

## **Processo Nº: 0129619-42.2016.8.09.0051**

### **1. Dados Processo**

Juízo.....: Goiânia - 3ª UPJ das Varas Cíveis

Prioridade.....: Metas CNJ

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de  
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->  
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação  
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 12/04/2016 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 100.000,00

### **2. Partes Processos:**

Polo Ativo

TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

TCI - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE ARENA LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE SUDOESTE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE COUTO MAGALHAES LTDA

TCI PROJETO IMOBILIARIO ESSENCIALY STYLE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE PLATINE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE PLATINE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO VISAGE OESTE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO ESSENCIALE PREMIER LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE ENERGIE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE ETOILE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE IMPAIRE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER UNIQUE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER L ALLURE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER LAC DE ROSE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER BLANC LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO SPE 18 LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO PREMIER FLAMBOYANT LTDA

TCI -PROJETO IMOBILIARIO VISAGE D OR LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO UNIVERSE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO L ESSENCE DE LA CITE LT DA

TCI VIVER-PROJETO IMOBILIARIO VISAGE ACTUELLE LTDA

TCI - PROJETO IMOBILIARIO SPE 24 LTDA



EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE GOIÂNIA/GO.

Recuperação Judicial nº 0129619-42.2016.8.09.0051



**ALUIZIO RAMOS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.905.637/0001-03, representada por Aluizio Geraldo Craveiro Ramos, inscrito na OAB/GO sob o nº 17.874, nomeado Administrador Judicial na decisão do evento nº 952, com termo de compromisso assinado no evento nº 1001, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar o vigésimo sexto **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de janeiro de 2023.

O artigo 22, inciso II, alíneas "a" e "c", da Lei nº 11.101/05 (LRF), recentemente alterada pela Lei nº 14.112/20, prevê que compete ao Administrador Judicial, na recuperação judicial, fiscalizar as atividades do devedor e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), além de apresentar ao Juízo, para juntada aos autos, Relatório Mensal das Atividades (RMA), fiscalizando a veracidade e a conformidade das informações prestadas.

Assim sendo, esta Administração Judicial pugna a Vossa Excelência que receba o vigésimo quinto **Relatório Mensal das Atividades (RMA)** elaborado por esta auxiliar, referente ao mês de janeiro de 2023, ordenando a intimação do Grupo TCI para prestar as informações que entender pertinentes, bem como adotar outras providências.

Neste ensejo, esta auxiliar informa ao presente Juízo e/ou a quem interessar que mantém informações atualizadas sobre o processo de recuperação judicial do Grupo TCI em seu sítio eletrônico, com a opção de consulta às principais peças, documentos e decisões, conforme artigo 22, inciso I, alínea "k", da Lei nº 11.101/05.



Por fim, o acesso ocorre diretamente pelo QR Code constante no preâmbulo desta manifestação ou através do link: <https://www.aluizioramos.com.br/administracao-judicial/>.

Termos em que pede deferimento.

Goiânia/GO, data da assinatura eletrônica.

**ALUIZIO RAMOS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**  
Administração Judicial

**ALUIZIO GERALDO C. RAMOS**  
OAB/GO 17.874

**VINICIUS RIOS BERTUZZI**  
OAB/GO 56.036

**DEDIERRE GONÇALVES SILVA**  
OAB/GO 62.735



iDEA

PESSOAS,  
IDEIAS &  
NEGÓCIOS  
EM CONEXÃO

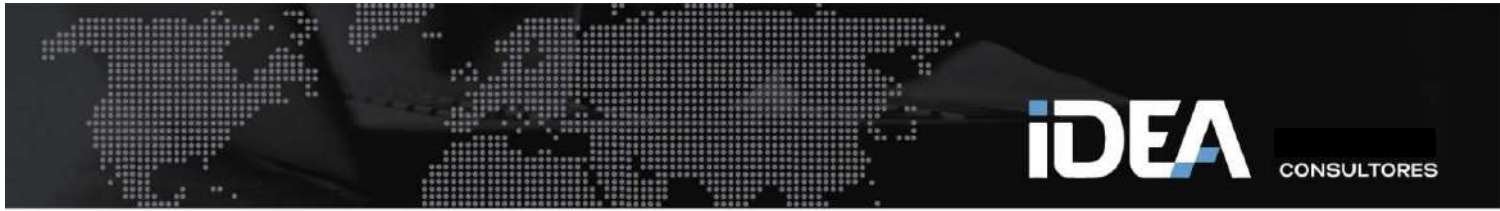




Em Recuperação Judicial

Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil  
da Recuperação Judicial  
da empresa TCI Desenvolvimento  
Imobiliário S/A. e Outras (Grupo TCI)  
Mês de referência:  
Janeiro de 2023





Próspera Office Harmony, Sala 217 - Alameda Ricardo Paranhos, 799 - CEP. 74.180.050 Marista - Goiânia / GO - Tel: 62 3941-5184 [www.idea.emp.br](http://www.idea.emp.br)

Goiânia - GO, 01 de março de 2023

Ao  
**DD. Dr. Aluízio Geraldo Craveiro Ramos**  
Administrador Judicial

**Relatório Mensal de Acompanhamento Contábil**

**REF. 01/2023 (658-23)**

Prezados (as) Senhores (as),

Apresentamos ao Administrador Judicial nomeado no processo de Recuperação Judicial da Empresa **TCI Desenvolvimento S/A e Outras – Em recuperação Judicial (Grupo TCI)**, nos autos 201601296198, em trâmite na 7ª Vara Cível, da Comarca de Goiânia, o relatório de acompanhamento de atividades contábeis com a análise dos demonstrativos contábeis não auditados, referente ao período de 01 a 31 de janeiro de 2023, apresentados durante o processo de retomada.

Conforme descrito no contrato de prestação de serviços profissionais, nosso trabalho foi pautado na execução de determinados procedimentos pré-acordados com o Administrador Judicial, conforme previsto nos termos de nossa contratação, portanto não constituiu um exame específico sobre os controles internos das Recuperandas e nem procedimentos para emissão de relatórios sobre as demonstrações contábeis. Não temos qualquer obrigação de fiscalizar a veracidade e conformidade das informações prestadas pelos gestores das recuperandas.

Como é de conhecimento de V.Sas. é de responsabilidade da administração das Recuperandas, a implementação e a manutenção dos controles internos adequados que propiciem razoável segurança quanto ao controle dos ativos, o completo e fidedigno registro das transações e a adequada apresentação da posição financeira e dos resultados das operações realizadas pelas recuperandas.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos julgados necessários e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

**IDEA**  
Consultores Ltda.  
CRC nº GO-001168/O

IDEA  
CONSULTORES  
LTDA:09325332  
000110

Assinado de forma  
digital por IDEA  
CONSULTORES  
LTDA:09325332000110  
Dados: 2023.03.20  
08:55:14 -03'00'

Alexandre Lobo Dantas  
Contador CRC GO 012.517/O





Sumário

1. Considerações iniciais..... 4

1.1 Escopo..... 5

1.2 Documentação solicitada - Status..... 5

2. Relatório de constatações referente ao período analisado. .... 8

2.1 Inicial ..... 8

2.2 Mensal..... 8

2.2.1.Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração..... 8

2.2.2.Plano de ação atualizado ..... 9

2.2.3.Abertura ou fechamento de empresas..... 9

2.2.4.Quadro de funcionários CLT..... 9

2.2.5.Análise dos dados contábeis e informações financeiras ..... 11

2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução)..... 11

2.2.5.2. Passivo..... 16

2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial..... 16

2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial ..... 17

2.2.5.2.3 Contingências ..... 17

2.2.6.Demonstração de resultados (evolução) ..... 18

2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / ..... 18

receita x resultado) ..... 18

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – dez/22 ..... 24

2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI ..... 24

2.2.6.1.3. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI)..... 24

2.2.7. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas..... 28

2.2.8. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor..... 28

no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)..... 28

2.2.9. Observações ..... 29

2.2.10. Anexos ..... 29



## 1. Considerações iniciais

O Relatório Mensal de Atividades “RMA” está previsto no art. 22, inciso II, alíneas “a” e “c”, da Lei nº 11.101/05 (com redação atualizada pela 14.112/20) e deve reproduzir os atos de fiscalização das atividades do devedor, que deverá ser feita pelo Administrador Judicial até o encerramento da recuperação judicial. O RMA apresenta as informações relacionadas ao mês a que se refere.

O presente relatório de acompanhamento contábil foi erigido com base nas informações contábeis fornecidas pelos representantes legais das empresas Recuperandas e não tem como finalidade expressar opinião sobre a legitimidade dos saldos ou lançamentos contábeis ou quaisquer outras informações financeiras ou não financeiras que formam parte deste relatório.

Tais informações, tanto qualitativas quanto quantitativas, **não foram objeto** de exame independente e nem qualquer procedimento de auditoria por parte da nossa firma, procedimentos estes regulados e normatizados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”). Portanto, não há como garantir ou afirmar a necessidade de correção, precisão, ou ainda, que as informações disponíveis fornecidas estejam completas e apresentem todos os dados relevantes, de maneira que o presente relatório, em que pese não possuir caráter de parecer ou opinião sobre os referidos dados, descreve várias nuances que passam a ser fiscalizadas pela Administração Judicial com vistas a manter informados o Juízo, Ministério Público, Credores e demais interessados sobre a rotina do Grupo.

É importante estabelecer, no campo da responsabilidade que, em determinadas circunstâncias, mesmo com a adoção de procedimentos de nível extremamente detalhados, pode ser impossível trazer à luz informações e ocorrências que tenham sido deliberadamente ocultadas pela administração ou empregados da empresa objeto dos trabalhos, ou por terceiros com eles envolvidos. Dessa forma, os trabalhos não podem ser tomados como garantia da inexistência de erros (incorrekções não intencionais) ou irregularidades (erros intencionais ou fraudes).

Somos independentes em relação às recuperandas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Salientamos que a metodologia de trabalho adotada pela Administração do **Grupo TCI** no período analisado, não faz parte do nosso escopo. Portanto, não estendemos nossas análises no que se referem aos aspectos e procedimentos adotados pela administração durante a gestão do período, realizando especificamente exames de documentos disponibilizados pelas Recuperandas.

Quando da validação dos gastos efetuados, nos limitamos ao exame documental, por amostragem, de tais desembolsos. Dessa forma, não efetuamos procedimentos de inspeção física dos produtos em estoques e ou vistoria dos serviços prestados.

Cabe observar que as Recuperandas são as responsáveis pelo fornecimento das informações acerca de suas atividades contempladas nesse Relatório, inclusive sob as penas do artigo 171, da Lei 11.101/05.

As constatações relativas aos procedimentos pré-acordados sobre os trabalhos, encontram-se consolidadas neste relatório a partir do item 2.



1.1 Escopo

O escopo do nosso trabalho está definido nos termos de nossa contratação. Analisamos informações financeiras, operacionais e contábeis não auditadas para o período intermediário encerrado em janeiro de 2023. Nosso trabalho resumido neste Relatório, foi limitado a assuntos que consideramos importantes dentro do contexto deste escopo.

Este serviço foi executado de acordo com o "Comunicado Técnico IBRACON N°. 08/12". Nosso trabalho não incluiu uma auditoria nem foi realizado de acordo com práticas de auditoria ou outras normas e práticas geralmente aceitas no Brasil ou em outras jurisdições ("Procedimentos de Auditoria") e, portanto, não deve ser analisado como se tivesse sido realizado de acordo com essas normas e práticas.

Base de elaboração

O ponto de partida de nossas análises foram informações financeiras e contábeis solicitadas à administração das Recuperandas. As flutuações mensais nos principais saldos reportados foram objeto de procedimentos analíticos. O objetivo foi o de apresentar as principais variações patrimoniais e de resultados reportados pelas Recuperandas nos períodos denotados, para que o Administrador Judicial tenha conhecimento e que os gestores das recuperandas comentassem sobre os motivos mais relevantes.

1.2 Documentação solicitada - Status

No dia 06 de fevereiro de 2023, encaminhamos a solicitação formal de documentos REF:D.27/2023/201601296198. Até a data de emissão deste relatório, o status da lista dos documentos/informações solicitadas era o seguinte (última consulta no Onedrive em 01/03/2023 às 10:12):

| 1) Informações Organizacionais.                   |                                                                                                                                                                                         | STATUS                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.a)                                              | Organograma societário atualizado. Na inexistência de alterações societárias, favor nos informar;                                                                                       | Informações disponibilizadas                                                                                        |
| 1.b)                                              | Caso tenham definidas novas estratégias para soerguimento das atividades do Grupo TCI, favor nos informar;                                                                              | Não foram tomadas novas medidas estratégicas para o soerguimento das atividades                                     |
| 1.c)                                              | Organograma administrativo (necessário somente se houver alteração na estrutura de gestão);                                                                                             | Informações disponibilizadas                                                                                        |
| 2) Informações Contábeis compreendendo o período. |                                                                                                                                                                                         | STATUS                                                                                                              |
| 2.a)                                              | Balanços Patrimoniais das recuperandas, com as obrigações referentes à Recuperação Judicial segregadas em contas específicas contendo o subtítulo de “Em Recuperação Judicial” (Excel); | Parcial. Disponibilizado sem identificação das contas específicas contendo o subtítulo de “Em Recuperação Judicial” |
| 2.b)                                              | Demonstrativo de Resultados Mensais, por controladora e consolidado; (Excel)                                                                                                            | Disponibilizado                                                                                                     |
| 2.c)                                              | Demonstrativo de Fluxo de Caixa, por controladora e consolidado;(Excel)                                                                                                                 | Disponibilizado                                                                                                     |



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.d)                                    | Demonstrações Contábeis das recuperandas devidamente assinadas pelo contador e administrador (PDF);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Disponibilizado                                                                                                                                                                    |
| 2.e)                                    | Notas explicativas às demonstrações contábeis 31/12/2022 devidamente assinadas pelo contador e administrador (PDF);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Informações não disponibilizadas                                                                                                                                                   |
| 2.f)                                    | Memória de cálculo da consolidação (Excel);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Disponibilizado                                                                                                                                                                    |
| 2.g)                                    | Memória de cálculo da equivalência patrimonial (Excel), inclusive TCI Ltda.;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Informações não disponibilizadas                                                                                                                                                   |
| 2.h)                                    | Razão contábil por empresa (pdf e Excel);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Informações não disponibilizadas                                                                                                                                                   |
| 2.i)                                    | Balancetes mensais analíticos por empresa (pdf e Excel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Disponibilizado                                                                                                                                                                    |
| 2.j)                                    | Comentar sobre as principais variações ocorridas (utilizar como parâmetro o mês anterior).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Informações não disponibilizadas                                                                                                                                                   |
| 2.k)                                    | Posição dos advogados sobre os processos com provisão contábil, para confirmar se a mesma está adequada ou deve ser ajustada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Informações não disponibilizadas                                                                                                                                                   |
| 3) Informações Econômicas e Financeiras |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | STATUS                                                                                                                                                                             |
| 3.a)                                    | Extratos bancários de todas as contas correntes e aplicações. Revendo nossos arquivos não identificamos os seguintes extratos [Instituições financeiras cadastradas no plano de contas das recuperandas]:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Banco do Brasil;</li> <li>- Engecred;</li> <li>- Safra;</li> <li>- ABC Brasil;</li> <li>- Pan Americano;</li> <li>- HSBC;</li> <li>- BBM;</li> <li>- Banco do Brasil – Frankfurt</li> </ul> <b>Caso as contas estejam encerradas, favor apresentar o termo de encerramento.</b> | Disponibilizado os seguintes extratos:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Bradesco;</li> <li>- CEF;</li> <li>- Itaú;</li> <li>- Santander;</li> <li>- Engecred</li> </ul> |
| 3.b)                                    | Relatório de pagamentos realizados no mês de janeiro (endividamento <b>não</b> sujeito à recuperação judicial), por empresa, em meio magnético (Excel), assinadas pelos responsáveis (PDF), bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);                                                                                                                                                                                                                                                                              | Disponibilizado                                                                                                                                                                    |
| 3.c)                                    | Se aplicável, relatório de pagamentos realizados no mês de janeiro (endividamento <b>sujeito</b> à recuperação judicial), por empresa, em meio magnético (Excel), assinadas pelos responsáveis (PDF), bem como o scanner dos documentos (nota fiscal/comprovante);                                                                                                                                                                                                                                                                    | N/A                                                                                                                                                                                |
| 3.d)                                    | Relatório de recebimentos no mês de janeiro, por empresa, em meio magnético (xls e pdf), assinadas pelos responsáveis;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Disponibilizado                                                                                                                                                                    |
| 3.e)                                    | Composição analítica detalhada (preferência por relatório sistêmico em PDF e EXCEL) dos seguintes grupos de contas, conciliadas com o saldo contábil na data 31/01/2023:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Carteira de empreendimentos</li> <li>- Demais títulos a receber</li> <li>- Adiantamentos (no ativo);</li> <li>- Gastos antecipados;</li> <li>- Depósitos judiciais;</li> <li>- Adiantamentos de clientes (no passivo)</li> </ul>                                                                                 | <b>Não disponibilizado para todas as contas solicitadas.</b><br>Disponibilizado somente para a conta carteira de empreendimento                                                    |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.f)                                              | Relação do contas a pagar ( <b>endividamento não sujeito à recuperação judicial</b> ), demonstrando a idade dos saldos;                                                                                                                                                          | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.g)                                              | Relação do contas a pagar ( <b>endividamento sujeito à recuperação judicial</b> ), demonstrando a idade dos saldos;                                                                                                                                                              | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.h)                                              | Composição detalhada das obrigações tributárias, previdenciárias e FGTS (por natureza de tributo, subdividindo por cód. de receita) <b>na data do pedido da RJ</b> , e posteriormente os controles detalhados dos valores apurados e pagos mensalmente;                          | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.i)                                              | Disponibilizar planilhas de controles dos parcelamentos de impostos (inclusive IPTU/ITU e outros) e encargos vigentes (mapa de movimentação dos tributos mensais, incluindo valor de apuração e pagamento);                                                                      | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.j)                                              | Relação analítica do estoque de imóveis disponíveis para venda no mês de janeiro de 2023 ( <b>todas as empresas, inclusive TCI Ltda</b> ). O controle deve incluir inclusive escaninhos, box, lotes e outros;                                                                    | Disponibilizado parcial.<br>Faltam imóveis (box, escaninhos) no controle disponibilizado. |
| 3.k)                                              | Relatório de movimentação quantitativa do estoque para o mês de janeiro, demonstrando: unidades iniciais; entradas; saídas; e unidades finais;                                                                                                                                   | Disponibilizado                                                                           |
| 3.l)                                              | Relação valorizada dos contratos e distratos realizados das unidades imobiliárias, no mês de janeiro de 2023;                                                                                                                                                                    | Disponibilizado                                                                           |
| 3.m)                                              | Descritivo dos contratos de prestação de serviço vigentes no mês de janeiro de 2023, contendo no mínimo: datas de início e final, valor e breve histórico (Excel);                                                                                                               | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.n)                                              | Planejamento Orçamentário mensal para, no mínimo, os próximos doze meses, bem como quadro demonstrando, o endividamento total, endividamento sujeito a Recuperação Judicial (fiscal e não fiscal, com as devidas fazendas públicas);                                             | Não disponibilizado                                                                       |
| 3.o)                                              | Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado, no mínimo, os próximos doze meses                                                                                                                                                                                                     | Não disponibilizado                                                                       |
| <b>4) Informações do Departamento de Pessoal:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>STATUS</b>                                                                             |
| 4.a)                                              | Relação de funcionários ativos no mês de janeiro de 2023, por empresa;                                                                                                                                                                                                           | Disponibilizado                                                                           |
| 4.b)                                              | Relação de funcionários admitidos e demitidos no período;                                                                                                                                                                                                                        | Disponibilizado                                                                           |
| 4.c)                                              | Mapa de férias dos funcionários por empresa;                                                                                                                                                                                                                                     | Disponibilizado                                                                           |
| 4.d)                                              | Mapa de 13º. Salário por empresa                                                                                                                                                                                                                                                 | Disponibilizado                                                                           |
| 4.e)                                              | Folha de pagamento por CNPJ;                                                                                                                                                                                                                                                     | Disponibilizado                                                                           |
| <b>5) Bens Patrimoniais</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
| 5.a)                                              | Listar todos os bens hipotecados, natureza da hipoteca, em garantia ou qualquer outro gravame e período que permanecerão indisponíveis                                                                                                                                           | Não disponibilizado                                                                       |
| 5.b)                                              | Listagem analítica dos bens patrimoniais por grupo de bens controlados fisicamente, independente se ativados contabilmente, contendo:<br><br>1 - Identificação do bem<br>2 - Descrição;<br>3 - Localização;<br>4 - Responsável pelo uso/guarda<br>5 - N° do documento de compra; | Não disponibilizado                                                                       |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                  | 6 - Data de aquisição;<br>7 - Valor de aquisição;<br>8 - Valor contábil no mês base;<br>9 - Valor de mercado ou valor justo                                                                                                                                                                          |                                  |
| 6) Plano de Recuperação Judicial |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | STATUS                           |
| 6.a)                             | Resumo dos principais eventos ocorridos desde último período informado, tais como: fatos relevantes jurídicos, operacionais e financeiros, além de alterações internas e externas, especialmente quanto as providencias tomadas para o enfrentamento da crise, estudo de mercado e seus indicadores. | Informações não disponibilizadas |

2. Relatório de constatações referente ao período analisado.

2.1 Inicial

Consideramos que o processo está em curso desde 2016, portanto o relatório descritivo inicial já fora apresentado, sendo portanto não aplicável nesta análise.

2.2 Mensal

2.2.1. Alteração da estrutura societária e dos órgãos de administração

De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 24/02/2023, ocorreram as seguintes mudanças:

- Em 08/02/2023 foi assinado um instrumento de aquisição de participação societária. A TCI Tocantins adquiriu 100% da participação da companhia SPE DAVEIGA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A, essa por sua vez detinha 50% da TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. Os pagamentos foram: 02/02/2022 R\$ 800.000,00 e 13/01/2023 de 10.007.746,64 ambos contabilizados na conta 1.2.1.05.04.00001 - POLO REAL ESTATE IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTI no grupo de ADIANTAMENTO PARA AQUIS. PART.  
  
O processo de registro da Ata está em andamento perante os órgãos responsáveis. Faremos a contabilização para o Grupo de Investimento no balanço da TCI Tocantins referente a aquisição.
- Em 12/01/2023 houve assinatura de escritura pública de compra e venda de imóvel no qual a TCI Lessence Etoile CNPJ 09.262.232/0001-92, alienou pelo valor de R\$ 27.356.000,00 os Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, houve um recebimento no valor de R\$ 12.000.000,00 que foi utilizado para pagamento da aquisição reportada no item 1.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações financeiras:

| Controlada                                 | % Participação direta |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| TCI – Projeto Imob. Premier Unique         | 60,19%                |
| TCI – Projeto Imob. Lessence Impaire       | 80,67%                |
| TCI – Projeto Imob. Lessence Etoile        | 99,99995%             |
| TCI – Projeto Imob. Visage Couto Magalhães | 99,99998%             |



| Controlada                               | % Participação direta |
|------------------------------------------|-----------------------|
| TCI – Projeto Imob. Visage Platine       | 99,99970%             |
| TCI – Projeto Imob. Visage Arena         | 99,99940%             |
| TCI – Projeto Imob. Essenciale Style     | 99,99940%             |
| TCI – Projeto Imob. Lessence Energie     | 99,99970%             |
| TCI – Projeto Imob. Lessence Platine     | 99,99900%             |
| TCI – Projeto Imob. Visage Sudoeste      | 99,99960%             |
| TCI – Projeto Imob. Visage Oeste         | 99,99980%             |
| TCI – Projeto Imob. Premier Lac de Rose  | 100%                  |
| TCI – Projeto Imob. Premier Blanc        | 100%                  |
| TCI – Projeto Imob. Premier L`allure     | 62,29%                |
| TCI – Projeto Imob. SPE 18               | 22,84%                |
| TCI – Projeto Imob. Premier Flamboyant   | 50,07%                |
| TCI – Projeto Imob. Visage Dor           | 100%                  |
| TCI – Projeto Imob. Universe             | 100%                  |
| TCI – Projeto Imob. Lessence De La Cité  | 100%                  |
| TCI – Projeto Imob. Visage Actuelle Ltda | 61,76%                |
| TCI – Projeto Imob. SPE 24               | 19,63%                |
| TCI – Projeto Imob. Essenciale Premier   | 99,99800%             |

(Fonte: Notas explicativas às demonstrações financeiras não auditadas do exercício findo em 31/12/2021)

**Responsável pela Gestão Comercial:**

Bruno Miguel Di Carlo,  
E-mail: [brunodicarlo@tciconstrutora.com.br](mailto:brunodicarlo@tciconstrutora.com.br)  
Telefone: 62-3018-2800

**Responsável pela Gestão Técnica:**

Marco Antônio de Castro Miranda,  
E-mail: [marco@tciconstrutora.com.br](mailto:marco@tciconstrutora.com.br)  
Telefone: 62-3018-2800

**2.2.2. Plano de ação atualizado**

Não informado.

**2.2.3. Abertura ou fechamento de empresas**

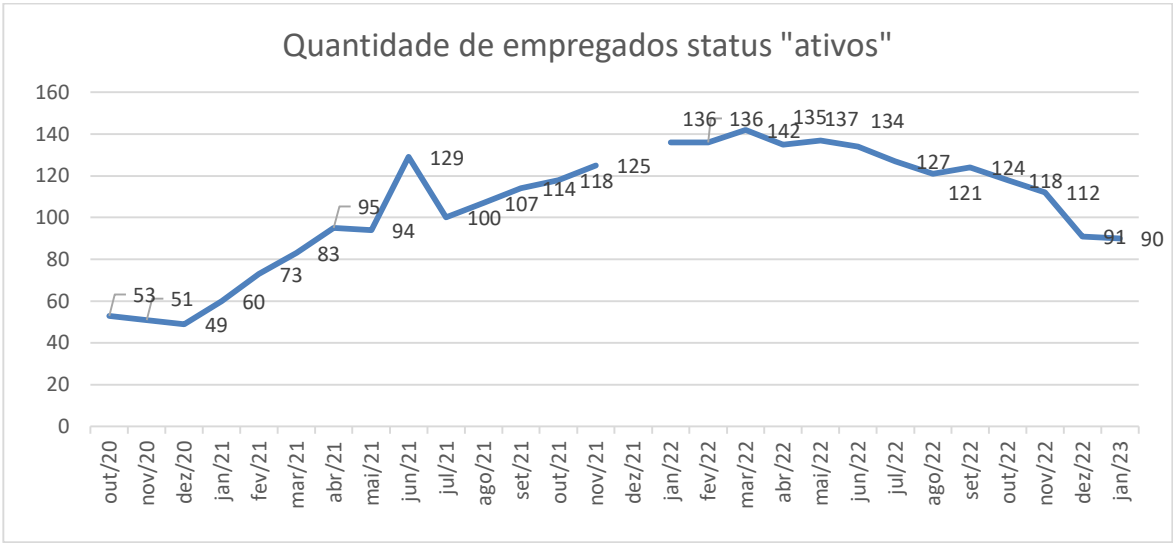
De acordo com informações recebidas via e-mail no dia 24/02/2023 houve alterações na estrutura societária do Grupo TCI, conforme mencionado no item 22.1.

**2.2.4. Quadro de funcionários CLT.**

Conforme documentos disponibilizados, o quadro de pessoal (relação de empregados classificados no status “ativos”) está assim no mês base:

| Ano  | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2020 | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | 53  | 51  | 49  |
| 2021 | 60  | 73  | 83  | 95  | 94  | 129 | 100 | 107 | 114 | 118 | 125 | (a) |
| 2022 | 136 | 136 | 142 | 135 | 137 | 134 | 127 | 121 | 124 | 118 | 112 | 91  |
| 2023 | 90  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

**Nota (a):** O relatório base para a extração da informação (Listagem de Funcionários) não foi disponibilizado para o mês de dezembro de 2021.



(Fonte: Relatórios Listagem de Funcionários Ativos)

Empregados Demitidos

| Ano  | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2020 | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | 1   | 2   | 2   |
| 2021 | 1   | 1   | 3   | 0   | 3   | 4   | 9   | 4   | 6   | 6   | 5   | (a) |
| 2022 | 5   | 10  | 4   | 8   | 5   | 6   | 4   | 5   | 4   | 1   | 6   | 8   |
| 2023 | 17  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

(Fonte: Relatórios Listagem de funcionários demitidos)

**Nota (a):** O relatório base para a extração da informação (Listagem de Funcionários Demitidos) não foi disponibilizado para o mês de dezembro de 2021.

Adicionalmente, foram informados empregados nas seguintes situações:

| Situação         | Quantidade |
|------------------|------------|
| Doentes          | 16         |
| Em férias        | 9          |
| Licenciado       | 1          |
| Admissões no mês | 1          |

Alocação dos empregados:

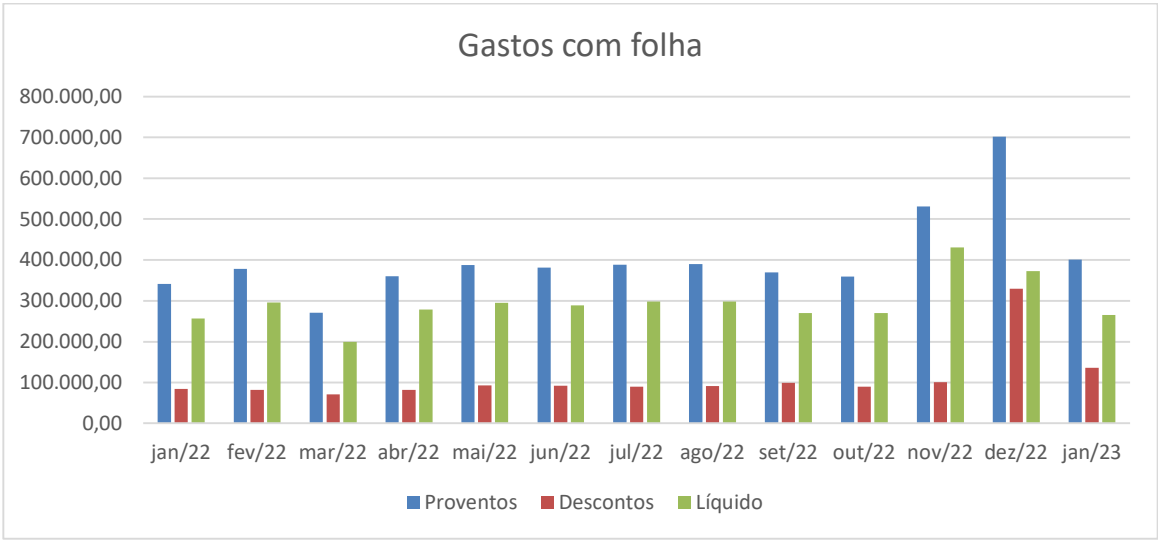
| Percentual | Projeto                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 74%        | TCI PROJETO IMOBILIARIO LESSENCE DE LA CITE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL |
| 15%        | TCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL              |
| 9%         | TCI TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL |
| 2%         | TCI VIVER PROJ IMOB VISAGE ACTUELLE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL       |

Evolução dos gastos com folha:

Redução decorrente do desligamento de empregados ocorridos no mês de janeiro/23:

| Mês       | jan/22     | fev/22     | mar/22     | abr/22     | mai/22     | jun/22     | jul/22     | ago/22     | set/22     | out/22     | nov/22     | dez/22     | jan/23     |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Proventos | 341.081,29 | 378.082,97 | 270.567,40 | 360.231,97 | 387.857,19 | 381.345,24 | 388.623,93 | 390.027,84 | 369.672,07 | 359.906,16 | 531.337,23 | 702.356,63 | 401.103,98 |
| Descontos | 84.269,75  | 81.987,58  | 70.946,05  | 81.590,06  | 92.767,61  | 92.302,55  | 89.921,36  | 91.573,93  | 99.749,89  | 89.947,45  | 100.885,49 | 329.428,57 | 135.546,01 |
| Líquido   | 256.811,54 | 296.095,39 | 199.621,35 | 278.641,91 | 295.089,58 | 289.042,69 | 298.702,57 | 298.453,91 | 269.922,18 | 269.958,71 | 430.451,74 | 372.928,06 | 265.557,97 |

(Fonte: Folha analítica das recuperandas)



**2.2.5. Análise dos dados contábeis e informações financeiras**

**2.2.5.1. Ativo (descrição / evolução)**

O balanço patrimonial é a posição da empresa em um determinado momento, sendo composto pelo ativo, passivo e patrimônio líquido. O ativo demonstra onde a empresa aplicou seus recursos, ou seja, quais são seus bens e direitos. O passivo representa de onde vieram estes recursos e quais suas obrigações. Já o patrimônio líquido representa a parte da empresa pertencente aos sócios, geralmente sendo representado por investimentos e lucros gerados na atividade.

A análise contábil foi baseada nas informações disponibilizadas pelas empresas, sem qualquer juízo de auditoria ou testes substantivos com a finalidade de validar ou provar a autenticidade dos números contábeis e financeiros. As informações prestadas única e exclusivamente pelo Grupo Recuperando estão sendo objeto de análise, uma vez que se trata de declarações unilaterais de modo que a IDEIA no atual momento não pode garantir ou assegurar a sua precisão.

Apresentamos a seguir a análise horizontal entre os meses dezembro de 2022 e janeiro de 2023 das seguintes demonstrações não auditadas:

- Balanço Patrimonial Consolidado da Recuperanda **TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A**;
- Balanço Patrimonial Individual da Recuperanda **TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda.**

**i) TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial;**

A demonstração abaixo é a consolidação das empresas relacionadas no item 2.2.1 deste relatório. A consolidação das demonstrações financeiras consiste na atividade de eliminar toda e qualquer operação realizada entre os componentes do grupo empresarial para que esse mesmo grupo possa apresentar um demonstrativo unificado. Nesse processo são eliminados determinados saldos conforme as regras contábeis.

Na composição do ativo da Recuperanda **TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A**, os saldos de janeiro/23 estavam assim demonstrados:



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB: Janeiro/2023

Balanço Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

|                                    | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023     | AH %        | Movimenta<br>ções em R\$<br>mil |
|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Ativo</b>                       |                                            |                             |                |             |                                 |
| <b>Circulante</b>                  |                                            |                             |                |             |                                 |
| Caixa e equivalentes de caixa      | 271                                        | 263                         | 3.780          | 1337%       | 3.517                           |
| Contas a receber de clientes       | 6.476                                      | 6.476                       | 6.401          | -1%         | (75)                            |
| Estoque de imóveis a comercializar | 94.842                                     | 94.841                      | 89.347         | -6%         | (5.494)                         |
| Adiantamentos                      | 5.318                                      | 5.326                       | 5.347          | 0%          | 21                              |
| Tributos a recuperar               | 146                                        | 315                         | 462            | 47%         | 147                             |
| Títulos a receber                  | 698                                        | 1.198                       | 6.703          | 460%        | 5.505                           |
| Gastos antecipados                 | 1.618                                      | 1.618                       | 1.830          | 13%         | 212                             |
| Depósitos judiciais                | 265                                        | 265                         | 265            | 0%          | -                               |
|                                    | <b>109.634</b>                             | <b>110.302</b>              | <b>114.135</b> | <b>3%</b>   | <b>3.833</b>                    |
| <b>Não circulante</b>              |                                            |                             |                |             |                                 |
| Realizável a longo prazo           |                                            |                             |                |             |                                 |
| Contas a receber de clientes       | 164                                        | 164                         | 130            | -21%        | (34)                            |
| Estoque de imóveis a comercializar | 9.425                                      | 9.425                       | 12.797         | 36%         | 3.372                           |
| Crédito com partes relacionadas    | 1.159                                      | 1.159                       | 11.169         | 864%        | 10.010                          |
| Adiantamentos                      | 3.282                                      | 3.282                       | 3.282          | 0%          | -                               |
| Títulos a receber                  | 168                                        | 168                         | 6.168          | 3571%       | 6.000                           |
| Gastos antecipados                 | 13                                         | 13                          | 13             | 0%          | -                               |
| Depósitos judiciais                | 1.987                                      | 1.987                       | 1.987          | 0%          | -                               |
| Investimentos                      | 18                                         | 18                          | 18             | 0%          | -                               |
| Imobilizado                        | 1.232                                      | 1.232                       | 1.232          | 0%          | -                               |
| Intangível                         | 100                                        | 100                         | 100            | 0%          | -                               |
|                                    | <b>17.548</b>                              | <b>17.548</b>               | <b>36.896</b>  | <b>110%</b> | <b>19.348</b>                   |
| <b>Total do ativo</b>              | <b>127.182</b>                             | <b>127.850</b>              | <b>151.031</b> | <b>18%</b>  | <b>23.181</b>                   |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

Fomos informados que ocorreram ajustes nas contabilizações de 2022, com isso houve alterações dos balancetes individuais e do balanço consolidado, motivo que estamos reapresentando o balanço de 31/12/2022 (originalmente apresentado) e o balanço com os ajustes (reapresentado).

As principais variações no período sob análise foram comentadas de forma parcial por parte da administração das Recuperandas.

A seguir os comentários recebidos via e-mail do dia 24/02/2023:

“Alguns pontos de destaque nesse mês são:

1. Tivemos que realizar alguns ajustes nas contabilizações de 2022, com isso houve alteração dos balancetes e do balanço consolidado. Segue na pasta das DF's o papel de trabalho com as variações das contas entre o previamente reportado e o atual.
2. Em 08/02/2023 foi assinado um instrumento de aquisição de participação societária. A TCI Tocantins adquiriu 100% da participação da companhia SPE DAVEIGA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A, essa por sua vez detinha 50% da TCI DESENVOLVIMENTO



IMOBILIÁRIO S.A. Os pagamentos foram: 02/02/2022 R\$ 800.000,00 e 13/01/2023 de 10.007.746,64 ambos contabilizados na conta 1.2.1.05.04.00001 - POLO REAL ESTATE IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTI no grupo de ADIANTAMENTO PARA AQUIS. PART.

O processo de registro da Ata está em andamento perante os órgãos responsáveis. Faremos a contabilização para o Grupo de Investimento no balanço da TCI Tocantins referente a aquisição.

3. Em 12/01/2023 houve assinatura de escritura pública de compra e venda de imóvel no qual a TCI Lessence Etoile CNPJ 09.262.232/0001-92, alienou pelo valor de R\$ R\$ 27.356.000,00 os Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, houve um recebimento no valor de R\$ 12.000.000,00 que foi utilizado para pagamento da aquisição reportada no item 2. Escritura e demais informações podem ser encontradas na escritura.”

O Razão contábil das recuperandas não foi disponibilizado para o mês base de janeiro/2023, limitando nossas análises.

ii) TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB:Janeiro/2023

Balanço Patrimonial

Em reais mil

|                                             | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023    | AH. %          | Movimentação<br>em R\$ mil |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|----------------------------|
| <b>Ativo</b>                                |                                            |                             |               |                |                            |
| <b>Circulante</b>                           |                                            |                             |               |                |                            |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 16                                         | 16                          | 18            | 13%            | 2                          |
| Contas a receber de clientes                | 1.184                                      | 1.184                       | 1.184         | 0%             | 0                          |
| Estoques de imóveis a comercializar         | 550                                        | 550                         | 550           | 0%             | 0                          |
| Credito com sócios                          | 159                                        | 159                         | 159           | 0%             | 0                          |
| Adiantamentos                               | 700                                        | 697                         | 700           | 0%             | 3                          |
| Tributos a recuperar                        | 24                                         | 24                          | 24            | 0%             | 0                          |
| Outros créditos                             | 3.371                                      | 3.371                       | 3.371         | 0%             | 0                          |
| Crédito com partes relacionadas             | 3.922                                      | 3.922                       | 2.227         | -43%           | -1.695                     |
|                                             | <b>9.926</b>                               | <b>9.923</b>                | <b>8.233</b>  | <b>-17,03%</b> | <b>-1.690</b>              |
| <b>Não circulante</b>                       |                                            |                             |               |                |                            |
| <b>Realizável a longo prazo</b>             |                                            |                             |               |                |                            |
| Depósitos judiciais                         | 1.710                                      | 1.710                       | 1.710         | 0%             | 0                          |
| Outros créditos                             | 3.479                                      | 3.479                       | 13.486        | 288%           | 10.007                     |
| Crédito com sócios                          | 1.108                                      | 1.108                       | 1.108         | 0%             | 0                          |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.002                                      | 2.002                       | 2.002         | 0%             | 0                          |
| Investimentos                               | 4.263                                      | 4.263                       | 5.043         | 18%            | 780                        |
| Imobilizado                                 | 91                                         | 91                          | 91            | 0%             | 0                          |
|                                             | <b>12.653</b>                              | <b>12.653</b>               | <b>23.440</b> | <b>85%</b>     | <b>10.787</b>              |
| <b>Total do ativo</b>                       | <b>22.579</b>                              | <b>22.576</b>               | <b>31.673</b> | <b>40,30%</b>  | <b>9.097</b>               |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)



O Razão contábil das recuperandas não foi disponibilizado para o mês base de janeiro/2023, limitando nossas análises. As variações estão relacionadas aos assuntos comentados no item (i) anterior.

iii) Estoques

Vendas de janeiro/2023:

Conforme informações das recuperandas, houve as seguintes vendas no período:

| jan/23                                       |                    |                                              |                |
|----------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|----------------|
| Empreendimento                               | CNPJ               | Unidade                                      | Valor de venda |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 2304                                         | 1.440.000,48   |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 2104                                         | 1.109.750,00   |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 803                                          | 1.000.000,00   |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 1403                                         | 1.000.000,00   |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 405 EDF. GEMINI                              | 180.000,00     |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE DE LA CITE | 13.613.515/0001-09 | 1604                                         | 998.400,00     |
| TCI PROJETO IMOBILIÁRIO L'ESSENCE ETOILE     | 09.262.232/0001-92 | Lote 10/12-25/29 qd. C-2 Rua 46 Jardim Goiás | 27.356.000,00  |
| Total                                        |                    |                                              | 33.084.150,48  |

Distrato de janeiro/2023:

Conforme informações das recuperandas, não houve distratos no período.

Estoque mês 01/2023:

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Estoque Total                                 | 125.729.900,00 |
| Estoque desconsiderando obras em fase Inicial | -14.093.000,00 |

| TCI S.A.                    |            |        |              |                |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|------------|--------|--------------|----------------|-------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empreendimento              | Estoque    | M²     | GVV Unidade  | GVV Estoque    | %           | M² Tabela          | Unidades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Visage D'Or                 | 1          | 82,62  | 450.000,00   | 450.000,00     | 14,45%      | 5.446,62           | 101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                             | 1          | 117,12 | 937.000,00   | 937.000,00     | 276,76%     | 8.000,34           | LOJA 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Visage Universe             | 24         | 81,65  | 400.000,00   | 9.600.000,00   | 29,86%      | 4.898,96           | 104/204/304/404/504/604/704/804/904/1004/1104/1204/1304/1404/1504/1604/1704/1804/1904/2004/2104/2204/2304/2404                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 22         | 83,22  | 410.000,00   | 9.020.000,00   |             | 4.926,70           | 103/203/303/403/503/603/703/803/903/1003/1103/1203/1303/1403/1503/1603/1703/1803/1903/2003/2103/2203/2303/2403                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 23         | 84,36  | 430.000,00   | 9.890.000,00   |             | 5.097,20           | 101/201/301/401/501/601/701/801/901/1001/1101/1201/1301/1401/1501/1601/1701/1801/1901/2001/2101/2201/2301/2401                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 21         | 84,97  | 430.000,00   | 9.030.000,00   |             | 5.060,61           | 102/202/302/402/502/602/702/802/902/1002/1102/1202/1302/1402/1502/1602/1702/1802/1902/2002/2102/2202/2302/2402                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Essenciale Universe         | 47         | 37,87  | 210.000,00   | 9.870.000,00   | 28,04%      | 5.545,29           | 102/105/202/205/305/405/505/605/705/805/905/1005/1105/1205/1305/1405/1505/1605/1705/1805/1905/2005/2105/2205/2305/2405/2505/2605/2705/2805/2905/3005/3105/3205/3305/3405/3505/3605/3705/3805/3905/4005/4105/4205/4305/4405/4505/4605/4705/4805/4905/5005/5105/5205/5305/5405/5505/5605/5705/5805/5905/6005/6105/6205/6305/6405/6505/6605/6705/6805/6905/7005/7105/7205/7305/7405/7505/7605/7705/7805/7905/8005/8105/8205/8305/8405/8505/8605/8705/8805/8905/9005/9105/9205/9305/9405/9505/9605/9705/9805/9905/10005/10105/10205/10305/10405/10505/10605/10705/10805/10905/11005/11105/11205/11305/11405/11505/11605/11705/11805/11905/12005/12105/12205/12305/12405/12505/12605/12705/12805/12905/13005/13105/13205/13305/13405/13505/13605/13705/13805/13905/14005/14105/14205/14305/14405/14505/14605/14705/14805/14905/15005/15105/15205/15305/15405/15505/15605/15705/15805/15905/16005/16105/16205/16305/16405/16505/16605/16705/16805/16905/17005/17105/17205/17305/17405/17505/17605/17705/17805/17905/18005/18105/18205/18305/18405/18505/18605/18705/18805/18905/19005/19105/19205/19305/19405/19505/19605/19705/19805/19905/20005/20105/20205/20305/20405/20505/20605/20705/20805/20905/21005/21105/21205/21305/21405/21505/21605/21705/21805/21905/22005/22105/22205/22305/22405/22505/22605/22705/22805/22905/23005/23105/23205/23305/23405/23505/23605/23705/23805/23905/24005/24105/24205/24305/24405/24505/24605/24705/24805/24905/25005/25105/25205/25305/25405/25505/25605/25705/25805/25905/26005/26105/26205/26305/26405/26505/26605/26705/26805/26905/27005/27105/27205/27305/27405/27505/27605/27705/27805/27905/28005/28105/28205/28305/28405/28505/28605/28705/28805/28905/29005/29105/29205/29305/29405/29505/29605/29705/29805/29905/30005/30105/30205/30305/30405/30505/30605/30705/30805/30905/31005/31105/31205/31305/31405/31505/31605/31705/31805/31905/32005/32105/32205/32305/32405/32505/32605/32705/32805/32905/33005/33105/33205/33305/33405/33505/33605/33705/33805/33905/34005/34105/34205/34305/34405/34505/34605/34705/34805/34905/35005/35105/35205/35305/35405/35505/35605/35705/35805/35905/36005/36105/36205/36305/36405/36505/36605/36705/36805/36905/37005/37105/37205/37305/37405/37505/37605/37705/37805/37905/38005/38105/38205/38305/38405/38505/38605/38705/38805/38905/39005/39105/39205/39305/39405/39505/39605/39705/39805/39905/40005/40105/40205/40305/40405/40505/40605/40705/40805/40905/41005/41105/41205/41305/41405/41505/41605/41705/41805/41905/42005/42105/42205/42305/42405/42505/42605/42705/42805/42905/43005/43105/43205/43305/43405/43505/43605/43705/43805/43905/44005/44105/44205/44305/44405/44505/44605/44705/44805/44905/45005/45105/45205/45305/45405/45505/45605/45705/45805/45905/46005/46105/46205/46305/46405/46505/46605/46705/46805/46905/47005/47105/47205/47305/47405/47505/47605/47705/47805/47905/48005/48105/48205/48305/48405/48505/48605/48705/48805/48905/49005/49105/49205/49305/49405/49505/49605/49705/49805/49905/50005/50105/50205/50305/50405/50505/50605/50705/50805/50905/51005/51105/51205/51305/51405/51505/51605/51705/51805/51905/52005/52105/52205/52305/52405/52505/52605/52705/52805/52905/53005/53105/53205/53305/53405/53505/53605/53705/53805/53905/54005/54105/54205/54305/54405/54505/54605/54705/54805/54905/55005/55105/55205/55305/55405/55505/55605/55705/55805/55905/56005/56105/56205/56305/56405/56505/56605/56705/56805/56905/57005/57105/57205/57305/57405/57505/57605/57705/57805/57905/58005/58105/58205/58305/58405/58505/58605/58705/58805/58905/59005/59105/59205/59305/59405/59505/59605/59705/59805/59905/60005/60105/60205/60305/60405/60505/60605/60705/60805/60905/61005/61105/61205/61305/61405/61505/61605/61705/61805/61905/62005/62105/62205/62305/62405/62505/62605/62705/62805/62905/63005/63105/63205/63305/63405/63505/63605/63705/63805/63905/64005/64105/64205/64305/64405/64505/64605/64705/64805/64905/65005/65105/65205/65305/65405/65505/65605/65705/65805/65905/66005/66105/66205/66305/66405/66505/66605/66705/66805/66905/67005/67105/67205/67305/67405/67505/67605/67705/67805/67905/68005/68105/68205/68305/68405/68505/68605/68705/68805/68905/69005/69105/69205/69305/69405/69505/69605/69705/69805/69905/70005/70105/70205/70305/70405/70505/70605/70705/70805/70905/71005/71105/71205/71305/71405/71505/71605/71705/71805/71905/72005/72105/72205/72305/72405/72505/72605/72705/72805/72905/73005/73105/73205/73305/73405/73505/73605/73705/73805/73905/74005/74105/74205/74305/74405/74505/74605/74705/74805/74905/75005/75105/75205/75305/75405/75505/75605/75705/75805/75905/76005/76105/76205/76305/76405/76505/76605/76705/76805/76905/77005/77105/77205/77305/77405/77505/77605/77705/77805/77905/78005/78105/78205/78305/78405/78505/78605/78705/78805/78905/79005/79105/79205/79305/79405/79505/79605/79705/79805/79905/80005/80105/80205/80305/80405/80505/80605/80705/80805/80905/81005/81105/81205/81305/81405/81505/81605/81705/81805/81905/82005/82105/82205/82305/82405/82505/82605/82705/82805/82905/83005/83105/83205/83305/83405/83505/83605/83705/83805/83905/84005/84105/84205/84305/84405/84505/84605/84705/84805/84905/85005/85105/85205/85305/85405/85505/85605/85705/85805/85905/86005/86105/86205/86305/86405/86505/86605/86705/86805/86905/87005/87105/87205/87305/87405/87505/87605/87705/87805/87905/88005/88105/88205/88305/88405/88505/88605/88705/88805/88905/89005/89105/89205/89305/89405/89505/89605/89705/89805/89905/90005/90105/90205/90305/90405/90505/90605/90705/90805/90905/91005/91105/91205/91305/91405/91505/91605/91705/91805/91905/92005/92105/92205/92305/92405/92505/92605/92705/92805/92905/93005/93105/93205/93305/93405/93505/93605/93705/93805/93905/94005/94105/94205/94305/94405/94505/94605/94705/94805/94905/95005/95105/95205/95305/95405/95505/95605/95705/95805/95905/96005/96105/96205/96305/96405/96505/96605/96705/96805/96905/97005/97105/97205/97305/97405/97505/97605/97705/97805/97905/98005/98105/98205/98305/98405/98505/98605/98705/98805/98905/99005/99105/99205/99305/99405/99505/99605/99705/99805/99905/10005 |
| L'Essence de La Cité        | 70         | 132,61 | 700.000,00   | 49.000.000,00  |             | 5.278,64           | 3302/3303/3304/3402/3501/3502/3601/3602                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                             | 1          | 291,11 | 1.542.900,00 | 1.542.900,00   |             | 5.300,06           | 302                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                             |            | 318    |              | 125.729.900,00 |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Imóveis diversos            |            |        |              |                |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Empreendimento              | Unidade    | Box    | Escaninho    | M² Tabela      | GVV Unidade | GVV Empreendimento | Localização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1051 - L'essence De La Cité | Lote Nº 03 |        |              |                | 860.000,00  | 860.000,00         | Qd. 67 Av. Ipanema, Jd. Atlântico - Goiânia-Go.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1038 - Premier Unique       | Lotes 7-9  | -      | -            | 338,50         | 400.000,00  | 400.000,00         | Rua 260, Qd. 101, Lt. 7-9, Setor Leste Universitário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



Movimentação de estoques por empreendimento:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A - Movimentação de Estoques

| Empreendimento                       | Estoque<br>31.12.2022 | Distratos | Negociação<br>Permuta<br>(Entrada) | Vendas | Negociação<br>Permuta (Saída) | Estoque<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|--------|-------------------------------|-----------------------|
| Premier L'Allure / Premier L'Adresse | 0                     |           |                                    | -      |                               | 0                     |
| Visage D'Or                          | 2                     |           |                                    |        |                               | 2                     |
| Visage Universe                      | 90                    |           |                                    |        |                               | 90                    |
| Essenciale Universe                  | 154                   |           |                                    |        |                               | 154                   |
| L'Essence de La Cité                 | 76                    |           |                                    | (5)    |                               | 71                    |
| Visage Actuelle                      | 0                     |           |                                    |        |                               | 0                     |
| Premier Vision                       | 1                     |           |                                    |        |                               | 1                     |
| Total                                | 323                   | -         | -                                  | (5)    | -                             | 318                   |

| Estoques Revenda* |         |  |         |  |  |  |
|-------------------|---------|--|---------|--|--|--|
| Empreendimento    | Unidade |  | Unidade |  |  |  |
| Imóveis Diversos  | 3       |  | 3       |  |  |  |

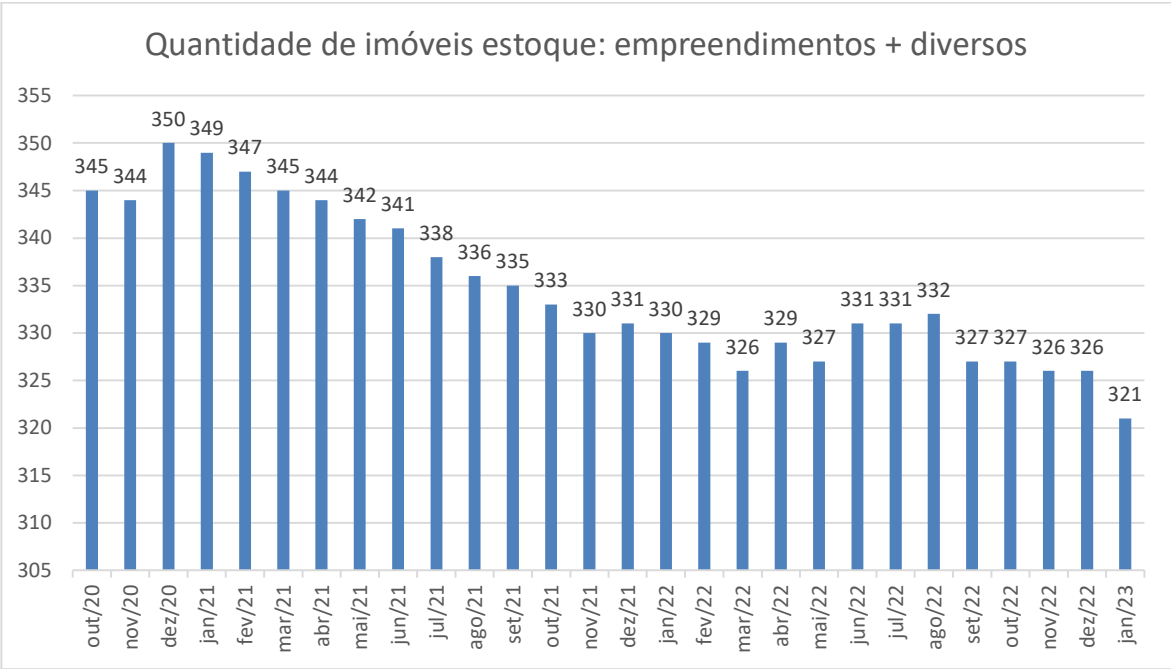
\* Veículos e unidades imobiliárias recebidas de clientes como parte de pagamento na venda de empreendimentos TCI.

Ressaltamos que foi apresentado divergência de 1 (um) imóvel da planilha estoque para a planilha movimentação de estoques.

Graficamente temos:

| Ano  | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2020 | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | —   | 345 | 344 | 350 |
| 2021 | 349 | 347 | 345 | 344 | 342 | 341 | 338 | 336 | 335 | 333 | 330 | 331 |
| 2022 | 330 | 329 | 326 | 329 | 327 | 331 | 331 | 332 | 327 | 327 | 326 | 326 |
| 2023 | 321 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

Nota (a): A planilha foi atualizada com base no documento “Movimentação de Estoques”. Quantidade engloba empreendimentos e revenda. Considerando a informação consolidada e conciliada somente no mês 09/2021, poderá ocorrer divergências para os RMAs entregues antes deste mês.



(Fonte: Movimentação dos estoques)



2.2.5.2. Passivo

2.2.5.2.1 TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial

No passivo as contas estavam assim demonstradas em 31/01/2023:

TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB: Janeiro/2023

Balanço Patrimonial Consolidado

Em milhares de reais

|                                              | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023     | AH %         | Movimenta<br>ções em R\$<br>mil |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|---------------------------------|
| <b>Passivo e Patrimônio líquido</b>          |                                            |                             |                |              |                                 |
| <b>Circulante</b>                            |                                            |                             |                |              |                                 |
| Fornecedores                                 | 6.983                                      | 6.983                       | 6.971          | 0%           | (12)                            |
| Empréstimos e financiamentos                 | 1.096                                      | 1.093                       | 1.093          | 0%           | -                               |
| Coobrigação cessão de recebíveis             | 554                                        | 554                         | 554            | 0%           | -                               |
| Obrigações fiscais e trabalhistas            | 22.038                                     | 22.051                      | 22.841         | 4%           | 790                             |
| Provisões trabalhistas                       | 500                                        | 500                         | 567            | 13%          | 67                              |
| Adiantamento de clientes                     | 19.281                                     | 19.281                      | 22.806         | 18%          | 3.525                           |
| Distratos a pagar                            | 3.661                                      | 3.661                       | 3.661          | 0%           | -                               |
| Outras obrigações                            | 860                                        | 860                         | 860            | 0%           | -                               |
| Provisões para garantia                      |                                            |                             |                |              |                                 |
|                                              | <b>54.973</b>                              | <b>54.983</b>               | <b>59.353</b>  | <b>8%</b>    | <b>4.370</b>                    |
| <b>Não circulante</b>                        |                                            |                             |                |              |                                 |
| Empréstimos e financiamentos                 | 73.593                                     | 73.593                      | 73.593         | 0%           | -                               |
| Coobrigação cessão de recebíveis             | 809                                        | 809                         | 809            | 0%           | -                               |
| Débito com partes relacionadas               | 5.013                                      | 5.013                       | 4.647          | -7%          | (366)                           |
| Provisões para garantia                      | 95                                         | 95                          | 95             | 0%           | -                               |
| Provisões para demandas judiciais            | 3.757                                      | 3.757                       | 3.757          | 0%           | -                               |
| Obrigações Tributárias                       | 614                                        | 614                         | 425            | -31%         | (189)                           |
| Tributos diferidos                           | 158                                        | 368                         | 1.524          | 314%         | 1.156                           |
| Adiantamento de clientes                     | 2.381                                      | 2.381                       | 2.381          | 0%           | -                               |
| Adiantamento para futuro aumento de capital  | 2.002                                      | 2.002                       | 2.002          | 0%           | -                               |
| Outras obrigações                            | -                                          | -                           | -              | 0%           | -                               |
| Provisão para passivo descoberto             | -                                          | -                           | -              | 0%           | -                               |
|                                              | <b>88.422</b>                              | <b>88.632</b>               | <b>89.233</b>  | <b>1%</b>    | <b>601</b>                      |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                                            |                             |                |              |                                 |
| Capital social                               | 75.131                                     | 75.131                      | 75.131         | 0%           | -                               |
| Ajuste de exercícios anteriores              | 381                                        | 381                         | 381            | 0%           | -                               |
| Prejuízos acumulados                         | (92.791)                                   | (92.343)                    | (74.099)       | -20%         | 18.244                          |
|                                              |                                            |                             |                | 0%           | -                               |
| Participações de não controladores           | 1.066                                      | 1.066                       | 1.032          | -3%          | (34)                            |
|                                              | <b>(16.213)</b>                            | <b>(15.765)</b>             | <b>2.445</b>   | <b>-116%</b> | <b>18.210</b>                   |
| <b>Total do passivo e Patrimônio líquido</b> |                                            |                             |                |              |                                 |
|                                              | <b>127.182</b>                             | <b>127.850</b>              | <b>151.031</b> | <b>18%</b>   | <b>23.181</b>                   |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

Destaca-se a reversão do “Passivo a Descoberto” , considerando reflexos da alienação pelo valor de R\$ 27.356.000,00 os Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, conforme já comentado nos itens anteriores.



O Razão contábil das recuperandas não foi disponibilizado para o mês base de janeiro/2023, limitando nossas análises.

2.2.5.2.2 TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda – Em Recuperação Judicial

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB:Janeiro/2023

Balanço Patrimonial

Em reais mil

|                                              | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023    | AH. %        | Movimentação<br>em R\$ mil |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|----------------------------|
| <b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>          |                                            |                             |               |              |                            |
| <b>Circulante</b>                            |                                            |                             |               |              |                            |
| Fornecedores                                 | 83                                         | 83                          | 83            | 0%           | 0                          |
| Empréstimos e financiamentos                 | 5.074                                      | 5.074                       | 5.074         | 0%           | 0                          |
| Obrigações fiscais e trabalhistas            | 439                                        | 442                         | 439           | -1%          | -3                         |
| Títulos a pagar                              | 144                                        | 144                         | 144           | 0%           | 0                          |
| Adiantamento de clientes                     | 806                                        | 806                         | 806           | 0%           | 0                          |
| Cauções retidas                              | 61                                         | 61                          | 61            | 0%           | 0                          |
| Obrigações com distratos                     | 46                                         | 46                          | 46            | 0%           | 0                          |
| Débito com partes relacionadas               | 3.093                                      | 3.093                       | 11.449        | 270%         | 8.356                      |
| Imóveis a pagar                              | -                                          | -                           | -             | 0%           | 0                          |
| Outras obrigações                            | 2.518                                      | 2.518                       | 2.518         | 0%           | 0                          |
|                                              | <b>12.264</b>                              | <b>12.267</b>               | <b>20.620</b> | <b>68%</b>   | <b>8.353</b>               |
| <b>Não circulante</b>                        |                                            |                             |               |              |                            |
| Empréstimos e financiamentos                 | 2.604                                      | 2.604                       | 2.604         | 0%           | 0                          |
| Obrigações fiscais e trabalhistas            | -                                          | -                           | -             | 0%           | 0                          |
| Tributos diferidos                           | 12                                         | 12                          | 12            | 0%           | 0                          |
| Imóveis a pagar                              | 1.130                                      | 1.130                       | 1.130         | 0%           | 0                          |
| Outras obrigações                            | 1.233                                      | 1.233                       | 1.233         | 0%           | 0                          |
| Provisão para demandas judiciais             | 138                                        | 138                         | 138           | 0%           | 0                          |
| Provisão para passivo descoberto             | 8.635                                      | 8.411                       | 70            | -99%         | -8.341                     |
|                                              | <b>13.752</b>                              | <b>13.528</b>               | <b>5.187</b>  | <b>-62%</b>  | <b>-8.341</b>              |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                    |                                            |                             |               |              |                            |
| Capital social                               | 1.600                                      | 1.600                       | 1.600         | 0%           | 0                          |
| Reservas                                     | 322                                        | 322                         | 322           | 0%           | 0                          |
| Reservas de lucro (Prejuízos Acumulados)     | (17.327)                                   | (17.109)                    | (8.024)       | -53%         | 9.085                      |
| Ajustes patrimoniais                         | 12.846                                     | 12.846                      | 12.846        | 0%           | 0                          |
| Ajuste de exercicios anteriores              | (878)                                      | (878)                       | (878)         | 0%           | 0                          |
|                                              | <b>(3.437)</b>                             | <b>(3.219)</b>              | <b>5.866</b>  | <b>-282%</b> | <b>9.085</b>               |
| <b>Total do passivo e Patrimônio Líquido</b> | <b>22.579</b>                              | <b>22.576</b>               | <b>31.673</b> | <b>40%</b>   | <b>9.097</b>               |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

As principais variações no período sob análise não foram comentadas por parte da administração das Recuperandas.

Destaca-se a redução da “Provisão para Passivo a Descoberto” no montante de R\$ 8.341 mil em janeiro de 2023, que apresentou decréscimo em relação dezembro de 2022, reflexo da alienação pelo valor de R\$ R\$ 27.356.000,00 dos Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, conforme já comentado nos itens anteriores.

2.2.5.2.3 Contingências

Não obtivemos informações de que as provisões para prováveis perdas em processos judiciais foram revisadas para o encerramento do exercício de 2022, conforme determina a norma contábil.



A TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial, apresenta em 31/01/2023 o valor de R\$ 3.757 mil; a TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, R\$ 138 mil, ambos reconhecidos na rubrica “Provisões para demandas judiciais”.

2.2.6. Demonstração de resultados (evolução)

2.2.6.1. Observações (análise faturamento / índices de liquidez / receita x custo / receita x resultado)

Considerando que os saldos são os acumulados do exercício, a comparabilidade com o exercício anterior não é aplicável.

Conforme justificado pela contabilidade das recuperandas, houve necessidade de realização de ajustes em 2022, motivo pelo qual reapresentamos o resultado de 31/12/2022:

CLIENTE: TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB: Janeiro/2023

Demonstração do resultado Consolidado

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|                                                                   | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | Resultado mês base<br>dezembro/2022<br>reapresentado em<br>Reais mil | 31/01/2023    |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Receita bruta de vendas e serviços                                | 8.165                                      | 8.665                       | 500                                                                  | 27.536        |
| Deduções da Receita                                               | (1.854)                                    | (1.896)                     | (42)                                                                 | (883)         |
| <b>Receita líquida</b>                                            | <b>6.311</b>                               | <b>6.769</b>                | <b>458</b>                                                           | <b>26.653</b> |
| Custo dos imóveis vendidos                                        | (2.283)                                    | (2.283)                     | -                                                                    | (7.243)       |
| <b>Lucro bruto</b>                                                | <b>4.028</b>                               | <b>4.486</b>                | <b>458</b>                                                           | <b>19.410</b> |
| Despesas e receitas operacionais                                  |                                            |                             | -                                                                    |               |
| Com Vendas                                                        | (364)                                      | (365)                       | (18)                                                                 | (15)          |
| Administrativas e gerais                                          | (7.100)                                    | (7.109)                     | (548)                                                                | (468)         |
| Outros resultados operacionais                                    | (232)                                      | (232)                       | 83                                                                   | (40)          |
| Resultado da equivalência patrimonial                             |                                            |                             | -                                                                    |               |
|                                                                   | <b>(7.696)</b>                             | <b>(7.706)</b>              | <b>(483)</b>                                                         | <b>(523)</b>  |
| <b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b> | <b>(3.668)</b>                             | <b>(3.220)</b>              | (25)                                                                 | <b>18.887</b> |
| Resultado financeiro                                              |                                            |                             | -                                                                    |               |
| Despesas financeiras                                              | (652)                                      | (652)                       | (54)                                                                 | (13)          |
| Receitas financeiras                                              | 1.121                                      | 1.121                       | 87                                                                   | 69            |
|                                                                   | 469                                        | 469                         | 33                                                                   | 56            |
| <b>Resultado antes da tributação</b>                              | <b>(3.199)</b>                             | <b>(2.751)</b>              | <b>8</b>                                                             | <b>18.943</b> |
| Contribuição social sobre o lucro líquido                         | (116)                                      | (116)                       | -                                                                    | (259)         |
| Imposto de renda pessoa jurídica                                  | (205)                                      | (205)                       | -                                                                    | (474)         |
| <b>Lucro (Prejuízo) antes dos não controladores</b>               | <b>(3.520)</b>                             | <b>(3.072)</b>              | <b>8</b>                                                             | <b>18.210</b> |
| Participações de não controladores                                | 42                                         | 42                          | (20)                                                                 | 34            |
| <b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>                              | <b>(3.478)</b>                             | <b>(3.030)</b>              | <b>(12)</b>                                                          | <b>18.244</b> |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)



O resultado está impactado pela alienação no valor de R\$ 27.356.000,00 dos Lotes 10/12-25/29, da Quadra C-2, situado na Rua 46, Jardim Goiás, conforme já comentado nos itens anteriores.

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL  
DB:Janeiro/2023

Demonstração do resultado

Em reais mil

|                                                                   | 31/12/2022<br>originalmente<br>apresentado | 31/12/2022<br>reapresentado | Resultado mês base<br>dezembro/2022<br>reapresentado em<br>Reais mil | 31/01/2023   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Receita bruta de vendas e serviços                                | 53                                         | 53                          | 2                                                                    | -            |
| Deduções da Receita                                               | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
| <b>Receita líquida de vendas e serviços</b>                       | <b>53</b>                                  | <b>53</b>                   | <b>2</b>                                                             | -            |
| Custo dos imóveis vendidos                                        | (48)                                       | (48)                        | -                                                                    | -            |
| <b>Lucro bruto</b>                                                | <b>5</b>                                   | <b>5</b>                    | <b>2</b>                                                             | -            |
| Despesas e receitas operacionais                                  | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
| Com Vendas                                                        | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
| Administrativas e gerais                                          | (474)                                      | (480)                       | (55)                                                                 | (30)         |
| Outros resultados operacionais                                    | (36)                                       | (36)                        | (3)                                                                  | (6)          |
| Resultado da equivalência patrimonial                             | (1.735)                                    | (1.511)                     | (4)                                                                  | 9.122        |
|                                                                   | <b>(2.245)</b>                             | <b>(2.027)</b>              | <b>(62)</b>                                                          | <b>9.086</b> |
| <b>Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b> | <b>(2.240)</b>                             | <b>(2.022)</b>              | <b>(60)</b>                                                          | <b>9.086</b> |
| Resultado financeiro                                              | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
| Despesas financeiras                                              | -                                          | -                           | (1)                                                                  | (1)          |
| Receitas financeiras                                              | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
|                                                                   |                                            |                             | <b>(1)</b>                                                           |              |
| <b>Resultado antes da tributação</b>                              | <b>(2.240)</b>                             | <b>(2.022)</b>              | <b>(61)</b>                                                          | <b>9.085</b> |
| Contribuição social sobre o lucro líquido                         | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
| Imposto de renda pessoa jurídica                                  | -                                          | -                           | -                                                                    | -            |
|                                                                   |                                            |                             | -                                                                    | -            |
| <b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>                              | <b>(2.240)</b>                             | <b>(2.022)</b>              | <b>(61)</b>                                                          | <b>9.085</b> |

(Fonte: Informações contábeis não auditadas)

i) Evolução do resultado no período:

Com base na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido das Recuperandas, destacamos os resultados mensais. Essa análise permite demonstrar que as recuperandas apresentam dificuldade na capacidade de geração de resultado e caixa, considerando os prejuízos recorrentes:

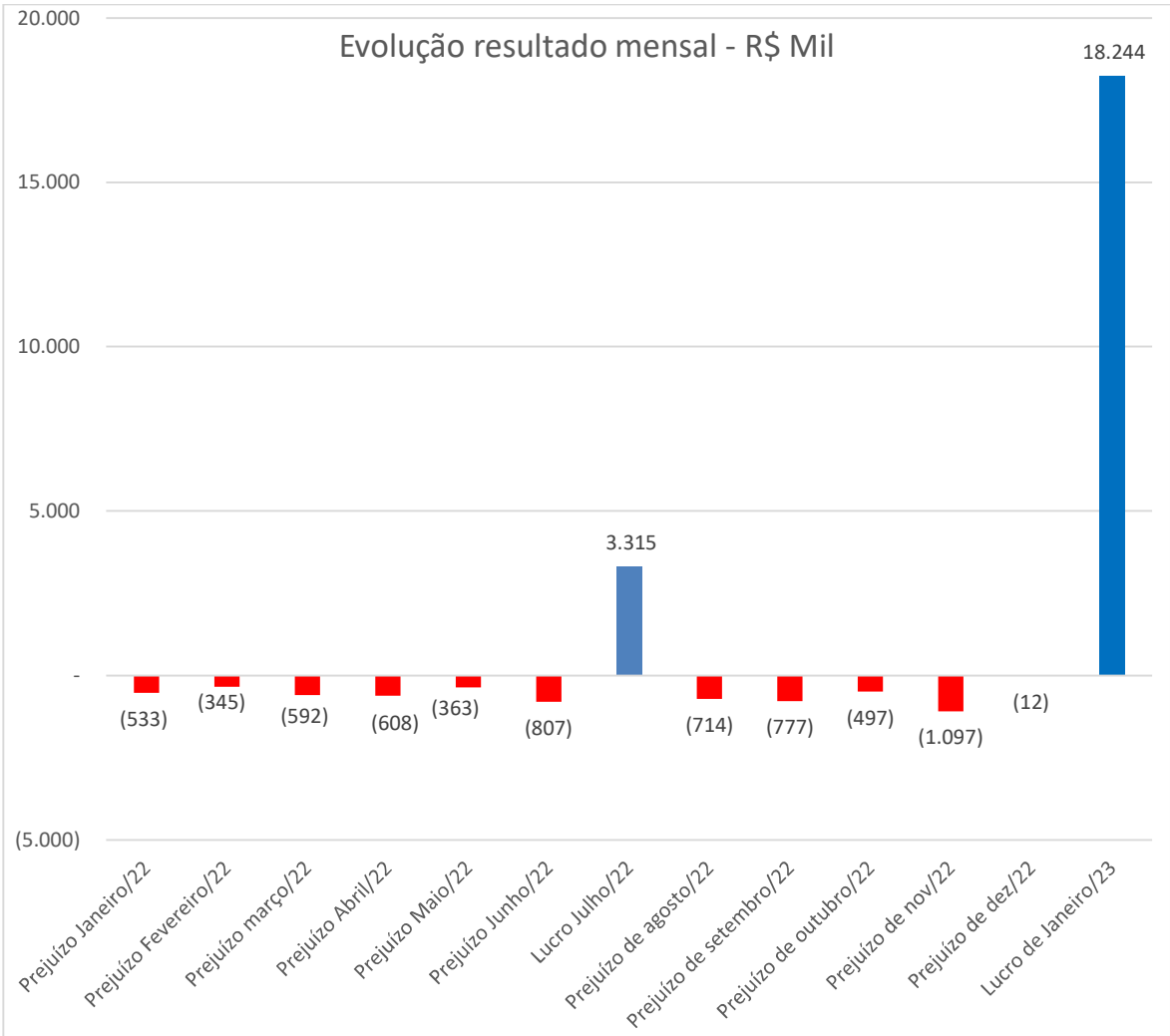
TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

| Mês             | R\$ mil | Mês             | R\$ mil | Mês          | R\$ mil |
|-----------------|---------|-----------------|---------|--------------|---------|
| Lucro Jan/21    | 6.426   | Prejuízo jan/22 | (533)   | Lucro Jan/23 | 18.244  |
| Prejuízo Fev/21 | (632)   | Prejuízo fev/22 | (345)   |              |         |
| Prejuízo Mar/21 | (1.727) | Prejuízo mar/22 | (592)   |              |         |
| Prejuízo Abr/21 | (1.566) | Prejuízo abr/22 | (608)   |              |         |
| Prejuízo Mai/21 | (291)   | Prejuízo mai/22 | (363)   |              |         |
| Prejuízo Jun/21 | (930)   | Prejuízo jun/22 | (807)   |              |         |
| Prejuízo Jul/21 | (217)   | Lucro jul/22    | 3.315   |              |         |
| Prejuízo Ago/21 | (896)   | Prejuízo ago/22 | (714)   |              |         |
| Prejuízo Set/21 | (477)   | Prejuízo set/22 | (777)   |              |         |



|                                         |         |                                         |         |                                         |        |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|--------|
| Prejuízo Out/21                         | (52)    | Prejuízo out/22                         | (497)   |                                         |        |
| Prejuízo Nov/21                         | (682)   | Prejuízo nov/22                         | (1.097) |                                         |        |
| Prejuízo Dez/21                         | (496)   | Prejuízo dez/22                         | (12)    |                                         |        |
| Resultado do período de jan/21 a dez/21 | (1.540) | Resultado do período de jan/22 a dez/22 | (3.030) | Resultado do período de jan/23 a dez/23 | 18.244 |

(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)

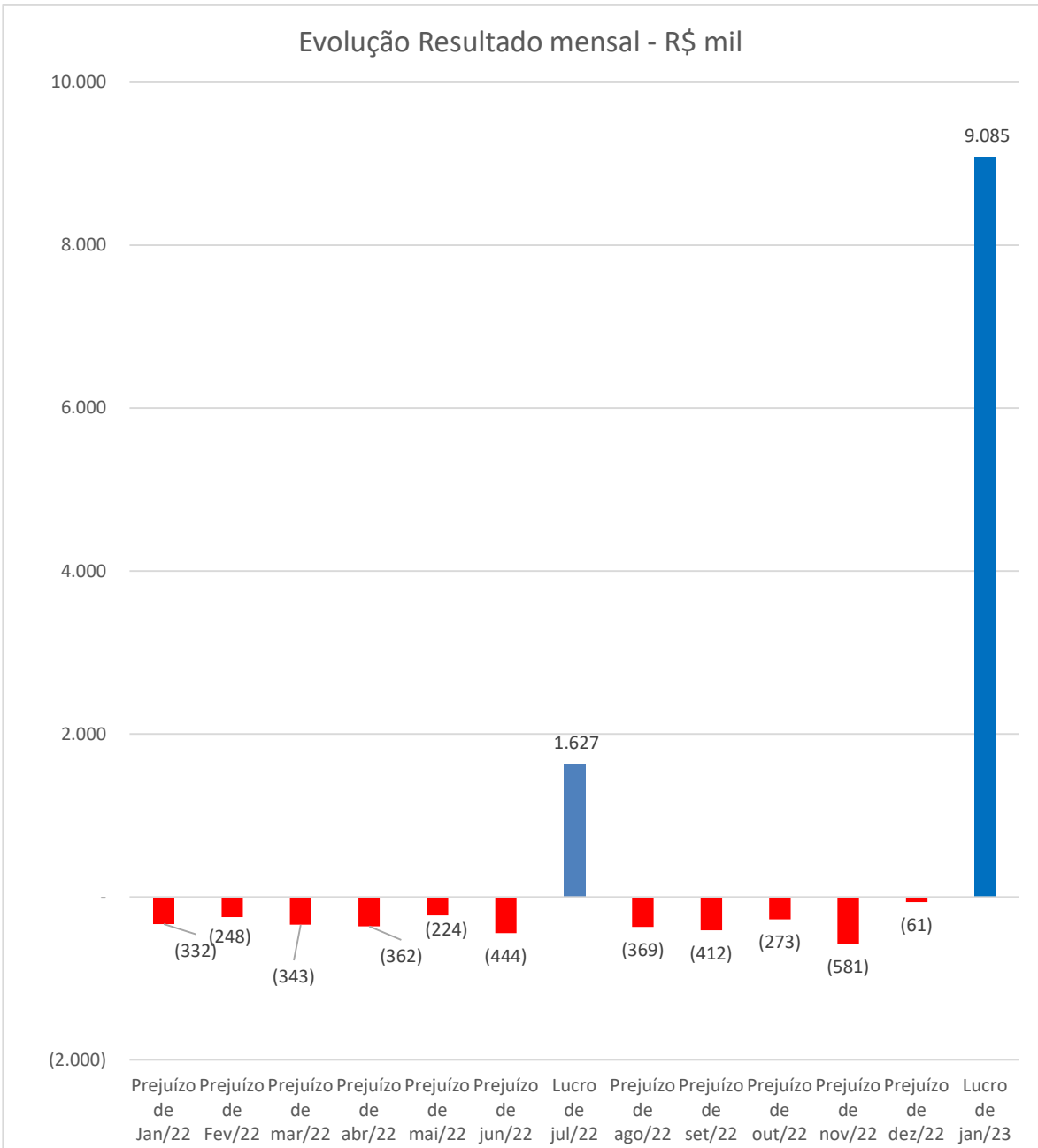


TCI- Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - Em Recuperação Judicial

| Mês             | R\$ mil | Mês             | R\$ mil | Mês          | R\$ mil |
|-----------------|---------|-----------------|---------|--------------|---------|
| Lucro Jan/21    | 3.180   | Prejuízo Jan/22 | (332)   | Lucro jan/23 | 9.085   |
| Prejuízo Fev/21 | (344)   | Prejuízo Fev/22 | (248)   |              |         |
| Prejuízo Mar/21 | (1.467) | Prejuízo Mar/22 | (343)   |              |         |
| Prejuízo Abr/21 | (830)   | Prejuízo Abr/22 | (362)   |              |         |
| Prejuízo Mai/21 | (192)   | Prejuízo Mai/22 | (224)   |              |         |
| Prejuízo Jun/21 | (494)   | Prejuízo Jun/22 | (444)   |              |         |
| Prejuízo Jul/21 | (243)   | Lucro Jul/22    | 1.627   |              |         |
| Prejuízo Ago/21 | (513)   | Prejuízo Ago/22 | (369)   |              |         |
| Prejuízo Set/21 | (273)   | Prejuízo Set/22 | (412)   |              |         |



|                                         |         |                                         |         |                                         |       |
|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|---------|-----------------------------------------|-------|
| Prejuízo Out/21                         | (28)    | Prejuízo Out/22                         | (273)   |                                         |       |
| Lucro Nov/21                            | 305     | Prejuízo Nov/22                         | (581)   |                                         |       |
| Prejuízo Dez/21                         | (341)   | Prejuízo Dez/22                         | (61)    |                                         |       |
| Resultado do período de jan/21 a dez/21 | (1.241) | Resultado do período de jan/22 a dez/22 | (2.022) | Resultado do período de jan/23 a dez/23 | 9.085 |



(Fonte: Demonstração Contábeis não auditadas)

ii) Índices de liquidez

É recomendável a interpretação dos índices de liquidez da seguinte forma:



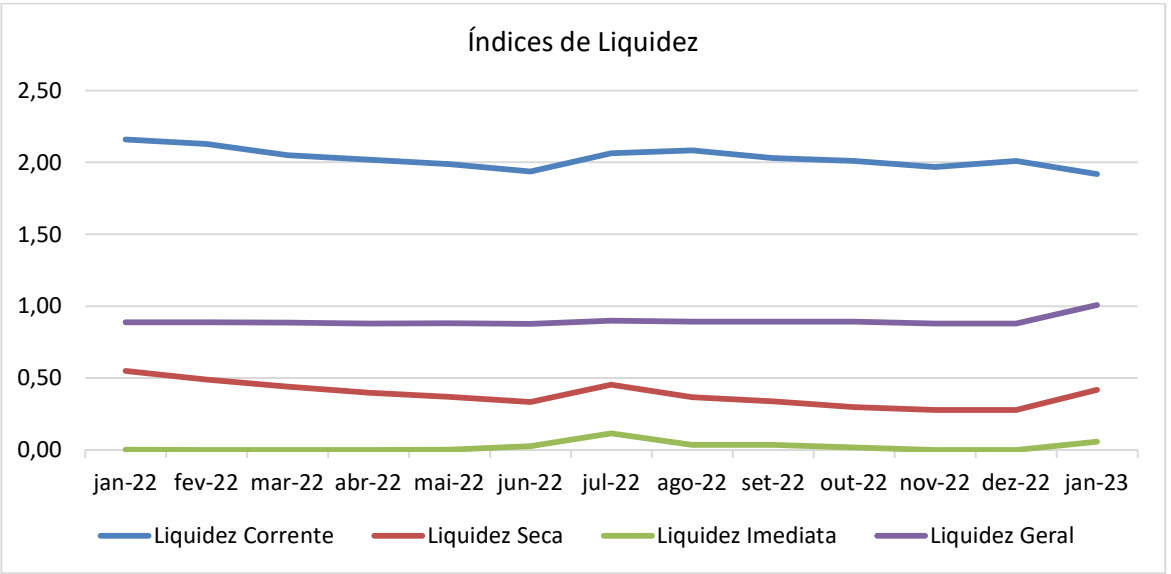
- **Índice de liquidez >1:** a empresa possui alguma folga para cumprir com suas obrigações.
- **Índice de liquidez =1:** os valores à disposição da empresa empatam com as contas que ela tem para pagar.
- **Índice de liquidez <1:** se a empresa precisasse quitar todas as suas obrigações no curto prazo, ela não teria recursos suficientes.
- **Índice de Endividamento Geral:** Empresas que recorrem a dívidas para pagar outras dívidas que estão vencendo. Por não gerarem recursos para saldar os seus compromissos, elas recorrem a empréstimos sucessivos. Permanecendo este círculo vicioso, a empresa será uma séria candidata à insolvência. Para avaliar o risco da empresa = “quanto maior, pior”.

TCl Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
Período análise: janeiro/2023

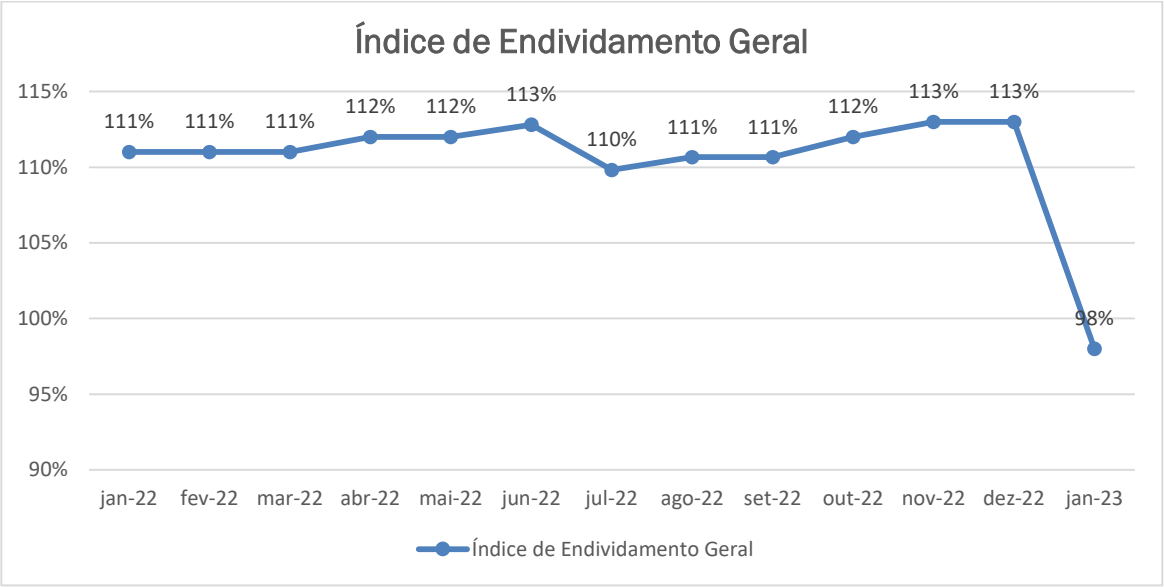
| Índices           | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 | nov-22 | dez-22 | jan-23 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez Corrente | 2,16   | 2,13   | 2,05   | 2,02   | 1,99   | 1,94   | 2,06   | 2,08   | 2,03   | 2,01   | 1,97   | 2,01   | 1,92   |
| Liquidez Seca     | 0,55   | 0,49   | 0,44   | 0,40   | 0,37   | 0,33   | 0,45   | 0,37   | 0,34   | 0,30   | 0,28   | 0,28   | 0,42   |
| Liquidez Imediata | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,03   | 0,12   | 0,04   | 0,04   | 0,02   | 0,00   | 0,00   | 0,06   |
| Liquidez Geral    | 0,89   | 0,89   | 0,89   | 0,88   | 0,88   | 0,88   | 0,90   | 0,89   | 0,89   | 0,89   | 0,88   | 0,88   | 1,01   |

| Índices                       | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 | nov-22 | dez-22 | jan-23 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Índice de Endividamento Geral | 111%   | 111%   | 111%   | 112%   | 112%   | 113%   | 110%   | 111%   | 111%   | 112%   | 113%   | 113%   | 98%    |

Graficamente temos:



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

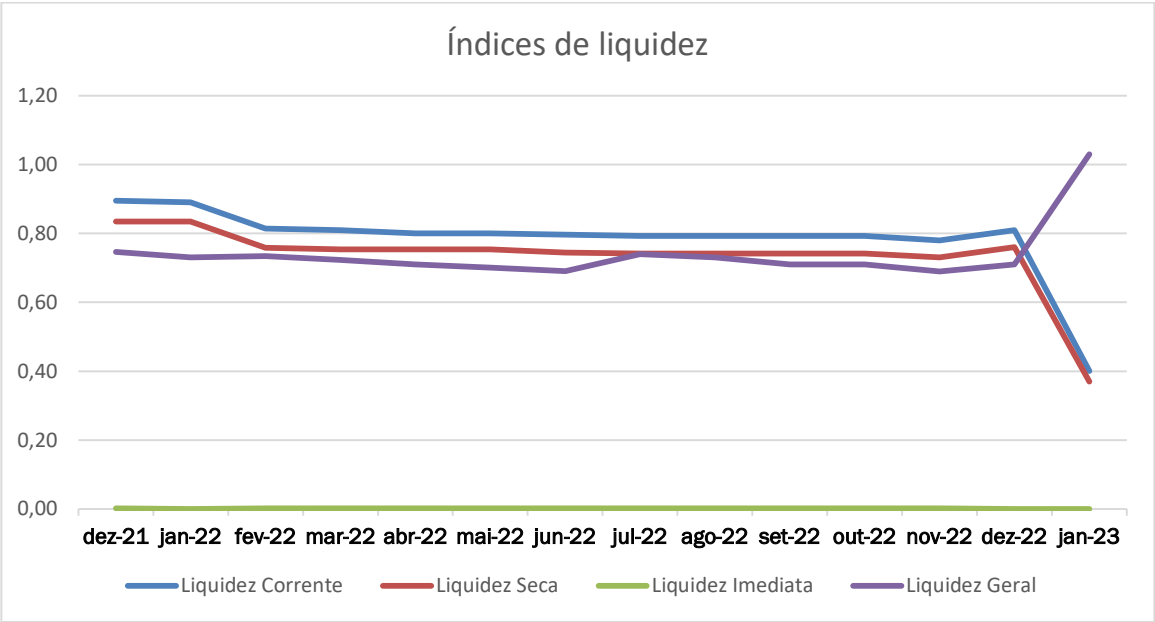


(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

TCI - Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
DB: janeiro/2023

| Índices           | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 | nov-22 | dez-22 | jan-23 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez Corrente | 0,90   | 0,89   | 0,81   | 0,81   | 0,80   | 0,80   | 0,80   | 0,79   | 0,79   | 0,79   | 0,79   | 0,78   | 0,81   | 0,40   |
| Liquidez Seca     | 0,83   | 0,83   | 0,76   | 0,75   | 0,75   | 0,75   | 0,74   | 0,74   | 0,74   | 0,74   | 0,74   | 0,73   | 0,76   | 0,37   |
| Liquidez Imediata | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Liquidez Geral    | 0,75   | 0,73   | 0,73   | 0,72   | 0,71   | 0,70   | 0,69   | 0,74   | 0,73   | 0,71   | 0,71   | 0,69   | 0,71   | 1,03   |

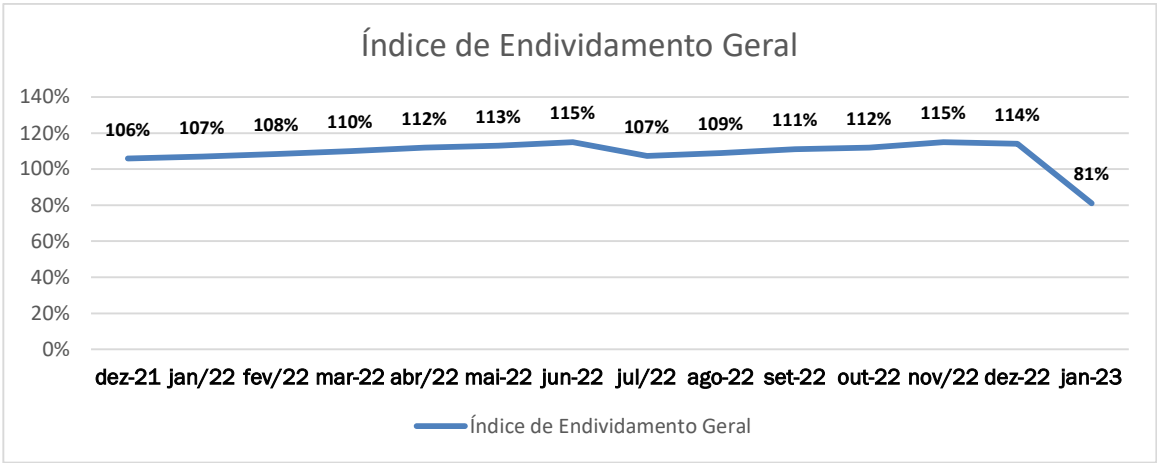
Graficamente temos:



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)



| Índices                       | dez-21 | jan/22 | fev/22 | mar-22 | abr/22 | mai-22 | jun-22 | jul/22 | ago-22 | set-22 | out-22 | nov/22 | dez-22 | jan-23 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Índice de Endividamento Geral | 106%   | 107%   | 108%   | 110%   | 112%   | 113%   | 115%   | 107%   | 109%   | 111%   | 112%   | 115%   | 114%   | 81%    |



(Fonte: índices elaborados a partir das demonstrações contábeis não auditadas)

2.2.6.1.1. Análise Demonstração do Fluxo de Caixa – dez/22

Não houve mudança significativa em relação a demonstração analisada em dez/22, as recuperandas não demonstram capacidade de geração de caixa operacional, sendo que as gerações de caixas significativas ocorrem quando da venda de lotes.

2.2.6.1.2 Análise Fluxo de Caixa Projetado Consolidado – TCI

A gestão das recuperandas não apresentou novo Fluxo de Caixa Consolidado – (Projetado para os próximos 12 meses).

Entendemos que é importante ferramenta de gestão o acompanhamento do fluxo por parte da administração do Grupo TCI e justificar as principais variações entre orçado (projetado) x realizado.

2.2.6.1.3. Resumo entradas/saídas (Grupo TCI)

Com base nos relatórios “Contas Recebidas” e “Contas Pagas” gerados pela administração das recuperandas, demonstramos os resumos a seguir:

a) Contas recebidas por mês:

| Mês/ano | Valores recebidos | notas | Mês/ano | Valores recebidos | notas | Mês/ano | Valores recebidos | notas |
|---------|-------------------|-------|---------|-------------------|-------|---------|-------------------|-------|
| out/20  | 839.246,77        |       |         |                   |       |         |                   |       |
| nov/20  | 1.919.814,99      |       |         |                   |       |         |                   |       |
| dez/20  | 972.250,94        |       |         |                   |       |         |                   |       |
| jan/21  | 5.549.300,84      | (i)   | jan/22  | 1.168.681,21      |       | jan/23  | 15.698.506,50     | (i)   |
| fev/21  | 3.330.489,17      | (i)   | fev/22  | 296.828,72        |       |         |                   |       |
| mar/21  | 5.814.796,88      | (i)   | mar/22  | 877.043,19        |       |         |                   |       |
| abr/21  | 797.322,08        |       | abr/22  | 1.193.958,44      |       |         |                   |       |
| mai/21  | 867.539,87        |       | mai/22  | 2.979.184,43      |       |         |                   |       |



|        |              |  |        |              |     |  |  |
|--------|--------------|--|--------|--------------|-----|--|--|
| jun/21 | 1.946.786,56 |  | jun/22 | 2.079.159,47 |     |  |  |
| jul/21 | 1.958.682,15 |  | jul/22 | 6.193.336,27 | (i) |  |  |
| ago/21 | 1.329.141,17 |  | ago/22 | 1.608.830,42 |     |  |  |
| set/21 | 2.612.710,41 |  | set/22 | 2.539.548,87 |     |  |  |
| out/21 | 2.091.684,77 |  | out/22 | 796.099,75   |     |  |  |
| nov/21 | 3.531.661,10 |  | nov/22 | 947.704,68   |     |  |  |
| dez/21 | 1.020.508,25 |  | dez/22 | 836.409,43   |     |  |  |

(i) – Impactado pelo recebimento decorrente da venda de lotes.

Graficamente temos:

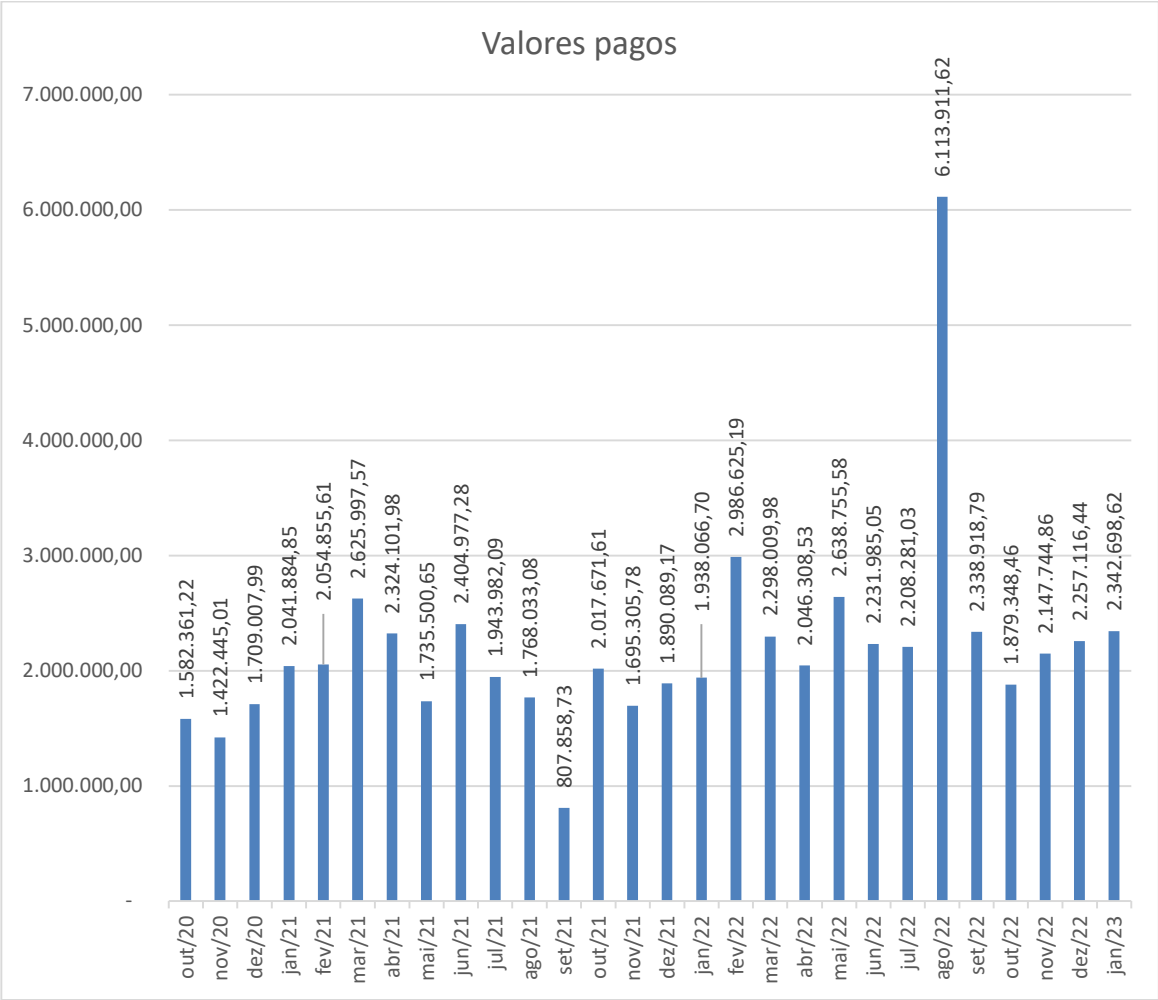


Fonte: Relatório Financeiro Contas Recebidas)

b) Contas pagas por mês:

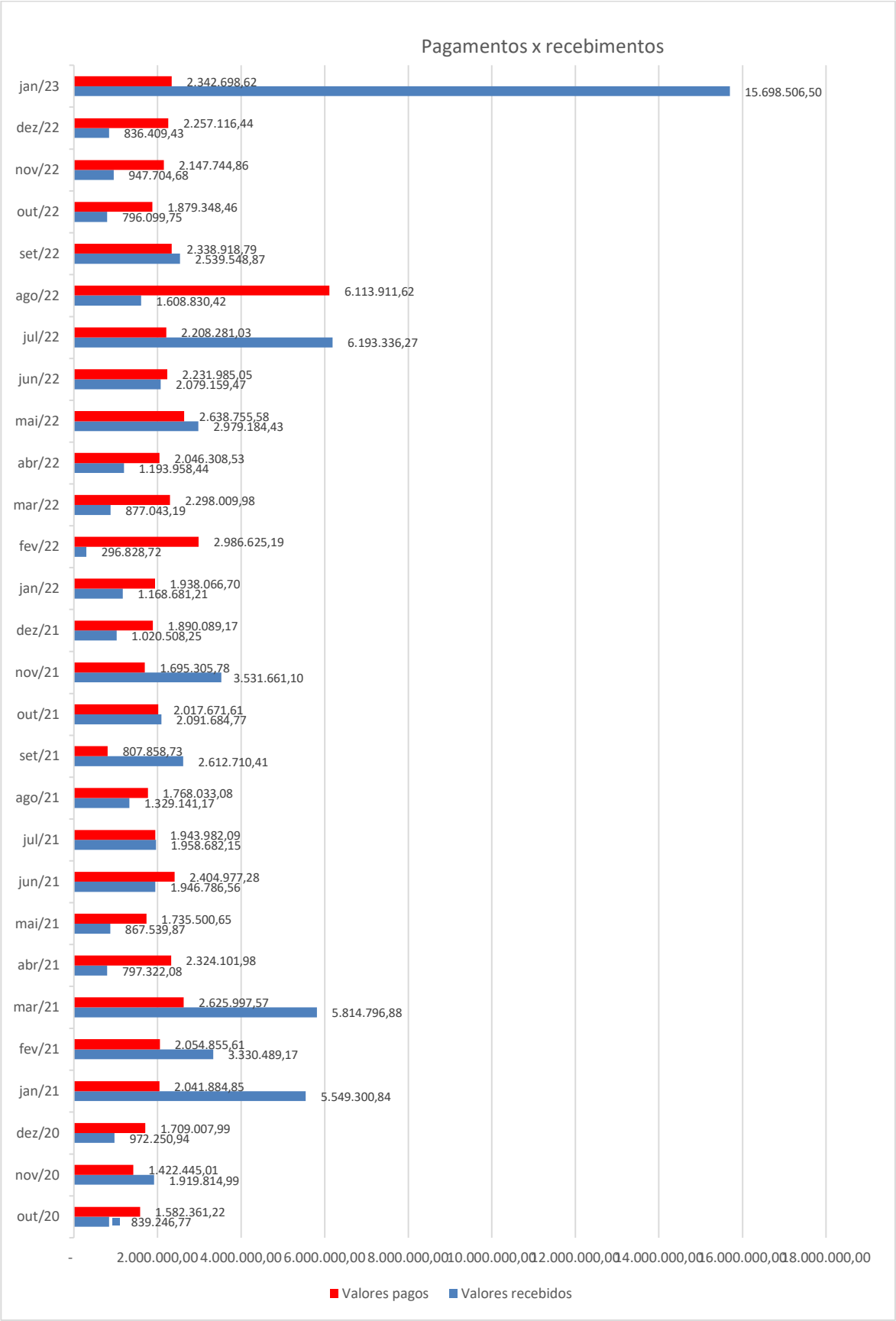
| Mês/ano | Valor pago   | Mês/ano | Valor pago   | Mês/ano | Valor pago   |
|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|
| out/20  | 1.582.361,22 |         |              |         |              |
| nov/20  | 1.422.445,01 |         |              |         |              |
| dez/20  | 1.709.007,99 |         |              |         |              |
| jan/21  | 2.041.884,85 | jan/22  | 1.938.066,70 | jan/23  | 2.342.698,62 |
| fev/21  | 2.054.855,61 | fev/22  | 2.986.625,19 |         |              |
| mar/21  | 2.625.997,57 | mar/22  | 2.298.009,98 |         |              |
| abr/21  | 2.324.101,98 | abr/22  | 2.046.308,53 |         |              |
| mai/21  | 1.735.500,65 | mai/22  | 2.638.755,58 |         |              |
| jun/21  | 2.404.977,28 | jun/22  | 2.231.985,05 |         |              |
| jul/21  | 1.943.982,09 | jul/22  | 2.208.281,03 |         |              |
| ago/21  | 1.768.033,08 | ago/22  | 6.113.911,62 |         |              |
| set/21  | 807.858,73   | set/22  | 2.338.918,79 |         |              |
| out/21  | 2.017.671,61 | out/22  | 1.879.348,46 |         |              |
| nov/21  | 1.695.305,78 | nov/22  | 2.147.744,86 |         |              |
| dez/21  | 1.890.089,17 | dez/22  | 2.257.116,44 |         |              |

Graficamente temos:



Fonte: Relatório Financeiro contas pagas no mês)

A seguir o gráfico comparativo entre pagamentos e recebimentos:





## 2.2.7. Diligência nos estabelecimentos das recuperandas.

De acordo com os balancetes disponibilizados, podemos observar o funcionamento operacional das Recuperandas, ressaltando que não realizamos visitas presenciais às dependências das mesmas e nem no canteiro da obra.

## 2.2.8. Planilha de controle de pagamentos dos credores concursais (nome do credor / valor no edital / parcela / valor pago / saldo residual atualizado)

Não recebemos as notas explicativas referentes ao exercício de 2022, impossibilitando de atualizar o texto a seguir.

Conforme nota explicativa 01 às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as Recuperandas aguardam julgamento do Recurso Especial pelo STJ para prosseguir com o cumprimento do plano já aprovado, ora suspenso, ou para realizar nova Assembleia Geral dos Credores.

Em consulta ao site do administrador judicial do Grupo TCI (realizada em 28/02/2023 14:35), identificamos o Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI, assim demonstrado de forma resumida:

| Classes     | Valor em R\$          |
|-------------|-----------------------|
| Classe I    | 255.374,80            |
| Classe II   | 103.526.480,02        |
| Classe III  | 39.511.034,12         |
| Classe IV   | 864.347,21            |
| <b>Soma</b> | <b>144.157.236,15</b> |

Foi divulgado nas notas explicativas às demonstrações contábeis das recuperandas do exercício findo em 31/12/2021, que:

*“Em 20/06/2016 foi apresentado o Plano de Recuperação Judicial, contendo a Relação Geral de Credores, e após diversas decisões saneadoras do processo, pronunciando sobre diversos pedidos incidentes de partes, foi realizada Assembleia Geral de Credores em 29/03/2019, com apresentação de Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, no qual houve a aprovação do mesmo, e após parecer favorável do Ministério Público houve homologação do Plano pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-Goiás em 31/01/2019.*

*Apenas os credores Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal recorreram da decisão que homologou a AGC alegando pouco tempo para análise do aditivo apresentado, obtendo decisão favorável a anulação da AGC por parte do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.*

*Foi interposto Recurso Especial o qual restou decidido a suspensão dos efeitos da decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás bem como sua admissão para o Superior Tribunal de Justiça. Não houve ainda decisão neste REsp.*

*A Companhia aguarda o julgamento do Recurso Especial pelo Superior Tribunal de Justiça para prosseguir com o cumprimento do plano já aprovado, ora suspenso, ou para realizar nova Assembleia Geral de Credores.”*

(Fonte: Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2021, nota 1, pág.8 de 30)



Considerando que os demonstrativos contábeis das recuperandas e os relatórios financeiros disponibilizados não evidenciam de forma segregada as obrigações acordadas conforme Quadro Geral de Credores Consolidado Grupo TCI – QGC, ficamos impossibilitados de confrontar as informações do referido Quadro com as demonstrações contábeis consolidadas.

Entendemos que se faz necessário que os administradores das recuperandas elaborem demonstrativo onde seja possível identificar de forma clara e tempestiva os valores constantes no QGC na contabilidade consolidada das recuperandas. A segregação em contas contábeis específicas contendo o subtítulo “em recuperação judicial” (conforme item 2 de nossa solicitação) é essencial para possibilitar essa análise.

#### 2.2.9. Observações

Contador responsável pelos serviços contábeis: Claudioarte Gomes dos Santos, CRC-GO 011.087/O-8 Tel. 62 3018-2824 [contabilidade@tciconstrutora.com.br](mailto:contabilidade@tciconstrutora.com.br).

#### 2.2.10. Anexos

- i) Demonstrações contábeis assinadas – TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A – Em Recuperação Judicial



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanço Patrimonial  
Em milhares de reais

|                                    | Controladora          |                             | Consolidado           |                             |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                    | 31/01/2023            | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023            | 31/12/2022<br>reapresentado |
| <b>Ativo</b>                       |                       |                             |                       |                             |
| <b>Circulante</b>                  |                       |                             |                       |                             |
| Caixa e equivalentes de caixa      | 3.756                 | 238                         | 3.780                 | 263                         |
| Contas a receber de clientes       | 31                    | 31                          | 6.401                 | 6.476                       |
| Estoque de imóveis a comercializar | 227                   | 227                         | 89.347                | 94.841                      |
| Adiantamentos                      | 141                   | 121                         | 5.347                 | 5.326                       |
| Tributos a recuperar               | 16                    | 15                          | 462                   | 315                         |
| Títulos a receber                  | 1                     | 1                           | 6.703                 | 1.198                       |
| Gastos antecipados                 | -                     | -                           | 1.830                 | 1.018                       |
| Depositos judiciais                | 205                   | 205                         | 265                   | 265                         |
|                                    | <u>4.377</u>          | <u>838</u>                  | <u>114.135</u>        | <u>110.302</u>              |
| <b>Não circulante</b>              |                       |                             |                       |                             |
| Realizável a longo prazo           |                       |                             |                       |                             |
| Contas a receber de clientes       | -                     | -                           | 130                   | 164                         |
| Estoque de imóveis a comercializar | -                     | -                           | 12.797                | 9.425                       |
| Crédito com partes relacionadas    | 63.910                | 55.754                      | 11.169                | 1.159                       |
| Adiantamentos                      | -                     | -                           | 3.282                 | 3.282                       |
| Títulos a receber                  | -                     | -                           | 6.168                 | 168                         |
| Gastos antecipados                 | -                     | -                           | 13                    | 13                          |
| Depositos judiciais                | -                     | -                           | 1.987                 | 1.987                       |
| Investimentos                      | 111.003               | 92.362                      | 18                    | 18                          |
| Imobilizado                        | 818                   | 818                         | 1.232                 | 1.232                       |
| Intangível                         | -                     | -                           | 100                   | 100                         |
|                                    | <u>175.731</u>        | <u>148.934</u>              | <u>36.896</u>         | <u>17.548</u>               |
| <b>Total do ativo</b>              | <u><b>180.108</b></u> | <u><b>149.772</b></u>       | <u><b>151.031</b></u> | <u><b>127.850</b></u>       |



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanco Patrimonial  
Em milhares de reais

(continuação)

|                                              | Controladora   |                             | Consolidado    |                             |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
|                                              | 31/01/2023     | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023     | 31/12/2022<br>reapresentado |
| <b>Passivo e Patrimônio líquido</b>          |                |                             |                |                             |
| <b>Circulante</b>                            |                |                             |                |                             |
| Fornecedores                                 | 220            | 236                         | 6.971          | 6.983                       |
| Empréstimos e financiamentos                 | 1.093          | 1.093                       | 1.093          | 1.093                       |
| Coobrigação cessão de recebíveis             | -              | -                           | 554            | 554                         |
| Obrigações fiscais e trabalhistas            | 3.654          | 3.662                       | 22.841         | 22.051                      |
| Provisões trabalhistas                       | 103            | 99                          | 567            | 500                         |
| Adiantamento de clientes                     | 115            | 115                         | 22.806         | 19.281                      |
| Dívidas a pagar                              | -              | -                           | 3.661          | 3.661                       |
| Outras obrigações                            | -              | -                           | 860            | 860                         |
| Provisões para garantia                      | -              | -                           | -              | -                           |
|                                              | 5.185          | 5.205                       | 59.353         | 54.983                      |
| <b>Não circulante</b>                        |                |                             |                |                             |
| Empréstimos e financiamentos                 | 2.568          | 2.568                       | 73.593         | 73.593                      |
| Coobrigação cessão de recebíveis             | -              | -                           | 809            | 809                         |
| Débito com partes relacionadas               | 166.579        | 154.467                     | 4.647          | 5.013                       |
| Provisões para garantia                      | -              | -                           | 95             | 95                          |
| Provisões para demandas judiciais            | 161            | 161                         | 3.757          | 3.757                       |
| Obrigações Tributárias                       | -              | -                           | 425            | 614                         |
| Tributos diferidos                           | -              | -                           | 1.524          | 368                         |
| Adiantamento de clientes                     | -              | -                           | 2.381          | 2.381                       |
| Adiantamento para futuro aumento de capital  | 2.002          | 2.002                       | 2.002          | 2.002                       |
| Outras obrigações                            | -              | -                           | -              | -                           |
| Provisão para passivo descoberto             | 2.200          | 2.200                       | -              | -                           |
|                                              | 173.510        | 161.398                     | 89.233         | 88.632                      |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                |                             |                |                             |
| Capital social                               | 75.131         | 75.131                      | 75.131         | 75.131                      |
| Ajuste de exercícios anteriores              | 381            | 381                         | 381            | 381                         |
| Prejuízos acumulados                         | (74.099)       | (92.343)                    | (74.099)       | (92.343)                    |
| <b>Participações de não controladores</b>    |                |                             |                |                             |
|                                              | -              | -                           | 1.032          | 1.066                       |
|                                              | 1.413          | (16.831)                    | 2.445          | (15.765)                    |
| <b>Total do passivo e Patrimônio líquido</b> | <b>180.108</b> | <b>149.772</b>              | <b>151.031</b> | <b>127.850</b>              |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
87  
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:59:31 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:47:48 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 16:11:56-0300  
Verifique em https://verificador.ri.br

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em  
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|                                                        | Controladora  |                             | Consolidado   |                             |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
|                                                        | 31/01/2023    | 31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023    | 31/12/2022<br>reapresentado |
| Receita bruta de vendas e serviços                     | -             | -                           | 27.536        | 8.665                       |
| Deduções da Receita                                    | -             | -                           | (883)         | (1.896)                     |
| <b>Receita líquida</b>                                 | -             | -                           | <b>26.653</b> | <b>6.769</b>                |
| Custo dos imóveis vendidos                             | -             | -                           | (7.243)       | (2.283)                     |
| <b>Lucro bruto</b>                                     | -             | -                           | <b>19.410</b> | <b>4.486</b>                |
| Despesas e receitas operacionais                       |               |                             |               |                             |
| Com Vendas                                             | -             | (17)                        | (15)          | (365)                       |
| Administrativas e gerais                               | (400)         | (6.158)                     | (468)         | (7.109)                     |
| Outros resultados operacionais                         | (1)           | (31)                        | (40)          | (232)                       |
| Resultado da equivalência patrimonial                  | 18.641        | 3.254                       |               |                             |
|                                                        | 18.240        | (2.952)                     | (523)         | (7.706)                     |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b> | <b>18.240</b> | <b>(2.952)</b>              | <b>18.887</b> | <b>(3.220)</b>              |
| Resultado financeiro                                   |               |                             |               |                             |
| Despesas financeiras                                   | (3)           | (307)                       | (13)          | (652)                       |
| Receitas financeiras                                   | 7             | 256                         | 69            | 1.121                       |
|                                                        | 4             | (51)                        | 56            | 469                         |
| <b>Resultado antes da tributação</b>                   | <b>18.244</b> | <b>(3.003)</b>              | <b>18.943</b> | <b>(2.751)</b>              |
| Contribuição social sobre o lucro líquido              | -             | (9)                         | (259)         | (116)                       |
| Imposto de renda pessoa jurídica                       | -             | (18)                        | (474)         | (205)                       |
| <b>Prejuízo antes dos não controladores</b>            | <b>18.244</b> | <b>(3.030)</b>              | <b>18.210</b> | <b>(3.072)</b>              |
| Participações de não controladores                     | -             | -                           | 34            | 42                          |
| <b>Prejuízo do exercício</b>                           | <b>18.244</b> | <b>(3.030)</b>              | <b>18.244</b> | <b>(3.030)</b>              |
| Quantidade de ações - milhares                         | 75.131        | 75.131                      |               |                             |
| Prejuízo por ação (Em milhares de Reais)               | 0,24          | (0,04)                      |               |                             |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Assinado de forma digital por  
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:59:46 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
Assinado de forma digital por  
MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:48:03 -03'00'

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
goubx  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 10:00:46-0300  
Verifique em https://verificador.br

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração das mutações no patrimônio líquido  
Em milhares de reais

|                            | Capital Social | Lucro ou prejuízo<br>Acumulados | Total    | Participação de não<br>controladores | Total do Patrimônio<br>Líquido |
|----------------------------|----------------|---------------------------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2021  | 75.131         | (88.932)                        | (13.801) | 1.108                                | (12.693)                       |
| Prejuízo do período        |                | (533)                           | (533)    | -                                    | (533)                          |
| Em 31 de janeiro de 2022   | 75.131         | (89.465)                        | (14.334) | 1.108                                | (13.226)                       |
| Prejuízo do período        |                | (345)                           | (345)    | 3                                    | (342)                          |
| Em 28 de fevereiro de 2022 | 75.131         | (89.810)                        | (14.679) | 1.111                                | (13.568)                       |
| Prejuízo do período        |                | (592)                           | (592)    | (19)                                 | (611)                          |
| Em 31 de março de 2022     | 75.131         | (90.402)                        | (15.271) | 1.092                                | (14.179)                       |
| Prejuízo do período        |                | (608)                           | (608)    | 1                                    | (607)                          |
| Em 30 de abril de 2022     | 75.131         | (91.010)                        | (15.879) | 1.093                                | (14.786)                       |
| Prejuízo do período        |                | (363)                           | (363)    | (37)                                 | (400)                          |
| Em 31 de maio de 2022      | 75.131         | (91.373)                        | (16.242) | 1.056                                | (15.186)                       |
| Prejuízo do período        |                | (807)                           | (807)    | (3)                                  | (810)                          |
| Em 30 de junho de 2022     | 75.131         | (92.180)                        | (17.049) | 1.053                                | (15.996)                       |
| Prejuízo do período        |                | 3.315                           | 3.315    | 3                                    | 3.318                          |
| Em 31 de julho de 2022     | 75.131         | (88.865)                        | (13.734) | 1.056                                | (12.678)                       |
| Prejuízo do período        |                | (714)                           | (714)    | (1)                                  | (715)                          |
| Em 31 de agosto de 2022    | 75.131         | (89.579)                        | (14.448) | 1.055                                | (13.393)                       |
| Prejuízo do período        |                | (777)                           | (777)    | 8                                    | (769)                          |
| Em 30 de setembro de 2022  | 75.131         | (90.356)                        | (15.225) | 1.063                                | (14.162)                       |
| Prejuízo do período        |                | (497)                           | (497)    | (10)                                 | (507)                          |
| Em 31 de outubro de 2022   | 75.131         | (90.853)                        | (15.722) | 1.053                                | (14.669)                       |
| Prejuízo do período        |                | (1.097)                         | (1.097)  | (5)                                  | (1.102)                        |
| Em 30 de novembro de 2022  | 75.131         | (91.950)                        | (16.819) | 1.048                                | (15.771)                       |
| Prejuízo do período        |                | (12)                            | (12)     | 18                                   | 6                              |
| Em 31 de dezembro de 2022  | 75.131         | (91.962)                        | (16.831) | 1.066                                | (15.765)                       |
| Prejuízo do período        |                | 18.244                          | 18.244   | (34)                                 | 18.210                         |
| Em 31 de janeiro de 2023   | 75.131         | (73.718)                        | 1.413    | 1.032                                | 2.445                          |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Assinado de forma digital por  
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:59:59 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
Assinado de forma digital por  
MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:48:14 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 09:41:09-0300  
Verifique em <https://verificador.br>

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI Desenvolvimento Imobiliário S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Em milhares de reais

|                                                                                 | 31/01/2023   | Controladora<br>31/12/2022<br>reapresentado | 31/01/2023      | Consolidado<br>31/12/2022<br>reapresentado |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                               |              |                                             |                 |                                            |
| Prejuízo do exercício                                                           | 18.244       | (3.030)                                     | 18.244          | (3.030)                                    |
| Despesas de depreciação                                                         | -            | -                                           | -               | -                                          |
| Provisão para demandas judiciais                                                | -            | -                                           | -               | -                                          |
| Participações minoritárias                                                      | -            | -                                           | (34)            | (42)                                       |
| Resultado da equivalência patrimonial                                           | (18.641)     | (3.254)                                     | -               | -                                          |
|                                                                                 | (397)        | (6.284)                                     | 18.210          | (3.072)                                    |
| <b>(Aumento) diminuição de ativos</b>                                           |              |                                             |                 |                                            |
| Contas a receber de clientes                                                    | -            | -                                           | 109             | 1.847                                      |
| Estoque de imóveis a comercializar                                              | -            | -                                           | 2.122           | (21.488)                                   |
| Impostos a recuperar                                                            | (1)          | (8)                                         | (147)           | (178)                                      |
| Adiantamentos                                                                   | (20)         | (40)                                        | (21)            | (65)                                       |
| Outros créditos                                                                 | -            | 7.951                                       | (11.505)        | 14.704                                     |
| Gastos antecipados                                                              | -            | -                                           | (212)           | (502)                                      |
| <b>Aumento (diminuição) de passivos</b>                                         |              |                                             |                 |                                            |
| Fornecedores                                                                    | (16)         | 41                                          | (12)            | 1.489                                      |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                           | (8)          | 156                                         | 601             | 1.520                                      |
| Adiantamento de Cliente                                                         | 115          | -                                           | 3.525           | 9.141                                      |
| Provisões                                                                       | 4            | 19                                          | 67              | 170                                        |
| Tributos diferidos                                                              | -            | -                                           | 1.156           | (493)                                      |
| Outros Débitos                                                                  | (115)        | -                                           | -               | (163)                                      |
|                                                                                 | (41)         | 8.119                                       | (4.317)         | 5.982                                      |
| <b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais</b>     | <b>(438)</b> | <b>1.835</b>                                | <b>13.893</b>   | <b>2.910</b>                               |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                            |              |                                             |                 |                                            |
| Investimentos                                                                   | -            | -                                           | -               | -                                          |
| Imobilizado e intangível                                                        | -            | (6)                                         | -               | (27)                                       |
| <b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento</b>  | <b>-</b>     | <b>(6)</b>                                  | <b>-</b>        | <b>(27)</b>                                |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                           |              |                                             |                 |                                            |
| Prejuízos acumulados                                                            | -            | -                                           | -               | -                                          |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                                     | -            | -                                           | -               | -                                          |
| Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas                        | (8.156)      | (12.824)                                    | (10.010)        | (803)                                      |
| Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas                          | 12.112       | 14.461                                      | (366)           | 1.401                                      |
| Captações de Empréstimos e financiamentos e outros                              | -            | (3.385)                                     | -               | (3.402)                                    |
| Pagamento de Empréstimos e financiamentos e outros                              | -            | -                                           | -               | -                                          |
| <b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b> | <b>3.956</b> | <b>(1.748)</b>                              | <b>(10.376)</b> | <b>(2.804)</b>                             |
| <b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                       | <b>3.518</b> | <b>81</b>                                   | <b>3.517</b>    | <b>79</b>                                  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>                     | <b>238</b>   | <b>157</b>                                  | <b>263</b>      | <b>184</b>                                 |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>                      | <b>3.756</b> | <b>238</b>                                  | <b>3.780</b>    | <b>263</b>                                 |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Assinado de forma digital por  
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 11:00:11 -03'00'  
BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Assinado de forma digital por  
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:48:25 -03'00'  
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA  
Diretor  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 09:30:38-0300  
Verifique em https://verificador.br.br  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



ii) Demonstrações contábeis assinadas - TCI – Tocantins Construtora e Incorporadora Ltda.– Em Recuperação Judicial

TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDI

Balanço Patrimonial  
Em R\$

| Ativo                                       | 31/12/2022        |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | 31/01/2023        | reapresentado     |
| <b>Circulante</b>                           |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 18.363            | 16.124            |
| Contas a receber de clientes                | 1.184.531         | 1.184.531         |
| Estoques de imóveis a comercializar         | 549.576           | 549.576           |
| Credito com sócios                          | 158.922           | 158.922           |
| Adiantamentos                               | 698.766           | 697.546           |
| Tributos a recuperar                        | 24.362            | 24.362            |
| Outros créditos                             | 3.370.920         | 3.370.920         |
| Crédito com partes relacionadas             | 2.227.227         | 3.921.603         |
|                                             | 8.232.667         | 9.923.584         |
| <b>Não circulante</b>                       |                   |                   |
| Realizável a longo prazo                    |                   |                   |
| Depositos judiciais                         | 1.709.519         | 1.709.519         |
| Outros créditos                             | 13.486.464        | 3.478.717         |
| Credito com sócios                          | 1.108.142         | 1.108.142         |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.002.393         | 2.002.393         |
| Investimentos                               | 5.043.048         | 4.262.699         |
| Imobilizado                                 | 91.322            | 91.322            |
|                                             | 23.440.888        | 12.652.792        |
| <b>Total do ativo</b>                       | <b>31.673.555</b> | <b>22.576.376</b> |



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JU

Balanço Patrimonial  
Em R\$

| Passivo e patrimônio líquido                 | 31/12/2022  |               |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|
|                                              | 31/01/2023  | reapresentado |
| <b>Circulante</b>                            |             |               |
| Fornecedores                                 | 82.929      | 82.929        |
| Empréstimos e financiamentos                 | 5.074.489   | 5.074.489     |
| Obrigações fiscais e trabalhistas            | 439.074     | 441.705       |
| Titulos a pagar                              | 143.800     | 143.800       |
| Adiantamento de clientes                     | 805.625     | 805.625       |
| Cauções retidas                              | 60.736      | 60.736        |
| Obrigações com distratos                     | 45.680      | 45.680        |
| Débito com partes relacionadas               | 11.449.235  | 3.093.166     |
| Outras obrigações                            | 2.518.987   | 2.518.987     |
|                                              | 20.620.555  | 12.267.117    |
| <b>Não circulante</b>                        |             |               |
| Empréstimos e financiamentos                 | 2.604.438   | 2.604.438     |
| Tributos diferidos                           | 11.918      | 11.918        |
| Imóveis a pagar                              | 1.129.886   | 1.129.886     |
| Outras obrigações                            | 1.233.539   | 1.233.539     |
| Provisão para demandas judiciais             | 138.000     | 138.000       |
| Provisão para passivo descoberto             | 69.588      | 8.411.201     |
|                                              | 5.187.369   | 13.528.982    |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |             |               |
| Capital social                               | 1.600.000   | 1.600.000     |
| Reservas                                     | 321.775     | 321.775       |
| Reservas de lucro                            | (8.023.877) | (17.109.231)  |
| Ajustes patrimoniais                         | 12.846.351  | 12.846.351    |
| Ajuste de exercicios anteriores              | (878.618)   | (878.618)     |
|                                              | 5.865.631   | (3.219.723)   |
| <b>Total do passivo e Patrimônio líquido</b> |             |               |
|                                              | 31.673.555  | 22.576.376    |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:58:28 -03'00'  
BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO:MIRANDA:08125023100  
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:56:44 -03'00'  
MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
gov.br  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 10:06:23-0300  
Verifique em https://verificador.jo.br

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8

Valor: R\$ 100.000,00  
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recurso  
GOIÂNIA - 3ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS  
Usuário: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - Data: 23/03/2023 14:40:48



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPER

Demonstração do Resultado  
Em R\$

|                                                        | 31/01/2023       | 31/12/2022<br>reapresentado |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Receita bruta de vendas e serviços                     | -                | 53.000                      |
| Deduções da Receita                                    | -                | -                           |
| <b>Receita líquida de vendas e serviços</b>            | <b>-</b>         | <b>53.000</b>               |
| Custo dos imóveis vendidos                             | -                | (48.000)                    |
| <b>Lucro bruto</b>                                     | <b>-</b>         | <b>5.000</b>                |
| Despesas e receitas operacionais                       |                  |                             |
| Com Vendas                                             | -                | -                           |
| Administrativas e gerais                               | (30.055)         | (480.185)                   |
| Outros resultados operacionais                         | (6.539)          | (35.838)                    |
| Resultado da equivalência patrimonial                  | 9.121.962        | (1.511.198)                 |
|                                                        | 9.085.368        | (2.027.221)                 |
| <b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b> | <b>9.085.368</b> | <b>(2.022.221)</b>          |
| Resultado financeiro                                   |                  |                             |
| Despesas financeiras                                   | (14)             | 38                          |
| Receitas financeiras                                   | -                | -                           |
|                                                        | (14)             | 38                          |
| <b>Resultado antes da tributação</b>                   | <b>9.085.354</b> | <b>(2.022.183)</b>          |
| Contribuição social sobre o lucro líquido              | -                | -                           |
| Imposto de renda pessoa jurídica                       | -                | -                           |
| <b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>                   | <b>9.085.354</b> | <b>(2.022.183)</b>          |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Assinado de forma digital por  
BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:58:42 -03'00'

BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Assinado de forma digital por  
MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:57:07 -03'00'

MARCO ANTÔNIO DE CASTRO MIRANDA  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) Nº.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
gov.br  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 09:52:01-0300  
Verifique em <https://verificador.jo.br>

CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

| Demonstração Das Mutações Do Patrimônio Líquido<br>Em R\$ |                |                    |                       |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                           | Capital social | Reserva de capital | Resultados acumulados | Ajustes patrimoniais |
| Em 31 de dezembro de 2021                                 | 1.600.000      | 321.775            | (15.965.666)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (332.384)             |                      |
| Em 31 de janeiro de 2022                                  | 1.600.000      | 321.775            | (16.298.050)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (247.642)             |                      |
| Em 28 de fevereiro de 2022                                | 1.600.000      | 321.775            | (16.545.692)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (343.061)             |                      |
| Em 31 de março de 2022                                    | 1.600.000      | 321.775            | (16.888.753)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (361.744)             |                      |
| Em 30 de abril de 2022                                    | 1.600.000      | 321.775            | (17.250.497)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (223.726)             |                      |
| Em 31 de maio de 2022                                     | 1.600.000      | 321.775            | (17.474.223)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (444.482)             |                      |
| Em 30 de junho de 2022                                    | 1.600.000      | 321.775            | (17.918.705)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | 1.626.674             |                      |
| Em 31 de julho de 2022                                    | 1.600.000      | 321.775            | (16.292.031)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (369.398)             |                      |
| Em 31 de agosto de 2022                                   | 1.600.000      | 321.775            | (16.661.429)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (411.680)             |                      |
| Em 30 de setembro de 2022                                 | 1.600.000      | 321.775            | (17.073.109)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (273.287)             |                      |
| Em 31 de outubro de 2022                                  | 1.600.000      | 321.775            | (17.346.396)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (581.073)             |                      |
| Em 30 de novembro de 2022                                 | 1.600.000      | 321.775            | (17.927.469)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | (60.380)              |                      |
| Em 31 de dezembro de 2022                                 | 1.600.000      | 321.775            | (17.987.849)          | 12.846.351           |
| Prejuízo do exercício                                     |                |                    | 9.085.354             |                      |
| Em 31 de janeiro de 2023                                  | 1.600.000      | 321.775            | (8.902.495)           | 12.846.351           |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
87  
BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 094.020.201-87

Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Data: 2023.02.24 10:58:55 -03'00'

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 081.250.231-00

Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Data: 2023.02.24 10:57:34 -03'00'

Documento assinado digitalmente  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 2023.02.24 10:41:48 -03'00'  
Verifique em <https://verificador.br.br>  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



TCI - TOCANTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto  
Em R\$

|                                                                          | 31/01/2023   | 31/12/2022<br>reapresentado |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                        |              |                             |
| Resultado Líquido do Exercício                                           | 9.085.354    | (2.022.183)                 |
| Depreciação                                                              | -            | -                           |
| Provisão para demandas judiciais                                         | -            | -                           |
| Lucros recebidos                                                         | -            | -                           |
| Resultado da equivalência patrimonial                                    | (9.121.962)  | 1.511.198                   |
| Resultado Líquido Ajustado                                               | (36.608)     | (510.985)                   |
| <b>MUDANÇAS NOS ATIVOS E PASSIVOS</b>                                    |              |                             |
| Decréscimo/(acrécimo) em ativos:                                         |              |                             |
| Contas a receber de clientes                                             | -            | (1.710)                     |
| Estoque de imóveis a comercializar                                       | -            | 42.395                      |
| Impostos a recuperar                                                     | -            | -                           |
| Adiantamentos                                                            | (1.220)      | (30.340)                    |
| Outros créditos                                                          | (10.007.747) | (800.445)                   |
| Gastos antecipados                                                       | -            | -                           |
| Decréscimo/(acrécimo) em passivos:                                       |              |                             |
| Fornecedores                                                             | -            | (5.000)                     |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                                    | (2.631)      | (16.964)                    |
| Adiantamento de Cliente                                                  | -            | -                           |
| Provisões                                                                | -            | -                           |
| Tributos diferidos                                                       | -            | (1.168)                     |
| Outros Débitos                                                           | -            | 388.500                     |
|                                                                          | (10.011.598) | (424.732)                   |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais     | (10.048.206) | (935.717)                   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                     |              |                             |
| Decréscimo/(acrécimo) em :                                               |              |                             |
| Imobilizado                                                              | -            | -                           |
| Investimentos                                                            | -            | -                           |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento  | -            | -                           |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                    |              |                             |
| Ajustes Patrimoniais                                                     |              |                             |
| Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                              | -            | -                           |
| Aumento do realizável a longo prazo- partes relacionadas                 | 1.694.376    | (1.136.168)                 |
| Aumento do passivo não circulante- partes relacionadas                   | 8.356.069    | 2.069.730                   |
| Aumento de Empréstimos e financiamentos e outros                         | -            | -                           |
| Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento | 10.050.445   | 933.562                     |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa                                 | 2.239        | (2.155)                     |
| Caixa e equivalentes de caixa                                            |              |                             |
| No início do exercício                                                   | 16.124       | 18.279                      |
| No final do exercício                                                    | 18.363       | 16.124                      |
| Aumento de caixa e equivalentes de caixa                                 | 2.239        | (2.155)                     |

BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
87  
Assinado de forma digital por BRUNO MIGUEL DI CARLO:09402020187  
Dados: 2023.02.24 10:59:12 -03'00'  
BRUNO MIGUEL DI CARLO  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 094.020.201-87

MARCO ANTONIO DE CASTRO  
MIRANDA:08125023100  
Assinado de forma digital por MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA:08125023100  
Dados: 2023.02.24 10:57:59 -03'00'  
MARCO ANTONIO DE CASTRO MIRANDA  
Administrador  
CPF/CNPJ (MF) N°.: 081.250.231-00

Documento assinado digitalmente  
gov.br  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Data: 27/02/2023 09:30:39-0300  
Verifique em https://verificador.br.br  
CLAUDIOARTE GOMES DOS SANTOS  
Contador CRC GO-011087/O-8



www.idea.emp.br  
atendimento@idea.emp.br  
+55 (62) 3941-5184  
Pròspere Office Harmony, Sala 217  
Alameda Ricardo Paranhos, 799, Marista – Goiânia-GO