPIÃO  
**T.R.T.** : BR20200833047

## DESCRIÇÃO DOS LIMITES DA ÁREA

Inicia-se a presente descrição no **ponto 5**, de coordenadas plana **Norte = 7.391.432,012** e **Este = 465.892,523** e coordenadas geográficas **Latitude = 23°35'14,02" Sul** e **Longitude = 45°20'03,40" Oeste**, Datum **SIRGAS\_2000**, daí segue confrontando com a **Matrícula 36.067**, com distância de **60,51 m** e azimute de **133°04'45"** até o **ponto 6**, de coordenadas **Norte=7.391.390,685** e **Este=465.936,718**, daí segue confrontando com **Rua Ennio Angelo Bertoncini**, com distância de **76,59 m** e azimute de **222°45'30"** até o **ponto 7**, de coordenadas **Norte=7.391.334,447** e **Este=465.884,717**, daí segue confrontando com **Rua Antônio de Lucca**, com distância de **60,60 m** e azimute de **317°48'03"** até o **ponto 8**, de coordenadas **Norte=7.391.379,338** e **Este=465.844,014**, daí segue confrontando com **Rua "L"**, com distância de **71,61 m** e azimute de **42°38'34"** até alcançar o **ponto 5**, onde teve início este memorial descritivo, encerrando a área de **4.478,03 m<sup>2</sup>** (quatro mil, quatrocentos e setenta e oito metros e três decímetros quadrados).

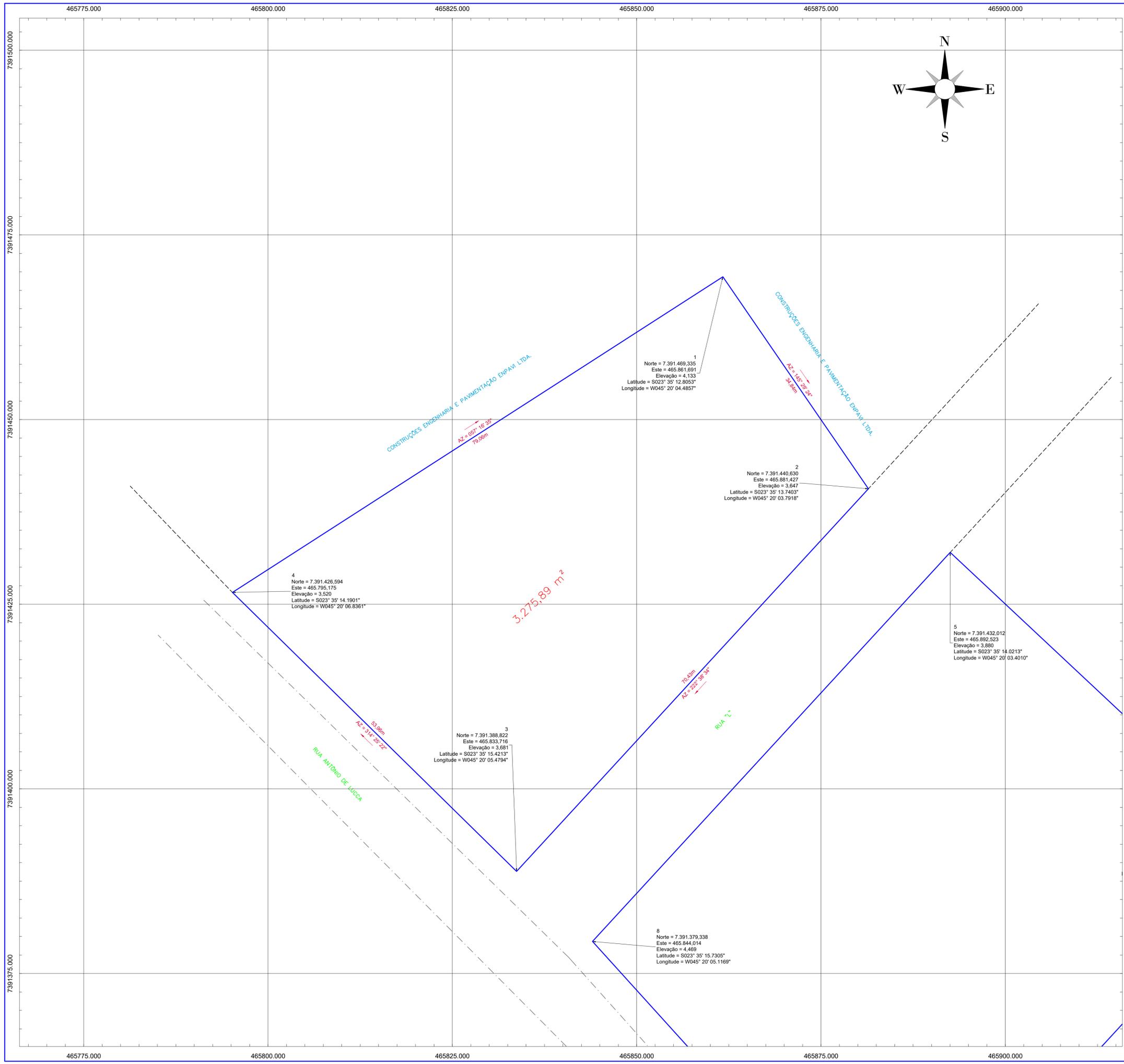
Caraguatatuba, 06 de novembro de 2020

Possuidor:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONSTRUÇÕES  
ENGENHARIA E  
PAVIMENTAÇÃO ENPAVI  
LTDA.  
CNPJ : 60.862.331/0001-62

Wagner Tadeu de Jesus  
Técnico em Agrimensura  
CFT-BR: 24931735894  
INCRA = OFOX  
PERITO JUDICIAL



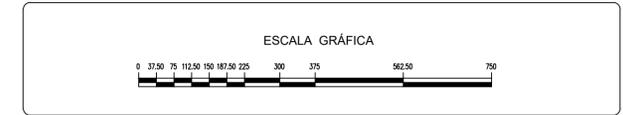
**Sistema de Coordenadas**  
**Coordenadas Planas, Sistema UTM**  
 Origem das Coordenadas:  
 Elipsóide: Sist. Geod. Ref. 1980 - GRS80 (Datum SIRGAS2000)  
 Meridiano Central: 45° W Gr  
 Norte: Equador acrescido de 10.000.000 m  
 Este: Meridiano Central acrescido de 500.000 m

Coordenadas Geodésicas do ponto: BASE      Coordenadas UTM do ponto: BASE  
 Latitude  $\phi = 23^{\circ}47'02,73904''$  S      N = 7.369.538,329 m  
 Longitude  $\lambda = 45^{\circ}37'18,00012''$  W      E = 436.663,725 m

**Orientação**

Datum Oficial: SIRGAS2000  
 Meridiano Central: 45° WGr  
 Latitude  $\phi = 23^{\circ}47'02,73904''$  S  
 Longitude  $\lambda = 45^{\circ}37'18,00012''$  W  
 Coeficiente de Escala: K = 0,99960  
 Data: NOVEMBRO de 2020

c = Convergência Meridiana: 00°15'02,5961"  
 d = Declinação Magnética: -21°55'07"  
 ad = Variação anual da declinação magnética: -00°05'



**PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO**  
 AO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO - LEI FEDERAL 10.267/01

Imóvel:  
 Ação-Processo-Vara/Comarca:  
 Requerente(s):  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**

Local:  
**BAIRRO MASSAGUAÇU**  
 Município:  
**CARAGUATATUBA**  
 Matriculas:  
**C.R.I. CARAGUATATUBA**  
 Área Total:  
**3.275,89**  
 Escala:  
**1:250**

Estado:  
**SÃO PAULO**  
 Comarca:  
**CARAGUATATUBA**  
 Código INCRA:  
**Perímetro Total:  
 238,29 m  
 Data:  
 06/NOV/2020**

Imóvel	Área (m²)	Perímetro (m)
Imóvel	3.275,89	238,29

Requerentes:  
**CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.**  
 CNPJ : 60.862.331/0001-62

Dados:  
 DESENHO: **Wagner Tadeu de Jesus**      REVISÃO:  
 PLANTA N.º:      DATA: 06/NOV/2020  
 ACAD: ENPAVI\_LTDA      VISTO:

Resp. Técnico:  
**WAGNER TADEU DE JESUS**  
 TÉCNICO EM AGRIMENSURA - CFT-BR 24931735894  
 CÓDIGO CREDENCIAMENTO INCRA: OFOX  
 PERITO JUDICIAL

**NG TOPOGRAFIA**  
 Rua Antonio Henrique de Mesquita, 25 - Jardim Casa Branca - Caraguatatuba - SP  
 Fones: (11) 97784-8339 - (11) 99808-4933 - e-mail: wt\_jesus@hotmail.com

F.R.T.: **BR20200833026**

ESTA PLANTA TOPOGRÁFICA NÃO PODE SER COPIADA OU REPRODUZIDA SEM O CONSENTIMENTO DO PROPRIETÁRIO. O USO NÃO AUTORIZADO É RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO.

## NG TOPOGRAFIA

Rua Antônio Henrique de Mesquita, 25 – Jardim Casa Branca – Caraguatatuba - São Paulo.  
e-mail: wt\_jesus1@hotmail.com / fones: (11) 97784-8339 / (11) 99808-4933

## MEMORIAL DESCRITIVO TOPOGRÁFICO

**Proprietário** : CONSTRUÇÕES ENGENHARIA E PAVIMENTAÇÃO ENPAVI LTDA.  
**LOCAL** : Rua Antônio de Lucca com a Rua "L" – Bairro Massaguaçu – Caraguatatuba - SP  
**ÁREA TOTAL** : 3.275,89 m<sup>2</sup>  
**AÇÃO** : USUCAPIÃO  
**T.R.T.** : BR20200833026

## DESCRIÇÃO DOS LIMITES DA ÁREA

Inicia-se a presente descrição no **ponto 1**, de coordenadas plana **Norte = 7.391.469,335** e **Este = 465.861,691** e coordenadas geográficas **Latitude = 23°35'12,80" Sul** e **Longitude = 45°20'04,48" Oeste**, Datum **SIRGAS\_2000**, daí segue confrontando com **Construções Engenharia e Pavimentação Enpavi Ltda**, com distância de **34,84 m** e azimute de **145°29'24"** até o **ponto 2**, de coordenadas **Norte=7.391.440,630** e **Este=465.881,427**, daí segue confrontando com **Rua "L"**, com distância de **70,43 m** e azimute de **222°38'34"** até o **ponto 3**, de coordenadas **Norte=7.391.388,822** e **Este=465.833,716**, daí segue confrontando com **Rua Antônio de Lucca**, com distância de **53,96 m** e azimute de **314°25'22"** até o **ponto 4**, de coordenadas **Norte=7.391.426,594** e **Este=465.795,175**, daí segue confrontando com **Construções Engenharia e Pavimentação Enpavi Ltda**, com distância de **79,06 m** e azimute de **57°16'35"** até alcançar o **ponto 1**, onde teve início este memorial descritivo, encerrando a área de **3.275,89 m<sup>2</sup>** (três mil, duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e nove décimos quadrados).

Caraguatatuba, 06 de novembro de 2020

Possuidor:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONSTRUÇÕES  
ENGENHARIA E  
PAVIMENTAÇÃO ENPAVI  
LTDA.  
CNPJ : 60.862.331/0001-62

Wagner Tadeu de Jesus  
Técnico em Agrimensura  
CFT-BR: 24931735894  
INCRA = OFOX  
PERITO JUDICIAL



## Certidão de Uso e Ocupação do Solo

# CERTIDÃO Nº

Certificamos conforme solicitado por CONSTRUÇOES ENGENHARIA E PAVIMENTACAO ENPAVI LTDA, através do Processo Administrativo nº 1.447/2020, que o imóvel objeto da matrícula imobiliária nº não tem no banco, identificado no cadastro da Prefeitura sob o nº 00000000000008094001, situado a Rua I, Lote 1 da Quadra 33 da planta do loteamento denominado não tem no banco, no bairro BAL GARDENMAR, nesta cidade, de acordo com a Lei Complementar nº 42 de 24 de novembro de 2.011 e suas alterações pela Lei Complementar nº 73 de 20 de Abril de 2.018, está localizado na zona ZMV - 6, onde são permitidos os seguintes usos:

RMV-1 a RMV-4 – Residencial Multifamiliar Vertical; RU-1.1, RU-1.4, RU-2.1 a RU-2.3, RU-3 e RU-4 – Residencial Unifamiliar; RMH-1 a RMH-3 – Residencial Multifamiliar Horizontal; S-2 – Serviços Diversificados; CT-1 a CT-3 – Comercial Turística; MV-1 a MV-4 – Misto Vertical; M-1 a M-4 – Misto; IS-1 e IS-2 – Institucional de Serviços Públicos e Institucional de Serviços.



Atentar quanto às alterações do uso para a zona que deverão obedecer as diretrizes constantes no Decreto Estadual nº 62.913/17 que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Norte - ZEE/SLN que está em vigor.

Certificamos, ainda, que a aprovação de projetos não exige a apresentação da Certidão de Diretrizes Ambientais 'atualiza' e das aprovações junto aos órgãos ambientais competentes.

Certificamos por fim, que a presente Certidão possui validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data.

Caraguatatuba, 28 de Outubro de 2020.

\_\_\_\_\_  
Matrícula

\_\_\_\_\_  
Matrícula



## Certidão de Uso e Ocupação do Solo

# CERTIDÃO Nº

Certificamos conforme solicitado por CONSTRUÇOES ENGENHARIA E PAVIMENTACAO ENPAVI LTDA, através do Processo Administrativo nº 1.447/2020, que o imóvel objeto da matrícula imobiliária nº não tem no banco, identificado no cadastro da Prefeitura sob o nº 00000000000008099012, situado a Rua I, Lote 12 da Quadra 28 da planta do loteamento denominado não tem no banco, no bairro MASSAGUACU, nesta cidade, de acordo com a Lei Complementar nº 42 de 24 de novembro de 2.011 e suas alterações pela Lei Complementar nº 73 de 20 de Abril de 2.018, está localizado na zona ZMV - 6, onde são permitidos os seguintes usos:

RMV-1 a RMV-4 – Residencial Multifamiliar Vertical; RU-1.1, RU-1.4, RU-2.1 a RU-2.3, RU-3 e RU-4 – Residencial Unifamiliar; RMH-1 a RMH-3 – Residencial Multifamiliar Horizontal; S-2 – Serviços Diversificados; CT-1 a CT-3 – Comercial Turística; MV-1 a MV-4 – Misto Vertical; M-1 a M-4 – Misto; IS-1 e IS-2 – Institucional de Serviços Públicos e Institucional de Serviços.



Atentar quanto às alterações do uso para a zona que deverão obedecer as diretrizes constantes no Decreto Estadual nº 62.913/17 que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Norte - ZEE/SLN que está em vigor.

Certificamos, ainda, que a aprovação de projetos não exige a apresentação da Certidão de Diretrizes Ambientais 'atualiza' e das aprovações junto aos órgãos ambientais competentes.

Certificamos por fim, que a presente Certidão possui validade de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta data.

Caraguatatuba, 27 de Outubro de 2020.

\_\_\_\_\_  
Matrícula

\_\_\_\_\_  
Matrícula

## CONSULTA PRELIMINAR

CLIENTE: ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
SOLICITADO POR: Alcindo Dell’Agnese  
DATA DA CONSULTA: 09/11/2020  
PRODUTO PRETENDIDO: Residencial Vertical.



A. Dell’Agnese  
ARQUITETOS ASSOCIADOS

fls. 6154

### Relatório de Estudo de Viabilidade e Potencialização

**Área 01** – Gleba IV – R. Antônio de Lucca x Av. Maria de Lourdes da Silva Kfourir.

- Área do Terreno (documento).	=	2.799,49 m <sup>2</sup>
- Taxa Máxima de Ocupação (TO) 0,30	=	839,85 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) 2X	=	5.596,98 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis (50% da Fachada com até 1,60 m).	=	621,86 m <sup>2</sup>
- Taxa de Permeabilidade e 20%.	=	560,00 m <sup>2</sup>

### Quadro Estimativo de Áreas

- Térreo (Projeção).	=	839,85 m <sup>2</sup>
- Pavimento Tipo 8 andares (8 x 672,41 m <sup>2</sup> Tipo).	=	5.379,28 m <sup>2</sup>
- Cobertura	=	217,70 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis (8x).	=	621,90 m <sup>2</sup>
- Terraços da Cobertura descobertos	=	454,71 m <sup>2</sup>
- Ático (Casa de Maquinas, Caixa D’Água não Computável).	=	120,00 m <sup>2</sup>

---

TOTAL ESTIMADO DE ÁREA CONSTRUIDA = 7.633,44 m<sup>2</sup>

TOTAL ESTIMADO DA ÁREA PRIVATIVA = 6.135,66 m<sup>2</sup>

Obs.: a) As áreas primitivas estão estimadas considerando os terraços descobertos, excluindo as áreas comuns, escadas e halls.

b) Os valores estimados de venda para este terreno são em média de **R\$ 5.500,00 / m<sup>2</sup>**

c) O VGV estimado é de **R\$ 33.746.141,00**

## CONSULTA PRELIMINAR

CLIENTE: ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
SOLICITADO POR: Alcindo Dell’Agnese  
DATA DA CONSULTA: 09/11/2020  
PRODUTO PRETENDIDO: Residencial Vertical.



A. Dell’Agnese  
ARQUITETOS ASSOCIADOS

fls. 6155

### Relatório de estudo de viabilidade e potencialização

**Área 02** – Gleba VII e VII –R. Antônio de Lucca x R. Ennio Angelo Bertoncini.

- Área do terreno (Estimado).	=	4.478,03 m <sup>2</sup>
- Taxa Máxima de Ocupação (TO) 0,30	=	1.343,41 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) 2X	=	8.956,06 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis (50% da Fachada com até 1,60 m).	=	916,70 m <sup>2</sup>
- Taxa de Permeabilidade 20%	=	895,60 m <sup>2</sup>

### Quadro Estimativo de Áreas

- Térreo (Projeção).	=	1.343,41 m <sup>2</sup>
- Pavimento Tipo 8 andares (8 x 1.075,97 m <sup>2</sup> Tipo).	=	8.607,77 m <sup>2</sup>
- Cobertura	=	348,29 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis. (8x).	=	916,70 m <sup>2</sup>
- Terraços Cobertura Descobertos	=	727,68 m <sup>2</sup>
- Ático (Casa de Maquinas, Caixa D’Água não Computável).	=	300,00 m <sup>2</sup>

**TOTAL ESTIMADO DE ÁREA CONSTRUIDA** = 12.243,85 m<sup>2</sup>

**TOTAL ESTIMADO DA ÁREA PRIVATIVA** = 9.739,66 m<sup>2</sup>

Obs.: a) As áreas primitivas estão estimadas considerando os terraços descobertos, excluindo as áreas comuns, escadas e halls.

b) Os valores estimados de venda para este terreno são em média de **RS 4.500,00 / m<sup>2</sup>**

c) O VGV estimado é de **RS 43.828.483,50**

## CONSULTA PRELIMINAR

CLIENTE: ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
SOLICITADO POR: Alcindo Dell’Agnese  
DATA DA CONSULTA: 09/11/2020  
PRODUTO PRETENDIDO: Residencial Vertical.



A. Dell’Agnese  
ARQUITETOS ASSOCIADOS

fls. 6156

### Relatório de estudo de viabilidade e potencialização

**Área 03** – Gleba XII –R. Antônio de Lucca x R. “L”

- Área do terreno.	=	3.275,89 m <sup>2</sup>
- Taxa Máxima de Ocupação (TO) 0,30	=	982,77 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) 2X	=	6.551,78 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis (50% da Fachada com até 1,60 m).	=	675,40 m <sup>2</sup>
- Taxa de Permeabilidade 20%	=	655,18 m <sup>2</sup>

### Quadro Estimativo de Áreas

- Térreo (Projeção).	=	982,77 m <sup>2</sup>
- Pavimento Tipo 8 andares (8 x 790,31 m <sup>2</sup> Tipo).	=	6.322,48 m <sup>2</sup>
- Cobertura	=	229,30 m <sup>2</sup>
- Terraços não Computáveis. (8x).	=	675,40 m <sup>2</sup>
- Terraços Cobertura descobertos.	=	561,01 m <sup>2</sup>
- Ático (Casa de Maquinas, Caixa D’Agua não Computável).	=	210,75 m <sup>2</sup>

**TOTAL ESTIMADO DE ÁREA CONSTRUIDA** = 8.981,71 m<sup>2</sup>

**TOTAL ESTIMADO DA ÁREA PRIVATIVA** = 7.155,94 m<sup>2</sup>

Obs.: a) As áreas primitivas estão estimadas considerando os terraços descobertos, excluindo as áreas comuns, escadas e halls.

b) Os valores estimados de venda para este terreno são em média de **RS\$ 4.500,00 / m<sup>2</sup>**

c) O VGV estimado é de **RS\$ 32.201.730,00**

**CONSULTA PRELIMINAR**

**CLIENTE:** ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
**SOLICITADO POR:** Alcindo Dell’Agnese  
**DATA DA CONSULTA:** 09/11/2020  
**PRODUTO PRETENDIDO:** Residencial Vertical.



**A. Dell’Agnese**  
 ARQUITETOS ASSOCIADOS

ESTA É UMA CONSULTA TÉCNICA LEGISLATIVA OBTIDA DE MANEIRA INFORMAL COM AS SECRETARIAS COMPETENTES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL. PARA A CONFIRMAÇÃO FORMAL DAS RESTRIÇÕES APRESENTADAS, DEVE-SE SOLICITAR UMA CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO OU DIRETRIZES URBANÍSTICAS. DESTA FORMA, A CONSULTA NÃO AUTORIZA A COMPRA DE NENHUM IMÓVEL.

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL**

INSCRIÇÃO CADASTRAL(s):

Área de Terreno (m<sup>2</sup>):

2.665,23 / 4.202,73 / 1.838,87

Área a construir (m<sup>2</sup>):

23.940,14

Município - Estado:

Caraguatatuba - SP

**LOGRADOUROS**

Av. Marginal x R. Antônio de Lucca / Av. Massaguaçu x R. Antônio de Lucca / R Antônio de Lucca

**SITUAÇÃO E LEGISLAÇÃO**

Macrozona:

ZONA MISTA VERTICAL - ZMV - 6,

**Parâmetros:**

**R3.03 – Multifamiliar vertical min. 1500m<sup>2</sup>**

**Frente: Min. 30m. CA: 2 TO: 0,30 Gabarito: T+9.**

**Recuos: Frente: 8m Lateral e Fundos: 5 m (ambos os lados e fundos)**

**Vagas: 1 p/ cada um. Até 120m<sup>2</sup> e 2 vagas acima disso.**

**Taxa de permeabilidade: 20% de área com manutenção/recuperação da cobertura vegetal.**

**Área não computável: As áreas comuns edificadas no pavimento térreo para portaria, zeladoria e lazer**

**OBS<sup>1</sup>: Espaços de utilização comum não cobertos deverão no mínimo corresponder a 6 m<sup>2</sup> por unidade habitacional, sendo este espaço de área nunca inferior a 250 m<sup>2</sup>, devendo conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,0 m (quinze metros)**

**OBS<sup>2</sup>: V - as sacadas abertas poderão avançar nos recuos até o máximo de 1.20m nas laterais e fundos e 1,60m na frente, com limite de 50% da fachada; não serão computadas como área útil e nem no cálculo de coeficiente de aproveitamento;**

**M4- Misto: 600m<sup>2</sup> e 1500m<sup>2</sup> (beiramar)**

**Frente: Min. 30m. CA: 2 TO: 0,30 Gabarito: T+9.**

**Recuos: Frente: Min. 4m Beira - 8m Laterais e Fundos: 3 m**

**Vagas: 1 p/ cada um. Até 120m<sup>2</sup> e 2 vagas acima disso.**

**Taxa de permeabilidade: 20% de área com manutenção/recuperação da cobertura vegetal.**

Legislação consultada:

LEI Nº 200, DE 22 DE JUNHO DE 1992  
 LEI COMPLEMENTAR Nº 42, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2011  
 LEI COMPLEMENTAR Nº 73, DE 20 DE ABRIL DE 2018

Projeto Legal: Gabriel Dell’Agnese

ADARQUITETURA.COM.BR | 55 11 5505 0254

**CONSULTA PRELIMINAR**

**CLIENTE:** ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
**SOLICITADO POR:** Alcindo Dell’Agnese  
**DATA DA CONSULTA:** 09/11/2020  
**PRODUTO PRETENDIDO:** Residencial Vertical.



**A. Dell’Agnese**  
 ARQUITETOS ASSOCIADOS

Dados complementares:

LEI Nº 200, DE 22 DE JUNHO DE 1992

Art. 11 Nos casos de lotes de esquina, será exigido, em relação a via Principal, recuo de frente mínimo estabelecido no Quadro de Posturas e mínimo Obrigatório de dois metros (2m) em relação a via secundária.

Art. 15 Nas categorias de uso R3 será permitida a construção de Garagem no pavimento térreo obedecendo o recuo de frente mínimo de 6,00 m (seis Metros) nos lotes situados nas vias a beira mar e 4,00 m para os demais logradouros E recuos laterais e de fundos de 3.00 metros, sem fechamento lateral, não sendo Considerado no coeficiente de aproveitamento nem como pavimento. Será admitido mais um (1) pavimento garagem, desde que obedeça a taxa de ocupação e os recuos do pavimento tipo. Neste caso também não será considerado no coeficiente de Aproveitamento nem como pavimento.

Art. 16 Nos usos R3 será permitida a construção de unidades duplex desde que a área coberta do pavimento superior não exceda 50% (cinquenta por cento) do pavimento tipo, sendo considerado como área construída.

Art. 17 Os usos de comércio e serviços deverão obedecer aos recuos de frente e fundos de 2,0 m (dois metros), exceto os localizados para as vias beira mar que deverão obedecer ao recuo de frente de 4,00 m (quatro metros), laterais e fundos de 3,00 m (três metros). O segundo pavimento deverá obedecer os recuos laterais de 1,50 m e fundos de 3,00 m, e frente deverá acompanhar o do pavimento térreo.

Art. 22 O recuo de frente para edificações residenciais de até 02 (dois) pavimentos situados nas vias públicas confinantes com as praias, será de 6(seis) metros e acima de dois (2) pavimentos obedecerá ao recuo de 8,00 (oito) metros.

Dados complementares:

LEI COMPLEMENTAR Nº 42, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2011  
 LEI COMPLEMENTAR Nº 73, DE 20 DE ABRIL DE 2018

Art. 121-A Em relação às unidades condominiais deve-se adotar:

I - as vias de circulação interna deverão ter largura mínima de 5m de leito carroçável, com curvas de raio mínimo de 3,00m e mínimo de 1.20m destinado a calçadas ou passeios.

II - rebaixamento de guia para acesso de veículos, com largura máxima de 2,50 metros, obrigatoriamente apenas uma entrada e uma saída para o condomínio;

§ 1º Serão permitidos e devem ser observados o seguinte:

I - a construção no último pavimento tipo, apartamento cobertura com até 50% da área construída do apartamento tipo, para uso exclusivo e com acesso pelo interior do apartamento, sendo considerado como área construída e não computado no coeficiente de aproveitamento;

II - nestas categorias de uso deverá ser respeitada uma taxa de 30% da área total do lote para a área permeável, sendo 10% coberto por camada vegetal;

III - deverá ser apresentado projeto de circulação de veículos;

**CONSULTA PRELIMINAR**

**CLIENTE:** ENPAVI – Caraguatatuba - SP  
**SOLICITADO POR:** Alcindo Dell'Agnese  
**DATA DA CONSULTA:** 09/11/2020  
**PRODUTO PRETENDIDO:** Residencial Vertical.



**A. Dell'Agnese**  
 ARQUITETOS ASSOCIADOS

Dados complementares:

- IV - será tolerada uma diferença máxima de 2% (dois por cento) na área mínima do lote;
- V - as sacadas abertas poderão avançar nos recuos até o máximo de 1.20m nas laterais e fundos e 1,60m na frente, com limite de 50% da fachada; não serão computadas como área útil e nem no cálculo de coeficiente de aproveitamento;
- VI - quando houver mais de um bloco de apartamentos o afastamento mínimo de 6m obedecendo (h/6) entre os blocos;
- VII - permitir no máximo 06 unidades por pavimento tipo residencial; observadas as limitações das categorias de uso vertical.
- VIII – elevadores: mínimo de 1 (um) para prédios de até 6 (seis) pavimentos tipo e mínimo de 2 (dois) para acima de 6 (seis) pavimentos tipo, exceto para o térreo + 1 (um) pavimento, onde será permitida a substituição do elevador por plataforma elevatória ou rampa de acesso, devendo atender as normas técnicas específicas.
- IX - tamanho livre mínimo de vaga de estacionamento deve atender dimensões de 2,50 metros de largura e de 5,00 metros de comprimento, sem prejuízo da manobra que deverá ter no mínimo o comprimento da vaga;
- X - pistas com largura mínima de 5,50m, nas curvas raio interno 3,00m e 12,00m no externo;
- XI - subsolo, 1º e/ou 2º sobressolo, além do térreo, nas categorias de uso definidas especificamente nesta lei, com Taxa de Ocupação máxima (TO Max) conforme Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Norte (ZEE-LN), obedecendo as seguintes características:
- a) subsolo:
- 1) deverá ser localizado no máximo 1,5m acima do nível da rua;
  - 2) pé direito máximo de 3,00m, com até 1,5m abaixo do nível da rua;
  - 3) recuo frontal: mínimo de 5,00m;
  - 4) recuo lateral mínimo de 1,5m
  - 5) recuo de fundo mínimo de 2,5m.
  - 6) h/máximo de 3,00m.
- b) 1º sobressolo:
- 1) recuo frontal: mínimo de 5,00m. Nas categorias de uso de 6 e 8 pavimentos poderá ser permitida 50% da laje de cobertura no alinhamento;
  - 2) recuo lateral mínimo de 1,5m;
  - 3) recuo de fundo mínimo de 2,5m;
  - 4) h/máximo de 3,00m.
- c) 2º sobressolo:
- 1) recuo frontal: mínimo de 6,00m;
  - 2) recuo lateral mínimo de 2,50m;
  - 3) recuo de fundo mínimo de 2,50m;
  - 4) h/máximo de 3,00m;
  - 5) rampa de acesso ao 2º sobressolo, terá um recuo mínimo de 2,50m, com inclinação máxima de 20%.
- § 2º Para os usos nas unidades verticais, as áreas edificadas nos pavimentos térreo, subsolo e/ou sobressolo destinadas à portaria, zeladoria, lazer e garagens, bem como à cobertura, não serão computadas no cálculo de coeficiente de aproveitamento.
- § 3º Em unidades verticais, os recuos mínimos de pavimentos tipo, proporcionais à altura da edificação, deverão obedecer à metragem mais restritiva.



# PORTFÓLIO COMERCIAL

# Incorporação

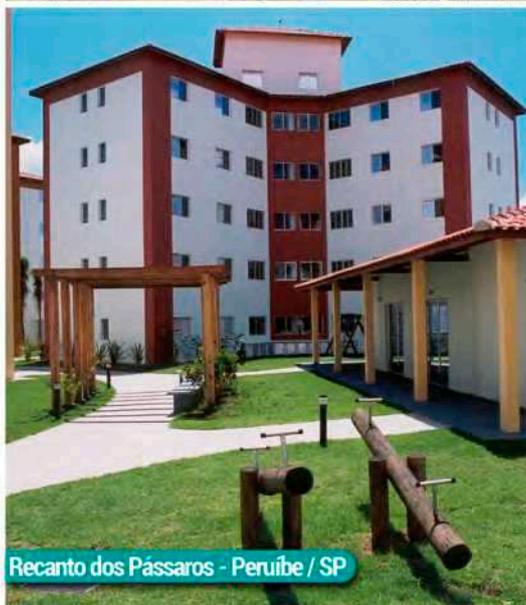
(residential and corporate development)

O desenvolvimento de projetos residenciais e corporativos faz parte do "core business" e das origens da própria empresa. Tendo experiência acumulada nesse segmento desde a década de 80, agregando o know-how do sócio-fundador, Alcindo Dell'Agnese, a AD Arquitetura possui uma vasta carteira de clientes e soluções voltadas ao mercado de Incorporação, seja para os nichos econômicos quanto para os de alto luxo, facilitando os processos de aproveitamento de oportunidades dentro dos contextos urbanos.

The development of residential and corporate projects is part of the core business and the origins of the company. Having accumulated experience in this field since the 80's, combining the know-how of the founding partner, Alcindo Dell'Agnese, AD Architecture has a wide customer base and market-oriented solutions of residential and corporate development, either for economic niches and for the high-end luxury, facilitating the process of seizing opportunities within urban contexts.



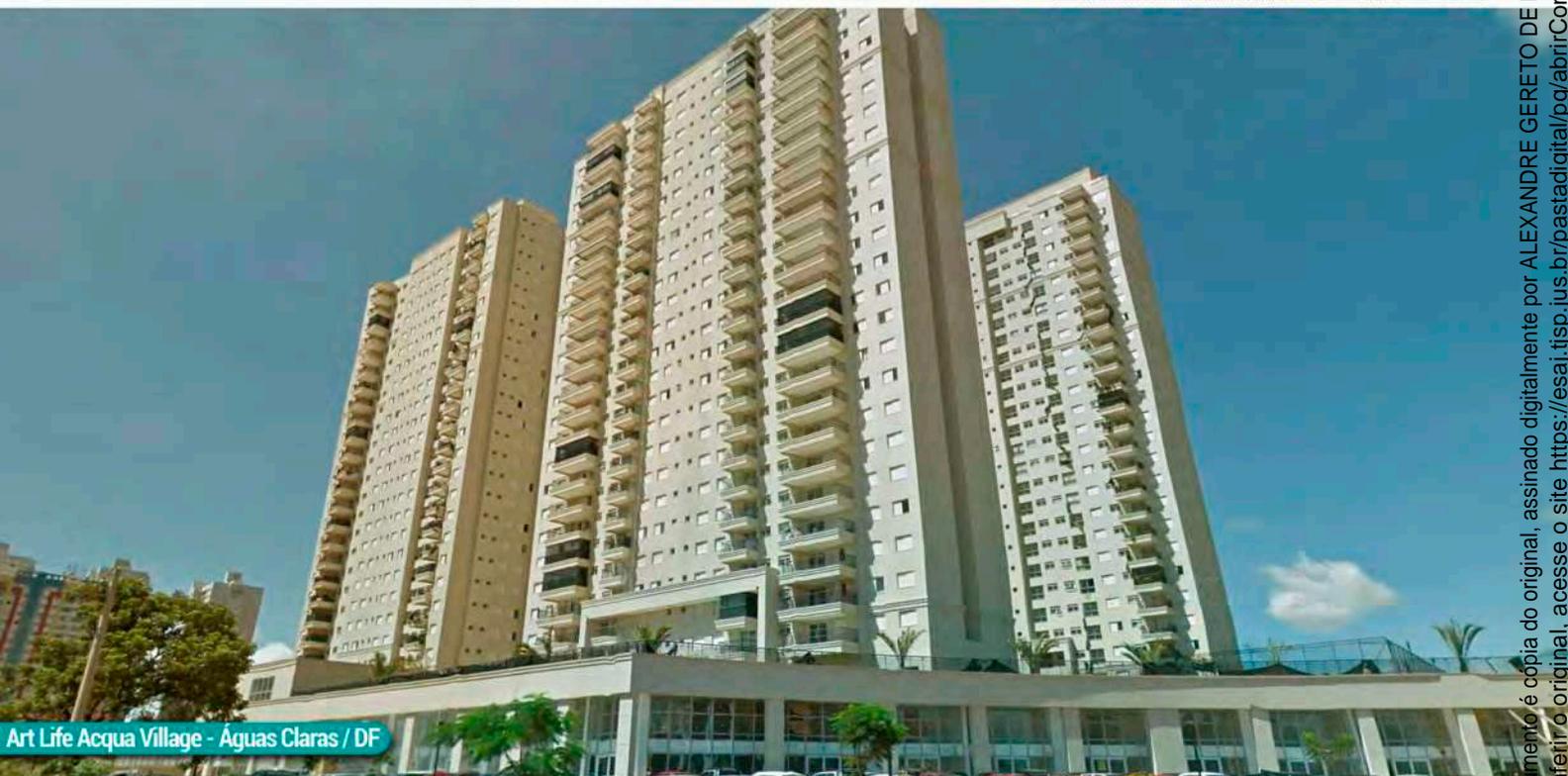
Morada do Parque - Cuiabá / MT



Recanto dos Pássaros - Peruibe / SP



Varandas Jaraguá - São Paulo



Art Life Acqua Village - Águas Claras / DF



# Incorporação

(residential and corporate development)

fls. 6163



Residencial Hdauff - Bady Bassitt / SP



Residencial Petre - Embú / SP



Residencial Petre - Embú / SP



Nicom - São Paulo / SP



Nicom - São Paulo / SP



Pylos - Jacarepaguá

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 23:04, sob o número WJMJ20418976511. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050778-50.2020.8.26.0100 e código A22F2AF.

# Incorporação

(residential and corporate development)



Resid. Parque das Flores - São Paulo / SP



Vítória Parque - São Paulo



Neo Ipiranga Business - São Paulo / SP



The Time Tower - São Paulo - SP



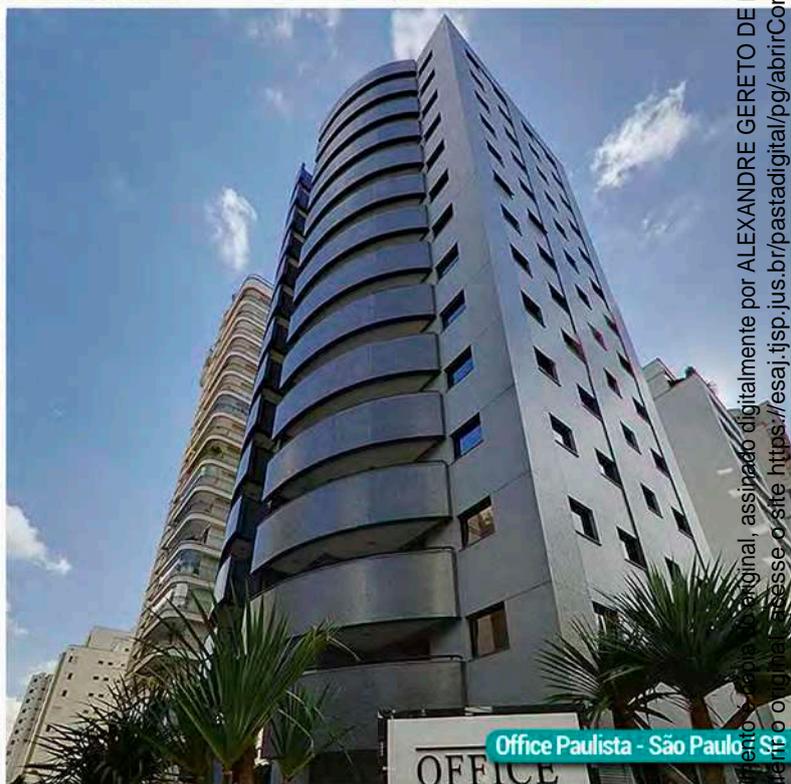
Business Tropical Center - São Paulo - SP



Aquidaban Office - Campinas



Pozelli Office Tower - São Paulo / SP



Office Paulista - São Paulo

Este documento é uma cópia original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tabelião de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/04/2020 às 23:04, sob o número WJMJ20418976511. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1050778-50.2020.8.26.0100 e código A22F2AF.



Ipiranga Offices II - São Paulo / SP



Ipiranga Offices - São Paulo / SP



Fibra Experts - "American Square" - Americana



Certificação LEED Prata (LEED Silver Certified)



BR Properties - Panamérica Park - São Paulo



Multimídia Trade Center - São Paulo



**A. Dell'Agnese**  
ARQUITETURA



Avenida das Nações Unidas, 14.401  
Parque da Cidade - Torre Tatumã  
34º andar - Sala 3404  
São Paulo - SP | Brasil | CEP 04794 - 000

+55 11 5501 4500  
[www.adarquitetura.com.br](http://www.adarquitetura.com.br)

A. Dell'Agnese Arquitetura é um escritório de Arquitetura e Planejamento Urbano estabelecido na cidade de São Paulo desde 1984. Contando com milhões de metros quadrados projetados em uma grande variedade de segmentos de mercado (Planejamento Urbano, Incorporação, Logística, Indústria, Shopping Centers, Hotéis / Hospitais, Esporte / Educação / Arquitetura de Interiores e Aeroportos), a empresa se destaca como uma referência dos escritórios de Arquitetura no Brasil. Dirigido pelo Alcindo Dell'Agnese, em colaboração com uma equipe de arquitetos dedicados ao atendimento ao cliente, a AD Arquitetura é a solução para aqueles que desejam aliar a criatividade dos projetos com excelentes resultados nos investimentos.

A. Dell'Agnese Architecture is an Architecture Office and Urban Planning design firm established in the city of São Paulo since 1984. Relying on millions of square meters designed in a wide range of market segments (Master Planning, Residential and Corporate Development, Logistics, Industry, Shopping Centers, Hotels / Hospitals, Sports, Education / Interior Design and Airport) the company stands out as a reference of the offices of Architecture of Brazil. Directed by the Alcindo Dell'Agnese, in collaboration with a team of architects dedicated to customer service, AD Architecture is the solution for those who wish to ally the creativity of projects with excellent outcomes in the investments.