



Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Companhia aberta de capital autorizado

CNPJ 08.797.760/0001-83



Proposta da Administração

Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária - 2021



CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021

SUMÁRIO

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO	3
1. OBJETO	3
2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS	4
3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL	5
4. LOCAL DAS ASSEMBLEIAS	5
5. INFORMAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS	5
6. BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA.....	7
7. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS	10
8. APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DA ORDEM DO DIA.....	11
9. ATA DAS ASSEMBLEIAS.....	11
10. ANÁLISE DAS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	11
11. ANÁLISE DAS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	15
12. CONCLUSÃO	16
ANEXO I COMENTÁRIOS DA DIRETORIA	17
ANEXO II PROPOSTA DE ORÇAMENTO DE CAPITAL PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2021	61
ANEXO III PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO	62
ANEXO IV PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....	67
ANEXO V CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA.....	89
ANEXO VI QUADRO COMPARATIVO DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA.....	109

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

Senhores acionistas,

A administração da **Cury Construtora e Incorporadora S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.348.231, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 08.797.760/0001-83, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como companhia aberta categoria "A", sob o código nº 02510-0 ("Companhia"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.") e da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009 ("ICVM 481"), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser submetida à deliberação nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária da Companhia, a serem realizadas, cumulativamente, em primeira convocação, no dia 23 de abril de 2021, às 15 horas, de forma exclusivamente digital, considerando-se, portanto realizada na sede social da Companhia ("Assembleias"), observada a legislação societária vigente e as disposições do Estatuto Social da Companhia ("Proposta").

1. OBJETO

A Administração da Companhia, levando em consideração os melhores interesses da Companhia, submete ao exame, discussão e votação das Assembleias as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(A) **Em Assembleia Geral Ordinária:**

- (i) demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (ii) relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (iii) proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2021;

- (iv) proposta da administração para a destinação do resultado da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020; e
- (v) fixação da remuneração global anual dos administradores para o exercício de 2021.

(B) **Em Assembleia Geral Extraordinária:**

- (i) reforma do Estatuto Social, com a alteração do artigo 6º para refletir no Estatuto Social o capital social atualizado da Companhia, do item “o”, do parágrafo 1º, do artigo 22 para aprimorar regra de alçada do Conselho de Administração e do artigo 34 para criar a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”; e
- (ii) consolidação do Estatuto Social.

As seções seguintes apresentarão as informações pertinentes e analisarão os itens acima enumerados, constantes da ordem do dia das Assembleias, com as justificativas que levaram a administração a formular a presente Proposta.

2. DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DOS ACIONISTAS

A administração da Companhia, em atendimento ao disposto nos artigos 133 e 135, §3º da Lei das S.A. e na regulamentação aplicável, coloca à disposição dos Senhores Acionistas, com pelo menos 1 (um) mês de antecedência da data marcada para realização destas Assembleias, os seguintes documentos:

- (i) demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (ii) relatório anual dos auditores independentes;
- (iii) relatório da administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (iv) parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020;
- (v) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes;
- (vi) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras;
- (vii) proposta de orçamento de capital;
- (viii) formulário de demonstrações financeiras padronizadas – DFP;
- (ix) boletim de voto a distância; e
- (x) a presente Proposta, com seus respectivos anexos.

Os documentos acima arrolados estão à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto

132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, e nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.cury.net/>), da CVM (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (<http://www.b3.com.br/>).

3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

Em atendimento ao artigo 124 da Lei das S.A., as Assembleias serão tempestivamente convocadas por anúncio publicado nos jornais habitualmente utilizados pela Companhia (o Diário Oficial do Estado de São Paulo e o jornal Valor Econômico) por 3 (três) vezes, contendo, no mínimo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia.

Destaca-se que, de acordo com a Lei das S.A., a primeira publicação do anúncio de convocação das Assembleias deve ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência. O prazo de antecedência da segunda convocação para as Assembleias, se necessária, é de 8 (oito) dias.

4. LOCAL DAS ASSEMBLEIAS

As Assembleias serão realizadas exclusivamente de modo digital, por meio de disponibilização de sistema eletrônico que possibilitará que os acionistas acompanhem e votem nas Assembleias. Assim, considera-se as Assembleias realizadas no edifício da sede da Companhia, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

5. INFORMAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS

As Assembleias serão realizadas de maneira exclusivamente digital, observando o disposto na ICVM 481. A administração da Companhia esclarece que, observados os respectivos prazos e procedimentos, os Senhores Acionistas poderão participar e votar nas Assembleias por meio das seguintes formas disponibilizadas pela Companhia: (a) sistema eletrônico para participação a distância; e (b) boletim de voto a distância.

Reitera-se que não haverá a possibilidade de os Senhores Acionistas comparecerem fisicamente às Assembleias, uma vez que essa será realizada exclusivamente de modo digital.

Os acionistas interessados em participar das Assembleias por meio de sistema eletrônico de votação a distância deverão enviar e-mail para o endereço ri@cury.net até **48 (quarenta e oito) horas** antes da data de realização das Assembleias, ou seja, **até às 15h de 21 de abril de 2021**, manifestando seu interesse em participar das Assembleias dessa forma e solicitando o link de acesso ao sistema (“Solicitação de Acesso”).

A Solicitação de Acesso deverá (i) conter a identificação do acionista e, se for o caso, de seu representante legal que comparecerá às Assembleias, incluindo seus nomes completos e seus CPF ou CNPJ, conforme o caso, e telefone e endereço de e-mail do solicitante; e (ii) ser acompanhada dos documentos necessários para participação nas Assembleias, conforme abaixo.

Validadas a condição de acionista e a regularidade dos documentos pela Companhia após o cadastro, o acionista receberá, até 24 (vinte e quatro) horas antes das Assembleias, as instruções para acesso ao sistema eletrônico para participação nas Assembleias.

Caso o acionista não receba as instruções de acesso com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do horário de início das Assembleias, deverá entrar em contato com o Departamento de Relações com Investidores, por meio do endereço ri@cury.net, com até 12 (doze) horas de antecedência do horário de início das Assembleias, para que seja prestado o suporte necessário.

O sistema eletrônico a ser disponibilizado para acesso e participação nas Assembleias será o aplicativo de reuniões virtuais Zoom. Mais informações sobre as funcionalidades dessa plataforma podem ser encontradas em: <https://zoom.us>.

Recomenda-se que os acionistas garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos para a utilização de tal sistema.

Por meio da plataforma Zoom, os acionistas credenciados poderão discutir e votar os itens da ordem do dia, tendo acesso com vídeo e áudio à sala virtual em que serão realizadas as Assembleias.

Na data das Assembleias, o link de acesso à plataforma digital estará disponível a partir de 30 (trinta) minutos de antecedência e até 15 (quinze) minutos após o horário de início das Assembleias, sendo que o registro da presença do acionista via sistema eletrônico somente se dará mediante o acesso via link, conforme instruções e nos horários aqui indicados (entre 30 (trinta) minutos antes e 15 (quinze) minutos após o horário marcado para início das Assembleias). Após 15 (quinze) minutos do início das Assembleias, não será possível o ingresso do acionista nas Assembleias, independentemente da realização do cadastro prévio. Assim, a Companhia recomenda que os acionistas acessem a plataforma digital para participação das Assembleias com pelo menos 30 (trinta) minutos de antecedência.

Instruções e orientações detalhadas sobre os procedimentos para acompanhamento, participação e manifestação por parte dos acionistas serão prestadas pela mesa no início das Assembleias.

A Companhia não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer eventuais outras questões alheias à Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista nas Assembleias por meio do sistema eletrônico.

Nos termos do artigo 126, da Lei das S.A., do artigo 10, §5º do Estatuto Social, para participar das Assembleias os acionistas deverão apresentar à Companhia, por meio do endereço eletrônico acima, cópias dos seguintes documentos:

- (i) caso o acionista seja pessoa física, documento de identidade (RG, CNH, passaporte, carteiras de identidade expedidas pelos conselhos profissionais e carteiras funcionais expedidas pelos órgãos da Administração Pública, desde que com foto de seu titular);
- (ii) comprovante da titularidade das ações emitido por instituição responsável até 5 (cinco) dias antes da data da realização das Assembleias;
- (iii) caso o acionista seja pessoa jurídica, atos societários que comprovem os poderes de representação legal (conforme abaixo) e documento de identidade do representante; e/ou

- (iv) conforme aplicável (e nos termos abaixo), instrumento de mandato assinado, sendo admitida a assinatura digital, por meio de certificado digital emitido por autoridades certificadoras vinculadas à ICP-Brasil.

O representante do acionista pessoa jurídica deverá apresentar cópia simples dos seguintes documentos, devidamente registrados no órgão competente: (a) contrato ou estatuto social; e (b) ato societário de eleição do administrador que (b.i) comparecer às Assembleias como representante da pessoa jurídica, ou (b.ii) assinar procuração para que terceiro represente acionista pessoa jurídica.

No tocante aos fundos de investimento, a sua representação caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento. Nesse caso, o representante da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários acima mencionados relacionados à gestora ou à administradora, deverá apresentar cópia simples do regulamento do fundo, devidamente registrado no órgão competente.

Com relação à participação por meio de procurador, a outorga de poderes de representação para participação nas Assembleias deverá ter sido realizada há menos de um ano, nos termos do artigo 126, §1.º, da Lei das S.A. Adicionalmente, em cumprimento ao disposto no artigo 654, §1º e §2º da Lei nº 10.406/2002 (“Código Civil”), a procuração deverá conter a indicação do lugar onde foi passada, a qualificação completa do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos, sendo admitida assinatura digital, por meio de certificado digital emitido por autoridades certificadoras vinculadas à ICP-Brasil.

Vale mencionar que acionistas (a) pessoas naturais somente poderão ser representadas nas Assembleias por procurador que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, conforme o artigo 126, §1º da Lei das S.A.; e (b) pessoas jurídicas poderão, nos termos da decisão da CVM no âmbito do Processo CVM RJ2014/3578, julgado em 4 de novembro de 2014, ser representadas por procurador constituído em conformidade com seu contrato ou estatuto social e segundo as normas do Código Civil.

Não serão exigidos reconhecimento de firma, notariação ou consularização dos documentos dos acionistas expedidos no exterior, que deverão ser traduzidos por tradutor juramentado matriculado na Junta Comercial, e registrados no Registro de Títulos e Documentos, nos termos da legislação em vigor.

6. BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA

Em atendimento à ICVM 481, foi disponibilizado boletim de voto a distância referente às Assembleias nas páginas eletrônicas da Companhia (<https://ri.cury.net/>), da CVM (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>), em versão passível de impressão e preenchimento manual (categoria: “Assembleia”; tipo “AGOE”; categoria: “Boletim de voto a distância”).

O boletim de voto a distância contém as matérias constantes da agenda das Assembleias. Os acionistas que optarem por manifestar seus votos a distância nas Assembleias deverão preencher o boletim de voto a distância disponibilizado pela Companhia indicando se desejam aprovar, rejeitar ou abster-se de votar nas deliberações descritas no boletim, observados os procedimentos a seguir.

Como se trata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foram disponibilizados 2 (dois) boletins de voto a distância: um boletim de voto a distância que contém as matérias da agenda da Assembleia Geral Ordinária, e um boletim de voto a distância que contém as matérias da agenda da Assembleia Geral Extraordinária.

Esclarece-se que, embora as Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária ocorram no mesmo dia, os respectivos quóruns de instalação são contabilizados de forma distinta. Dessa forma, o acionista que eventualmente preencha apenas o boletim gerado para a Assembleia Geral Ordinária, mas não o faça para o boletim gerado para a Assembleia Geral Extraordinária, deve ter sua presença computada apenas na Assembleia Geral Ordinária, e vice-versa.

Envio do boletim de voto a distância diretamente à Companhia

Depois de preenchido o boletim, os Senhores Acionistas deverão enviar à Companhia, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, por meio do e-mail ri@cury.net, os seguintes documentos:

- (i) o boletim de voto a distância relativo às Assembleias, com todos os campos devidamente preenchidos, todas as páginas rubricadas e a última página assinada pelo acionista ou seu(s) representante(s) legal(is), sendo admitida assinatura digital por meio de certificado digital emitido por autoridades certificadoras vinculadas à ICP-Brasil; e
- (ii) documentos de identidade e de comprovação de representação, conforme instruções contidas na seção 5 acima.

Para ser aceito validamente, o boletim de voto, acompanhado da respectiva documentação, deverá ser recebido pela Companhia até o dia até **16 de abril de 2021**, inclusive.

Nos termos do artigo 21-U da ICVM 481, em até 3 (três) dias contados do recebimento dos documentos acima indicados, a Companhia comunicará aos acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço eletrônico informado pelos acionistas no boletim de voto a distância: (i) o recebimento do boletim de voto a distância, bem como que o boletim e eventuais documentos que o acompanham são suficientes para que o voto do acionista seja considerado válido; ou (ii) a necessidade de retificação ou reenvio do boletim de voto a distância ou dos documentos que o acompanham, descrevendo os procedimentos e prazos necessários à regularização do voto a distância.

Conforme parágrafo único do artigo 21-U da ICVM 481, o acionista pode retificar ou reenviar o boletim de voto a distância ou os documentos que o acompanham, desde que observado o prazo para o recebimento pela Companhia, acima indicado.

Não serão considerados os votos proferidos por acionistas nos casos em que o boletim de voto a distância e/ou os documentos de representação dos acionistas elencados acima sejam enviados (ou reenviados e/ou retificados, conforme o caso) sem observância dos prazos e formalidades de envio indicadas acima.

Envio do boletim de voto a distância por meio dos prestadores de serviço

Conforme facultado pelo artigo 21-B da ICVM 481, além do envio do boletim de voto a distância diretamente para a Companhia, os Senhores Acionistas poderão enviar instruções de preenchimento do boletim de voto a distância para prestadores de serviço aptos a prestar serviços de coleta e transmissão de instruções de preenchimento do boletim de voto a distância, desde que referidas instruções sejam recebidas até **16 de abril de 2021**.

Dessa forma, as instruções de voto poderão ser enviadas por intermédio do agente de custódia dos acionistas detentores de ações de emissão da Companhia que estejam depositadas em depositário central ou, caso as ações estejam em ambiente escritural, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A.

O agente de custódia e a Itaú Corretora de Valores S.A. verificarão as instruções de voto fornecidas pelos acionistas, mas não são responsáveis por verificar a elegibilidade do acionista para exercício do direito de voto, função que caberá à Companhia, no momento da realização das Assembleias, depois do recebimento das informações dos prestadores de serviços de custódia e escrituração.

As instruções de voto feitas por acionistas detentores de ações de emissão da Companhia que estejam em ambiente escritural, por intermédio da Itaú Corretora de Valores S.A., deverão ser realizadas por meio do site Itaú Assembleia Digital. Para votar pelo site é necessário realizar um cadastro e possuir um certificado digital. Informações sobre o cadastro e passo a passo para emissão do certificado digital estão descritas no site: <https://assembleiadigital.certificadodigital.com/itausecuritiesservices/artigo/home/assembleia-digital>.

Acionistas com posição acionária em instituição custodiante/ corretora deverão verificar os procedimentos para votar com a instituição custodiante da ação.

Os acionistas deverão entrar em contato com os seus respectivos agentes de custódia e com a Itaú Corretora de Valores S.A., caso necessitem de informações adicionais, para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das instruções de voto via boletim, bem como os documentos e informações exigidos para tanto. Referidos prestadores de serviço comunicarão aos acionistas o recebimento das instruções de voto ou a necessidade de retificação ou reenvio, devendo prever os procedimentos e prazos aplicáveis.

No caso de acionistas que possuam parte das ações de emissão da Companhia de sua titularidade em custódia e parte em ambiente escritural, ou que possuam ações custodiadas em mais de uma instituição custodiante, as instruções de voto podem ser enviadas apenas para uma instituição, sendo que o voto será sempre considerado pela quantidade total de ações de titularidade do acionista.

Informações Adicionais

Adicionalmente, a Companhia ressalta que:

- (i) caso haja divergências entre eventual boletim recebido diretamente pela Companhia e instrução de voto coletada pelo agente escriturador (conforme constante no mapa

de votação proveniente do escriturador), para um mesmo número de CPF ou CNPJ, a instrução de voto do escriturador prevalecerá, de acordo com as disposições do §2º do artigo 21-W da ICVM 481;

- (ii) conforme determinado pelo artigo 21-S da ICVM 481, a Central Depositária da B3, ao receber as instruções de voto dos acionistas por meio de seus respectivos agentes de custódia, desconsiderará eventuais instruções divergentes em relação a uma mesma deliberação que tenham sido emitidas pelo mesmo número de inscrição no CPF ou CNPJ;
- (iii) encerrado o prazo de votação à distância por meio de boletim, o acionista não poderá alterar as instruções de voto já enviadas, salvo nas Assembleias, observado que, quanto ao acionista que já tenha enviado o boletim de voto a distância e que participe e vote das Assembleias por meio do sistema eletrônico, todas as instruções de voto recebidas por meio de boletim de voto a distância para aquele acionista, identificado por meio do número de seu CPF ou CNPJ, devem ser desconsideradas, nos termos do art. 21-C, §2º, II, da ICVM 481/09; e
- (iv) conforme previsto no art. 21-X da ICVM 481, as instruções de voto a distância serão consideradas normalmente na hipótese de eventual adiamento das Assembleias ou caso seja necessária à sua realização em segunda convocação, desde que o eventual adiamento ou realização em segunda convocação não ultrapassem 30 (trinta) dias da data inicialmente prevista para sua realização em primeira convocação.

7. REGRAS PARA INSTALAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

Como regra geral, enunciada no artigo 125 da Lei das S.A., as assembleias gerais são instaladas, em primeira convocação, com a presença de acionistas titulares de, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações com direito de voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto.

Não obstante, nos termos do artigo 135 da Lei das S.A., as assembleias gerais extraordinárias que tenham por objeto a reforma do estatuto social somente serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de acionistas titulares de ações representativas de, pelo menos, 2/3 (dois terços) do capital social com direito a voto.

As matérias sujeitas à assembleia geral ordinária poderão ser discutidas caso presentes acionistas titulares de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do capital social total e votante. Já as matérias objeto da assembleia geral extraordinária somente poderão ser discutidas se houver a presença de acionistas representando mais de 2/3 (dois terços) do capital social total e votante da Companhia.

Nesse sentido, considerando que as matérias da ordem do dia referentes à assembleia geral extraordinária contemplam a reforma do Estatuto Social da Companhia, caso estejam presentes acionistas titulares de 1/4 (um quarto) ou mais do capital social da Companhia, mas em número inferior aos 2/3 (dois terços), será instalada apenas a assembleia geral ordinária, ficando prejudicadas as matérias da assembleia geral extraordinária. Nesse caso, a discussão de tais matérias dependerá da

convocação de assembleia geral extraordinária específica mediante a publicação de novo edital de convocação nos termos da lei.

8. APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DA ORDEM DO DIA

As deliberações das assembleias gerais de acionistas, ressalvadas as exceções previstas em lei, são tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, desconsideradas as abstenções (artigo 129 da Lei das S.A.).

Visto que as matérias a serem apreciadas no âmbito das Assembleias não estão sujeitas à aprovação por quórum qualificado, a aprovação das matérias objeto da ordem do dia das Assembleias dependerá do voto da maioria absoluta das ações presentes às Assembleias, desconsideradas as abstenções.

9. ATA DAS ASSEMBLEIAS

Nos termos do artigo 130, *caput*, da Lei das S.A., os trabalhos das assembleias gerais são documentados por escrito em ata lavrada no “Livro de Atas das Assembleias Gerais”, que será assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, observando o disposto na ICVM 481 com relação às formalidades das assembleias digitais.

É possível, desde que autorizado pela assembleia geral, lavrar a ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, conforme delimita o artigo 130, §1º, da Lei das S.A. Nesse caso, as propostas ou documentos submetidos às Assembleias, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, serão numerados, autenticados pela mesa e por qualquer acionista que o solicitar, e arquivados na companhia. Adicionalmente, a mesa, a pedido de acionista interessado, autenticará exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Nos termos do artigo 130, *caput*, da Lei das S.A., serão tiradas certidões da ata da assembleia geral, devidamente autenticadas pelo presidente e secretário, que serão enviadas eletronicamente à CVM e à B3, apresentadas a registro na Junta Comercial do Estado da sede da companhia e publicadas no diário oficial e no jornal de grande circulação, em conformidade com o previsto no artigo 135, §1º e no artigo 289 da Lei das S.A. Conforme orienta o artigo 130, §2º da Lei das S.A., companhias abertas poderão, desde que autorizado pela assembleia geral, publicar a ata com omissão das assinaturas dos acionistas.

Desse modo, a administração propõe que a ata das Assembleias seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, observados os requisitos acima mencionados, e sua publicação seja efetuada com a omissão das assinaturas dos acionistas.

10. ANÁLISE DAS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O objetivo desta seção é analisar as matérias correspondentes à ordem do dia da assembleia geral ordinária, submetidas à apreciação de V.Sas. nas Assembleias, permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão informada e refletida por parte dos Senhores Acionistas.

10.1. Demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes e do parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

A administração da Companhia submete à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras e correspondentes notas explicativas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, elaboradas de acordo com a Lei das S.A., com os pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela CVM e pelas demais normas da CVM, e devidamente auditadas por auditor independente registrado junto à CVM.

Nos termos da legislação aplicável, as demonstrações financeiras da Companhia foram colocadas à disposição dos senhores acionistas na forma de “caderno do auditor” acompanhadas dos seguintes documentos e informações: (a) relatório dos administradores sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020; (b) relatório anual do auditor independente, incluindo o respectivo parecer; (c) parecer do Comitê de Auditoria Interno Não Estatutário (d) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes; (e) declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras; e (f) proposta de orçamento de capital.

Em atendimento à legislação aplicável e logrando incrementar a compreensão de V.Sas. com relação à realidade da Companhia, o **Anexo I** à presente Proposta contém os comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos da seção 10 do formulário de referência, conforme Anexo 24 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009 (“**ICVM 480**”).

Assim, com base nos documentos e informações disponibilizados, a administração propõe à Assembleia Geral Ordinária a aprovação integral das demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

10.2. Relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

A administração da Companhia submete à apreciação de V. Sas., por meio do relatório da administração, as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

O relatório dos administradores sobre os negócios sociais foi elaborado em conformidade com orientações da CVM e contém as seguintes informações mínimas previstas na Lei das S.A.: (a) considerações a respeito da aquisição de debêntures de própria emissão (artigo 55, §2º); (b) política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos constantes de acordo de acionistas (artigo 118, §5º); (c) negócios sociais e principais fatos administrativos ocorridos no exercício (artigo 133, inciso I); e (d) relação dos investimentos em sociedades coligadas e/ou controladas evidenciando as modificações ocorridas durante o exercício (artigo 243).

Adicionalmente, o relatório da administração contém as informações a respeito da relação entre a Companhia e o auditor independente, nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003.

Com base nos documentos e informações, a administração propõe à Assembleia Geral Ordinária a aprovação integral das contas dos administradores e do relatório da administração referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

10.3. Proposta de orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2021

Nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., a assembleia geral pode deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício para execução de orçamento de capital por ela previamente aprovado, sendo possível a aprovação pela assembleia geral ordinária que deliberar a respeito das demonstrações financeiras do exercício anterior.

Nesse sentido, a administração da Companhia propõe à Assembleia Geral Ordinária a aprovação do orçamento de capital para o exercício social de 2021, conforme o **Anexo II**.

10.4. Proposta da administração para a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apurou um resultado líquido positivo no montante total de R\$ 160.811.831,94 (cento e sessenta milhões, oitocentos e onze mil, oitocentos e trinta e um reais e noventa e quatro centavos).

Descontando-se a parcela de R\$ 8.040.591,60 (oito milhões, quarenta mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta centavos), destinada à reserva legal da Companhia, correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A., o lucro líquido da Companhia do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das S.A., perfaz o montante de R\$ 152.771.240,34 (cento e cinquenta e dois milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos).

Dessa forma, nos termos do artigo 34 do Estatuto Social da Companhia, o dividendo obrigatório, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, é de R\$ 38.192.810,09 (trinta e oito milhões, cento e noventa e dois mil, oitocentos e dez reais e nove centavos).

Diante do exposto, assim, tem-se que a administração da Companhia propõe a seguinte destinação para o lucro líquido apurado:

(a) R\$ 8.040.591,60 (oito milhões, quarenta mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta centavos), correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado à formação da reserva legal da Companhia, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.;

(b) R\$ 152.771.240,34 (cento e cinquenta e dois milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), correspondente ao lucro líquido ajustado do exercício, da seguinte forma:

- (b.i) R\$ 38.192.810,09 (trinta e oito milhões, cento e noventa e dois mil, oitocentos e dez reais e nove centavos) a ser declarado e distribuído a título de dividendo obrigatório;
- (b.ii) R\$ 76.807.189,91 (setenta e seis milhões, oitocentos e sete mil, cento e oitenta e nove reais e noventa e um centavos) a ser declarado e distribuído a título de valores complementares ao dividendo obrigatório; e
- (b.iii) R\$ 37.771.240,34 (trinta e sete milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos) a ser destinado a reserva de retenção de lucros, com base no orçamento de capital proposto acima.

A administração da Companhia informa, ainda, que, em função do resultado apurado, as informações indicadas no Anexo 9-1-II à ICVM 481 constam do **Anexo III** à presente Proposta.

10.5. Fixação da remuneração global anual dos administradores para o exercício de 2021

Segundo o artigo 152 da Lei das S.A., a assembleia geral deve fixar o montante global ou individual da remuneração dos administradores, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado.

A administração da Companhia propõe um montante global e anual de até R\$ 23.471.062,66 (vinte e três milhões, quatrocentos e setenta e um mil e sessenta e dois reais e sessenta e seis centavos) para a remuneração dos administradores da Companhia (Conselho de Administração e Diretoria) para o exercício social de 2021.

Em cumprimento ao disposto no artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da remuneração individualmente entre os membros do conselho e os diretores.

O valor global de remuneração da administração proposto compreende a remuneração da Diretoria e do Conselho de Administração da Companhia, incluindo remuneração fixa e variável (máxima), direta e indireta, assim como benefícios de qualquer natureza. O montante proposto considera, ainda, tributos e contribuições para a previdência social oficial que sejam ônus da Companhia.

Subordinado à efetiva deliberação do Conselho de Administração distribuindo a remuneração entre os órgãos, estima-se a atribuição do montante global de até R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para o Conselho de Administração e de até R\$ 23.051.062,66 (vinte e três milhões, cinquenta e um mil e sessenta e dois reais) para a Diretoria.

As informações sobre a remuneração dos administradores na forma do item 13 do Formulário de Referência, conforme previsto na ICVM 481, constam do **Anexo IV** à presente Proposta.

11. ANÁLISE DAS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA A SEREM DELIBERADAS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

O objetivo desta seção é analisar as matérias correspondentes à ordem do dia da assembleia geral extraordinária, submetidas à apreciação de V.Sas. na Assembleia, permitindo, assim, a formação de convicção e a tomada de decisão informada e refletida por parte dos Senhores Acionistas.

11.1 Reforma do Estatuto Social, com a alteração do artigo 6º, do item “o”, do parágrafo 1º, do artigo 22 e do artigo 34.

No contexto da contínua busca pelo aperfeiçoamento de sua estrutura de governança, visando a aprimorar suas regras e procedimentos corporativos e assegurar maior transparência a seus acionistas e ao mercado em geral, a administração da Companhia submete aos senhores acionistas proposta de alteração do Estatuto Social.

As alterações ora propostas têm por objeto alterações e ajustes no atual artigo 6º, no item “o”, do parágrafo 1º, do artigo 22 e no artigo 34.

Em síntese, as principais alterações ora propostas visam a refletir no Estatuto Social o capital social atualizado da Companhia (artigo 6º) conforme aumento de capital aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia no valor de R\$ 169.999.998,30 (cento e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais, e trinta centavos), dentro do limite do seu capital autorizado, em reunião realizada em 17 de setembro de 2020; aprimorar regra de alçada do Conselho de Administração da Companhia, relativa à concessão pela Companhia de avais, fianças ou outras garantias em operações usuais do cotidiano da Companhia (artigo 22, parágrafo 1º, item “o”); e criar a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos” (artigo 34).

Em atenção ao art. 11, I, da ICVM 481, o **Anexo V** reflete cópia do Estatuto Social com a totalidade das alterações aqui propostas, em marcas evidenciando as modificações, inclusões e exclusões.

O **Anexo VI** à presente Proposta, por sua vez, contém quadro comparativo do Estatuto Social evidenciando, em destaque, todas as alterações propostas, acompanhadas de informações sobre sua respectiva origem, justificativa e impactos (observando o art. 11, II, da ICVM 481).

11.2 Consolidação do Estatuto Social.

Considerando que as propostas submetidas à Assembleia Geral Extraordinária, descritas e analisadas no item 11.1 acima, tem por objeto ou efeito a alteração de dispositivos estatutários, a administração da Companhia propõe a consolidação do Estatuto Social.

A administração entende que a consolidação do Estatuto Social é pertinente e oportuna, assegurando a atualização do documento e facilitando a compreensão, por parte dos seus acionistas e investidores em geral, das regras que disciplinam a vida societária da Companhia.

Assim, caso a proposta objeto do item 11.1 acima seja aprovada, propõe-se que a Assembleia Geral Extraordinária aprove também a versão consolidada do Estatuto Social que acompanha esta Proposta na forma do **Anexo V**.

12. CONCLUSÃO

Pelos motivos acima, a Administração da Companhia submete a presente Proposta à apreciação dos Senhores Acionistas e recomenda a sua integral aprovação.

São Paulo, 23 de março de 2021.

Ronaldo Cury de Capua
Presidente do Conselho de Administração

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO I

COMENTÁRIOS DA DIRETORIA

(CONFORME SEÇÃO 10 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA – ICVM 480)

10.1 Condições financeiras/patrimoniais

10.1.a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

As receitas da Companhia provêm principalmente de incorporações e vendas de empreendimentos imobiliários, no âmbito do programa “Casa Verde e Amarela”, bem como de empreendimentos financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação. A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários ao longo do período de construção, aplicando o percentual do custo incorrido das unidades vendidas em relação ao seu custo total orçado, sobre o valor das unidades vendidas. Os efeitos decorrentes da pandemia de COVID-19 até a presente data não ocasionaram suspensão ou paralisação de qualquer uma das linhas de crédito acessadas tanto pela Companhia quanto por nossos clientes.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 as vendas contratadas líquidas de distratos atingiram VGV de R\$ 1.345,9 milhões, o que representou crescimento de 37,0% quando comparado ao VGV de R\$ 982,1 milhões em 2019. As vendas contratadas líquidas em 2019 representaram crescimento de 10% em relação a 2018 (quando totalizaram R\$ 886,7 milhões). Tal evolução do desempenho está em linha com o histórico da Companhia e sua estratégia assertiva no segmento voltado para a média e baixa renda e à excelência de execução da Companhia.

Nossos diretores julgam que contamos com confortável liquidez financeira, evidenciada pela nossa dívida líquida, que é calculada da seguinte forma: Endividamento curto e longo prazo menos os recursos de caixa, equivalentes e aplicações financeiras. O endividamento curto e longo prazo é calculado pela somatória das contas contábeis de empréstimos e financiamentos no passivo circulante e passivo não circulante do Balanço Patrimonial da Companhia. A tabela abaixo apresenta o cálculo de nossa dívida líquida e o índice de liquidez para os exercícios de 2020, 2019 e 2018:

Em milhares de reais, exceto percentuais	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
(a) Endividamento curto e longo prazo (Empréstimos e financiamentos circulante + Empréstimos e financiamentos não circulante)	276.703	286.966	217.596
Caixa, Equivalente de Caixa e Aplicações (b)	430.898	314.343	250.961
Dívida Líquida (a-b)	(154.195)	(27.377)	(33.365)
Patrimônio Líquido (PL)	642.387	363.797	346.647
% Dívida Líquida / PL	(24,00%)	(7,53%)	(9,63%)
Ativo Circulante e não Circulante (c)	1.644.712	1.287.998	1.129.517
Passivo Circulante e não Circulante (d)	1.002.325	924.202	782.870
Índice de Liquidez (c/d)	1,64	1,39	1,44

Em 31 de dezembro de 2020, o índice de dívida líquida em relação ao patrimônio líquido era de -24,00% ante -7,5% em 2019 e -9,6% em 31 de dezembro de 2018. O aumento percentual relevante da dívida líquida deu-se em função da geração de caixa operacional no período, decorrente da evolução das obras da Companhia e do consequente repasse e liberação de recursos da Caixa Econômica Federal e pelos recursos oriundos da oferta primária de ações em 21 de setembro de 2020.

Nossos Diretores entendem que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para fazer frente às obrigações de curto e médio prazo da Companhia. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as alternativas de financiamento disponíveis, é suficiente para atender às necessidades de recursos para desenvolvimento de suas atividades e execução do seu plano de negócios. Além disso, os recursos oriundos da oferta primária de ações, em 21 de setembro de 2020, reforçou a estrutura de capital da Companhia. Até a presente data, os efeitos do COVID-19 não afetaram materialmente a geração de caixa da Companhia.

Do total de ativos da Companhia, 82,2% são reconhecidos no circulante, ao passo que para os passivos, 36,6% são reconhecidos no circulante, o que reforça a situação de liquidez favorável ainda representada pelo índice de liquidez. Considerando o histórico de lucratividade da empresa, o patrimônio líquido da Companhia é considerado adequado para fazer frente a potencial queda da atividade, que poderia impactar negativamente os resultados futuros.

10.1.b. Estrutura de capital

No encerramento de 2020, o capital social da Companhia era de R\$ 306.846.633,00 (trezentos e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 291.875.088 (duzentos e noventa e um milhões, oitocentas e setenta e cinco mil e oitenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo que no encerramento do exercício de 2020 a Companhia não possuía ações em tesouraria.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 642.387 milhões, o que representa acréscimo de 76,6%, ou R\$ 278.590 milhões, em relação a 31 de dezembro de 2019. Tal aumento é explicado, em grande parte, pelos recursos oriundos da oferta primária de ações, em 21 de setembro de 2020.

No encerramento de 2019, o capital social da Companhia era de R\$ 71.133.580,94 (setenta e um milhões e cento e trinta e três mil, quinhentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 68.643.906 (sessenta e oito milhões, seiscentas e quarenta e três mil, novecentas e seis) ações ordinárias e 2.489.675 (dois milhões, quatrocentas e oitenta e nove mil, seiscentas e setenta e cinco) ações preferenciais, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia não possuía ações em tesouraria.

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 363,8 milhões, representando um acréscimo de 5% (cinco por cento), ou R\$ 17,2 milhões, em relação a 31 de dezembro de 2018. Deste aumento, R\$ 2,5 milhões foram provenientes de aumento de capital social, R\$ 8,1 milhões foram provenientes de constituição da reserva do capital pelos novos acionistas, conforme Assembleia Geral Extraordinária do dia 08 de outubro de 2019, e R\$ 6,5 milhões do lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que não foi distribuído aos acionistas.

No encerramento de 2018, o capital social da Companhia era de R\$ 68.643.905,44 (sessenta e oito milhões, seiscentos e quarenta e três mil, novecentos e cinco reais e quarenta e quatro centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 68.643.906 (sessenta e oito milhões, seiscentas e quarenta e três mil, novecentas e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo que no encerramento do exercício de 2018 a Companhia não possuía ações em tesouraria.

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 346,6 milhões, representando um acréscimo de 3% (três por cento), ou R\$ 9,9 milhões, em relação a 31 de dezembro de 2017. O total deste aumento é proveniente do lucro do exercício que não foi distribuído aos acionistas.

Abaixo demonstramos a abertura de nossa estrutura de capital (representada pelo patrimônio líquido) e capital de terceiros (correspondente ao novo passivo):

Em milhares de reais	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Passivo Circulante	602.035	644.384	490.846
Passivo Não Circulante	400.290	279.818	292.024
Patrimônio Líquido (PL)	642.387	363.797	346.647
Total	1.644.712	1.287.998	1.129.517
Capital Próprio	642.387	363.797	346.647
Capital de Terceiros	1.002.325	924.202	782.870

Ao final do exercício de 2020, nossa estrutura de capital contava com 39,1% de capital próprio e 60,9% de capital de terceiros, ante 28,2% de capital próprio e 71,8% de capital de terceiros em 2019 e 30,7% de capital próprio e 69,3% de capital de terceiros em 2018. A Companhia apresenta saldo nas contas

de Dividendos a Pagar no montante de R\$ 38.1 milhões, R\$ 170,0 milhões e R\$ 134,4 milhões, ao final dos exercícios de 2020, 2019 e 2018 respectivamente, considerados como capital de terceiros. A Companhia apresentava percentuais de capital próprio de 39,1%, 32,5% e 34,8% ao final dos exercícios de 2020, 2019 e 2018 respectivamente. A companhia busca manter significativa parcela de capital de terceiros em sua estrutura de capital, uma vez que as taxas praticadas pelas instituições financeiras para o financiamento de empreendimentos enquadrados no programa “Casa Verde e Amarela” são atrativas.

Nossos diretores acreditam que a estrutura de capital atual é adequada para a continuidade das operações e que o nível de alavancagem financeira, mensurado pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, conforme demonstrado no item 10.1.a acima, continua em nível confortável.

Adicionalmente, os nossos diretores acreditam que a Companhia possui uma posição de caixa para continuar desenvolvendo suas operações nos próximos anos.

10.1.c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos.

A Companhia mantém níveis de liquidez adequados aos seus compromissos assumidos, resultado de sua confortável posição de caixa e liquidez, sólida geração de caixa e baixa necessidade de capital para suas operações. Considerando nosso perfil de endividamento, fluxo de caixa e posição de liquidez, os nossos Diretores entendem que possuímos recursos de capital suficientes para finalizar a totalidade dos empreendimentos lançados e honrar os compromissos assumidos por conta da aquisição de terrenos. Caso seja necessário contrair novos financiamentos, nossos Diretores acreditam que seremos capazes de contratá-los.

Em 21 de setembro de 2020, a Companhia emitiu 18.181.818 (dezoito milhões, cento e oitenta e um mil e oitocentas e dezoito) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no âmbito da abertura de capital da Cury. Com isso, foram captados R\$ 169.999.998,30 (cento e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais, e trinta centavos).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a captação de R\$ 100,0 milhões através da 1ª Emissão de Debêntures Simples com colocação privada, com o propósito de servir de lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A emissão contou com a garantia da Cyrela, que atuou com fiadora na operação.

Em 31 de dezembro de 2018, a dívida líquida da Companhia totalizava R\$ -33,4 milhões e o índice dívida líquida sobre patrimônio líquido era de -9,6%. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia realizou a captação de R\$ 110,0 milhões através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) tendo como credor o Banco Alfa de Investimento S.A., com o propósito de servir de lastro para emissão de CRI. A CCB contou com o aval da Cyrela.

A Companhia entende que apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez corrente da Companhia evoluíram conforme tabela abaixo e demonstram a capacidade de pagamento de suas obrigações perante parceiros e instituições financeiras.

	Em 31 de dezembro de
--	----------------------

Em milhares de reais, exceto índice	2020	2019	2018
Ativo Circulante	1.352.511	1.076.856	921.783
Passivo Circulante	602.035	644.384	490.846
Liquidez Corrente	2,25	1,67	1,88

10.1.d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas.

Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a Companhia utilizou as linhas de apoio à produção disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal como principal fonte de recursos para financiar a construção de imóveis habitacionais. Em 21 de setembro de 2020, a Companhia emitiu 18.181.818 (dezoito milhões, cento e oitenta e um mil e oitocentas e dezoito) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no âmbito da abertura de capital da Cury. Com isso, foi captado R\$ 169.999.998,30 (cento e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e oito reais, e trinta centavos). Adicionalmente, a Companhia emitiu uma CCB com o Banco Itaú S.A. de R\$ 70 milhões em 2020. Para fins de captação em operação de emissão de CRI, a Companhia emitiu uma CCB com o Banco Alfa no montante de R\$ 110 milhões no exercício de 2018 (dos quais R\$21 milhões foram investidos em determinados projetos e R\$88 milhões ainda não foram investidos), e uma debênture no montante de R\$ 125 milhões no exercício de 2019, dos quais R\$ 100 milhões foram captados dentro do exercício, servindo ambas as referidas emissões de lastro para posterior emissão de CRI.

10.1.e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.

A Companhia poderá contrair novas dívidas de natureza semelhante àquelas contratadas em exercícios sociais anteriores, quando julgar que as taxas de juros sejam atrativas, para fins de aquisição de terrenos, ou se necessitar de recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo.

10.1.f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas:

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo total de empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 276,7 milhões (43,1% do patrimônio líquido), enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa somada à posição de títulos e valores mobiliários era de R\$ 430,9 milhões, ou seja, um excedente de Caixa e equivalentes de caixa de R\$ 154,2 milhões.

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo total de empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 286,9 milhões (78,88% do patrimônio líquido), enquanto a posição de caixa e equivalentes de caixa somada à posição de títulos e valores mobiliários era de R\$ 314,3 milhões, ou seja, um excedente de Caixa e equivalentes de caixa de R\$ 27,7 milhões. O saldo total de empréstimos e financiamentos da Companhia era de R\$ 217,6 milhões em 31 de dezembro de 2018 (62,77% do patrimônio líquido).

Cabe destacar que, na maioria dos nossos empreendimentos, os financiamentos à produção são amortizados mediante o repasse do saldo devedor do comprador do imóvel junto à Companhia para

o banco provedor do financiamento utilizado na construção do empreendimento, ou para o banco de preferência do cliente, mediante compensação com o banco financiador da construção ou recebimento dos recursos equivalentes ao valor devido no contrato repassado ao banco de preferência do cliente. Nesses casos, o cronograma de amortização desta modalidade de financiamento não resulta em exposição de caixa para a Companhia.

O mercado de financiamento imobiliário é baseado em 2 (dois) produtos principais. Em relação ao primeiro produto, usualmente chamado de “apoio à produção”, o banco credor financia a construção dos imóveis à incorporadora/construtora e permite que os clientes pessoas físicas tomem o empréstimo para quitação da sua respectiva unidade, ainda durante a execução da obra, o chamado “repasso na planta”. A condição para concessão deste financiamento, geralmente, é que o empreendimento tenha um contrato de apoio à produção vinculado. Atualmente, este produto é disponibilizado às construtoras e incorporadoras pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil. Os demais bancos, por sua vez, trabalham com o segundo produto, usualmente denominado “plano empresário”. A principal diferença em relação ao primeiro plano é que, neste produto, o financiamento é concedido exclusivamente à incorporadora/construtora até que se chegue à marca de 80% (oitenta por cento) do avanço de obra, momento em que, efetivamente, a possibilidade de repasse das unidades construídas passa a ser oferecida às pessoas físicas.

No financiamento de apoio à produção, com o repasse de um cliente, o valor da garantia do financiamento é transferido ao contrato com a pessoa física, permitindo assim que eventuais valores tomados pela incorporadora/construtora sejam quitados pela primeira liberação de cada contrato repassado. Além disso, nas liberações subsequentes, o valor proporcional ao financiamento da pessoa física equivalente à obra executada é creditado na conta da incorporadora/construtora. Em resumo, com o repasse na planta, a incorporadora/construtora diminui a quantidade de recursos necessários para execução da obra, tanto com a redução dos custos do financiamento quanto pela injeção de recursos dos próprios clientes, recursos esses que não tem qualquer custo adicional.

A tabela abaixo contém o endividamento consolidado da Companhia 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, conforme divulgado em nossas Demonstrações Financeiras:

	Consolidado					
	Em 31 de dezembro de					
Em 31 de dezembro de (Em milhares de reais, exceto percentuais)	2020	%	2019	%	2018	%
Financiamento à Construção	8.754	3,2	76.319	26,6	91.465	42,0
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI *	267.949	96,8	210.647	73,4	126.131	58,0
Cédula de Crédito Bancário		-		-		
Total	276.703	100,0	286.966	100,0	217.596	100,0
Parcela circulante	91.704	33,1	123.694	43,1	40.763	18,7
Parcela não circulante	184.999	66,9	163.272	56,9	176.833	81,3

* CRIs emitidos com lastro nas debêntures e CCB emitidas pela Companhia.

Os empréstimos e financiamentos da Companhia apresentam as seguintes características:

Empréstimos e financiamento correspondentes a financiamentos para construção de imóveis e necessidade de capital de giro celebrados com a Caixa Econômica Federal, com taxas entre 8,3% e 9,1% indexadas pela Taxa Referencial (TR). Do total do saldo devedor em 31/12/2020 de R\$ 8.754 mil, 100% é devido à Caixa Econômica Federal. Os contratos referentes a tais empréstimos estabelecem garantia de caução sobre recebíveis, alienação fiduciária de terrenos e de unidades habitacionais.

CCB emitida pela Companhia em 14 de agosto de 2018 junto ao Banco Alfa no valor de R\$ 110 milhões, com destinação vinculada à aquisição, construção e desenvolvimento de imóveis. Tal financiamento possui taxa de 106% do CDI. Esta operação não contou com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias. O fluxo de amortização desta dívida será em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela venceu e foi paga em agosto de 2020, a segunda parcela vencerá em agosto de 2021 e a terceira parcela, no vencimento final da CCB, em agosto de 2022.

1ª Emissão de Debêntures da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, realizada em 18 de outubro de 2019 com colocação privada, no valor de R\$ 125 milhões, dos quais R\$ 100 milhões foram colocados durante o exercício de 2019 e R\$ 25 milhões durante o exercício de 2020. Tal financiamento possui taxa de 102,4% do CDI. Os recursos líquidos captados serão utilizados integralmente para aquisição de imóveis por sociedades controladas pela Companhia, para futuro desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. O fluxo de amortização desta dívida será em duas parcelas anuais, sendo que a primeira parcela vence em outubro de 2023 e a segunda parcela no vencimento final das debêntures, em outubro de 2024.

CCB emitida pela Companhia em 18 de maio de 2020 junto ao Banco Itaú, no valor de R\$ 40 milhões para a finalidade de financiamento de capital de giro. Os recursos têm taxa de juros de CDI + 3,85% ao ano e terão vencimento integral de juros e principal em 18 de maio de 2021.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Os diretores comentam que não existem outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas destacadas no item (i) acima.

(iii) Grau de subordinações entre as dívidas

As linhas de financiamento de apoio à produção contraídas com a Caixa Econômica Federal, cujo saldo em 31 de dezembro de 2020 correspondia a um valor de R\$ 8.754 mil, que representam dívidas com garantia real.

A CCB referida no item (i) acima da seção 10.1.f. emitida em 14 de agosto 2018 para o Banco Alfa representa dívida quirografária.

As debêntures referidas no item (i) acima da seção 10.1.f, emitidas em 18 de outubro de 2019, são de espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2020 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

As seguintes restrições, incluindo *covenants* de índices financeiros, são impostas à Companhia associadas às dívidas emitidas:

Cédula de Crédito Bancário

- ✓ em caso de não cumprimento pela Companhia das obrigações estabelecidas na CCB, não realizar distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio, qualquer distribuição de lucros ou resultados ou qualquer outra remuneração ou bonificação, de qualquer natureza, que estejam atrelados aos resultados da Companhia

Debêntures

- ✓ não realizar redução de capital social, pela Companhia e/ou garantidora das obrigações decorrentes da emissão de debêntures, nos termos da Escritura de Debêntures ("Garantidora"), com outra finalidade que não a absorção de prejuízos sem anuência prévia da debenturista;
- ✓ não realizar operação de fusão, cisão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária, pela Companhia e/ou Garantidora, que resulta em alteração do controle da Companhia e/ou Garantidora;
- ✓ não transformar Companhia e/ou Garantidora em Sociedade Limitada;
- ✓ não transferir ou de qualquer forma ceder ou prometer ceder a terceiros, pela Companhia e/ou Garantidora, as obrigações a serem assumidas na CCB sem a prévia e expressa anuência da debenturista;
- ✓ não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia ou a Garantidora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações no que diz respeito à Garantidora;
- ✓ não mudar ou alterar seu objeto social pela Emissora e/ou Garantidora que modifique suas atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

- ✓ não aplicar os recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da prevista na escritura da emissão;
- ✓ Além das restrições impostas acima, impõe-se à Garantidora o cumprimento dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Garantidora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes aos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano:
- ✓ - a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
 - - a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero);

Onde: “Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Garantidora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Garantidora;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Garantidora em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Garantidora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Garantidora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Garantidora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Garantidora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Garantidora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Garantidora, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Garantidora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Garantidora

Cédula de Crédito Bancário

- ✓ não realizar redução de capital social, pela Companhia e/ou Avalista, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos sem anuência prévia do Credor;
- ✓ não realizar operação de fusão, cisão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária pela Companhia e/ou Avalista que resulta em alteração do controle da Companhia e/ou da Avalista;
- ✓ não transformar, da Companhia e/ou Avalista em Sociedade Limitada;
- ✓ não transferir ou de qualquer forma ceder ou prometer ceder a terceiros as obrigações a serem assumidas na CCB sem a prévia e expressa anuência do Credor;
- ✓ não distribuir dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia ou a Avalista, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas na CCB, observado os prazos de cura estabelecidos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações no que diz respeito à Avalista;
- ✓ não mudar ou alterar seu objeto social pela Emissora e/ou Avalista que modifique suas atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- ✓ não aplicar os recursos oriundos da CCB em destinação diversa da prevista na CCB
- ✓ Além das restrições impostas acima, impõe-se à Avalista o cumprimento dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes aos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano:
 - - a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e
 - - a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero);

Onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Avalista menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão de custos orçados a incorrer no balanço patrimonial consolidado da Avalista;

“Custos e Despesas a Apropriar” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Avalista em bases consolidadas;

“Dívida SFH” corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Avalista em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Avalista em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade “Plano Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Avalista;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Avalista, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

“Total de Recebíveis” corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Avalista, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Avalista, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

“Imóveis a Comercializar” é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Avalista.

Linhas de Crédito de Apoio à Produção

- ✓ não retardamento ou paralisação das obras;
- ✓ não realização de modificação do projeto inobservância das plantas, do memorial descritivo, do cronograma físico-financeiro e de desembolso, sem o prévio consentimento do credor;
- ✓ não cumprimento do plano de negócios e vendas, constante em processo arquivado junto ao credor, referente à comercialização prevista de unidades com financiamento.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia estava adimplente com as cláusulas restritivas atreladas às operações.

10.1.g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Até a presente data, as linhas de financiamento de “Apoio à Produção” disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal não tinham sido utilizadas integralmente. O valor total disponibilizado para utilização na construção dos empreendimentos em execução em 31/12/2020 era de R\$ 296.552 mil. O saldo devedor da Companhia em 31/12/2020 era de R\$ 8.754 mil, remanescendo o saldo de R\$ 287.768 mil.

10.1.h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A seguir são apresentadas as análises evolutivas do Balanço Patrimonial Consolidado, da Demonstração do Resultado Consolidado e da Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Demonstração do Resultado do Exercício

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

R\$ milhões, exceto percentuais	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2020	AV 2020	2019	AV 2019	AH 2020 /2019
Receita Líquida de Vendas	1.144,7	100,0%	1.019,3	100,0%	12,3%
Custo dos imóveis vendidos	-683,0	-59,7%	-634,9	-62,3%	7,6%
Custo dos serviços prestados	-33,3	-2,9%	-28,5	-2,8%	16,8%
Total dos Custos	-716,3	-62,6%	-663,4	-65,1%	8,0%
Lucro Bruto	428,4	37,4%	355,9	34,9%	20,4%
Despesas comerciais	-102,8	-9,0%	-100,7	-9,9%	2,1%
Despesas gerais e administrativas	-96,9	-8,5%	-96,8	-9,5%	0,1%
Equivalência patrimonial	2,4	0,2%	1,5	0,1%	57,3%
Outras receitas operacionais	11,8	1,0%	120,3	11,8%	-90,2%
Outras despesas operacionais	-17,9	-1,6%	-42,7	-4,2%	-58,1%
Total receitas / despesas operacionais	-203,4	-17,8%	-118,4	-11,6%	71,8%
Lucro antes do resultado financeiro	225,0	19,7%	237,5	23,3%	-5,3%
Despesas financeiras	-23,5	-2,1%	-26,7	-2,6%	-12,0%
Receitas financeiras	14,7	1,3%	15,3	1,5%	-4,1%
Resultado financeiro	-8,8	-0,8%	-11,4	-1,1%	-22,7%
Lucro antes do IRPJ e CSLL	216,2	18,9%	226,1	22,2%	-4,4%
Imposto de renda e contribuição social	-26,2	-2,3%	-22	-2,2%	19,2%
Diferido	-1,6	-0,1%	-0,8	-0,1%	95,5%
Corrente	-24,7	-2,2%	-21,3	-2,1%	15,7%
Lucro líquido do exercício	190,0	16,6%	204,1	20,0%	-6,9%

Receita Líquida de Vendas

A Receita Operacional Líquida foi positivamente impactada pelo forte desempenho das vendas de lançamentos e estoques realizados no ano e somou R\$ 1.144,7 milhões o que evidencia evolução de

7,6% na comparação com o ano de 2019. Esse aumento deveu-se ao crescimento da receita de incorporação imobiliária, oriundo dos seguintes fatores: i) um maior volume de lançamentos de unidades e VGV, sendo R\$ 1.540 milhões em 2020 comparado com R\$ 1.148 milhões em 2018; e ii) aumento no volume de vendas contratadas, com R\$ 1.345,9 milhões em 2020 comparado com R\$ 982,1 milhões em 2019.

Custos dos imóveis vendidos

Em 31 de dezembro de 2020, os custos dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 683,0 milhões, comparados a R\$ 634,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 48,1 milhões, ou 14,1%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este aumento é atribuído à evolução física das obras iniciadas, somado à boa performance nas vendas, com o consequente reconhecimento do custo associado à receita auferida no período, conforme descrito no item acima. Ao longo de 2020, a Companhia tinha, em média, 11.968 unidades em produção, em comparação a 10.044 na média de 2019, um aumento de 19,2%.

Custos dos serviços prestados

Em 31 de dezembro de 2020, os custos dos serviços prestados foram de R\$ 33,3 milhões comparados a R\$ 28,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 4,8 milhões, ou -16,8%. Tal variação deveu-se pelo aumento de volume de obras próprias da Companhia.

Lucro Bruto

Em 31 de dezembro de 2020, o Lucro Bruto totalizou R\$ 428,4 milhões, comparado a R\$ 355,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, o que evidencia crescimento de R\$ 72,5 milhões, ou 20,4%. O lucro bruto como porcentagem de nossa receita líquida de vendas, ou margem bruta, foi de 37,4% e 34,9% nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente. O crescimento da margem bruta no período é resultado do reajuste no valor médio de venda dos imóveis, bem como dos esforços de eficiência e redução de prazo de obras realizados pela engenharia da Cury.

Equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020, o resultado com a equivalência patrimonial totalizou um ganho de R\$ 2,4 milhões, comparado a uma receita de R\$ 1,5 milhão em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 0,9 milhão, ou crescimento de 57,3%. A variação no resultado da equivalência patrimonial é predominantemente resultante de um único empreendimento, no qual a Companhia detém 50% de participação e cujas obras se iniciaram em 2019, portanto resultado da evolução do POC.

Outras receitas operacionais

Em 31 de dezembro de 2020, outras receitas operacionais totalizaram R\$ 11,8 milhões, comparado a R\$ 120,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, R\$ 108,5 milhões a menos, ou -108,5%. Em 2019 houve reversão de R\$ 43,2 milhões com provisões de crédito de liquidação duvidosa em 2019, valor que em 2020 foi de R\$ 1,6 milhão. A partir de 1º de janeiro de 2018 a Companhia adotou o CPC 48 / IFRS 9 que estabelece normas para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Este pronunciamento substitui o modelo de

“perdas incorridas” por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. Com a adoção do novo procedimento a Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2018 uma provisão de R\$ 110,9 milhões para redução do valor recuperável de créditos com clientes, impactando diretamente suas reservas de lucros.

Além disso, em 2019 foi reconhecida receitas no valor de R\$ 20,0 milhões referentes ao reembolso de despesas com repasse de clientes e de R\$ 5,0 milhões de correção de valores bloqueados, receitas essas que não existiram em 2020. Em 2019, a Companhia adotou prática comercial com o objetivo de alavancar vendas passando a ser reembolsada por antecipar tais despesas para seus clientes. Incluem-se nesta categoria despesas com registro de imóveis, ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis) e taxas de ligação de concessionárias.

Por fim, em 2019 houve uma receita de R\$ 30,6 milhões referente reembolso de despesas operacionais que, em 2020, foi de R\$ 8,2 milhões.

Outras despesas operacionais

Em 31 de dezembro de 2020, outras despesas operacionais totalizaram R\$ 17,9 milhões, comparado a R\$ 42,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, evolução de R\$ 24,8 milhões, ou 58,1%. A variação pode ser explicada pela redução de R\$ 6,8 milhões em despesas e provisão para demandas judiciais, de R\$ 10,7 milhões em despesas com repasse de clientes e de R\$ 7,2 milhões em outras despesas.

Lucro antes do resultado financeiro

Em 31 de dezembro de 2020, o lucro antes do resultado financeiro totalizou R\$ 225,0 milhões, comparado a R\$ 237,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, redução de R\$ 12,5 milhões, ou -5,3%, o qual reflete a variação das contas analisadas acima.

Despesas financeiras

Em 31 de dezembro de 2020, as despesas financeiras apresentaram um resultado de R\$ 23,5 milhões, comparado a R\$ 26,7 milhões de 31 de dezembro de 2019, o que representa redução de R\$ 3,2 milhões, ou -12,0%. Tal diminuição pode ser explicada, principalmente, pela redução de R\$ 5,5 milhões de outras despesas financeiras, parcialmente compensado pelo aumento de R\$ 1,8 milhão em juros.

Receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2020, as receitas financeiras apresentaram um resultado de R\$ 14,7 milhões, comparado a R\$ 15,3 milhões em 31 de dezembro de 2019, diminuição de R\$ 0,6 milhões, ou -4,1%, devido principalmente a redução de R\$ 2,4 milhões em receitas de aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 291,1 milhões contra R\$ 249,5 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Lucro Antes dos Impostos

Em 31 de dezembro de 2020, o lucro antes dos impostos totalizou R\$ 216,2 milhões, comparado a R\$ 226,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, decréscimo de R\$ 9,9 milhões, ou -4,2%, em função do aumento no lucro bruto de R\$ 72,5 milhões e incremento de R\$ 85,0 milhões com despesas gerais administrativas.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 31 de dezembro de 2020, o imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 26,2 milhões, comparado a R\$ 22,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, acréscimo de R\$ 4,2 milhões, ou -19,2%, alinhado às receitas da Companhia, uma vez que a Cury oferece seus resultados para tributação a partir de seus recebíveis, buscando adotar de forma ampla o Regime Especial de Tributação – RET, para tributação de incorporações imobiliárias à alíquota de 4%.

Lucro Líquido do Exercício

Em 31 de dezembro de 2020, o Lucro líquido do exercício totalizou R\$ 190,0 milhões, comparado a R\$ 204,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, valor R\$ 14,1 milhões a menos, ou -6,9%, conforme explicado pelas contas acima.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

R\$ milhões, exceto percentuais	Exercícios findos em 31 de dezembro de				
	2019	AV 2019	2018	AV 2018	AH 2019 /2018
Receita Líquida de Vendas	1.019,3	100,0%	920,3	100,0%	10,8%
Custo dos imóveis vendidos	(634,9)	(62,3%)	(556,2)	(60,4%)	14,1%
Custo dos serviços prestados	(28,5)	(2,8%)	(49,3)	(5,4%)	(42,2%)
Total dos Custos	(663,4)	(65,1%)	(605,5)	(65,8%)	9,6%
Lucro Bruto	355,9	34,9%	314,7	34,2%	13,1%
Despesas comerciais	(100,7)	(9,9%)	(45,8)	(5,0%)	119,7%
Despesas gerais e administrativas	(96,8)	(9,5%)	(85,8)	(9,3%)	12,8%
Equivalência patrimonial	1,5	0,1%	(0,5)	(0,1%)	(398,5%)
Outras receitas operacionais	120,3	11,8%	38,4	4,2%	213,3%
Outras despesas operacionais	(42,7)	(4,2%)	(29,0)	(3,1%)	47,3%
Total receitas / despesas operacionais	(118,4)	(11,6%)	(122,7)	(13,3%)	(3,5%)
Lucro antes do resultado financeiro	237,5	23,3%	192,0	20,9%	23,7%
Despesas financeiras	(26,7)	(2,6%)	(8,7)	(0,9%)	207,9%
Receitas financeiras	15,3	1,5%	11,1	1,2%	37,2%
Resultado financeiro	(11,4)	(1,1%)	2,5	0,3%	(563,4%)
Lucro antes do IRPJ e CSLL	226,1	22,2%	194,5	21,1%	16,3%
Imposto de renda e contribuição social	(22,0)	(2,2%)	(18,5)	(2,0%)	19,5%
Diferido	(0,8)	(0,1%)	(0,7)	(0,1%)	7,2%
Corrente	(21,3)	(2,1%)	(17,7)	(1,9%)	19,9%

Lucro líquido do exercício	204,1	20,0%	176,0	19,1%	15,9%
----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Receita Líquida de Vendas

Em 31 de dezembro de 2019, a Receita Líquida totalizou R\$ 1.019,3 milhões, comparado a R\$920,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 99,0 milhões, ou 10,8%. Esse aumento deveu-se ao crescimento da receita de incorporação imobiliária, oriundo dos seguintes fatores: i) um maior volume de lançamentos de unidades e VGV, sendo R\$ 1.140 milhões de unidades lançadas em 2019 comparado com R\$ 906,5 milhões de unidades lançadas em 2018; ii) um aumento no volume de vendas contratadas, com R\$ 982,1 milhões em 2019 comparado com R\$ 886,7 milhões em 2018; e iii) evolução física das obras dos projetos lançados, com o conseqüente reconhecimento de receita. Na atividade de incorporação imobiliária as receitas referentes às vendas realizadas são reconhecidas proporcionalmente à evolução física das obras. O aumento das vendas contratadas se deu devido ao crescimento orgânico da Companhia, fruto do aumento da quantidade de empreendimentos desenvolvidos.

O aumento da Receita Líquida de Vendas foi compensado, em parte, em função do reconhecimento, em 2019, de uma provisão de cancelamentos de vendas no valor de R\$ 24,4 milhões, bem como em função de uma redução da atividade de prestação de serviços de construção no âmbito da faixa 1 do programa “Casa Verde e Amarela”. A receita de prestação de serviços decorrentes das atividades da Companhia em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$13,1 milhões, comparado a R\$22,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 42,7%. Isso se deve principalmente à redução da atividade de prestação de serviços de construção no âmbito da faixa 1 do programa “Casa Verde e Amarela”, que se caracteriza pela prestação de serviços de construção de obras residenciais para às camadas de baixa renda, contratados e remunerados pelo referido programa, diferentemente da atividade de desenvolvimento e comercialização de imóveis, que caracteriza as faixas 1,5 a 3 do programa. Em anos anteriores, a Companhia havia tomado a decisão estratégica de reduzir sua atividade no âmbito da faixa 1 do programa.

Custos dos imóveis vendidos

Em 31 de dezembro de 2019, os custos dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 634,9 milhões, comparados a R\$ 556,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 78,7 milhões, ou 14,1%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Este aumento é atribuído à evolução física das obras iniciadas, somado à boa performance nas vendas, com o conseqüente reconhecimento do custo associado à receita auferida no período, conforme descrito no item acima. Ao longo de 2019, a Companhia tinha, em média, 10.044 unidades em produção, em comparação a 8.824 na média de 2018, um aumento de 14%.

Custos dos serviços prestados

Em 31 de dezembro de 2019, os custos dos serviços prestados foram de R\$ 28,5 milhões comparados a R\$ 49,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, um decréscimo de R\$ 20,8 milhões, ou -42,2%. Este decréscimo deveu-se pela conclusão de empreendimentos da Faixa 1 do programa “Casa Verde e

Amarela”, não havendo novas contratações na mesma faixa. Os empreendimentos da Faixa 1 do programa “Casa Verde e Amarela” são contabilizados como serviços prestados, diferentemente das demais faixas do referido programa, estas, por sua vez, contabilizadas como atividade de incorporação imobiliária. Dessa forma, a redução da atuação na Faixa 1 acarreta uma diminuição dos custos dos serviços prestados.

Ao longo de 2019, a Companhia tinha, em média, 795 unidades em produção referentes à Faixa 1, em comparação a 2.798 na média de 2018, uma redução de 71,6%. Os desenvolvimentos no escopo do Faixa 1 do programa Casa Verde e Amarela são registrados como serviços prestados, diferentemente das outras faixas, que são registrados como atividade de incorporação imobiliária. Os custos dos serviços prestados são compostos predominantemente de custos de mão de obra.

Lucro Bruto

Em 31 de dezembro de 2019, o Lucro Bruto totalizou R\$ 355,9 milhões, comparado a R\$ 314,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$41,2 milhões, ou 13,1%, conforme indicado acima. O lucro bruto como porcentagem de nossa receita líquida de vendas, ou margem bruta, foi de 34,9% e 34,2% nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. A margem bruta permaneceu relativamente estável principalmente pelos fatores acima e pela continuidade regular das atividades.

Despesas comerciais

Em 31 de dezembro de 2019, as despesas comerciais totalizaram R\$ 100,7 milhões, comparado a R\$ 45,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 54,8 milhões, ou 119,7%. Contribuiu para esse aumento a assunção pela Companhia a partir de 2019, como uma estratégia de impulsionamento de vendas, do pagamento das taxas e emolumentos (ITBI, registro imobiliário e outros) referentes às unidades vendidas pela Companhia, valor esse que totalizou R\$45,1 milhões. Contribuíram, ainda, para esse aumento, o maior número de vendas e pagamento de comissões de corretagem assumidos pela Companhia na venda de unidades.

Despesas gerais e administrativas

Em 31 de dezembro de 2019, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 96,8 milhões, comparado a R\$ 85,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 11,0 milhões, ou 12,8%. O aumento destas despesas deveu-se primordialmente à contratação de serviços de terceiros administrativo, tais como advogados e profissionais de tecnologia da informação, despesas essas que eram no montante de R\$ 33,5 milhões em 31 de dezembro de 2019 comparado a R\$ 25,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. As atividades relacionadas a tais contratações são o reforço da estrutura de TI, com integração de sistemas internos e migração dos mesmos à nuvem, além de reformas diversas nos escritórios.

Equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019, o resultado com a equivalência patrimonial totalizou um ganho de R\$ 1,5 milhão, comparado a uma despesa de R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 2,0 milhões, ou uma variação de 398,5%. A variação no resultado da equivalência patrimonial é

predominantemente resultante de um único empreendimento, no qual a Companhia detém 50% de participação e cujas obras se iniciaram em 2019, portanto resultado da evolução do POC.

Outras receitas operacionais

Em 31 de dezembro de 2019, outras receitas operacionais totalizaram R\$ 120,3 milhões, comparado a R\$ 38,4 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 81,9 milhões, ou 213,3%. Esta variação é principalmente devida a uma reversão de R\$ 43,2 milhões com provisões de crédito de liquidação duvidosa em 2019, comparado a um valor de R\$ 4,1 milhões em 2018. A partir de 1º de janeiro de 2018 a Companhia adotou o CPC 48 / IFRS 9 que estabelece normas para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Este pronunciamento substitui o modelo de “perdas incorridas” por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. Com a adoção do novo procedimento a Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2018 uma provisão de R\$ 110,9 milhões para redução do valor recuperável de créditos com clientes, impactando diretamente suas reservas de lucros.

Um outro aspecto que contribuiu para o aumento do valor nesta rubrica foram receitas no valor de R\$ 20,0 milhões em 2019 referentes ao reembolso de despesas com repasse de clientes, receitas essas que não existiam em 2018. A razão para não existir em 2018 foi que as despesas com repasse de clientes eram capitalizadas como despesas antecipadas pagas pela Companhia, e o seu recebimento era reconhecido amortizando-se a conta de despesas antecipadas de clientes, de forma que tanto pagamentos quanto reembolsos de despesas com repasse de clientes não eram reconhecidos no resultado. Em 2019, a Companhia adotou prática comercial com o objetivo de alavancar vendas passando a ser reembolsada por antecipar tais despesas para seus clientes. Incluem-se nesta categoria despesas com registro de imóveis, ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis) e taxas de ligação de concessionárias.

Por fim, houve um incremento no valor de R\$ 19,6 milhões referente a receitas diversas incorridas pela Companhia, dentre as quais ressaltam-se ganho na venda de participação e baixa de passivos em subsidiárias.

Em 2019 a Companhia apropriou nesta rubrica a correção monetária de valores depositados junto ao agente financiador de seus empreendimentos no valor de R\$ 5,1 milhões. Tais depósitos se referem a valores de repasse de clientes que são desbloqueados quando do devido registro cartorial dos contratos.

Como compensação aos valores discutidos acima, em 2019 houve uma redução de R\$ 2,0 milhões no valor de reembolso de despesas operacionais. Este item se refere a despesas incorridas na Controladora e em certas subsidiárias prestadoras de serviços de projeto e construção e que são rateadas para seus empreendimentos.

Outras despesas operacionais

Em 31 de dezembro de 2019, outras despesas operacionais totalizaram R\$ 42,7 milhões, comparado a R\$ 29,0 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 13,7 milhões, ou 47,3%. Este aumento é devido principalmente a um incremento de R\$ 10 milhões em constituição de provisões para ações cíveis e trabalhistas.

Lucro antes do resultado financeiro

Em 31 de dezembro de 2019, o lucro antes do resultado financeiro totalizou R\$ 237,5 milhões, comparado a R\$ 192,0 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 45,5 milhões, ou 23,7%, o qual reflete a variação das contas analisadas acima.

Despesas financeiras

Em 31 de dezembro de 2019, as despesas financeiras apresentaram um resultado de R\$ 26,7 milhões, comparado a R\$ 8,7 milhões de 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 18 milhões, ou 207,9%. Tal aumento decorreu primordialmente de: i) aumento de descontos no valor de R\$ 12,8 milhões, concedidos fruto de uma campanha pontual de recuperação de créditos promovida pela Companhia em 2019; e ii) um aumento do pagamento de juros oriundo do aumento de nossos empréstimos e financiamentos (correntes e não correntes) (a) decorrente de emissão de certificados de recebíveis imobiliários no segundo semestre de 2019 no valor de R\$ 100 milhões, e que geraram um acréscimo na despesa financeira em R\$ 0,8 milhão; (b) decorrentes de emissão de certificados de recebíveis imobiliários no segundo semestre de 2018 no valor de R\$ 110 milhões, e que geraram um acréscimo na despesa financeira de R\$ 4,2 milhões.

Receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2019, as receitas financeiras apresentaram um resultado de R\$ 15,3 milhões, comparado a R\$ 11,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 4,1 milhões, ou 37,2%, devido principalmente ao aumento de receitas de aplicações financeiras, que representou um aumento de R\$ 2,7 milhões de 2018 para 2019. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 249,5 milhões contra R\$ 171,4 milhões em 31 de dezembro de 2018.

Lucro Antes dos Impostos

Em 31 de dezembro de 2019, o lucro antes dos impostos totalizou R\$ 226,1 milhões, comparado a R\$194,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$31,6 milhões, ou 16,2%, em função de um aumento no lucro bruto de R\$ 41,2 milhões e uma redução de custos com despesas gerais administrativas de R\$ 4,3 milhões, valor compensado pela diminuição de resultados financeiros de R\$ 13,9 milhões, conforme discutido acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 31 de dezembro de 2019, o imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 22,0 milhões, comparado a R\$ 18,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$3,6 milhões, ou 19,5%. A Companhia oferece seus resultados para tributação a partir de seus recebíveis, buscando adotar de forma ampla o Regime Especial de Tributação – RET, para tributação de incorporações imobiliárias à alíquota de 4%. Portanto, a Companhia esteve sujeita a um aumento de sua tributação como resultado direto do crescimento de suas vendas e dos recebimentos associados às mesmas no período.

Lucro Líquido do Exercício

Em 31 de dezembro de 2019, o Lucro líquido do exercício totalizou R\$ 204,1 milhões, comparado a R\$ 176,0 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$28,0 milhões, ou 15,9%, conforme explicado pelas contas acima.

Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial divulgado pela Companhia, fonte de referência dessas análises, é apresentado a seguir:

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Em milhares de Reais

	Consolidado				
	31-12-2020	AV	31-12-2019	AV	AH
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	291.125	17,7%	249.496	19,4%	16,7%
Títulos e valores mobiliários	139.773	8,5%	64.847	5,0%	115,5%
Contas a receber	627.243	38,1%	533.437	41,4%	17,6%
Imóveis a comercializar	270.277	16,4%	181.365	14,1%	49,0%
Adiantamentos a fornecedores	7.748	0,5%	8.922	0,7%	-13,2%
Outros créditos	16.345	1,0%	38.789	3,0%	-57,9%
Total do ativo circulante	1.352.511	82,2%	1.076.856	83,6%	25,6%
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	172.079	10,5%	125.898	9,8%	36,7%
Imóveis a comercializar	25.981	1,6%	17.434	1,4%	49,0%
Valores a receber entre partes relacionadas	12.206	0,7%	35.414	2,7%	-65,5%
Outros créditos	40.318	2,5%	3.840	0,3%	949,9%
Investimentos	26.948	1,6%	16.517	1,3%	63,2%
Imobilizado	14.669	0,9%	12.039	0,9%	21,8%
Intangível	-	-	-	-	-
Total do ativo não circulante	292.201	17,8%	211.142	16,4%	38,4%
TOTAL DO ATIVO	1.644.712	100,0%	1.287.998	100,0%	27,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	43.910	2,7%	123.694	9,6%	-64,5%
Fornecedores	91.704	5,6%	38.540	3,0%	137,9%
Obrigações trabalhistas	11.444	0,7%	10.705	0,8%	6,9%
Obrigações tributárias	9.201	0,6%	8.810	0,7%	4,4%

Credores por imóveis compromissados	101.121	6,1%	76.784	6,0%	31,7%
Adiantamento de clientes	279.670	17,0%	182.793	14,2%	53,0%
Impostos e contribuições diferidos	10.089	0,6%	9.018	0,7%	11,9%
Dividendos a pagar	38.193	2,3%	170.000	13,2%	-77,5%
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	14.696	0,9%	15.490	1,2%	-5,1%
Outras contas a pagar	2.007	0,1%	2.841	0,2%	-29,4%
Total do passivo circulante	602.035	36,6%	638.675	49,5%	-5,7%
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	184.999	11,2%	163.272	12,7%	13,3%
Provisão para garantia de obra	9.174	0,6%	6.760	0,5%	35,7%
Credores por imóveis compromissados	170.772	10,4%	57.370	4,5%	197,7%
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	12.638	0,8%	13.321	1,0%	-5,1%
Adiantamento de clientes	642	0,0%	-	-	-
Impostos e contribuições diferidos	14.544	0,9%	12.527	1,0%	16,1%
Valores a pagar entre partes relacionadas	7.521	0,5%	32.277	2,5%	-76,7%
Total do passivo não circulante	400.290	24,3%	285.527	22,2%	40,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	291.054	17,7%	71.134	5,5%	309,2%
Reserva de capital	17.598	1,1%	18.847	1,5%	-6,6%
Reserva legal	22.268	1,4%	14.227	1,1%	56,5%
Reservas de lucros	158.544	9,6%	109.407	8,5%	44,9%
Subtotal do patrimônio líquido	489.464	29,8%	213.614	16,6%	129,1%
Participação de acionistas não controladores	152.923	9,3%	150.183	11,7%	1,8%
Total do patrimônio líquido	642.387	39,1%	363.797	28,2%	76,6%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.644.712	100,0%	1.287.998	100,0%	27,7%

Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 291,1 milhões, comparado a R\$ 249,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 41,6 milhões, ou 16,7%. Esse aumento deve-se principalmente a parte dos recursos provenientes da oferta primária de ações.

Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de títulos e valores mobiliários totalizou R\$ 139,8 milhões comparado a R\$ 64,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, evolução de R\$ 74,9 milhões ou 115,5%. A variação apresentada no período é explicada, em grande parte, pelos recursos oriundos da oferta primária de ações.

Contas a receber (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber totalizou R\$ 627,2 milhões, comparado a R\$ 533,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, acréscimo de R\$ 93,8 milhões ou 17,6%. Contas a receber representa a parcela da receita reconhecida conforme o POC (*Percentage of Completion Method*), porém não recebida de clientes. O aumento em contas a receber reflete o aumento do reconhecimento de receitas devido ao aumento das vendas e evolução das obras (POC). Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de contas a receber reportado acima era líquido de um valor de: i) provisão para risco de crédito; ii) provisão para distrato, e iii) ajuste a valor presente, totalizando R\$ 62,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de provisão para risco de crédito era de R\$ 53,4 milhões. A partir de 1º de janeiro de 2018 a Companhia adotou o CPC 48 / IFRS 9 que estabelece normas para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Este pronunciamento substitui o modelo de “perdas incorridas” por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. Com a adoção do novo procedimento a Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2018 uma provisão de R\$ 110,9 milhões para redução do valor recuperável de créditos com clientes, impactando diretamente suas reservas de lucros. Em 31 de dezembro de 2019, como consequência da movimentação de recuperação de créditos e negociações realizadas com clientes a Companhia ajustou sua provisão para risco de crédito, que reflete os atrasos nos recebimentos, conforme política aplicada de reconhecimento de provisão para risco de crédito.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$ 270,3 milhões, comparado a R\$ 81,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, o que evidencia acréscimo de R\$ 88,9 milhões ou 49,0%. Imóveis a comercializar são representados por terrenos disponíveis para incorporação e pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda. O saldo referente aos terrenos na conta imóveis a comercializar é transferido para imóveis em construção quando o empreendimento é lançado. Entre 2019 e 2020 as variações são resultado dos lançamentos que em 2020 que representaram VGV de R\$ 1.540,8 milhões, assim como da evolução das obras resultante em um aumento do valor do estoque das unidades em construção.

Valores a receber entre partes relacionadas (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de valores a receber entre partes relacionadas, circulante e não circulante, totalizou R\$ 12,2 milhões, comparado a R\$ 35,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, decréscimo de R\$ 23,2 milhões ou -65,5%. Os valores referem-se a crédito que a Companhia detém com suas sócias/acionistas em certos empreendimentos imobiliários, bem como com certas empresas coligadas.

Outros Créditos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de outros créditos, circulante e não circulante, totalizou R\$ 56,7 milhões, comparado a R\$ 42,6 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma variação de R\$ 14,0 milhões ou 32,9%. Estes valores são oriundos da contabilização de provisão de créditos de IR/CSSL relacionada a contingências por ações judiciais. O aumento deve-se às provisões por imposto a recuperar e comissões de vendas realizadas no exercício de 2020.

Investimentos

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de investimentos da Companhia totalizou R\$ 26,9 milhões, comparado a R\$ 16,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma variação de 63,2%. Os investimentos da Companhia referem-se à sua participação nas SPEs de desenvolvimento imobiliário nas quais a Companhia não detém o controle e, portanto, não são consolidadas nas suas demonstrações financeiras.

Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo do imobilizado totalizou R\$ 14,7 milhões, comparado a R\$ 12,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, R\$ 2,6 milhões ou 21,8% a mais. O principal item do imobilizado da Companhia são os estandes de vendas, que em 31 de dezembro de 2020 apresentavam um saldo de R\$ 13,0 milhões, comparáveis a R\$ 9,2 milhões em 31 de dezembro de 2019. Os estandes de venda são classificados como imobilizado quando sua utilização for superior a 12 (doze) meses e depreciados de acordo com sua vida útil, que em média é de 24 (vinte e quatro) meses. O aumento do valor deve-se aos novos lançamentos da Companhia em 2020, que totalizaram 17 (dezessete) empreendimentos.

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o total de empréstimos e financiamentos da Companhia, reconhecidos nos passivos circulante e não circulante, era de R\$ 228,9 milhões, comparado a R\$ 287,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, decréscimo de R\$ 58,1 milhões ou -20,2%. A variação refere-se à movimentação de liberações e amortizações das linhas contraídas junto aos diversos empreendimentos da Companhia. Ao passo que o saldo correspondente às linhas de apoio à produção passou para R\$ 8,7 milhões em 31 de dezembro de 2020 comparado a R\$ 76,3 milhões em 31 de dezembro de 2019, o saldo devedor da CCB emitida pela Companhia em 2018, passou a ser, em 31 de dezembro de 2020, R\$ 73,9 milhões comparado a R\$ 112,3 milhões, em 31 de dezembro de 2019. Além disso, o saldo devedor das debentures emitidas pela Companhia em 2019 era de R\$ 125,5 milhões em 31 de dezembro de 2020.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020, o total do saldo de fornecedores de materiais e serviços da Companhia era de R\$ 91,7 milhões, comparados a R\$ 38,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, o que representa evolução de R\$ 53,2 milhões ou 137,9%, resultado principalmente dos projetos em desenvolvimento pela Companhia.

Obrigações trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de obrigações trabalhistas da Companhia era de R\$ 11,4 milhões, comparados a R\$ 10,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, montante R\$ 0,7 milhão ou 6,9% maior. Esse aumento deve-se ao aumento no quadro de funcionários da Companhia e reflexos de dissídios aplicados durante o exercício.

Valores a pagar entre partes relacionadas (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o total do saldo de valores a pagar entre partes relacionadas, não circulante, era de R\$ 7,5 milhões, comparados a R\$ 32,3 milhões, em 31 de dezembro de 2019, uma redução de R\$ 24,7 milhões ou 76,7%. Os valores referem-se a obrigações que a Companhia detém

com seus sócios ou parceiros em certos empreendimentos imobiliários. A variação do saldo nesta rubrica é oriunda da redução de obrigações por compra de cotas em empreendimentos imobiliários mantidos com sócios.

Credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de credores por imóveis compromissados da Companhia, circulante e não circulante, totalizou R\$ 271,9 milhões, comparados a R\$ 134,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 137,7 milhões ou 102,6%. Esta rubrica refere-se a compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto da incorporação imobiliária, e obteve incremento por conta da adição de novos terrenos de projetos lançados no exercício.

Adiantamento de clientes (circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de adiantamento de clientes da Companhia, circulante, totalizou R\$ 279,7 milhões, comparados a R\$ 182,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, aumento de R\$ 96,9 milhões ou 53,0%. Esta rubrica refere-se aos montantes recebidos de clientes com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, conforme o POC (*Percentage of Completion Method*). A variação decorre do aumento do número de vendas repassadas ao agente financeiro no período. Ao efetuar o repasse do cliente ao agente financeiro a Companhia realiza baixa contábil na parcela do preço do imóvel a ser financiado, gerando crédito à conta Adiantamento de clientes.

Impostos e contribuições diferidos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de impostos e contribuições diferidos da Companhia, circulante e não circulante, totalizou R\$ 24,6 milhões, comparados a R\$ 21,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, variação positiva de R\$ 3,1 milhões ou 14,4%, reflexo do aumento do volume operacional da Companhia.

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de dividendos a pagar totalizou R\$ 38,2 milhões, comparados a R\$ 170,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. Foram pagos no exercício de 2019 dividendos no montante de R\$134.369, tendo como origem os lucros acumulados existentes na reserva de lucros. Ainda em 2019 foi aprovado a distribuição de lucros no valor de R\$ 170.000, apresentado como dividendos a pagar no passivo circulante e pago em 2020. Em 2020, o valor de R\$ 38.193 apresentado em dividendos a pagar, refere-se ao mínimo obrigatório constituído.

Outras contas a pagar (circulante)

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de outras contas a pagar totalizou R\$ 2,0 milhões, comparados a R\$ 2,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, redução de R\$ 0,8 milhões ou -29,4%, variação imaterial no computo geral dos resultados da Companhia

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários da Companhia era de R\$ 27,3 milhões, comparados a R\$ 28,8 milhões em 31 de dezembro de 2019,

diminuição de R\$ 1,5 milhão ou -5,2%. A Companhia constitui provisões para prováveis perdas em processos judiciais com base na análise individual de processos trabalhistas, cíveis e tributários, tendo como suporte pareceres de advogados externos contratados pela Companhia. A movimentação do saldo de provisões em 2020 é resultante de R\$ 4,6 milhões em adições e R\$ 6,1 milhões em pagamentos.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Em milhares de Reais

<u>ATIVO</u>	Consolidado				
	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	AH
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	249.496	19,4%	171.395	15,2%	45,6%
Títulos e valores mobiliários	64.847	5,0%	79.566	7,0%	(18,5%)
Contas a receber	533.437	41,4%	417.334	36,9%	27,8%
Imóveis a comercializar	181.365	14,1%	216.094	19,1%	(16,1%)
Adiantamentos a fornecedores	8.922	0,7%	4.471	0,4%	99,6%
Outros créditos	38.789	3,0%	32.923	2,9%	17,8%
Total do ativo circulante	1.076.856	83,6%	921.783	81,6%	16,8%
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	125.898	9,8%	139.731	12,4%	(9,9%)
Imóveis a comercializar	17.434	1,4%	24.985	2,2%	(30,2%)
Valores a receber entre partes relacionadas	35.414	2,7%	16.864	1,5%	110,0%
Outros créditos	3.840	0,3%	3.160	0,3%	21,5%
Investimentos	16.517	1,3%	16.063	1,4%	2,8%
Imobilizado	12.039	0,9%	6.902	0,6%	74,4%
Intangível	-	-	29	0,0%	(100,0%)
Total do ativo não circulante	211.142	16,4%	207.734	18,4%	1,6%
TOTAL DO ATIVO	1.287.998	100,0%	1.129.517	100,0%	14,0%
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>AV</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>AV</u>	<u>AH</u>
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	123.694	9,6%	40.763	3,6%	203,4%
Fornecedores	38.540	3,0%	49.217	4,4%	(21,7%)
Obrigações trabalhistas	10.705	0,8%	9.196	0,8%	16,4%
Obrigações tributárias	8.810	0,7%	7.193	0,6%	22,5%
Credores por imóveis compromissados	76.784	6,0%	52.360	4,6%	46,6%
Adiantamento de clientes	182.793	14,2%	153.205	13,6%	19,3%
Impostos e contribuições diferidos	9.018	0,70%	16.782	1,5%	(46,26%)

Dividendos a pagar	170.000	13,2%	134.369	11,9%	26,5%
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	15.490	1,2%	15.023	1,3%	3,1%
Outras contas a pagar	2.841	0,2%	12.738	1,1%	(77,7%)
Total do passivo circulante	638.675	49,49%	490.846	43,5%	30,12%
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	163.272	12,7%	176.833	15,7%	(7,7%)
Provisão para garantia de obra	6.760	0,5%	7.261	0,6%	(6,9%)
Credores por imóveis compromissados	57.370	4,5%	13.625	1,2%	321,1%
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários	13.321	1,0%	14.452	1,3%	(7,8%)
Adiantamento de clientes	-	-	49	0,0%	(100,0%)
Impostos e contribuições diferidos	12.527	0,97%	3.909	0,3%	220,47%
Valores a pagar entre partes relacionadas	32.277	2,5%	75.895	6,7%	(57,5%)
Total do passivo não circulante	285.527	22,17%	292.024	25,9%	(2,2%)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	71.134	5,5%	68.644	6,1%	3,6%
Reserva de capital	18.847	1,5%	10.734	1,0%	75,6%
Reserva legal	14.227	1,1%	13.729	1,2%	3,6%
Reservas de lucros	109.407	8,5%	119.776	10,6%	(8,7%)
Subtotal do patrimônio líquido	213.614	16,6%	212.883	18,8%	0,3%
Participação de acionistas não controladores	150.183	11,7%	133.764	11,8%	12,3%
Total do patrimônio líquido	363.797	28,2%	346.647	30,7%	4,9%
Total do passivo e patrimônio líquido	1.287.998	100,0%	1.129.517	100,0%	14,0%

Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era de R\$ 249,5 milhões, comparado a R\$ 171,4 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 78,1 milhões, ou 45,5%. Esse aumento deve-se principalmente à captação de R\$ 100,0 milhões proveniente de debêntures emitidas pela Companhia no exercício de 2019, como lastro para operação de CRI.

Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de títulos e valores mobiliários totalizou R\$ 64,8 milhões comparado a R\$ 79,6 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 14,8 milhões ou 18,5%. Os valores referem-se a saldos bancários depositados em conta pela Caixa Econômica Federal oriundos de repasses de clientes, porém com bloqueio de utilização. A liberação dos recursos é efetuada concomitantemente com a regularização do registro da alienação fiduciária das unidades vendidas aos clientes. A variação do saldo refere-se à utilização de valores liberados pela Caixa Econômica Federal (que estavam anteriormente bloqueados) em decorrência de registro de alienações fiduciária no âmbito do repasse de clientes.

Contas a receber (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber totalizou R\$ 659,3 milhões, comparado a R\$ 557,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 102,3 milhões ou 18,3%. Contas a receber representa a parcela da receita reconhecida conforme o POC (*Percentage of Completion Method*), porém não recebida de clientes. O aumento em contas a receber reflete o aumento do reconhecimento de receitas devido ao aumento das vendas e evolução das obras (POC). Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber reportado acima era líquido de um valor de provisão para risco de crédito de R\$ 53,4 milhões. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de provisão para risco de crédito era de R\$ 113,3 milhões. A partir de 1º de janeiro de 2018 a Companhia adotou o CPC 48 / IFRS 9 que estabelece normas para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Este pronunciamento substituiu o modelo de “perdas incorridas” por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. Com a adoção do novo procedimento a Companhia reconheceu em 31 de dezembro de 2018 uma provisão de R\$ 110,9 milhões para redução do valor recuperável de créditos com clientes, impactando diretamente suas reservas de lucros. Em 31 de dezembro de 2019, como consequência da movimentação de recuperação de créditos e negociações realizadas com clientes a Companhia ajustou sua provisão para risco de crédito, que reflete os atrasos nos recebimentos, conforme política aplicada de reconhecimento de provisão para risco de crédito.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$ 198,8 milhões, comparado a R\$ 241,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 42,3 milhões ou 82,4%. Imóveis a comercializar são representados por terrenos disponíveis para incorporação e pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda. O saldo referente aos terrenos na conta imóveis a comercializar é transferido para imóveis em construção quando o empreendimento é lançado. Entre 2018 e 2019 houve um aumento de 12,6% no valor de imóveis em construção, e uma redução de 39,4% no valor de terrenos, resultado dos lançamentos que em 2019 representaram um VGV de R\$ 1.140,4 milhões, assim como da evolução das obras resultante em um aumento do valor do estoque das unidades em construção.

Valores a receber entre partes relacionadas (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de valores a receber entre partes relacionadas, circulante e não circulante, totalizou R\$ 35,4 milhões, comparado a R\$ 16,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 18,5 milhões ou 110,0%. Os valores referem-se a crédito que a Companhia detém com suas sócias/acionistas em certos empreendimentos imobiliários, bem como com certas empresas coligadas. O aumento do saldo nesta rubrica em 2019 deve-se principalmente a uma reestruturação societária na qual uma das subsidiárias da Companhia passou a ser uma coligada, deixando de ser consolidada dentro da Companhia. A Companhia detém um crédito de R\$ 12,5 milhões contra tal coligada resultante de operação de mútuo. O restante da variação refere-se à movimentação de conta corrente que a Companhia realiza com suas subsidiárias, que resultam em crédito junto a seus sócios.

Outros Créditos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de outros créditos, circulante e não circulante, totalizou R\$ 42,6 milhões, comparado a R\$ 36,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação de R\$ 6,5 milhões

ou 18,0%. Estes valores são oriundos da contabilização de provisão de créditos de IR/CSSL relacionada a contingências por ações judiciais. Seu crescimento deve-se às provisões por ações judiciais realizadas no exercício de 2019.

Outros itens que compõem o saldo desta rubrica referem-se a comissões sobre vendas, que em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 2,1 milhões (R\$ 3,5 milhões em 31 de dezembro de 2018), depósitos judiciais, que em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 3,8 milhões (R\$ 2,8 milhões em 31 de dezembro de 2018) e créditos diversos com terceiros, que em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 7,3 milhões (R\$ 7,7 milhões em 31 de dezembro de 2018).

Investimentos

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de investimentos da Companhia totalizou R\$ 16,5 milhões, comparado a R\$ 16,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação de 2,8%. Os investimentos da Companhia referem-se à sua participação nas SPEs de desenvolvimento imobiliário nas quais a Companhia não detém o controle e, portanto, não são consolidadas nas suas demonstrações financeiras.

Imobilizado

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo do imobilizado totalizou R\$ 12,0 milhões, comparado a R\$ 6,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação de R\$ 5,1 milhões ou 74,4%. O principal item do imobilizado da Companhia são os estandes de vendas, que em 31 de dezembro de 2019 apresentavam um saldo de R\$ 9,2 milhões, comparáveis a R\$ 4,6 milhões em 31 de dezembro de 2018. Os estandes de venda são classificados como imobilizado quando sua utilização for superior a 12 (doze) meses e depreciados de acordo com sua vida útil, que em média é de 24 (vinte e quatro) meses. O aumento do valor deve-se aos novos lançamentos da Companhia em 2019, que totalizaram 14 (quatorze) empreendimentos.

Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o total de empréstimos e financiamentos da Companhia, reconhecidos nos passivos circulante e não circulante, era de R\$ 287,0 milhões, comparado a R\$ 217,6 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 69,4 milhões ou 31,9%. A variação refere-se à movimentação de liberações e amortizações das linhas contraídas junto aos diversos empreendimentos da Companhia. Ao passo que o saldo correspondente às linhas de apoio à produção passou para R\$ 76,3 milhões em 31 de dezembro de 2019 comparado a R\$ 91,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, o saldo devedor da CCB emitida pela Companhia em 2018, passou a ser, em 31 de dezembro de 2019, R\$ 112,3 milhões comparado a R\$ 112,5, em 31 de dezembro de 2018. Além disso, o saldo devedor das debentures emitidas pela Companhia em 2019 era de R\$ 100,8 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2019, o total do saldo de fornecedores de materiais e serviços da Companhia era de R\$ 38,5 milhões, comparados a R\$ 49,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando

uma diminuição de R\$ 10,7 milhões ou 21,7%, resultado principalmente dos projetos em desenvolvimento pela Companhia.

Obrigações trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de obrigações trabalhistas da Companhia era de R\$ 10,7 milhões, comparados a R\$ 9,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 1,5 milhão ou 16,3%. Esse aumento deve-se ao aumento no quadro de funcionários da Companhia e reflexos de dissídios aplicados durante o exercício.

Obrigações tributárias

Em 31 de dezembro de 2019, o total do saldo de obrigações tributárias da Companhia era de R\$ 8,8 milhões, comparados a R\$ 7,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 1,6 milhões ou 22,5%. O saldo desta rubrica refere-se aos tributos a recolher no curto prazo conforme legislação vigente, o que inclui IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, ISS, obrigações do RET, bem como os impostos retidos na fonte de prestadores de serviços. Via de regra os tributos são recolhidos no mês subsequente ao fato gerador dos mesmos.

Valores a pagar entre partes relacionadas (não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o total do saldo de valores a pagar entre partes relacionadas, não circulante, era de R\$ 32,3 milhões, comparados a R\$ 75,9 milhões, em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 43,6 milhões ou 57,5%. Os valores referem-se a obrigações que a Companhia detém com seus sócios ou parceiros em certos empreendimentos imobiliários. A variação do saldo nesta rubrica é oriunda da redução de obrigações por compra de cotas em empreendimentos imobiliários mantidos com sócios.

Credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de credores por imóveis compromissados da Companhia, circulante e não circulante, totalizou R\$ 134,2 milhões, comparados a R\$ 66,0 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 68,2 milhões ou 103,3%. Esta rubrica refere-se a compromissos assumidos na compra de terrenos, objeto da incorporação imobiliária. Em 2019 foram finalizadas as aquisições de 7 (sete) novos terrenos, que adicionaram a esta rubrica um valor de R\$ 113,7 milhões.

Adiantamento de clientes (circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de adiantamento de clientes da Companhia, circulante, totalizou R\$ 182,8 milhões, comparados a R\$ 153,3 milhões em 31 de dezembro de 2017, um aumento de R\$ 29,5 milhões ou 19,2%. Esta rubrica refere-se aos montantes recebidos de clientes com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, conforme o POC (*Percentage of Completion Method*). A variação decorre do aumento do número de vendas repassadas ao agente financeiro no período. Ao efetuar o repasse do cliente ao agente financeiro a Companhia realiza baixa contábil na parcela do preço do imóvel a ser financiado, gerando crédito à conta Adiantamento de clientes.

Impostos e contribuições diferidos (circulante e não circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de impostos e contribuições diferidos da Companhia, circulante e não circulante, totalizou R\$ 21,5 milhões, comparados a R\$ 20,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação de R\$ 0,8 milhões ou 3,9%. O saldo em junho manteve-se substancialmente estável, conforme manutenção das atividades da Companhia.

Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de dividendos a pagar totalizou R\$ 170,0 milhões, comparados a R\$ 134,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. No exercício de 2019, a Companhia pagou a seus acionistas todo o montante de dividendos a pagar provisionados em 31 de dezembro de 2018. O saldo de R\$ 170 milhões em 31 de dezembro de 2019 corresponde à destinação de dividendos estabelecida em assembleia de acionistas em 31 de dezembro de 2019, os quais serão pagos no exercício social de 2020.

Outras contas a pagar (circulante)

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de outras contas a pagar totalizou R\$ 2,8 milhões, comparados a R\$ 12,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 9,9 milhões ou 77,7%. Em 31 de dezembro de 2018 havia um saldo nesta rubrica no valor de R\$ 11,2 milhões referente à remuneração variável a pagar a funcionários da Companhia, de caráter não recorrente, o qual foi pago em 2019.

Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários da Companhia era de R\$ 28,8 milhões, comparados a R\$ 29,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 0,7 milhões ou 2,3%. A Companhia constitui provisões para prováveis perdas em processos judiciais com base na análise individual de processos trabalhistas, cíveis e tributários, tendo como suporte pareceres de advogados externos contratados pela Companhia. A movimentação do saldo de provisões em 2019 é resultante de R\$ 14,8 milhões em adições e R\$ 15,5 milhões em pagamentos.

A título exemplificativo destacamos o processo cível nº 0004796-83.2015.8.19.0008, ajuizado por Aline Fuly da Silva Pereira, com R\$ 114.038,46 (cento e quatorze mil, trinta e oito reais e quarenta e seis centavos) de provisionamento ativo em 31/12/2019; reclamação trabalhista nº 1000521-70.2018.5.02.0371, ajuizada por Gilmar de Sousa Lemos, com R\$ 612.389,90 (seiscentos e doze mil, trezentos e oitenta e nove reais e noventa centavos) de provisionamento ativo em 31/12/2019; processo cível nº 0017301-29.2017.8.19.0205, ajuizado por Carlos Alberto Casemiro Delgado, com R\$ 262,86 (duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e seis centavos) de provisionamento ativo em 31/12/2019; reclamação trabalhista nº 1000469-29.2019.5.02.0601, ajuizada por Anderson Luis Coelho, com R\$ 1.737,10 (um mil setecentos e trinta e sete reais e dez centavos) de provisionamento ativo em 31/12/2019. Como exemplos de casos com provisão baixada no exercício do ano de 2019 destacamos o processo cível nº 0093962-36.2018.8.19.0004, ajuizado por Vitor da Silva Mendonça, com pagamento de condenação no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); e a reclamação trabalhista nº 0001766-70.2013.5.02.0481, ajuizada por Egnaldo Oliveira Santos, com pagamento de condenação no valor de R\$ 232.293,31 (duzentos e trinta e dois mil duzentos e noventa e três reais e trinta e um centavos).

10.2. Resultado operacional e financeiro

a. Resultado das operações do emissor, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo – *Percentual of Completion* (POC). As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando este método, sendo esse percentual mensurado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, e aplicado sobre a fração ideal das unidades vendidas em relação ao valor geral de vendas do empreendimento. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”. Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”. Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios *pro rata temporis*.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e registrado como “estoque de terrenos”, em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para essas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Para detalhes adicionais ao exposto, verificar o item 10.5 abaixo.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

A Companhia registrou receita de imóveis vendidos de R\$ 1.183,8 milhões em 2020. Esse resultado foi 11,3% superior ao observado em 2019 e 14,3% ao observado em 2018. Na tabela a seguir, são apresentados os principais componentes da receita líquida da Companhia:

Em milhares de reais	Consolidado					
	2020	% Rec. Líq.	2019	% Rec. Líq.	2018	% Rec. Líq.
Receita de imóveis vendidos	1.183.813	103,4%	1.063.367	104,3%	930.049	101,1%

Receita de prestação de serviços	10.268	0,9%	13.105	1,3%	22.851	2,5%
PDD* / Distrato	-16.767	-1,5%	-24.443	-2,4%	-	-
Devoluções sobre vendas	-4.243	-0,4%	-8.342	-0,8%	-9.955	-1,1%
Impostos incidentes sobre vendas	-28.389	-2,5%	-24.510	-2,4%	-22.692	-2,5%
Receita Líquida	1.144.682	100,0%	1.019.177	100,0%	920.253	100,0%

* PDD: Provisão para Devedores Duvidosos

Nossas receitas, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, decorreram, principalmente, (i) da execução de obras sob regime de empreitada no âmbito das Faixas 1.5, 2 e 3 do programa governamental “Casa Verde e Amarela”, (ii) da incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (iii) da administração de empreendimentos em parcerias (prestação de serviços a terceiros), (iv) da prestação de serviços de consultoria e assessoria imobiliária em contratos de financiamentos bancários e afins.

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento das receitas provenientes da incorporação e venda de imóveis e da prestação de serviços de obra sob regime de empreitada é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (POC - *Percentage of Completion Method*), conforme descrito no item (i) acima. Portanto, o reconhecimento de receita reflete os lançamentos e vendas de empreendimentos que estão sendo construídos e/ou foram entregues.

Ao longo dos últimos três anos deve-se destacar o crescimento da atividade de incorporação e venda de imóveis em detrimento da atividade de execução de obra sob regime de empreitada no âmbito da Faixa 1 do programa “Casa Verde e Amarela”, que teve seu período de maior relevância para a Companhia nos anos de 2014 e 2015.

A variação do total de custos da Companhia entre os períodos de 2018 e 2020, que é composto pelo custo dos imóveis vendidos e pelo custo dos serviços prestados, teve um impacto positivo na variação do resultado operacional no mesmo período. Em 2020 a Companhia apresentou uma margem bruta de 37,4%, comparada a um valor de 34,9% em 2018 e 34,2% em 2018.

Outro aspecto a ser destacado que impactou os resultados da Companhia se refere ao aumento das despesas comerciais, que em 2020 atingiram o valor de R\$ 102,8 milhões, comparado a R\$ 100,7 milhões em 2019 e R\$ 45,8 milhões em 2018. Como já destacado, o aumento das despesas comerciais deveu-se primordialmente à assunção pela Companhia da obrigação do pagamento das taxas e emolumentos (ITBI, registro imobiliário e outros) referentes às unidades vendidas pela Companhia.

A Companhia tem apresentado margens operacionais consistentes, medidas pela relação entre o lucro antes do resultado financeiro e a receita líquida de vendas, que em 2020 atingiu um índice de 19,7% comparado a 23,3% em 2019 e 20,9% em 2018.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Modificações de Preços e Volumes

A composição de nossos preços de vendas e volume de vendas depende fundamentalmente das condições de mercado e, nos casos dos projetos de empreitada no escopo do programa “Casa Verde e Amarela”, do reajuste no teto deste programa, realizado pelo governo federal e da aprovação e demanda por estes projetos.

Taxas de Câmbio

Não apresentamos exposição relevante à moeda estrangeira.

Taxas de inflação

O saldo devedor de nossos contratos de compra e venda de imóveis, referentes às parcelas não financiadas pelos agentes financiadores no âmbito da modalidade de Crédito Associativo, é atualizado pelo INCC até a conclusão da obra, data do Habite-se. Após a conclusão da obra passa a ser atualizado pelo IGP-M. Portanto, as variações nesses índices impactam nosso saldo de contas a receber e nossas receitas. No caso dos contratos de obras por empreitada no âmbito do programa “Casa Verde e Amarela”, não constam cláusulas de reajuste de preços dos imóveis vendidos.

Introdução de Novos Produtos e Serviços

Não houve alteração na natureza dos produtos comercializados pela Companhia nos últimos três anos anteriores a 31 de dezembro de 2020.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

Taxas de inflação, da variação dos principais insumos e produtos

Nossos contratos de compra e venda de imóveis são reajustados, até a data do repasse do cliente para o banco, pelo INCC que, em sua apuração, abrange materiais e equipamentos, serviços e mão de obra da construção. Além disso, a parcela do cliente que não é financiada pelo agente financiador é reajustada pelo INCC até o término da obra, quando se dá a emissão do Habite-se. Após esta data o saldo devedor remanescente é ajustado mensalmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, o IGP-M.

Por se tratar de um índice com uma carteira específica de produtos e base geográfica limitada, o INCC pode não representar integralmente a evolução dos custos do setor e para empresas com mix de insumos diferente do utilizado no índice.

No caso dos contratos de obras por empreitada no âmbito do programa “Casa Verde e Amarela”, não constam cláusulas de reajuste de preços dos imóveis vendidos.

Câmbio

Atualmente a Companhia não possui exposição direta em moedas estrangeiras, de forma que todo risco cambial se aplica de forma indireta e pode ser representado pelos riscos macroeconômicos da economia brasileira.

Taxa de Juros

A variação nas taxas de juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda por nossos produtos. Também poderá afetar (i) nosso custo de financiamento à produção e, desta forma, impactar nos custos de construção de nossos projetos e (ii) em menor proporção as demais dívidas que a Companhia possui ou poderá vir a contratar.

Nossa receita financeira, advinda da aplicação do caixa disponível da Companhia, também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais.

10.3 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmentos operacionais que não esteja refletida nas nossas demonstrações financeiras.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A constituição de novas empresas faz parte do curso normal dos negócios da Companhia, uma vez que desenvolve os projetos através da constituição de SPEs.

Ao longo dos anos de 2018 a 2020, a Companhia adquiriu participação societária de algumas SPEs exclusivamente com a finalidade de desenvolvimento de empreendimentos em conjunto com parceiros.

c. Eventos ou operações não usuais

Não houve evento ou operação não usual que não esteja refletida nas nossas demonstrações financeiras.

10.4 Os diretores devem comentar:

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis em 2020.

Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

A Companhia adotou o CPC 06(R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, na qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido no saldo de abertura dos lucros acumulados em 1º de janeiro de 2019. Conseqüentemente, as informações comparativas apresentadas para 2018 não estão reapresentadas - ou seja, são apresentadas, conforme reportado anteriormente, de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17 e interpretações relacionadas. Os detalhes das mudanças nas políticas contábeis estão divulgados abaixo. Além disso, os requerimentos de divulgação no CPC 06(R2)/IFRS 16 em geral não foram aplicados a informações comparativas.

Definição

Anteriormente, a Companhia determinava, no início do contrato, se ele era ou continha um arrendamento conforme o ICPC 03/IFRIC 4 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A Companhia agora avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento. Na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16, a Companhia escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, que avalia quais transações são arrendamentos. A Companhia aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 apenas a contratos previamente identificados como arrendamentos. Os contratos que não foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4 não foram reavaliados quanto à existência de um arrendamento de acordo com o CPC 06(R2)/IFRS 16. Portanto, a definição de um arrendamento conforme o CPC 06(R2)/IFRS 16 foi aplicada apenas a contratos firmados ou alterados em ou após 1º de janeiro 2019.

Como arrendatário, a Companhia arrenda imóveis, que eram classificados anteriormente como arrendamentos operacionais ou financeiros, com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia significativamente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente à Companhia. De acordo com o CPC 06(R2)/IFRS 16, a Companhia reconhece ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para a maioria desses arrendamentos - ou seja, esses arrendamentos estão no balanço patrimonial. No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seu preço individual. No entanto, para arrendamentos imobiliários, a Companhia optou por não separar os componentes que não são de arrendamento e contabilizar o arrendamento e os componentes de não arrendamento associados, como um único componente de arrendamento.

Arrendamento classificado como arrendamento operacional conforme CPC 06(R1)/IAS

Os ativos de direito de uso são mensurados:

- Pelo seu valor contábil como se o CPC 06(R2)/IFRS 16 tivesse sido aplicado desde a data de início, descontado usando a taxa de empréstimo incremental da Companhia na data da aplicação inicial: a Companhia aplicou essa abordagem ao seu maior arrendamento imobiliário; ou;
- Por um valor igual ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer recebimentos de arrendamento antecipados ou acumulados: a Companhia aplicou essa abordagem a todos os outros arrendamentos mercantis. A Companhia testou seus ativos de direito de uso quanto à perda por redução ao valor recuperável na data de transição e concluiu que não há indicação de que os ativos de direito de uso apresentem problemas de redução ao valor recuperável.

A Companhia utilizou vários expedientes práticos ao aplicar o CPC 06(R2)/IFRS 16 a arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17. Em particular:

- não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos cujo prazo de arrendamento se encerra dentro de 12 meses da data da aplicação inicial;
- não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos de ativos de baixo valor (por exemplo, equipamentos de TI);

- excluiu os custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data da aplicação inicial; e
- utilizou retrospectivamente ao determinar o prazo do arrendamento.

ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019)

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a Companhia:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda. Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Companhia.

Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2018

CPC 47/IFRS - 15 - Receita de Contratos

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (*at a point in time*), seja essa transferência observada ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Mediante às diversas discussões sobre a aplicabilidade da referida norma nas incorporadoras sediadas no Brasil, a CVM emitiu o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 em 12 de dezembro de 2018, a fim de pacificar a questão e orientar as companhias abertas do setor e auditores independentes quanto à uniformização de procedimentos contábeis e estabelecimento de padrões mínimos, de conteúdo e forma, para as notas explicativas correspondentes, necessários para levar a efeito as determinações emanadas daquela decisão.

É de entendimento das áreas técnicas da CVM que a determinação de uma política contábil deve estar alinhada ao modelo de negócio e de gestão da companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a entidade opera.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo – *Percentage of Completion (POC) (over time)*, com isso, não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

Ainda que à época a Companhia não fosse aberta, a Lei das Sociedades por Ações permite às companhias fechadas adotar as normas expedidas pela CVM (conforme artigo 177 da referida lei). Com isso, o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 expedido pela CVM torna-se aplicável à Companhia, pois a administração optou por seguir a referida norma.

CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Como resultado da adoção do CPC 48/IFRS 9, a administração da Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada ao *impairment* de ativos financeiros.

O CPC 48 / IFRS 9 substitui o modelo de “perdas incorridas” da IAS 39 por um modelo de “perdas de crédito esperadas”. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38 / IAS 39.

Adicionalmente, o CPC48 (IFRS 09) alterou a definição das categorias de instrumentos financeiros contidos na IAS 39. Essa alteração não afetou a mensuração dos instrumentos financeiros.

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

CPC 47/IFRS - 15 - Receita de Contratos

A aplicação dos requisitos de redução ao valor recuperável do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 levou ao reconhecimento de uma provisão adicional para redução ao valor recuperável, conforme segue:

Ativo	Controladora			Consolidado		
	01.01.2018			01.01.2018		
	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado
Circulante						
Contas a receber	27.484	-	27.484	698.778	(110.886)	587.892
Outros créditos	231.571	-	231.571	409.212	-	409.212
Total do Ativo Circulante	259.055	-	259.055	1.107.990	(110.886)	997.104
Não circulante						
Contas a receber	-	-	-	85.006	-	85.006
Investimentos	309.124	(96.959)	212.165	1.621	-	1.621
Outros ativos não circulantes	2.801	-	2.801	88.180	-	88.180
Total do ativo não circulante	311.925	(96.959)	214.966	174.807	-	174.807
Total do ativo	570.980	(96.959)	474.021	1.282.797	(110.886)	1.171.911

Passivo e patrimônio líquido	Controladora			Consolidado		
	01.01.2018			01.01.2018		
	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado
Circulante						
Outros passivos circulantes	299.889	-	299.889	741.374	-	741.374
Outras contas a pagar	247	-	247	3.160	-	3.160
Total do passivo circulante	300.136	-	300.136	744.534	-	744.534

Não circulante						
Outros passivos não circulantes	18.241	-	18.241	162.722	-	162.722
Total do passivo não circulante	18.241	-	18.241	162.722	-	162.722

Patrimônio líquido						
Capital social	68.644	-	68.644	68.644	-	68.644
Reserva legal	13.729	-	13.729	13.729	-	13.729
Reserva de ágio	10.734	-	10.734	10.734	-	10.734
Reservas de lucros	159.496	(96.959)	62.537	159.496	(96.959)	62.537
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	252.603	(96.959)	155.644	252.603	(96.959)	155.644
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	122.938	(13.927)	109.011
Total do patrimônio líquido	252.603	(96.959)	155.644	375.541	(110.886)	264.655
Total do passivo e patrimônio líquido	570.980	(96.959)	474.021	1.282.797	(110.886)	1.171.911

c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020 quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios de auditoria da Companhia.

Ênfases apresentadas

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as informações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21(R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. A conclusão do Auditor Independente não está ressalvada em relação a esse assunto.

Comentários dos Diretores referente às ênfases

A Administração ressalta as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM bem como consideram o Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

10.5 Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Na preparação das demonstrações financeiras, são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, que envolvem julgamento da

Diretoria na adoção de certas práticas. As principais premissas adotadas que representam o maior impacto na apuração de certos valores contábeis são descritas a seguir.

Custo orçado

Nas vendas de unidades não concluídas, a Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC (*Percentage of Completion Method*) é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos contingentes

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributárias e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para risco de crédito

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. A provisão para risco de crédito é estabelecida mediante as políticas internas da Companhia na qual considera diferentes percentuais de perdas que possam ocorrer na cobrança desses créditos.

Provisão para redução ao valor recuperável

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração (*impairment*) ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

Provisão para garantia de obras

A Companhia estima um gasto futuro referente a garantia de obras correspondente a 0,5% do custo incorrido apropriado de obra.

Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado e representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam na forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Impostos Diferidos

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal - SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 – Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos do ativo são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

10.6 Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*)

A Companhia não possui ativos ou passivos extrapatrimoniais.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10.7 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, os diretores devem comentar:

a. Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não há itens não evidenciados.

b. Natureza e o propósito da operação

Não há itens não evidenciados.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não há itens não evidenciados

10.8 Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. Investimentos

i. Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias.

O banco de terrenos da Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 com potencial de desenvolvimento de aproximadamente 55.135 unidades e potencial VGV de R\$ 10,5 bilhões.

Parte desses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a manter o ritmo de lançamentos esperado pela Companhia e expandir nosso *landbank*, permitindo o crescimento sustentável e continuado da Companhia, ao mesmo tempo em que mantemos o nível de rentabilidade em cada projeto.

Conforme informado ao longo desta Seção, os efeitos decorrentes da pandemia do COVID-19 impactaram a economia como um todo, e por consequência o setor da construção civil e as atividades da Companhia. Entretanto, na presente data, a nossa administração não vislumbra quaisquer alterações em nosso plano de expansão em decorrência dos impactos da pandemia do COVID-19.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos

Durante do exercício de 2018 foi realizada uma operação de securitização para emissão de CRI, cujo lastro é uma CCB emitida pela Companhia, sendo que os recursos advindos dessa emissão têm como destinação a aplicação em empreendimentos específicos. Do montante total de R\$ 110

milhões captados, apenas R\$ 21 milhões foram aplicados nos projetos lastreados, permanecendo o montante de R\$88 milhões no caixa da Companhia.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não foram realizados desinvestimentos relevantes em 2020, 2019 e 2018. A Companhia não possui, atualmente, projetos de desinvestimentos relevantes.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Até esta data não foi divulgada nenhuma aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que influenciem significativamente a nossa capacidade produtiva.

c. Novos produtos e serviços, indicando (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados e (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há pesquisas e projetos em andamento.

10.9 Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Conforme descrito no item 4.1 do Formulário de Referência, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial da Saúde (“OMS”) em razão da disseminação do novo coronavírus (Sars-Cov-2) (“COVID-19”), provocou e pode continuar a provocar uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá impactar adversamente o mercado imobiliário e, conseqüentemente, as operações da Companhia, inclusive paralisando integral ou parcialmente os canais de vendas da Companhia e desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários. A extensão da pandemia do COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia irá impactar os negócios da Companhia (seja do ponto de vista micro ou macroeconômico) depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante nos negócios, na condição financeira, nos resultados das operações e fluxos de caixa da Companhia e, finalmente, na capacidade de continuação das operações e dos negócios da Companhia.

A partir de março de 2020 a Companhia passou a enfrentar as conseqüências relacionadas à pandemia de COVID-19.

A necessidade de isolamento social em um primeiro momento levou todos os colaboradores de escritório ao trabalho remoto. As obras, no entanto, consideradas desde o princípio atividade essencial pelas entidades governamentais competentes, seguiram o curso normal, sem paralisações, mas com a instalação de protocolos de proteção e saúde pelo setor da construção civil e pela Companhia, sendo

que os protocolos adotados pela Companhia nesse sentido tiveram eficiência reconhecida através de prêmio concedido pelo SINTRACON (Sindicato dos Trabalhos da Construção Civil).

A prioridade máxima com o início da crise foi a preservação da saúde de nossos colaboradores, e nesse sentido fomos pioneiros na instalação destes protocolos de controle e profilaxia.

Em um segundo momento, a partir dos meses de maio e junho de 2020, e de forma escalonada, nossos colaboradores iniciaram o retorno ao escritório seguindo rígidos protocolos de distanciamento, controle de entrada e refeições em refeitório próprio, testagem e adoção de outras medidas de profilaxia e segurança.

A preservação de caixa foi também preceito fundamental utilizado no planejamento das atividades após o início das consequências observadas pelo início da pandemia.

Como principais medidas adotadas, destacamos:

- Primeiros passos
 - Instalação de Comitê de Crise para definição protocolos.
 - Instalação de protocolos para as obras.
- Segurança sanitária nas obras
 - Medição de temperatura, controle de entrada, refeições escalonadas, afastamento de funcionários em grupo de risco, testagem, e medidas para a continuidade segura dos canteiros de obra.
- Plano de contingências e seus desdobramentos
 - Funcionários de escritório colocados em *home office*.
 - Adoção da MP 927 para redução de jornada e salários em 25%.
 - Renegociação de pagamentos a fornecedores.
 - Suspensão temporário de novos lançamentos.
- Retorno às atividades de escritórios
 - Iniciando pela Diretoria, depois Gerência, Coordenadores e posteriormente demais funcionários, com o retorno ao escritório ocorreu entre os meses de maio e junho com todos os protocolos de segurança estabelecidos nas obras e a instalação de refeitório próprio respeitando as medidas de distanciamento, profilaxia e segurança.
 - Remanejamento de mesas/estações de trabalho e escalonamento de funcionários para manutenção do distanciamento necessário.
- Digitalização
 - Em respeito às medidas de distanciamento, foram intensificadas as medidas de digitalização em relação ao mesmo período em 2019, com especial destaque para as atividades de

captações e atendimento a clientes prospectivos, o que garantiu à Companhia níveis de venda superiores ao mesmo período do ano anterior, mesmo em meio aos cenários mais severos de isolamento social adotados pelas autoridades competentes.

- Retomada das atividades de lançamentos
 - Por força do desempenho observado em vendas, retomamos alguns dos lançamentos programados com medidas comerciais e operacionais adaptadas às exigências das autoridades relacionadas à pandemia.

Como resultado das medidas adotadas a Companhia foi premiada pelo SINTRACON (Sindicato dos Trabalhos da Construção Civil) em reconhecimento aos protocolos estabelecidos e à consequente segurança oferecida aos colaboradores em meio à pandemia de COVID-19.

* * * * *

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO II

PROPOSTA DE ORÇAMENTO DE CAPITAL PARA O EXERCÍCIO SOCIAL DE 2021

A administração da Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") propõe que o orçamento de capital da Companhia para o exercício de 2021 totalize o montante de R\$48.909.163,00 (quarenta e oito milhões, novecentos e nove mil, cento e sessenta e três reais), assim distribuídos:

Orçamento de capital para o exercício de 2021	
Terrenos para desenvolvimento imobiliário – São Paulo	R\$ 48.397.146
Terrenos para desenvolvimento imobiliário – Rio de Janeiro	R\$ 512.017
Total do orçamento de capital	R\$ 48.909.163

Estes desembolsos serão realizados com os lucros retidos, nos termos deste orçamento de capital, consoante no art. 196 da Lei n.º 6.404, de 1976, no montante total de R\$37.771.240,34, e com a geração de caixa das atividades operacionais, conforme abaixo:

Quadro resumo de fontes de uso	
Fontes	
Reserva de retenção de lucros para execução do orçamento de capital (art. 196)	R\$ 37.771.240
Recursos gerados pela operação	R\$ 11.137.923
Total das fontes	R\$ 48.909.163
Usos	
Investimentos previstos no orçamento de capital	R\$ 48.909.163
Total dos usos	R\$ 48.909.163

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO III

PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

(CONFORME ANEXO 9-1-II DA ICVM 481)

1. Lucro líquido do exercício.

O lucro líquido da Companhia apurado para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 160.811.831,94. Descontando-se a parcela de R\$ 8.040.591,60 (oito milhões, quarenta mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta centavos), destinada à reserva legal da Companhia, correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A., o lucro líquido da Companhia do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das S.A., perfaz o montante de R\$ 152.771.240,34 (cento e cinquenta e dois milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos).

2. Montante global e valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

A Administração propõe que do lucro líquido ajustado do exercício:

- (i) R\$ 38.192.810,09 (trinta e oito milhões, cento e noventa e dois mil, oitocentos e dez reais e nove centavos) a ser declarado e distribuído a título de dividendo obrigatório;
- (b.ii) R\$ 76.807.189,91 (setenta e seis milhões, oitocentos e sete mil, cento e oitenta e nove reais e noventa e um centavos) a ser declarado e distribuído a título de valores complementares ao dividendo obrigatório; e
- (b.iii) R\$ 37.771.240,34 (trinta e sete milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos) a ser destinado a reserva de retenção de lucros, com base no orçamento de capital proposto acima.

	Valor por ação ordinária (ON) – R\$/ação		Montante total R\$
	Bruto	Líquido	
Proposta de dividendos	-	0,394004164	115.000.000,00
Total	-	0,394004164	115.000.000,00

3. Percentual do lucro líquido do exercício distribuído

A proposta de distribuição de dividendos corresponde a 71,51% do lucro líquido apurado do exercício.

4. Montante global e valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, não foram declarados dividendos com base em lucros de exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe.

Os dividendos propostos totalizam o montante de R\$ 115.000.000,00, sendo:

▪ Ações ordinárias (ON)

Por ação (média ponderada da quantidade de ações em circulação):

R\$ 0,394004164

Total ON: R\$ 115.000.000,00

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Os dividendos serão pagos em parcela única. Prazo para pagamento dos dividendos: Até o encerramento do exercício social 2021.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Os dividendos propostos não terão incidência de atualização e juros até a data prevista para seu pagamento

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

A data da declaração será a data da realização da assembleia geral ordinária, que irá deliberar sobre a proposta da administração de destinação de resultados do exercício de 2020, a qual será realizada, em primeira convocação, em, 23 de abril de 2021.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados

Não houve.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos

Não houve.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

Exercício	Lucro do exercício (Mil R\$)	Lucro por ação (R\$/ação)	
		ON	PN
2020	160.812	0,5510	Não aplicável
2019	160.128	2,2511	2,2511
2018	130.999	1,9100	Não aplicável

b. Dividendos e/ou juro sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores (em milhares de R\$):

Exercício	Dividendos e/ou juro sobre capital próprio (Mil R\$)	Dividendo por ação (R\$/ação)	
		ON	PN
2020	115.000	0,3940	Não aplicável
2019	170.000	2,3899	2,3899
2018	33.311	0,4853	Não aplicável

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal

a. Identificar o montante destinado a reserva legal

Foi destinado a reserva legal o montante de R\$ 8.040.591,60 (oito milhões, quarenta mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta centavos), correspondente a 5% do lucro líquido do exercício.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

A reserva legal foi calculada em 5% do lucro líquido do exercício, antes de qualquer destinação.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos

a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos

Não aplicável. A Companhia não possui ações preferenciais.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

Não se aplica.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

Não se aplica.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

Não se aplica.

- e. **Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe**

Não se aplica.

10. Em relação ao dividendo obrigatório

- a. **Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto**

Do lucro líquido do exercício, após as deduções determinadas ou admitidas em lei, será distribuído um dividendo obrigatório de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento).

- b. **Informar se ele está sendo pago integralmente**

Sim, está sendo pago o dividendo mínimo obrigatório definido no Estatuto Social da Companhia.

- c. **Informar o montante eventualmente retido**

Não se aplica.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia

- a. **Informar o montante da retenção**

Não houve retenção do dividendo obrigatório.

- b. **Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos.**

Não se aplica.

- c. **Justificar a retenção dos dividendos**

Não se aplica.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências

- a. **Identificar o montante destinado a reserva**

Não se aplica.

- b. **Identificar a perda considerada provável e sua causa**

Não se aplica.

- c. **Explicar por que a perda foi considerada provável**

Não se aplica.

- d. **Justificar a constituição da reserva**

Não se aplica.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

- a. **Informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar**

Não houve, pois não foi feita destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.

b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não se aplica.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias

a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

Não se aplica, pois não há previsão de retenção de lucros para reservas estatutárias.

b. Identificar o montante destinado a reserva

Não se aplica, pois não há previsão de retenção de lucros para reservas estatutárias.

c. Descrever como o montante foi calculado

Não se aplica, pois não há previsão de retenção de lucros para reservas estatutárias.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital

a. Identificar o montante da retenção

R\$ 37.771.240,34 (trinta e sete milhões, setecentos e setenta e um mil, duzentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos).

b. Fornecer cópia do orçamento de capital

A cópia do orçamento de capital encontra-se no Anexo II à presente Proposta.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais

a. Informar o montante destinado a reserva

Não se aplica, pois não há destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

b. B. Explicar a natureza da destinação.

Não se aplica.

* * * * *

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO IV

PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

(CONFORME SEÇÃO 13 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA – ICVM 480)

13. Remuneração dos Administradores

13.1 Política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, e do comitê de auditoria

- a. Objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

No dia 14 de fevereiro de 2020, conforme rerratificado em 22 de julho de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a “Política de Remuneração de Executivos”, em linha com as melhores práticas de governança corporativa, que visa atrair e reter os melhores profissionais do mercado e estabelece compensações aos seus diretores e conselheiros (“Administradores”) que sejam condizentes com as responsabilidades pertinentes aos cargos e as práticas de mercado. A remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinha diretamente os interesses dos executivos em questão e dos acionistas da Companhia.

A Política de Remuneração de Executivos da Companhia tem como princípios e objetivos os seguintes aspectos:

Meritocracia: Reconhecer o esforço e as competências diferenciadas das pessoas traduzidas em resultados, sem, contudo, comprometer o equilíbrio interno e o senso de trabalho em equipe.

Atitudes: Reconhecer a afinidade das pessoas à cultura da Companhia alicerçada no triângulo – Custo, Qualidade e Acolhimento.

Responsabilização: Os erros são aceitos como forma de desenvolvimento, mas os impactos nos resultados se refletem diretamente na remuneração dos responsáveis, deixando claro a atenção a todos detalhes fundamentais do negócio.

Atratividade: Ser competitiva para atrair e reter os melhores profissionais do mercado.

Desenvolvimento: Ter um escalonamento que permita o reconhecimento em linha com o desenvolvimento dos seus profissionais de forma a sentirem recompensados e motivados a continuar aprendendo e crescendo na companhia.

Por fim, tais princípios são os balizadores dos ajustes salariais que a Companhia realiza ao longo do tempo com o objetivo de reconhecer e prestigiar os esforços dos Administradores da Companhia. Os ajustes salariais ocorrem por enquadramento, mérito ou promoção.

A Política de Remuneração de Executivos encontra-se à disposição dos acionistas e dos demais participantes do mercado no drive de rede interna da Companhia denominado AutoDoc. Posteriormente à obtenção do registro da oferta pública de ações da Companhia, a política de remuneração de executivos estará disponível para consulta no *website* www.cury.net/ri.

b. Composição da remuneração

Conselho de Administração:

Remuneração Fixa

Os membros do Conselho de Administração recebem honorários fixos mensais, que seguirão o padrão de mercado, empresas do mesmo setor de atuação e/ou empresas com características, porte e complexidade similares ao da Companhia para atuarem na definição, desenvolvimento e acompanhamento das estratégias do negócio.

Os membros do Conselho de Administração são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção, alimentação e estadia necessárias ao desempenho de sua função.

A remuneração fixa dos conselheiros é paga mensalmente, com o objetivo de garantir dedicação e de propiciar maior controle de desempenho e custos da Companhia. Os conselheiros poderão renunciar a remuneração fixa mensal a que fazem jus.

Os membros do conselho de administração, com exceção de Fabio Cury, renunciaram às suas respectivas remunerações fixas, tal qual o fizeram ao longo dos últimos 3 (três) exercícios sociais.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os conselheiros da Companhia não fazem jus a benefícios diretos ou indiretos.

Participação em Comitês

Os conselheiros da Companhia não fazem jus à remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

Até o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, não havia política definida para a distribuição de remuneração variável para os conselheiros da Companhia. A partir do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e tendo em vista a oferta pública inicial de ações da Companhia passou a vigorar a política de remuneração de executivos, pela qual os conselheiros da Companhia não fazem jus a remuneração variável.

Benefícios Pós – Emprego

Os conselheiros da Companhia não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os conselheiros da Companhia não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os conselheiros da Companhia não fazem jus a remuneração baseada em ações.

Diretoria Estatutária:

Remuneração Fixa

A remuneração dos Diretores Estatutários é composta por uma remuneração fixa, que reflete na responsabilidade e contribuição da posição ocupada sobre resultados operacionais e administrativos, objetivando equivalência em relação às empresas do mesmo setor de atuação e/ou empresas com características, porte e complexidade similares e remuneração variável, pelo atingimento e superação de metas da Companhia, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e oscilação do mercado. Adicionalmente, a critério do Conselho de Administração, poderá ser concedido a eles remuneração baseada em ações de nossa emissão. Além disso, nossos Diretores recebem benefícios conforme prática de mercado.

A remuneração fixa dos Diretores Estatutários é paga mensalmente, com o objetivo de garantir a dedicação e de propiciar maior controle de desempenho e custos. A remuneração variável se aplicável é paga anualmente no exercício subsequente à aferição do resultado da Companhia. Os Diretores Estatutários poderão renunciar a remuneração fixa mensal a que fazem jus.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os Diretores Executivos fazem jus aos seguintes benefícios: (i) assistência médica; (ii) seguro de vida pessoal; (iii) vale-refeição; e (iv) assistência odontológica.

Participação em Comitês

Os diretores estatutários da Companhia não fazem jus à remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

O valor da remuneração variável é vinculado ao desempenho corporativo e desempenho das áreas sob gestão de cada Diretor Estatutário, em cada período de apuração, e é paga no exercício subsequente à aferição do resultado.

Benefícios Pós – Emprego

Os diretores estatutários da Companhia não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os diretores estatutários da Companhia não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os diretores estatutários da Companhia poderão fazer jus a remuneração baseada em ações, a critério do Conselho de Administração.

Diretoria Não Estatutária:

Remuneração Fixa

A remuneração fixa da diretoria não estatutária é paga com base no know-how de cada Diretor, bem como o desempenho individual, experiência, formação e conhecimento do executivo, sua responsabilidade e contribuição da posição ocupada sobre resultados administrados e operacionais, objetivando equivalência em relação às empresas do mesmo setor de atuação e/ou empresas com características, porte e complexidade similares.

Essa remuneração é paga mensalmente, com o objetivo de garantir dedicação e de propiciar maior controle de desempenho e custos. Complementando a remuneração fixa mensal, também são concedidos benefícios diretos e indiretos, todos com o objetivo de atrair e reter os melhores talentos e permitir a dedicação e a competência dos administradores. Os Diretores Não Estatutários poderão renunciar a remuneração fixa mensal a que fazem jus.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os diretores não estatutários da Companhia fazem jus aos seguintes benefícios: (i) assistência médica; (ii) seguro de vida; (iii) vale-refeição; e (iv) assistência odontológica.

Participação em Comitês

Os diretores não estatutários da Companhia fazem jus à remuneração fixa mensal por participação em comitês, porém poderão renunciar a esse benefício que fazem jus.

Remuneração Variável

O valor da remuneração variável é vinculado ao desempenho corporativo e definido de acordo com o desempenho das áreas sob gestão de cada diretor não estatutário, em cada período de apuração, e é paga no exercício subsequente à aferição do resultado. A remuneração variável está associada a metas

corporativas e individuais realizáveis no curto prazo, sendo este considerado o período de um exercício fiscal.

Benefícios Pós – Emprego

Os diretores não estatutários da Companhia não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os diretores não estatutários da Companhia não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os diretores não estatutários da Companhia poderão fazer jus a remuneração baseada em ações, a critério do Conselho de Administração.

Conselho Fiscal:

A Política de Remuneração de Executivos inclui uma seção em relação aos membros do Conselho Fiscal, indicando que quando instalado, será estabelecida segundo a legislação existente. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor médio pago anualmente aos diretores (remuneração fixa, não computando benefícios, verbas de representação e participação nos lucros). Dentro dos limites estabelecidos pela legislação, os membros do Conselho Fiscal recebem apenas remuneração fixa mensal e não fazem jus ao plano de benefícios.

Comitê de Auditoria:

A Companhia possui um Comitê de Auditoria, o qual é órgão não estatutário de assessoramento do Conselho de Administração com relação a determinadas questões, inclusive relativas à gestão de riscos. As regras aqui previstas serão aplicáveis a outros comitês eventualmente constituídos pelo Conselho de Administração.

Remuneração Fixa

Os membros do comitê de auditoria receberão remuneração fixa mensal, que seguirão o padrão de mercado, empresas do mesmo setor de atuação e/ou empresas com características, porte e complexidade similares ao da Companhia para atuarem na definição, desenvolvimento e acompanhamento das estratégias do negócio. Adicionalmente, todos os membros do comitê de auditoria são obrigatoriamente reembolsados pelas despesas de locomoção, alimentação e estadia necessárias ao desempenho de sua função. Os membros do comitê de auditoria poderão renunciar a remuneração fixa mensal a que fazem jus.

Benefícios Diretos e Indiretos

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus a benefícios diretos ou indiretos.

Participação em Comitês

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus à remuneração por participação em comitês.

Remuneração Variável

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus à remuneração variável.

Benefícios Pós – Emprego

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus a benefícios pós-emprego.

Benefícios Motivados pela Cessação do Exercício do Cargo

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus a benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo.

Remuneração Baseada em Ações

Os membros dos Comitês da Companhia não fazem jus à remuneração baseada em ações.

(b.2) qual a proporção de cada elemento na remuneração total

2021	Remuneração Fixa	Benefícios diretos e indiretos	Remuneração por participação com Comitês	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0	0	0	0	100%
Diretoria Estatutária	25,83%	0,76%	0	73,40%	0	100%

2020	Remuneração Fixa	Benefícios diretos e indiretos	Remuneração por participação com Comitês	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	100,00%	0	0	0	0	100%
Diretoria Estatutária	32,41%	0,94%	0	66,64%	0	100%

2019	Remuneração Fixa	Benefícios diretos e indiretos	Remuneração por participação com Comitês	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	29,69%	0	0	70,31%	0	100%
Diretoria Estatutária	31,86%	0,39%	0	67,75%	0	100%

2018	Remuneração Fixa	Benefícios diretos e indiretos	Remuneração por participação com Comitês	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	0	0	0	0	0	0
Diretoria Estatutária	30,77%	0,18%	0	69,05%	0	100%

(b.3) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

A remuneração fixa e a remuneração variável da Administração são reajustadas conforme inflação oficial do país (Índice Nacional da Construção Civil - INCC), a cada 12 (doze) meses. A Companhia baseia-se em referências de seu mercado de atuação, bem como no desempenho de seus executivos para determinar as bases de remunerações fixas e variáveis.

(b.4) razões que justifiquem a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração, paga aos administradores da Companhia, são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados, alinhadas às práticas de mercado.

(b.5) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Conforme descrito no item 13.1 (b) desta Seção, os membros do conselho de administração, com exceção de Fabio Cury, renunciaram às suas respectivas remunerações fixas, tal qual o fizeram ao longo dos últimos 3 (três) exercícios sociais. As tabelas desse item refletem essas decisões e o total de remunerações efetivamente pagas.

c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os principais indicadores de desempenho da Companhia e dos administradores são:

- (i) resultado: lucro líquido, valor do caixa, índice de satisfação do cliente apurado internamente.
- (ii) performance dos negócios / áreas sob responsabilidade de cada diretor: orçamento versus realizado.

Vale ressaltar que tais indicadores não se restringem a resultados imediatos / de curto prazo, mas também na consecução de iniciativas que são críticas para o sucesso futuro da Companhia e a geração de valor ao acionista no longo prazo.

d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

O total da remuneração paga aos Administradores, reflete o desempenho da Companhia, que é mensurado através dos indicadores discriminados no item anterior, em destaque, o lucro líquido aferido durante o exercício correspondente, e do desempenho individual dos Administradores, de modo que, quanto melhores os resultados, respeitados os demais parâmetros aplicáveis, maior será a remuneração e vice-versa, cujos pesos serão acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

No que tange aos membros da diretoria estatutária, a prática adotada pela Companhia com relação aos componentes da remuneração total está diretamente alinhada aos seus interesses de curto, médio e longo prazos, na medida em que, embora a remuneração fixa reflita uma compensação inferior àquela praticada pelo mercado, a remuneração variável está atrelada ao potencial ganho no médio e longo prazos e em linha com o ciclo de crescimento da Companhia, que é, igualmente, de médio e longo prazo. A Companhia entende que ao conceder parcela expressiva da remuneração e incentivos variáveis desta maneira, compartilha-se o risco da operação de maneira equilibrada entre o executivo e a Companhia. Como já informado acima, os membros do conselho de administração não farão jus a remuneração variável. Os membros do conselho de administração, por sua vez, receberão remuneração fixa compatível com aquelas recebidas por seus colegas de conselho em outras companhias abertas de porte similar ao da Companhia.

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Atualmente não há remunerações suportadas por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Na presente data, não há qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria

(h.1) Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam.

O departamento de recursos humanos faz recomendações com base em estudos salariais dos elementos de remuneração para subsidiar a tomada de decisão do Conselho de Administração.

(h.2) Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos Administradores baseiam-se em referências de mercado, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas.

(h.3) frequência e forma da avaliação feita pelo conselho de administração em relação à adequação da política de remuneração do emissor.

Revisão periódica anual dos níveis de remuneração praticados, visando desenvolver mecanismos para atração e retenção dos profissionais de grande qualificação na administração da companhia, conciliando suas aspirações pessoais com as necessidades da empresa de acordo com suas políticas internas e o mercado, de forma sustentável, e que não comprometam outros investimentos.

13.2 Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente a se encerrar em 2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6	5,08	0	11,08
Nº de membros remunerados	2	5,08	0	7,08
Remuneração fixa anual	R\$ 420.000,00	R\$ 6.131.062,66	0	R\$ 6.551.062,66
Salário ou pró-labore	R\$ 420.000,00	R\$ 5.955.164,72	0	R\$ 6.375.164,72
Benefícios diretos e indiretos	0	R\$ 175.897,94	0	R\$ 175.897,94
Participações em Comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de Outras Remunerações Fixas				
Remuneração variável	0	R\$ 16.920.000,00	0	R\$ 16.920.000,00

Bônus	0	R\$ 16.920.000,00	0	R\$ 16.920.000,00
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da remuneração	R\$ 420.000,00	R\$ 23.051.062,66	0	R\$ 23.471.062,66

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4,8333	6	0	10,8333
Nº de membros remunerados	0,8333	6	0	6,8333
Remuneração fixa anual	R\$ 175.000,00	R\$ 7.057.479,47	0	R\$ 7.232.479,47
Salário ou pró-labore	R\$ 175.000,00	R\$ 6.141.543,60	0	R\$ 6.316.543,60
Benefícios diretos e indiretos	0	R\$ 199.887,15	0	R\$ 199.887,15
Participações em Comitês	0	0	0	0
Outros	0	R\$ 716.048,72	0	R\$ 716.048,72

Descrição de Outras Remunerações Fixas		Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020		Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020
Remuneração variável	0	R\$ 14.100.000,00	0	R\$ 14.100.000,00
Bônus	0	R\$ 14.100.000,00	0	R\$ 14.100.000,00
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da remuneração	R\$ 175.000,00	R\$ 21.157.479,47	0	R\$ 21.332.479,47

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4	3	0	7

Nº de membros remunerados	0,25	3	0	3,25
Remuneração fixa anual	R\$ 373.610,84	R\$ 4.900.406,28	0	R\$ 5.274.017,13
Salário ou pró-labore	R\$ 311.342,37	R\$ 4.168.390,11	0	R\$ 4.479.732,48
Benefícios diretos e indiretos	0	R\$ 59.121,35	0	R\$ 59.121,35
Participações em Comitês	0	0	0	0
Outros	R\$ 62.268,47	R\$ 672.894,82	0	R\$ 735.163,30
Descrição de Outras Remunerações Fixas	Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020	Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020		Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020
Remuneração variável	R\$ 884.862,50	R\$ 10.295.137,50	0	R\$ 11.180.000,00
Bônus	R\$ 884.862,50	R\$ 10.295.137,50	0	R\$ 11.180.000,00
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0

Baseada em ações	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da remuneração	R\$ 1.258.473,34	R\$ 15.195.543,78	0	R\$ 16.454.017,13

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4	2	0	6
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Remuneração fixa anual	0	R\$ 4.068.977,16	0	R\$ 4.068.977,16
Salário ou pró-labore	0	R\$ 3.371.204,00	0	R\$ 3.371.204,00
Benefícios diretos e indiretos	0	R\$ 23.532,36	0	R\$ 23.532,36
Participações em Comitês	0	0	0	0
Outros	0	R\$ 674.240,80	0	R\$ 674.240,80
Descrição de Outras Remunerações Fixas		Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020		Refere-se à contribuição patronal do INSS conforme especificado no Ofício Circular CVM/SEP/n.º 02/2020

Remuneração variável	0	R\$ 9.078.900,00	0	R\$ 9.078.900,00
Bônus	0	R\$ 9.078.900,00	0	R\$ 9.078.900,00
Participação de resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da remuneração	0	R\$ 13.147.877,16	0	R\$ 13.147.877,16

13.3 Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Exercício Social encerrado em 2021 (remuneração prevista)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6	5,08	0	11,08
Nº de membros remunerados	2	5,08	0	7,08
Bônus	0	R\$ 16.920.000,00	0	R\$ 16.920.000,00
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	R\$ 16.920.000,00	0	R\$ 16.920.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	R\$ 16.920.000,00	0	R\$ 16.920.000,00
Participação nos resultados	0	0	0	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0

Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Exercício Social encerrado em 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4,8333	6	0	10,8333
Nº de membros remunerados	0,8333	6	0	6,8333
Bônus	0	R\$ 14.100.000,00	0	R\$ 14.100.000,00
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	R\$ 14.100.000,00	0	R\$ 14.100.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	R\$ 14.100.000,00	0	R\$ 14.100.000,00
Participação nos resultados	0	0	0	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	0	0	0

Exercício Social encerrado em 2019				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4	3	0	7
Nº de membros remunerados	0,25	3	0	3,25
Bônus	R\$ 884.862,50	R\$ 10.295.137,50	0	R\$ 11.180.000,00
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 884.862,50	R\$ 10.295.137,50	0	R\$ 11.180.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	R\$ 884.862,50	R\$ 10.295.137,50	0	R\$ 11.180.000,00
Participação nos resultados	0	0	0	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0

Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Exercício social encerrado em 2018				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	4	2	0	6
Nº de membros remunerados	0	2	0	2
Bônus	0	R\$ 9.078.900,00	0	R\$ 9.078.900,00
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	R\$ 9.078.900,00	0	R\$ 9.078.900,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	R\$ 9.078.900,00	0	R\$ 9.078.900,00
Participação nos resultados	0	0	0	0
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	0	0	0	0

13.4 Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

Na presente data, a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.5 Remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e prevista para o exercício social corrente

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.6 Opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.7 Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos últimos 3 exercícios sociais

Não aplicável, pois nenhuma opção de compra de ações foi outorgada e nenhuma ação foi entregue pela Companhia aos seus administradores nos últimos três exercícios sociais, bem como não há em aberto qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia.

13.8 Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 – método de precificação

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente.

13.9 Quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal.

	Ações Ordinárias de emissão da Companhia até 31 de dezembro de 2020	
Conselho de Administração	91.343.195	31,29%
Conselho Fiscal	0	0%
Diretoria Executiva	5.609.289	1,92%

13.10 Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Não aplicável, dado que a Companhia não oferece planos de previdência privada aos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária.

13.11 Remuneração

2021	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº de membros	6	5,08	0
Nº de membros remunerados	2	5,08	0
Valor da maior remuneração individual	R\$ 240.000,00	R\$ 14.537.845,08	0

Valor da menor remuneração individual	R\$ 180.000,00	R\$ 1.147.706,32	0
Valor médio de remuneração individual (total da remuneração dividido pelo número de membros remunerados)	R\$ 210.000,00	R\$ 4.537.610,76	0
Observação		Desconsiderando membro da Diretoria que esteve apenas 1 mês do ano na Companhia, para a inclusão da menor remuneração.	

2020	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº de membros	4,8333	6	0
Nº de membros remunerados	0,8333	6	0
Valor da maior remuneração individual	R\$ 100.000,00	R\$ 12.907.983,98	0
Valor da menor remuneração individual	R\$ 75.000,00	R\$ 605.438,24	0
Valor médio de remuneração individual (total da remuneração dividido pelo número de membros remunerados)	R\$ 87.500,00	R\$ 3.526.246,58	0
Observação	Para a maior remuneração individual considerou-se membro com 05 meses de atuação no cargo. Foi informado valor de remuneração mínima individual levando em conta membro com menos de 12 meses no cargo por não existir nenhum remunerado com 12 meses no cargo.	Para a maior remuneração individual considerou-se membro com 12 meses de atuação no cargo.	

2019	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº de membros	4	3	0
Nº de membros remunerados	0,25	3	0
Valor da maior remuneração individual	R\$ 1.258.473,34	R\$ 7.708.086,72	0
Valor da menor remuneração individual	R\$ 1.258.473,34	R\$ 4.322.420,21	0
Valor médio de remuneração individual (total da remuneração dividido pelo número de membros remunerados)	R\$ 1.258.473,34	R\$ 5.065.181,26	0
Observação	<p>Para a maior remuneração individual considerou-se membro com 12 meses de atuação no cargo, porém tendo feito jus à remuneração apenas de Outubro a Dezembro/2019. O preenchimento do item se baseia na orientação constante do Ofício Circular CVM 02/2020, que recomenda tais tratamentos.</p> <p>O montante da remuneração média foi calculado nos termos do Ofício Circular CVM 02/2020 pela divisão do valor total da remuneração anual pelo número de membros remunerados – como o resultado foi um valor superior ao montante total da remuneração anual, a Companhia manteve o campo</p>	<p>Para a maior remuneração individual considerou-se membro com 12 meses de atuação no cargo. Foi informado valor de remuneração mínima individual excluindo-se 04 membros que fizeram parte da Diretoria Estatutária de Outubro a Dezembro de 2019, tendo, portanto, menos de 12 meses de atuação no órgão. O preenchimento de ambos os itens se baseia na orientação constante do Ofício Circular CVM 02/2020, que recomenda tais tratamentos.</p>	

	<p>preenchido com o valor do referido montante total.</p> <p>Todavia, esclarecemos que o único membro remunerado do conselho de administração renunciou a sua remuneração no período de janeiro/2019 a setembro/2019. Dessa forma, caso fosse desconsiderado para o cálculo mencionado acima e permanecesse computado para a indicação do número de membros, o valor da remuneração média seria igual a zero</p>		
--	--	--	--

2018	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº de membros	4	2	0
Nº de membros remunerados	0	2	0
Valor da maior remuneração individual	0	R\$ 9.795.420,76	0
Valor da menor remuneração individual	0	R\$ 3.352.456,40	0
Valor médio de remuneração individual (total da remuneração dividido pelo número de membros remunerados)	0	R\$ 6.573.938,55	0
Observação		Para a maior remuneração individual considerou-se membro com 12 meses de atuação no cargo. O preenchimento se baseia na orientação constante do	

		Ofício Circular CVM 02/2020.	
--	--	---------------------------------	--

13.12 Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para administradores em caso de destituição do cargo ou aposentadoria (indicar as consequências financeiras para o emissor)

Não se aplica, dado que não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores da Companhia em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

13.13 Remuneração total devido por administradores e membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Exercício encerrado em 31/12/2020	R\$ 0	0%	R\$ 12.907.983,98	61%	0
Exercício encerrado em 31/12/2019	R\$ 1.258.473,34	100%	R\$ 7.708.086,72	51%	0
Exercício encerrado em 31/12/2018	0		R\$ 9.795.420,76	75%	0

13.14 Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Não aplicável, uma vez que não há valores reconhecidos no resultado da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, por qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia

Não se aplica, dado que não há valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria estatutária ou do Conselho Fiscal da Companhia.

13.16 Outras informações relevantes

No item 13.2 desta Seção informamos o número de membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária. Para tanto, o cálculo do número de membros de cada órgão foi apurado nos termos do Ofício-Circular CVM/SEP/Nº01/2021, aferindo-se o número de membros em cada mês do exercício, somando o resultado de todos os meses e dividindo pelo número de meses do exercício, obtendo assim, uma média anual do número de membros dos órgãos de administração.

Para compatibilizar o entendimento do regulador de exercícios anteriores quanto à inclusão dos valores referentes à contribuição patronal do INSS, demonstramos abaixo quais seriam os valores

inseridos caso se mantivesse a interpretação de anos anteriores. Seguindo orientação CVM mais atual, não foram incluídos os valores abaixo nas tabelas do Item 13, referentes ao ano de 2021.

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente a se encerrar em 2021 - Valores Anuais				
Outros (INSS)	0	R\$747.181,34	0	R\$747.181,34

* * * * *

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO V

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA

**COM ALTERAÇÕES PROPOSTAS EM DESTAQUE
(Art. 11, I, da ICVM 481)**

ESTATUTO SOCIAL

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º – A **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.** (“Companhia”) é uma sociedade por ações, que se regerá pela Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), por este estatuto social e demais normas e disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, CEP 04551-060, podendo manter filiais, escritórios, representações e depósitos em qualquer localidade do território nacional ou exterior, por deliberação da diretoria da Companhia.

Artigo 3º – A Companhia tem por objeto social: (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a alocação e administração de imóveis próprios; (vi) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (vi) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.

Artigo 4º – Com o ingresso da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“Novo Mercado” e “B3”, respectivamente), sujeitam-se a

Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 (“Regulamento do Novo Mercado”).

Parágrafo Único – Nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste estatuto social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias.

Artigo 5º - A Companhia iniciou suas atividades em 15 de junho de 2007, e tem prazo de duração indeterminado e seus atos constitutivos foram arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP na sessão realizada em 11 de outubro de 2007.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 6º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 306.846.633,00 (trezentos e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais) ~~R\$ 136.846.635,00 (cento e trinta e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco reais)~~, dividido em 291.875.088 (duzentas e noventa e um milhões, oitocentas e setenta e cinco mil, oitenta e oito) ~~273.693.270 (duzentos e setenta e três milhões, seiscentos e noventa e três mil e duzentos e setenta)~~ ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas assembleias gerais.

Parágrafo 2º – Todas as ações de emissão da Companhia são escriturais, sendo mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituições financeiras autorizadas pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, e conforme designadas pelo conselho de administração, sem a emissão de certificados.

Parágrafo 3º – O custo de transferência relativo às ações custodiadas, poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição financeira, conforme venha a ser definido no contrato de custódia.

Parágrafo 4º - É vedado à Companhia emitir ações preferenciais e partes beneficiárias.

Parágrafo 5º – Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, observado o prazo fixado pela assembleia geral, não inferior a 30 (trinta) dias, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Parágrafo 6º – As ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado poderão ser agrupadas ou desmembradas por deliberação do conselho de administração da Companhia.

Artigo 7º – A Companhia fica autorizada, mediante deliberação do conselho de administração, a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, em até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Parágrafo 1º – Até o limite do capital autorizado poderão ser emitidas ações por deliberação do conselho de administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo 2º – Nas novas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos do Artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações, o conselho de administração poderá excluir o direito de preferência para os antigos acionistas ou reduzir o prazo de seu exercício.

Parágrafo 3º – Competirá ao conselho de administração fixar o preço e o número de ações a serem subscritas, bem como o prazo e condições de subscrição e integralização, exceção feita à integralização em bens, que dependerá da aprovação da assembleia geral, na forma da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º – O acionista que não integralizar as ações subscritas, na forma do boletim de subscrição, ficará constituído, de pleno direito, em mora, devendo pagar à Companhia juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados do 1º dia do não cumprimento da obrigação, mais multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor em atraso e não integralizado.

Parágrafo 5º – Por deliberação do conselho de administração, a Companhia poderá adquirir ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria, determinar a sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 6º – Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, com base em planos aprovados pela assembleia geral.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º – A assembleia geral, com a competência prevista em lei, reunir-se-á ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias, sendo permitidas a realização simultânea de assembleias gerais ordinária e extraordinária.

Artigo 9º – As assembleias gerais, ordinárias e extraordinárias, serão presididas pelo presidente do conselho de administração ou, na sua ausência ou impedimento, por outro conselheiro, diretor ou acionista presente escolhido por maioria de votos dos acionistas, cabendo a cada ação ordinária um voto para definição do presidente da mesa, que, quando eleito, indicará o seu secretário.

Artigo 10 – As assembleias gerais serão convocadas pelo conselho de administração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da convocação realizada conforme a legislação aplicável.

Parágrafo 1º – A primeira convocação deverá ser realizada com antecedência de 15 (quinze) dias da data agendada para realização da assembleia geral, contando o prazo da publicação do primeiro anúncio, com a indicação de data, horário, local e ordem do dia. Não sendo realizada a assembleia geral em primeira convocação, será publicado novo anúncio, em segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

Parágrafo 2º – A assembleia geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º – Não obstante as formalidades aqui previstas relativas à convocação, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia com direito a voto nas matérias da respectiva ordem do dia.

Parágrafo 4º – As atas de assembleia poderão ser: (i) lavradas no livro de atas das assembleias gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo a indicação resumida do sentido do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções e (ii) publicadas com omissão das assinaturas.

Parágrafo 5º – Nas assembleias gerais, os acionistas deverão apresentar, preferencialmente com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para melhor organização da Companhia: (i) um documento de identidade, caso o acionista seja pessoa física; (ii) os atos societários pertinentes que comprovem a representação legal e documento de identidade do representante, caso o acionista seja pessoa jurídica; (iii) comprovante da participação acionária na Companhia emitido pela instituição depositária com data máxima de 5 (cinco) dias anteriores à Assembleia Geral; e, se for o caso, (iv) procuração, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 6º – A qualidade de acionista deve ser comprovada mediante exibição de documentos hábeis previstos na lei. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

Parágrafo 7º – O acionista poderá ser representado na assembleia geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundo de investimento que represente os condôminos. A Companhia admite procurações outorgadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de mandato.

Artigo 11 – As deliberações da assembleia geral ocorrerão por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas na Lei de Sociedades por Ações e neste estatuto social.

Parágrafo Único – Caberá à assembleia geral da Companhia, além das atribuições previstas em lei e neste estatuto social:

- a) alterar o estatuto social;
- b) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- c) fixar os honorários globais dos membros do conselho de administração e da diretoria, assim como a remuneração dos membros do conselho fiscal quando instalado;
- d) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- e) deliberar sobre o aumento de capital social fora do limite do capital autorizado;
- f) deliberar sobre a redução de capital social;
- g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o conselho fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- h) aprovar planos de opção de compra ou subscrição de ações;
- i) modificar a política de dividendos da Companhia;
- j) deliberar sobre a dissolução e liquidação, nomeação ou destituição de liquidantes e cessação do estado de liquidação;
- k) autorizar o requerimento de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial;
- l) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do conselho de administração e do conselho fiscal, quando instalado, bem como deliberar sobre a caracterização do indicado ao conselho de administração como conselheiro independente;
- m) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo conselho de administração;
- n) suspender o exercício de direitos dos acionistas, conforme previsto na legislação aplicável, não podendo, nessa deliberação, votar os acionistas cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;
- o) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM; e
- p) deliberar sobre a saída do Novo Mercado e eventual dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) para saída do Novo Mercado.

Artigo 12 – A assembleia geral convocada para dispensar a realização de OPA para saída do Novo Mercado, deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Ações em Circulação. Caso referido quórum não seja atingido, a assembleia geral poderá ser instalada em segunda convocação com a presença de qualquer número de acionistas titulares das Ações em Circulação. A deliberação sobre a dispensa de realização de OPA deverá ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares das Ações em Circulação presentes na assembleia geral, conforme disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único – Para fins deste Artigo 12, “Ações em Circulação” significam todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo acionista controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

Artigo 13 - Os votos proferidos em violação ao disposto nos acordos de acionistas arquivados na Companhia serão desconsiderados pelo presidente da assembleia geral correspondente.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 14 – A Companhia será administrada pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária, os quais deverão zelar pela visão, missão e valores da Companhia e pelo cumprimento de suas políticas e diretrizes corporativas, bem como pelo cumprimento deste estatuto social e das disposições legais aplicáveis à Companhia.

Parágrafo 1º – A posse dos membros do conselho de administração e da diretoria estará condicionada à subscrição de termo de posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no Artigo 38 deste estatuto social. Os membros do conselho de administração e da diretoria deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam empossados seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela assembleia geral.

Parágrafo 2º - Os cargos de Presidente do conselho de administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 15 – A remuneração global do conselho de administração e da diretoria será fixada pela assembleia geral e sua divisão entre os membros de cada órgão será determinada pelo conselho de administração.

SEÇÃO II CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 – O conselho de administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela assembleia geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – A assembleia geral que eleger os membros do conselho de administração designará, dentre eles, o presidente do órgão.

Parágrafo 2º – Dos membros do conselho de administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes devendo caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger. Para fins deste Parágrafo 2º, serão considerados conselheiros independentes, àqueles que se enquadrarem no disposto no Regulamento do

Novo Mercado, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 4º – O cargo de conselheiro independente deverá ser ocupado por pessoa física que não possua quaisquer das características abaixo, sob pena de perda do aspecto de independência:

- a) seja parte relacionada da Companhia, de seus acionistas diretos e/ou indiretos;
- b) tenha sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou administrador de sociedades coligadas, controladas da Companhia ou de seus acionistas, ou sob controle comum com a Companhia ou com os seus acionistas;
- c) tenha relações comerciais com a Companhia, Cury Empreendimentos Imobiliários S.A. ou Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ou, ainda, com sociedades coligadas ou afiliadas da Companhia;
- d) ocupe cargo em pessoa que tenha relações comerciais com a Companhia, Cury Empreendimentos Imobiliários S.A. ou Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e que tenha poder decisório na condução das atividades da referida sociedade ou entidade; e
- e) receba outra remuneração da Companhia, Cury Empreendimentos Imobiliários S.A. ou Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e/ou das afiliadas da Companhia além daquela relativa à atuação como membro do conselho de administração ou de comitês da Companhia, de seus acionistas controladores, de suas afiliadas, exceto proventos em dinheiro decorrentes de participação no capital social da Companhia e benefícios advindos de planos de previdência complementar.

Parágrafo 5º – Para os fins do parágrafo 4º acima, considera-se “Pessoa”, conforme o caso, uma pessoa física ou jurídica de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, uma fundação, uma sociedade de direito, independentemente de sua forma societária, uma associação, um consórcio, um condomínio, um fundo de investimento ou uma sociedade de fato, com ou sem personalidade jurídica.

Artigo 17 – Em caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do conselho de administração, suas funções serão exercidas interinamente por outro membro do conselho de administração, eleito pelos demais conselheiros.

Artigo 18 – Em caso de vacância, renúncia ou impedimento definitivo de qualquer um dos conselheiros, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, respeitadas as regras da “Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Comitês” da Companhia e do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, e servirá interinamente até a

assembleia geral seguinte à vacância. Se ocorrer vacância da maioria dos membros do conselho de administração, a assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição, de acordo com o disposto no Artigo 150 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 19 – O conselho de administração da Companhia se reunirá, ordinariamente, trimestralmente, mediante a elaboração de calendário prévio e, extraordinariamente, sempre que for convocado.

Parágrafo 1º – As reuniões do conselho de administração serão presididas pelo presidente do conselho de administração. Nas reuniões do conselho de administração, o presidente não computará o voto de qualquer conselheiro proferido em desacordo com as disposições de acordo de acionistas, na forma do Artigo 118, §8º, da Lei das Sociedades por Ações. Caberá ao presidente da reunião indicar a pessoa encarregada de secretariar os trabalhos.

Parágrafo 2º – Nas reuniões ordinárias do conselho de administração, os diretores apresentarão aos conselheiros as demonstrações financeiras relativas ao último trimestre, as informações financeiras trimestrais elaboradas durante o exercício social vigente, bem como farão uma exposição dos resultados da Companhia, das investidas e de suas controladas, e dos principais fatos administrativos ocorridos no referido período.

Parágrafo 3º – Em qualquer reunião do conselho de administração, seja ela ordinária ou extraordinária, os conselheiros terão toda a liberdade para questionar a diretoria sobre qualquer matéria relativa à Companhia, às investidas, às suas controladas e às atividades destas, devendo os diretores responder adequadamente e apresentar, conforme razoavelmente seja possível, a documentação que fundamente suas respostas.

Parágrafo 4º – As reuniões do conselho de administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia.

Parágrafo 5º – Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada como presença pessoal na referida reunião. Nesse caso, os membros do conselho de administração que participarem remotamente da reunião do conselho de administração deverão expressar seus votos por escrito na data da reunião, que deverá ficar anexo à ata da referida reunião.

Artigo 20 – As reuniões do conselho de administração serão convocadas pelo presidente do conselho de administração, ou por qualquer de seus membros, mediante envio de comunicação por escrito aos conselheiros, pelo correio, por fax, e-mail ou qualquer outro meio cujo recebimento possa ser reconhecido, com antecedência mínima de 8 (oito) dias à data de realização da reunião proposta, devendo a convocação conter o local, o horário e ordem do dia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado juntamente com a respectiva convocação.

Parágrafo Único – As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação, caso se verifique a presença de todos os conselheiros em exercício.

Artigo 21 – As reuniões do conselho de administração somente se instalarão, em primeira convocação, com a presença de todos os seus membros, ou, em segunda convocação, com a presença da maioria de seus membros, pessoalmente ou na forma do Parágrafo 5º do Artigo 19 acima.

Parágrafo 1º – Caso uma reunião do conselho de administração não seja instalada em primeira convocação por falta de quórum nos termos do caput, a segunda convocação da referida reunião ocorrerá por escrito, na forma do Artigo 20, com antecedência de 3 (três) dias úteis, no mesmo local e horário que haviam sido inicialmente designados para sua realização.

Parágrafo 2º – Os conselheiros poderão constituir procuradores com poderes para votar em seu nome nas reuniões do conselho de administração, desde que tal procurador seja também um membro do conselho, e desde que o instrumento de mandato especifique o voto do membro ausente sobre todas as matérias constantes da ordem do dia listadas na convocação da reunião.

Artigo 22 – Todas as decisões do conselho de administração serão tomadas por maioria simples de votos dos membros do conselho da administração presentes à reunião, salvo se quórum maior for estabelecido em lei.

Parágrafo 1º – São matérias de competência do conselho de administração, além das previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste estatuto:

- a) estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) aprovação do plano anual de negócios e/ou orçamento anual da Companhia com as principais métricas operacionais e financeiras a serem observadas em cada exercício, bem como acompanhamento do referido plano anual de negócios e/ou orçamento anual, no mínimo, trimestralmente, com o objetivo de verificar a aderência ao plano e/ou ao orçamento anual traçado, bem como avaliar eventuais desvios aos mesmos;
- c) eleger e destituir os diretores da Companhia e fiscalizar a sua gestão;
- d) atribuir aos diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste estatuto social;
- e) fiscalização da gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;
- f) escolher e destituir auditores independentes;
- g) convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
- h) deliberar sobre a emissão de ações da Companhia, dentro dos limites do capital autorizado previstos no Artigo 7º deste estatuto social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

- i) deliberar sobre a exclusão ou redução do direito de preferência dos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, ou na subscrição das emissões de debêntures conversíveis em ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 7º, Parágrafo 2º deste estatuto social;
- j) convocar as assembleias gerais ordinárias e extraordinárias;
- k) manifestar-se sobre o relatório de administração e as contas da diretoria;
- l) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;
- m) celebração de qualquer contrato cujo valor envolvido supere o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- n) celebração de qualquer contrato (inclusive empréstimos, mútuos, emissão de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e financiamento) da Companhia, em uma única operação ou em uma série de operações realizadas em um período de 12 (doze) meses, que, independentemente do valor envolvido, faça com que o total do endividamento líquido da Companhia supere 20% (vinte por cento) do valor do patrimônio líquido da Companhia;
- o) concessão pela Companhia de avais, fianças ou outras garantias reais e/ou fidejussórias, ~~independentemente do valor objeto da garantia~~, exceto quando tais avais, fianças ou garantias reais e/ou fidejussórias sejam prestadas em favor de sociedades controladas e quaisquer outras em que a Companhia detenha participação, bem como em favor de mutuários pessoa física ou jurídica, vinculados às unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia ou das sociedades controladas pela Companhia, visando a realização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob a forma de incorporação imobiliária de acordo com a Lei nº 4.591/64, e sob a forma de parcelamento do solo urbano de acordo com a Lei nº 6.766/79, exclusivamente quando tais avais, fianças ou garantias reais e/ou fidejussórias sejam prestadas no âmbito de obrigações perante instituições financeiras públicas e/ou particulares ~~no contexto de (i) obrigações da Companhia aprovadas nos termos do item (n) acima ou (ii) realização de novos empreendimentos imobiliários e/ou desinvestimentos pela Companhia;~~
- p) deliberar sobre doação de áreas de recuo ao Poder Público ou recebimento de investidas;
- q) aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia cujo valor individual e/ou agregado seja superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- r) investimento, aquisição, contratação ou obrigação de aquisição pela Companhia de qualquer forma de participação no capital social de outra sociedade;
- s) identificação, negociação, aquisição ou alienação de direitos sobre bens imóveis para a realização de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia, ou para a realização de desinvestimentos, seja diretamente ou por meio de uma sociedade de

propósito específico, sociedade em conta de participação, parceria imobiliária ou consórcio;

- t) investimentos em sociedades de propósito específico a serem constituídas para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como forma de realização dos negócios da Companhia em que (i) a Companhia permaneça com participação inferior a 50% (cinquenta por cento) ou (ii) qualquer dos demais sócios esteja de qualquer forma envolvido em questões que coloquem em risco sua idoneidade ou que acarretem ou possam acarretar risco à imagem da Companhia ou de qualquer de seus acionistas;
- u) aprovar a criação de comitês de assessoramento da administração da Companhia;
- v) manifestação e voto da Companhia no âmbito das reuniões de sócios ou assembleias gerais de acionistas das sociedades controladas pela Companhia realizadas para deliberar sobre qualquer das matérias elencadas nos itens anteriores deste Parágrafo 1º;
- w) observar os procedimentos constantes da Instrução da CVM nº 361, de 05 de março de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 361”) nos casos de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Novo Mercado;
- x) elaborar e divulgar parecer fundamentado, favorável ou contrário à aceitação de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, no qual se manifestará, ao menos: (i) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;
- y) aprovar o regimento interno próprio do comitê de auditoria, estatutário ou não estatutário, que preveja detalhadamente suas funções e procedimentos operacionais, bem como o orçamento do respectivo comitê de auditoria;
- z) aprovar as atribuições da área de auditoria interna própria da Companhia;
- aa) aprovar a realização de operações com partes relacionadas, cujo valor envolvido supere, individual ou conjuntamente, o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- bb) aprovar o código de conduta da Companhia, observado o disposto no Artigo 31 do Regulamento do Novo Mercado; e
- cc) aprovar a: (i) política de remuneração; (ii) política de indicação e preenchimento de cargos de conselho de administração, comitês de assessoramento e diretoria

estatutária; (iii) política de gestão de riscos; (iv) política de transações com partes relacionadas; e (v) política de negociação de valores mobiliários, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado para a elaboração de cada política.

Parágrafo 2º – Todos os valores estabelecidos neste artigo deverão ser atualizados com base no INCC a partir de 1º outubro de 2019, na menor periodicidade permitida por Lei. Na falta ou extinção do referido índice será então aplicado, a partir da data de extinção do índice, o IGP-M.

Parágrafo 3º – Compete ao presidente do conselho de administração, além das atribuições próprias:

- a) coordenar as atividades dos órgãos de administração da Companhia;
- b) organizar, formal e operacionalmente, o funcionamento do conselho de administração na forma de colegiado, sem voto de qualidade;
- c) indicar o diretor presidente para aprovação e eleição pelo conselho de administração; e
- d) acompanhar a gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do conselho de administração

SEÇÃO III DIRETORIA

Artigo 23 – A diretoria será composta por, no mínimo, 5 (cinco) membros, e, no máximo, 8 (oito) membros, sendo 1 (um) diretor presidente, 1 (um) diretor de relações com investidores, e os demais diretores sem designação específica, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pelo conselho de administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único – Os mandatos dos diretores serão automaticamente prorrogados até a posse de seus sucessores. Os diretores eleitos deverão possuir ilibada reputação, além de qualificação, conhecimento e capacidade técnica necessários para a execução das responsabilidades que lhes serão atribuídas enquanto membros da diretoria da Companhia.

Artigo 24 – Nos casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer dos diretores, suas atribuições serão exercidas pelo diretor que dentre os demais seja escolhido e designado pelo conselho de administração.

Artigo 25 – Em caso de vaga, renúncia ou impedimento definitivo de qualquer um dos diretores, o conselho de administração, no prazo de 30 (trinta) dias contado da vacância, elegerá um novo diretor para completar o mandato do substituído.

Artigo 26 – A diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer diretor, e com a presença da maioria de seus membros, admitindo-se a presença por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas, ou mediante procuração. Tal participação será

considerada como presença pessoal na referida reunião. As reuniões da diretoria somente ocorrerão com a presença do diretor presidente. Caberá ao diretor presidente presidir e a outro diretor escolhido na ocasião secretariar os trabalhos.

Artigo 27 – As deliberações da diretoria serão tomadas pela maioria de votos dos presentes, sendo que, em caso de empate, prevalecerá o voto do diretor presidente.

Artigo 28 – Exceto pelo disposto no Parágrafo 1º deste Artigo, a Companhia é representada em todos os atos e negócios que a envolvam em obrigações ou responsabilidades:

- a) pelo diretor presidente em conjunto com outro diretor;
- b) por qualquer diretor em conjunto com 1 (um) procurador; e
- c) por 2 (dois) procuradores, em conjunto.

Parágrafo 1º – A prática dos seguintes atos pela Companhia dependerá de representação exclusivamente pelo diretor presidente:

- a) prestação de garantias pela Companhia de qualquer natureza, observado o disposto no Artigo 23 acima; e
- b) outorga de procuração nos termos do Artigo 29 abaixo.

Parágrafo 2º – São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação a Companhia, os atos de qualquer diretor procurador ou empregado, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas aos fins sociais, tais como: avais, fianças, cauções ou quaisquer outras formas de garantias prestadas, salvo se expressamente autorizadas pelo conselho de administração.

Artigo 29 – As procurações outorgadas pela Companhia serão outorgadas na forma do Artigo 28, Parágrafo 1º, acima e deverão especificar os poderes outorgados e, salvo as procurações para representação da Companhia em processos judiciais ou administrativos, terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 30 – Compete à diretoria, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela assembleia geral, a competência do conselho de administração e as disposições de regimentos internos da Companhia:

- a) cumprir e fazer cumprir o presente estatuto social, as resoluções do conselho de administração e a legislação em vigor;
- b) praticar todos os atos necessários à consecução do objeto social;
- c) representar a Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observadas as disposições legais e/ou estatutárias pertinentes e as deliberações da assembleia geral e do conselho de administração;
- d) conduzir a política geral e de administração da Companhia, conforme determinado pelo conselho de administração;

- e) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo o cumprimento das deliberações tomadas em assembleias gerais, em reuniões do conselho de administração e nas suas próprias reuniões;
- f) deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, dependências ou departamentos da Companhia no país ou no exterior;
- g) elaborar (e propor alterações a) os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, anuais e/ou plurianuais, e submetê-los para aprovação do conselho de administração;
- h) executar os planos de negócios e os orçamentos da Companhia, aprovados pelo conselho de administração; e
- i) elaborar o relatório da administração e as demonstrações financeiras de cada exercício social.

Parágrafo 1º – Compete ao diretor presidente, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração:

- a) dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia;
- b) coordenar e supervisionar as atividades de administração da Companhia;
- c) elaborar e apresentar ao conselho de administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia;
- d) convocar e presidir as reuniões da diretoria;
- e) definir, implementar e coordenar ações que objetivem a preservação da visão, missão e valores da Companhia;
- f) supervisionar, administrar e promover ações coordenadas e integradas do processo de desenvolvimento das atividades da Companhia;
- g) supervisionar e controlar os níveis dos serviços prestados pela Companhia;
- h) prover a Companhia de infraestrutura de tecnologia da informação adequada às atividades por ela desenvolvidas;
- i) indicar os demais diretores da Companhia para aprovação e eleição pelos membros do conselho de administração, exceto pelo diretor financeiro, que será indicado nos termos do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia;
- j) liderar as atividades da diretoria, ficando responsável pela avaliação do desempenho de seus membros, cabendo ao conselho de administração a demissão de qualquer membro encaminhada pelo diretor presidente;
- k) supervisionar a gestão de cada diretoria e assegurar seus desempenhos operacionais no cumprimento de metas, cronogramas e orçamentos, alinhamento/adesão a cultura e valores da empresa; e

- l) garantir que as diversas políticas estejam em linha com as diretrizes corporativas definidas pelo conselho de administração.
- m) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, observado o previsto no artigo 28 do Estatuto Social da Companhia;
- n) definir estratégias de novos negócios, liderando as atividades relacionadas ao desenvolvimento, planejamento e definição de novos empreendimentos pela Companhia;
- o) gerenciar o lançamento e a estratégia de vendas dos produtos da Companhia;
- p) exercer outras funções ou atribuições que lhe for, de tempos em tempos, determinada pela Companhia;
- q) substituir os demais diretores em suas ausências, assumindo suas funções temporariamente até que voltem a suas funções; e
- r) representar a Companhia institucionalmente, ativa e passivamente.

Parágrafo 2º – Compete ao diretor de relações com investidores, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração:

- a) sugerir ao conselho de administração políticas e diretrizes da Companhia relacionadas à aplicação e ao desenvolvimento de estratégias referentes aos assuntos corporativos;
- b) divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação;
- c) prestar informações ao mercado e aos investidores; e
- d) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM, e junto às bolsas de valores, nos quais a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados.

Parágrafo 3º – Compete aos demais diretores, além das funções, atribuições e poderes a ele designados pelo conselho de administração e pelo Diretor Presidente, a implementação da política comercial da Companhia e a proposição ao conselho de administração de ajustes a tal política.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 31 – A Companhia poderá ter um conselho fiscal de caráter não permanente, composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos pela assembleia geral, o qual funcionará nos exercícios sociais em que for instalado, a pedido dos acionistas, nos termos da lei.

Parágrafo 1º – Os membros do conselho fiscal perceberão os honorários fixados pela assembleia geral que os eleger, com mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 2º – Quando em funcionamento, o conselho fiscal exercerá as atribuições e os poderes conferidos pela lei, e estabelecerá, por deliberação majoritária, o respectivo regimento interno.

Parágrafo 3º – A posse dos membros do conselho fiscal estará condicionada à prévia subscrição de termo de posse, que contemplará sua sujeição à cláusula compromissória disposta no Artigo 38 deste estatuto social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo 4º – Ocorrendo a vacância do cargo de membro do conselho fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a assembleia geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32 – O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação aplicável, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento do Novo Mercado, podendo ser levantado balanço trimestral e/ou semestral.

Artigo 33 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, se houver.

Artigo 34 – Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o conselho de administração apresentará à assembleia geral ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da referida Lei, observada a seguinte ordem de dedução:

~~a) eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda, nos termos do Artigo 34 acima;~~

a) 5% (cinco por cento) destinados à reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas de capital de que trata o Artigo 182, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social;

b) importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências e revisão das mesmas reservas formadas em exercício anteriores, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

c) a parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos nas alíneas (a) ~~e~~ (b) acima, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;~~e~~

d) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;

e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.; e

f) o saldo remanescente, se houver, terá a destinação aprovada ae pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Parágrafo Único – Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio não reclamados não vencerão juros e, no prazo de 3 (três) anos, reverterão em benefício da Companhia.

Artigo 35 – A Companhia deverá levantar balanços trimestrais, conforme regulamentação societária e instruções da CVM aplicáveis, e poderá ainda, por deliberação do conselho de administração, determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias, trimestrais, semestrais ou em períodos menores, e, com base em tais balanços, aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo serão descontados do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 36 – A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei. Durante o período de liquidação, será mantido o conselho de administração, competindo-lhe nomear o liquidante, podendo o conselho fiscal ser instalado na forma do Artigo 208, § 1º da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII ALIENAÇÃO DE CONTROLE

Artigo 37 – A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, por meio de uma única operação, ou por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar OPA, tendo por objeto as ações de emissão da Companhia que são titularidade dos demais acionistas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo 1º - Em caso de alienação indireta do controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Parágrafo 2º - Para os fins deste Artigo, entende-se por “controle” e seus termos correlatos, o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

CAPÍTULO IX ARBITRAGEM

Artigo 38 – A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, e em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social da Companhia, em acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo 1º – A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. O procedimento arbitral terá lugar na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO X SAÍDA DO NOVO MERCADO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39 – A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer, nos termos das Seções II e III abaixo, em decorrência:

- a) da decisão do acionista controlador ou da Companhia;
- b) do descumprimento de obrigações do Regulamento do Novo Mercado; e

- c) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro na CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

SEÇÃO II SAÍDA VOLUNTÁRIA

Artigo 40 – A saída voluntária do Novo Mercado somente será deferida pela B3, caso seja precedida de OPA que observe os procedimentos previstos na Instrução CVM 361 para cancelamento de registro de companhia aberta e no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único - A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da OPA mencionada no *caput* acima na hipótese de dispensa aprovada em assembleia geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

SEÇÃO III SAÍDA COMPULSÓRIA

Artigo 41 - A aplicação de sanção de saída compulsória do Novo Mercado depende da realização de OPA com as mesmas características da OPA em decorrência de saída voluntária do Novo Mercado, conforme disposto no Artigo 40 acima.

Parágrafo Único - Na hipótese de não atingimento do percentual de patamar equivalente a 1/3 (um terço) das Ações em Circulação, após a realização da OPA, as ações de emissão da companhia ainda serão negociadas pelo prazo de 6 (seis) meses no referido segmento, contados da realização do leilão da OPA, sem prejuízo da aplicação de sanção pecuniária.

CAPÍTULO XI REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

Artigo 42 - Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes devem pleitear o ingresso no Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias da data da assembleia geral que deliberou a referida reorganização.

Parágrafo Único - Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das Ações em Circulação da Companhia presentes na assembleia geral deverão dar anuência a essa estrutura.

CAPÍTULO XII LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 43 – Este instrumento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 44 – A Companhia observará os acordos de acionistas que venham a ser arquivados em sua sede, na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da assembleia geral ou do conselho de administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à

oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

* * * * *

CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.797.760/0001-83

NIRE 35.300.348.231 | Código CVM nº 02510-0

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
A SEREM REALIZADAS EM 23 DE ABRIL DE 2021**

ANEXO VI

QUADRO COMPARATIVO DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA

**COM INFORMAÇÕES SOBRE A ORIGEM A E JUSTIFICATIVA DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS E ANÁLISE
DE EVENTUAIS EFEITOS
(Art. 11, II, da ICVM 481)**

Redação atual	Redação proposta	Justificativa/Comentário
Artigo 6º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 136.846.635,00 (cento e trinta e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco reais), dividido em 273.693.270 (duzentos e setenta e três milhões, seiscentos e noventa e três mil e duzentos e setenta) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.	Artigo 6º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de <u>R\$ 306.846.633,00 (trezentos e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais)</u> R\$ 136.846.635,00 (cento e trinta e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco reais) , dividido em <u>291.875.088 (duzentos e noventa e um milhões, oitocentas e setenta e cinco mil, oitenta e oito)</u> 273.693.270 (duzentos e setenta e três milhões, seiscentos e noventa e três mil e duzentos e setenta) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.	A atualização do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, para refletir o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 17 de setembro de 2020
Artigo 22 - [...] Parágrafo 1º – São matérias de competência do conselho de administração, além das	Artigo 22 - [...] Parágrafo 1º – São matérias de competência do conselho de administração, além das	Aprimoramento da regra de alçada do Conselho de Administração da Companhia, relativa à concessão pela Companhia de avais, fianças ou

Redação atual	Redação proposta	Justificativa/Comentário
<p>previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste estatuto:</p> <p>[...]</p> <p>o) concessão pela Companhia de avais, fianças ou outras garantias, independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou garantias sejam prestadas no contexto de (i) obrigações da Companhia aprovadas nos termos do item (n) acima ou (ii) realização de novos empreendimentos imobiliários e/ou desinvestimentos pela Companhia;</p>	<p>previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste estatuto:</p> <p>[...]</p> <p>o) concessão pela Companhia de avais, fianças ou outras garantias <u>reais e/ou fidejussórias</u>; independentemente do valor objeto da garantia, exceto quando tais avais, fianças ou garantias <u>reais e/ou fidejussórias</u> sejam prestadas <u>em favor de sociedades controladas e quaisquer outras em que a Companhia detenha participação, bem como em favor de mutuários pessoa física ou jurídica, vinculados às unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia ou das sociedades controladas pela Companhia, visando a realização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sob a forma de incorporação imobiliária de acordo com a Lei nº 4.591/64, e sob a forma de parcelamento do solo urbano de acordo com a Lei nº 6.766/79, exclusivamente quando tais avais, fianças ou garantias reais e/ou fidejussórias sejam prestadas no âmbito de obrigações perante instituições financeiras públicas e/ou particulares</u> no contexto de (i) obrigações da Companhia aprovadas nos termos do item (n) acima ou (ii) realização de novos empreendimentos imobiliários e/ou desinvestimentos pela Companhia;</p>	<p>outras garantias, de modo a dar mais flexibilidade a Diretoria para operações do cotidiano da Companhia.</p>
<p>Artigo 34 - [...]</p>	<p>Artigo 34 - [...]</p>	<p>Alteração do artigo 34 para prever a criação da reserva de lucros estatutária denominada</p>

Redação atual	Redação proposta	Justificativa/Comentário
<p>a) eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda, nos termos do Artigo 34 acima;</p> <p>b) 5% (cinco por cento) destinados à reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas de capital de que trata o Artigo 182, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social;</p> <p>c) importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências e revisão das mesmas reservas formadas em exercício anteriores, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>d) a parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos nas alíneas (a) a (c) acima, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e</p> <p>e) o saldo terá a destinação aprovado pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.</p>	<p>a) eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda, nos termos do Artigo 34 acima;</p> <p><u>a</u>) 5% (cinco por cento) destinados à reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. A reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas de capital de que trata o Artigo 182, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social;</p> <p><u>b</u>) importância, eventualmente proposta pelos órgãos da administração, destinada à formação de reserva para contingências e revisão das mesmas reservas formadas em exercício anteriores, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p><u>c</u>) a parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos nas alíneas (a) e (<u>b</u>) acima, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;e</p> <p><u>d</u>) <u>do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do</u></p>	<p>“Reserva de Investimentos” de forma a estabelecer alternativas, no Estatuto Social, acerca da destinação do lucro líquido.</p>

Redação atual	Redação proposta	Justificativa/Comentário
	<p><u>lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;</u></p> <p><u>e) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.; e</u></p> <p><u>f) o saldo remanescente, se houver,</u> terá a destinação aprovadaa pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais e estatutárias aplicáveis.</p>	

* * * * *