



**Plano de Recuperação Judicial**  
**(versão final de 28/05/2024 c/ alterações solicitadas pelo Juízo Recuperacional)**

**J. M. Farma Indústria e Comércio Ltda ("JM Farma"), CNPJ/MF n.º**  
63.928.725/0001-64;

**Midori Comércio Cosméticos Ltda ("Midori"), CNPJ/MF n.º 35.685.004/0001-35;**

**Hoshi Indústria e Comercio de Cosméticos Ltda ("Hoshi), CNPJ/MF n.º**  
08.350.416/0001-41;

**O Tosador Franquias Ltda ("O Tosador"), CNPJ/MF n.º 21.206.151/0001-70**

---

**Processo n.º. 1006651-46.2023.8.26.0286**

1ª. Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro  
Especializado da 4ª. e 10ª. RAJS.

Itu, 12 de julho de 2024



## Sumário

1.	Definições .....	3
2.	Considerações Iniciais .....	4
3.	Histórico .....	4
4.	Finalidade e Justificativa dos Aditivos apresentados .....	11
5.	Amortização dos Credores .....	12
5.2.	Novação .....	13
5.3.	Correção do saldo credor .....	13
5.4.	Correção das parcelas .....	13
5.5.	Parcelas fixas .....	13
5.6.	Deságio se houver o leilão do imóvel .....	14
5.7.	Atribuição do valor do leilão .....	14
5.8.	Lance do leilão .....	14
5.9.	Saldo devedor .....	14
5.10.	Hipótese de não realização do leilão. Ajuste do Plano de Recuperação Judicial. 15	
5.11.	Inadimplemento .....	15
5.12.	Modelo de cálculo .....	15
6.	Incorporação da Midori pela JM Farma .....	16

# 1. Definições

1.1. **Regras de interpretação.** Os termos e expressões definidos abaixo serão utilizados, conforme as definições expressas. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham sido definidos devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum:

- **Capital de Giro.** Trata-se da liquidez da operação que pode ser utilizado para a manutenção de estoques e financiamento de clientes;
- **Cláusula Optativa.** Trata-se da opção que Credores, individualmente, podem assumir na condução do PRJ e na hipótese de não realização do leilão do imóvel.
- **Consolidação Substancial.** Além da consolidação processual, a consolidação substancial representa que as sociedades recuperandas têm sua autonomia patrimonial excepcionalmente afastada de maneira a unificar os credores e seus ativos, permitindo, assim, cobrir todas as suas dívidas.
- **Custos.** Trata-se de todos os dispêndios (despesas) para a condução das atividades industriais ou de revenda das empresas. São todos os dispêndios de produção (o que inclui matérias primas e embalagens), controle de qualidade, assuntos regulatórios.
- **Demonstrações Financeiras (DFs).** Trata-se do balanço, balancete de verificação, Demonstrativo de Resultado do Exercício e a partir de setembro/23 do Fluxo de Caixa Contábil.
- **Despesas.** Todas os dispêndios que não estejam ligados diretamente aos custos, como os gastos com marketing, administrativos etc;
- **Empresas.** São as Recuperandas do Processo de Recuperação Judicial;
- **Empresas de Pequeno Porte e microempresas.** São as definidas na Lei Complementar 123/2006 (“Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte”);
- **Lei da Recuperação Judicial” ou “LRJ.** Trata-se da Lei nº. 11.101/2005, com as alterações trazidas pela Lei nº. 14. 111/2020;
- **Margem bruta.** Trata-se da equação matemática da receita líquida menos os custos, comparando-se, até, tal resultado com a própria receita líquida;
- **Planejamento Estratégico (“PE”).** Trata-se do planejamento dos resultados e atividades futuras das Recuperandas nas suas atividades negociais. Traz, portanto, os principais *drivers* do que corresponderá à atuação nos próximos exercícios.

- **Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”).** Tem o significado trazido pelo art. nº 53 e seguintes, bem como o art nº 70 e seguintes da LRJ.
- **Processo de Recuperação Judicial.** É o Processo de Recuperação Judicial, proposto segundo a LRJ, Processo n.º. 1006651-46.2023.8.26.0286, perante a 1ª. Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Especializado da 4ª. e 10ª. RAJS;
- **Receita.** Trata-se do ingresso de recursos financeiros nas sociedades em decorrência de vendas realizadas;
- **Recuperação Judicial.** Trata-se ora do objetivo final do Processo de Recuperação Judicial, do conjunto de atividades que objetivam a recuperação econômica das empresas ou dos processos similares de recuperação judicial;
- **Recuperandas.** São as Recuperandas do Processo de Recuperação Judicial;

## 2. Considerações Iniciais

- 2.1. **Objetivo.** JM Farma e Midori são Empresas de Pequeno Porte e Hoshi e O Tosador microempresas, nos termos do Art. 3º da Lei Complementar 123/2006 (“Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte”).
- 2.2. As Recuperandas estão em usual condução e buscam guarida judicial para sustentar o viável Plano de Recuperação Judicial de suas operações. Foram tomadas de surpresa pela pandemia do Covid, que provocou importantes reflexos financeiros em suas atividades. Tiveram que aumentar o financiamento dos fornecedores e isso lhes trouxe um prejuízo ainda maior, além da diminuição de seu faturamento. Seus sócios estão *constrangidos*<sup>1</sup> por todos esses fatos, mas diante do princípio de boa-fé objetiva participam desta Recuperação Judicial o mais assertivamente possível, agirão como administradores ainda mais probos e contribuirão até com seus poucos bens pessoais para reverter todos os aspectos econômicos contrários.

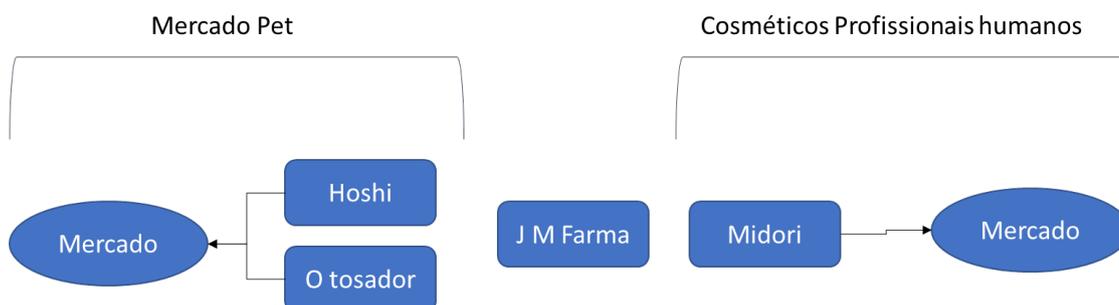
## 3. Histórico

- 3.1. **Do grupo econômico.** Na estrita narrativa dos fatos é oportuno destacar, preliminarmente, que as Recuperandas, embora sejam consideradas do mesmo grupo econômico, por terem

<sup>1</sup> Esta é a palavra que permeia toda a Recuperação Judicial.

sócios e familiares dos sócios em comum, conduzem suas atividades econômicas próximas, mas distintas, unidas por uma empresa industrial de terceirização.

**3.2.** A Hoshi, acompanhada pelo O Tosador; conduz as atividades do setor *pet*, utilizando os serviços de industrialização da J M Farma. A Midori, por sua vez, atua na atividade econômica de cosméticos profissionais humanos, também utilizando os serviços de industrialização da J M Farma.



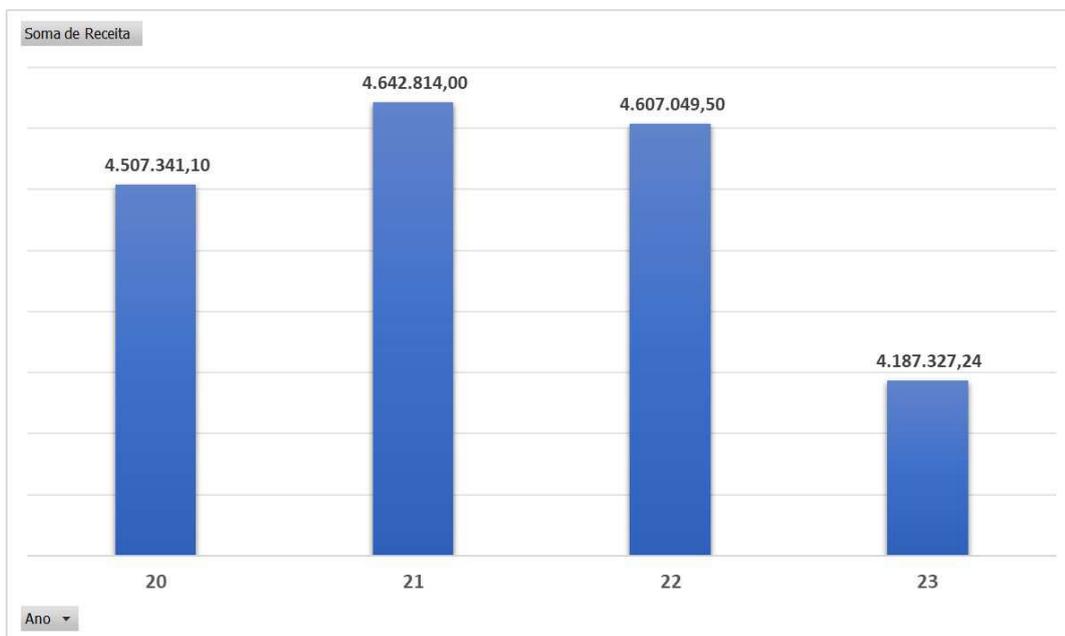
**3.3. Razões da Recuperação Judicial.** Para cada um dos negócios há um racional pouco diferente, mas com mesma trajetória, a pandemia do Covid; que infelizmente ceifou muitas vidas e prejudicou diversos tipos de negócio, principalmente os voltados para o mercado consumidor de grande massa. Vide, por exemplo, as RJ extensamente reportadas das Lojas Americanas e Light no Rio de Janeiro.

**3.4.** Durante a pandemia muitas empresas enfrentaram dificuldades financeiras devido à queda nas vendas. Como resultado, surgiu a necessidade de prorrogar os vencimentos de pagamentos e buscar financiamento bancário para garantir a sobrevivência dos negócios dos distribuidores, pequenos pet shops (Hoshi e O Tosador) e cabelereiros (Midori).

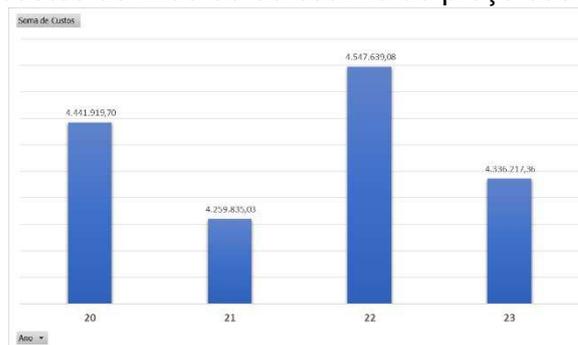
**3.5.** Houve, por isso, sensível redução nas Receitas <sup>2 3</sup>:

<sup>2</sup> Todos os gráficos apresentados foram formatados a partir de todas as informações constantes das Demonstrações Financeiras (“DFs”) das Recuperandas. É importante repetir que a JM Farma não produz para terceiros, toda a sua receita deve ser anulada em qualquer consolidação.

<sup>3</sup> Para essa explicação das razões utiliza-se nos gráficos as referências econômicas das DFs adotadas para o protocolo da Recuperação Judicial, pois assim se tem uma melhor visualização do que se está adotando para o soerguimento das Recuperandas.



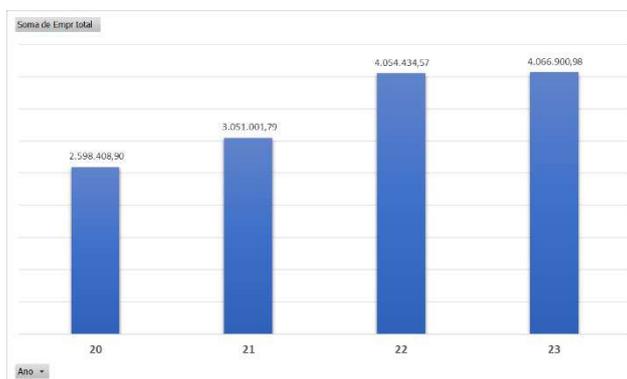
3.6. Mas, além, o aumento maior e expressivo dos custos advindo do acréscimo de preço das matérias primas; acarretou, assim, uma baixa expressiva da margem bruta (%), que representa, a capacidade das empresas de gerar caixa para conduzir apropriadamente os negócios.



3.7. Com essa redução na demanda – expresso acima na flutuação das receitas – e o aumento expressivo das matérias primas – custos –, todas as empresas e as Recuperandas se viram incapazes de cumprir os prazos de pagamento acordados anteriormente. As Recuperandas nesse pormenor pelejaram muito para evitar atrasos. Nesse contexto, foi crucial buscar acordos com fornecedores e credores para prorrogar os vencimentos de pagamentos, a fim de manter a liquidez e evitar problemas de fluxo de caixa. A extensão desses prazos permitiria que as empresas tivessem um pouco mais de fôlego financeiro para enfrentar os desafios impostos pela pandemia. A estratégia foi crucial para manter o faturamento, mas, também, trouxe as inevitáveis e nefastas consequências financeiras.



**3.8.** Como dito, os prazos de pagamento e os valores financiados aos distribuidores cresceram e, consequentemente, os empréstimos de capital de giro assumiram valores muito expressivos.



só

**3.9.** Ao mesmo tempo do incremento da dívida, houve uma aceleração expressiva da inadimplência que saiu de números muito baixos em 2021 para alcançar em 2023 patamares próximos de R\$ 220 mil.



**3.10.** Essa obtenção de financiamento bancário nem sempre foi uma tarefa fácil durante a pandemia. Com o aumento da incerteza econômica e o risco associado aos negócios afetados pela crise, os bancos adotaram critérios mais rigorosos na concessão de empréstimos, buscando mitigá-los. Isso significou que algumas empresas podem ter enfrentado dificuldades para obter o financiamento necessário para atravessar a crise. As Recuperandas também enfrentaram e enfrentam dificuldades no relacionamento bancário, tornando muito difícil conduzir normalmente as atividades operacionais. Veem-se inundadas de cobranças, notificações e demais atividades relativas à essas cobranças, que continuaram mesmo depois do deferimento do processamento da RJ, motivando até o ajuizamento de Tutela Cautelar Incidental.

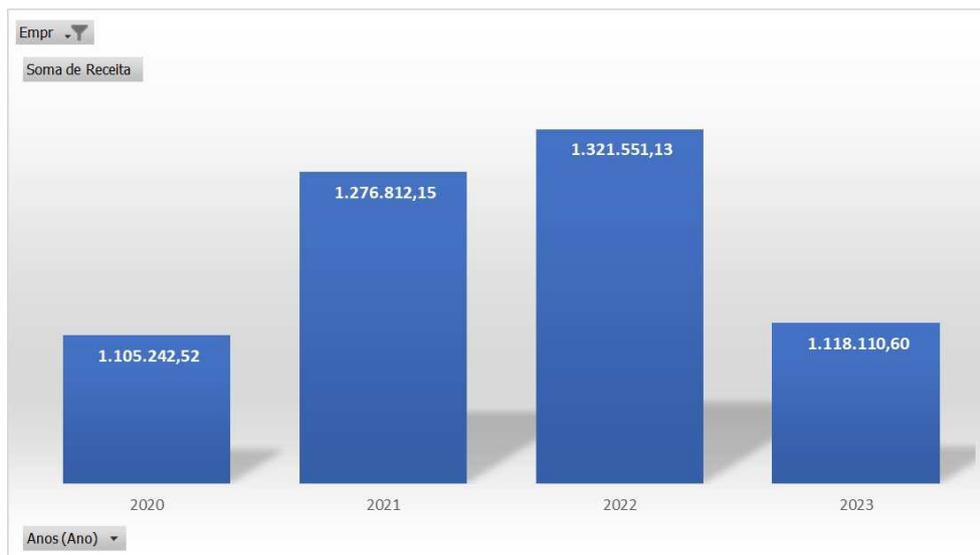
**3.11.** Em suma, durante a pandemia do COVID-19, a prorrogação de vencimentos e a busca por financiamento bancário se tornaram ao mesmo tempo (i) estratégia fundamental para as Recuperandas lidarem com os problemas trazidos pela queda nas vendas e (ii) motivo do aumento das necessidades de financiamento e do inadimplemento. Essas medidas visaram garantir a liquidez, manter as operações em funcionamento e enfrentar os desafios financeiros durante esse período turbulento; contudo, também trouxeram a fatídica pressão financeira.

**3.12.** Alguma especificidade das Recuperandas para as razões da crise pode ser racionalizada.



- **Hoshi (pet)**

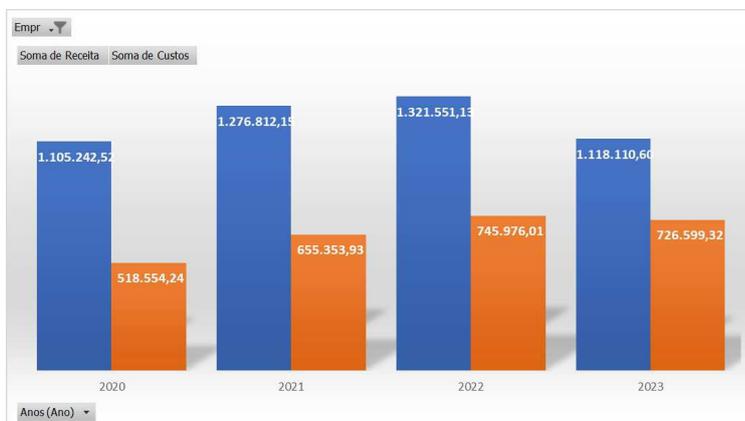
A Hoshi é uma empresa, com marca própria de cosméticos e produtos para o mercado pet profissional (Tchuska). Os cosméticos da marca Tchuska tem a sua produção terceirizada na JM Farma e são vendidos para pequenos revendedores que atendem os tosadores em sua região de atuação. Vê-se redução na receita líquida:



É oportuno destacar o que acima se disse, o aumento da receita nos anos pandêmicos foi também fruto de flexibilização no prazo pagamento de pedidos realizados visando a continuidade da carteira de clientes revendedores parceiros da empresa; contudo, fragilizou a saúde financeira e aumentou a dependência de capital emprestado através do sistema bancário.

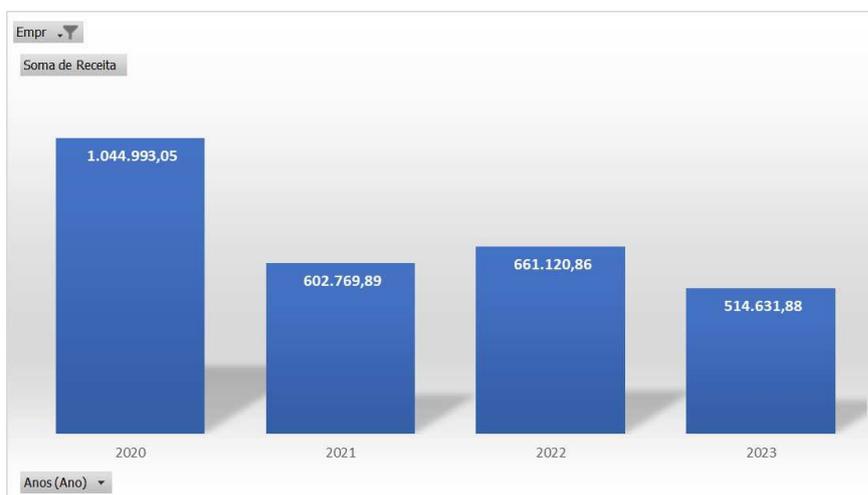
Os custos aumentaram consideravelmente, fruto da subida das matérias primas, embora já se note certa redução.

Nas razões iniciais para a recuperação judicial, no tocante à JM Farma, outra Recuperanda, esse assunto ficou ainda mais constatável e demonstrado, provada a expressiva subida dos custos das matérias primas e sua queda, já apontando uma recuperação para as Recuperandas.



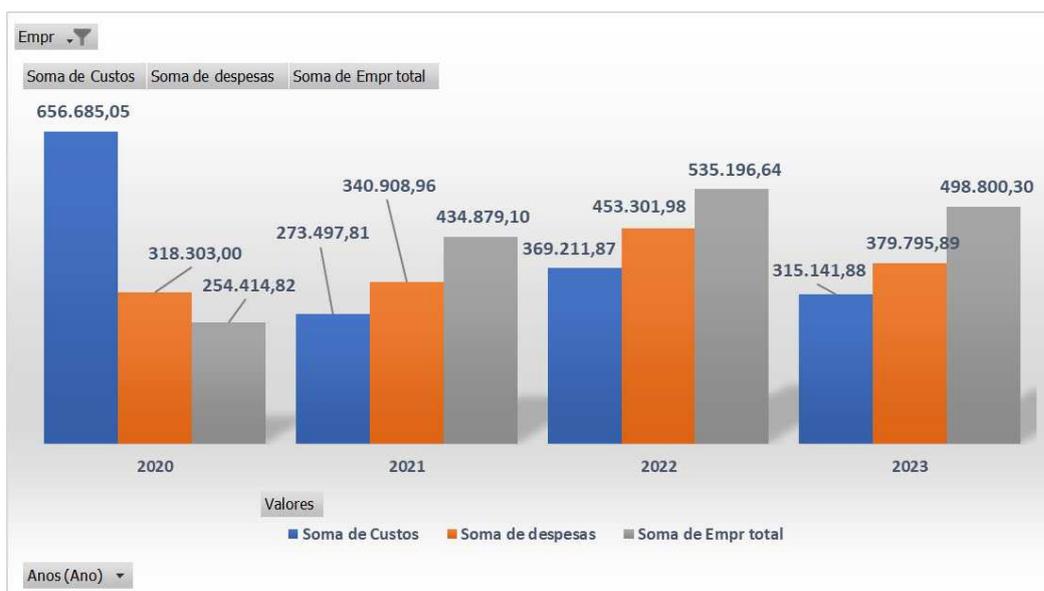
- **O Tosador (pet)**

A situação da O Tosador também é paradigmática. Observa-se a demonstração do faturamento:



No final de 2018 para o início de 2019, a empresa O Tosador redesenhou sua atuação no mercado pet, vendendo produtos diretamente para os tosadores através de unidades móveis com produtos profissionais em pronta entrega. Como franqueadora, iniciou a montagem inicial de 2 unidades móveis próprias (unidades modelo para posterior prospecção de novos franqueados), com funcionários contratados em regiões específicas de vendas. Em 2020, a 3ª. unidade móvel estaria em atuação, mas a **pandemia do Covid** limitou as visitas presenciais aos clientes. Ela, infelizmente, durou muito mais tempo do que o esperado e as unidades móveis foram encerradas.

No gráfico adiante é possível comparar os custos, as despesas e o fatídico empréstimo (total):



Observa-se, mesmo controlando-se a endividamento, uma conjunção de eventos conexos, (i) uma desastrosa conjuntura que supera a diligência dos administradores probos: (ii) receita em declínio; (iii) custos instáveis; (iv) margem bruta instável e não saudável; (v) inadimplência chegando a mais de 50% do faturamento (!); e, (vi) a necessidade de capital de giro (financiamento) aumentando.

- **Midori** (cosméticos profissionais)

A Midori é uma distribuidora de marca própria de cosméticos profissionais para cabeleireiros, que terceiriza seus produtos e comercializa para micro distribuidores em várias cidades principalmente no Estado de São Paulo.

Infelizmente, após a pandemia Covid em 2020, vários salões de beleza foram fechados devido ao distanciamento social e à restrição da vida social. Por isso se tentou a flexibilização no pagamento de pedidos realizados visando a continuidade da carteira de clientes revendedores, parceiros da empresa, fragilizando a saúde financeira e aumentando a dependência de capital emprestado através do sistema bancário.

Mas a situação dela demonstra a estratégia da retomada para as atividades econômicas das Recuperandas, o que mais adiante se racionalizará.

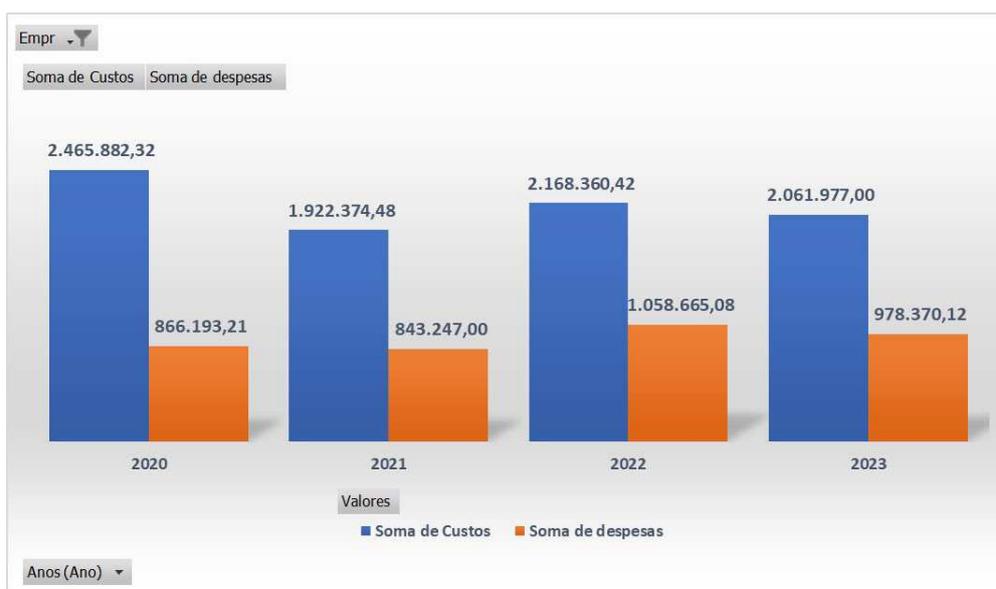
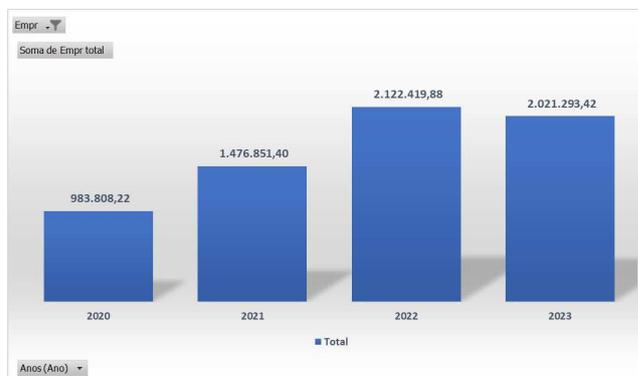
- **J M Farma** (produtora para Hoshi e Midori)

A JM Farma é uma pequena indústria de cosméticos humanos e pet. Atualmente, é a sociedade de terceirização dessa produção para apenas 2 clientes, Midori e Hoshi,



integrantes desse Litisconsórcio Ativo, que vendem os produtos diretamente para seus revendedores ou distribuidores.

Diante do quadro de inadimplência, acompanhado da queda do faturamento do grupo econômico, ano a ano, o endividamento foi crescendo. A inadimplência se estende sem negociação de curto prazo, colocando a empresa em situação ainda mais fragilizada financeiramente. Apesar disso, novamente se diz como reforço argumentativo, que se tem conseguido controlar os custos e despesas, buscando inclusive uma redução, apontando para um futuro mais promissor.



#### 4. Finalidade e Justificativa dos Aditivos apresentados

As Recuperandas acima qualificadas apresentam tempestivamente após diversas negociações com os seus credores, alguns Aditivos, com pequena inclusão, detalhando e alterando o capítulo 4 do seu Plano de Recuperação Judicial original. Destarte, age com total boa-fé processual e total transparência em relação ao “Plano de Recuperação Judicial”, a ser aplicado sobre valores homologados no “Quadro Geral de Credores”.



Mas, na Assembleia Geral dos Credores do dia 28 de maio de 2023 o Plano de Recuperação Judicial foi aprovado por unanimidade.

Este novo PRJ é apresentado, então, para atender os princípios gerais de direito estabelecidos na Constituição Federal e na Lei nº 11.101/2005 alterada pela Lei 14.112/2020.

As vertentes deste Aditivo são (i) propiciar clareza; (ii) garantir o adimplemento dos Credores; e, (iii) permitir o soerguimento das Recuperandas.

Tudo isso para (i) preservar as atividades empresariais; (ii) manter os empregos; (iii) arcar com todos os tributos; (iv) criar o macro ambiente necessário para os fornecedores, distribuidores e clientes – todos também profissionais que atendem o público em geral –; enfim e resumidamente, (v) garantir todos os *stakeholders* envolvidos nas atividades das Recuperandas.

É oportuno destacar que, com total transparência, os constrangidos Sócios das Recuperandas não têm qualquer outra fonte de renda, a não ser as atividades das Recuperandas. Já se demonstrou, desde a inicial, com as Declarações do Imposto de Renda e com as diversas certidões imobiliárias, que os Sócios não têm recursos escondidos ou sangraram as empresas para atender única e exclusivamente seus interesses.

Por tudo isto, apresentam-se as disposições postas a seguir, aprovadas.

## **5. Amortização dos Credores**

Foram aprovados e compõem este PRJ as seguinte cláusulas:

Judicial”.

### **5.1. Créditos Extraconcursais**

As condições de pagamentos estabelecidas não abrangem os créditos extraconcursais das Recuperandas, abarcando tão somente o montante do saldo demonstrado no “Quadro de Credores”.



Com isso entendem que se alcançam todos os objetivos expostos em todas as manifestações do Processo de Recuperação Judicial em referência e nas mais diversas negociações.

Neste plano a aceleração e o prosseguimento das suas atividades proporciona o recebimento dos créditos, com o objetivo de liquidar seu passivo junto aos credores de forma mais célere, propondo como forma opcional e de faculdade exclusiva da Recuperanda a aceleração da amortização deste passivo.

### **5.2. Novação.**

O Plano e os acordos representam novação para as Recuperandas e **não representam novação** da dívida para as os eventuais devedores solidários ou fiadores existentes.

### **5.3. Correção do saldo credor**

O montante do saldo credor do “Quadro Geral de Credores” será atualizado desde junho/2023 até a homologação do “Plano de Recuperação Judicial”, seguindo-se 100% (cem por cento) do CDI acumulado desse período apresentado pelo Banco Central do Brasil - Bacen.

### **5.4. Correção das parcelas.**

Todas as parcelas do “Plano de Recuperação Judicial”, crescentes, seriam **corrigidas mensalmente por 100% (cem por cento) do CDI mensal mais uma taxa de 0,6%** (seis centésimos de pontos percentuais).

### **5.5. Parcelas fixas.**

**Pagamento de 6 (seis) parcelas fixas e mensais** de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Só por clareza, parcelas fixas, não corrigidas, pagas mensalmente. Não se prevê qualquer período de carência.

## 5.6. Imóvel – leilão.

Faz-se referência expressa ao imóvel objeto do leilão, constante da matrícula 081612, localizado na Av. Caetano Ruggieri, 4.490, Itu – SP, CEP 13.310-600. Trata-se de um imóvel comercial, de frente única para a referida avenida, conforme Matrícula anexada, com área de 600 mt<sup>2</sup> e área construída de 768,4 mt<sup>2</sup>.

## 5.7. Deságio se houver o leilão do imóvel.

Neste período de até 6 (seis) meses, se o imóvel ofertado para leilão for alienado, se estabelece um **deságio** no valor do principal do crédito posto no “Quadro Geral de Credores” de **35%** (trinta e cinco por cento).

## 5.8. Atribuição do valor do leilão.

O valor **integral** da venda por leilão seria atribuível a cada credor na proporção do “saldo credor” constante do “Quadro Geral de Credores” atualizado; considerando-se para rateio, nessa hipótese, o valor constante do “Quadro Geral de Credores” e o valor dos créditos extraconcursais.

## 5.9. Lance do leilão.

As Recuperandas aceitarão o valor mínimo de **R\$ 1.800.000,00** (um milhão e oitocentos mil reais)<sup>4</sup>.

## 5.10. Saldo devedor.

Ainda nesta hipótese, o **saldo devedor** seria **pago em até 48** (quarenta e oito) parcelas mensais crescentes e corrigidos como dito acima, no item 5.4.

---

<sup>4</sup> Embora a avaliação patrimonial realizada aponta para um valor de mercado de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)



### **5.11. Hipótese de não realização do leilão. Ajuste do Plano de Recuperação Judicial.**

Se em **6 (seis) meses** o imóvel não for alienado, as Recuperandas **assumem o saldo devedor**, com um **deságio de 30%** (trinta por cento) e um **parcelamento de 114 meses**, crescentes e corrigidos como dito acima, no item 5.4.

Admite-se um **cláusula optativa**, para que os credores apresentem em até 6 (seis) meses da aprovação, caso o imóvel não seja alienado, manifestem-se para satisfazer seus créditos dentro da Recuperação Judicial, aplicando um deságio de 35% sobre o saldo credor, a ser pago em até 120 (cento e vinte meses), com carência de 12 meses e aplicação de uma taxa de 0,95% (noventa e cinco centésimos de percentual) e incidência da Taxa Referencial-TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil – Bacen em substituição à SELIC.

### **5.12. Inadimplemento.**

Qualquer inadimplemento acarretará no acréscimo de juros de mora de (i) 1% (um por cento); e (ii) juros compensatórios de 2% (dois por cento) a partir do segundo mês inadimplido.

### **5.13. Modelo de cálculo.**

O cálculo havendo a alienação do imóvel pelo valor mínimo de R\$ 1.800.000,00 seria o seguinte, considerando que o saldo credor ainda será objeto de materialização final pelo Administrador Judicial, homologado pelo Juízo e corrigido pelas Recuperandas<sup>5</sup>:

---

<sup>5</sup> Ver que o valor do imóvel está atribuído proporcionalmente ao crédito concursal e extra concursal, somente para efeito da atribuição / aplicação do valor da alienação do imóvel.



valor crédito	4.043.239,00
deságio 35%	<u>1.415.133,65</u>
saldo liq 1	<u>2.628.105,35</u>
parcela fixa	108.000,00
Vlr alienação Imóvel	<u>1.579.928,18</u>
saldo liq 2	<u>940.177,17</u>
<u>parelamento 48x</u>	<u>19.587,02</u>

Na hipótese de não alienação do imóvel em 6 meses, o cálculo exemplificativo, adotando-se todas as ressalvas expostas acima, é o seguinte:

valor crédito	4.043.239,00
deságio 30%	<u>1.212.971,70</u>
saldo liq 1	<u>2.830.267,30</u>
parcela fixa	<u>108.000,00</u>
saldo liq 2	<u>2.722.267,30</u>
<u>parelamento 114x</u>	<u>23.879,54</u>

## 6. Incorporação da Midori pela JM Farma

Atendendo-se a decisão de fls 2669 / 2770, a manifestação do Administrador Judicial de fls 2635 / 2640 e o disposto pelas Recuperandas nas fls 2620 / 2621, complementarmente ao Plano, proceder-se-á a incorporação da totalidade da **Midori Comércio Cosméticos Ltda ("Midori")**, CNPJ/MF n.º 35.685.004/0001-35 pela **J. M. Farma Indústria e Comércio Ltda ("JM Farma")**, CNPJ/MF n.º 63.928.725/0001-64; nos termos do Art. n.º 1.116 do Código Civil ("CC") e Art n.º 223 e seguintes da Lei n.º 6.404/76. A incorporação não representará qualquer alteração patrimonial nas Recuperandas, sendo a Midori incorporada integralmente, com todos os seus ativos e passivos.

Itu, 28 de maio de 2024



**J. M. Farma Indústria e Comércio Ltda Midori Comércio Cosméticos Ltda (“Midori”)**

**Hoshi Indústria e Comercio de Cosméticos Ltda**

**O Tosador Franquias Ltda**



matrícula

081612

ficha

001

verso

de R\$-824.421,57, o imóvel objeto desta matrícula, em solução ao Compromisso de Venda e Compra datado de 27 de janeiro de 2.011, "não registrado", o qual fica integralmente cumprido.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.02-Em 18 de fevereiro de 2.014.(Prot 198087 em 17/02/14).  
A Rua Um do loteamento denominado "JARDIM SANTA ROSA", nesta cidade, teve sua denominação alterada para "RUA ANTENOR FAUSTINO", nos termos da Lei Municipal nº 1387/2011, arquivada neste Registro.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.03-Em 04 de dezembro de 2019(Prot. 239391 de 29/11/2019).  
Nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pelo artigo 59 da Lei nº 10.931/04, é feita a presente averbação a fim de ficar constando, que a vista do memorial descritivo e planta do loteamento denominado JARDIM SANTA ROSA, arquivados neste Registro, imóvel objeto desta matrícula faz frente para Avenida Caetano Ruggieri.

Selo Digital - 1209983J4RI0239391000119U.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.04-Em 06 de dezembro de 2019(Prot. 239416 de 02/12/2019).  
A requerimento datado de 02 de dezembro de 2019, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi CONSTRUÍDO no ano de 2019, um galpão comercial, padrão regular, constituído de 02 pavimentos, que recebeu o nº 4490 da Avenida Caetano Ruggieri esquina com a Rua Antenor Faustino, contendo 768,40m2, cadastrado sob nº 08.0186.00.0002.000, conforme Certidão nº 0957 expedida pela Municipalidade local em 14 de novembro de

CONTINUA NA FICHA 002

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP. XIV, 16 C). VISUALIZAÇÃO NÃO VALE COMO CERTIDÃO!

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

ITU, 06 de Dezembro de 2019

matrícula 081612

ficha 002

2019 e Alvará de Utilização nº 572/2019 de 04 de setembro de 2019, apresentados e microfilmados. Valor Venal da Construção: R\$-441.929,89. Valor estimativo da construção: - R\$-733.079,89. Valor da construção com base na tabela sindusconsp (valor do m2 em novembro/2019 - R\$-1.654,82) = R\$-1.271.563,68.

Selo Digital - 120998331RI0239416000119Q.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

[Handwritten signature of Ilza Persona Fioravanti]



PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES É DE 30 DIAS. (PROV. 68/89 CAP. XIV, 16 C). VISUALIZAÇÃO NÃO VALE COMO CERTIDÃO!

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nada mais consta, do que já foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 19 par. 1º da Lei 6.015/73, com referência a alienações e constituições de onus reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

ITU, 20 de junho de 2023 as 14:57:25 hs

[Handwritten signature]

GUIA - 115 ESCRIVENTE : MANUELA RODRIGUES RIBEIRO

Selo Digital: 1209983C3CE000035685923Y - Protocolo - 356859. Acesse "selodigital.tjsp.jus.br" ou capture o QR Code

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU	
Ao SERVENTUÁRIO	40,91
Ao ESTADO	11,63
A SEFAZ	7,96
Ao SINOREG	2,15
Ao TRIBUNAL	2,81
Ao ISSQN	0,82
Ao MIN PÚB	1,96
TOTAL	68,24



Vertical text on the right margin: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, 12099-8-690001-710000-0323, Este documento é digitalmente assinado por MANUELA RODRIGUES RIBEIRO, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2024 às 15:43, sob o número W41024700075902. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006651-46.2023.8.26.0286 e código DIHEJorf4.