

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

Processo nº 1012164-38.2022.8.26.0477

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OSMAR BOTELHO DE CARVALHO, brasileiro, servidor público, portador da cédula de Identidade RG nº 12.367.478-5, inscrito no CPF/ME sob o nº 045.538.658-74, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, 93, apto 142, Boqueirão, CEP 11700-060, Praia Grande, e-mail osmarc@tj.sp.jus.br; **EDENILSON ZANFORLIN**, brasileiro, portador da cédula de Identidade RG nº 11.542.461, inscrito no CPF/ME sob o nº 030.887.728-48, residente e domiciliado na Estrada São Judes, Parque Esplanada, Embu das Artes, 190, apto 62-A, e-mail edezanfa@yahoo.com.br; **IVANI APARECIDA DA SILVA**, brasileira, portadora da cédula de Identidade RG nº 10.709.142-2, inscrita no CPF/ME sob o nº 013.181.038-35, e-mail contato@ivanicoach.com.br; **GOFFREDO AURELIO LARICCIA**, brasileiro, portador da cédula de Identidade RG nº 17.304.158-48, inscrito no CPF/ME sob o nº 062.226.158-48, residente e domiciliado na Rua Amador Bueno, 181, sala 27, Centro, Santos e-mail goffredo@bol.com.br; **E OUTROS (CAIO RICIERY ZANFORLIN, EDUARDO FRANCISCO COSTA, JOSÉ EDUARDO TOFANELLO, JULIO CESAR ALMEIDA RODRIGUES, KELLY NEVES AMORIM, MARCOS REOLO DA SILVA, MARIA AUXILIADORA ALVES DE MESQUITA, REGINA APARECIDA VERONA COELHO, RITA PATRICIA DOS SANTOS DA SILVA, SERGIO ALVES DE MESQUITA, UBALDO OLIVEIRA)** ora “**PROponentes**”, em cumprimento ao quanto decidido na r. decisão de fls. **9.629/9.630** e com fundamento nos **arts. 53 e 56**, parágrafo **6º** e **incisos** da Lei nº. **11.101/05**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, apresentar o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL ALTERNATIVO PROPOSTO PELOS CREDORES DA RECUPERANDA “SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA”**, restando preenchidos todos os requisitos insculpidos na Lei supramencionada, para que futuramente se delibere em ambiente assemblear pelos credores da “**SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA**”, conforme as razões fáticas e jurídicas a seguir

aduzidas.

I. O PLANO ALTERNATIVO EM QUESTÃO SE APRESENTA SOB A ÉGIDE DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL, SE APLICANDO, PORTANTO, SOMENTE À RECUPERANDA “SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI”

Os peticionários, ora Proponentes, conforme contratos enviados e subsequente chancela do Il. Administrador Judicial nos presentes autos, são Adquirentes de unidades a serem construídas no Empreendimento da **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (“SCULP”)** e da **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA (“LA PREMIER XI”)**, ambas integrantes do pedido inicial de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

De sorte que, os Proponentes são partes legítimas para ingressar nos presentes autos, bem como apresentar o presente **Plano de Recuperação Judicial alternativo**, nos moldes da novel disposição trazida pela Lei de Recuperação Judicial.

Pois bem, conforme já é de conhecimento desse D. Juízo, a **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** e a **SPE SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA**, ajuizaram na data de **25/07/22** pedido de Recuperação Judicial, sendo deferido por esse D. Juízo sob a sistemática da **“Consolidação Processual”** apenas.

Sobre a “Consolidação Processual”, imperioso mencionar, em apertada síntese, que referido fenômeno se consubstancia na possibilidade de que sociedades ingressem conjuntamente com um só pedido de recuperação judicial, afigurando-se em uma hipótese de um litisconsórcio ativo, mas **resguardada a autonomia patrimonial e deliberação única e exclusiva de seu Plano individualmente apresentado**, o que ocorre no presente caso e conforme rechaçado por esse D. Juízo nos presentes autos às **fls. 7846/7847, in verbis:**

tramita sob consolidação apenas processual, como bem colocado pelo d. Administrador, com planos de recuperação deliberados e votados empreendimento por empreendimento. Em tal hipótese, não ha como cogitar sequer possibilidade de confusão patrimonial.

II. BREVE SÍNTESE DOS ÚLTIMOS FATOS QUE CULMINARAM NO PRESENTE PLANO ALTERNATIVO QUE ORA SE APRESENTA

Na Assembleia Geral de Credores em continuação realizada no dia 12 de junho de 2023 os credores da **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA** decidiram, por unanimidade, pela suspensão dos trabalhos e retomada para o dia 11 de julho de 2023, conforme consta da Ata da II. Administradora Judicial, às **fls. 7647** destes autos.

Pois bem. No conclave realizado no dia 11 de julho, houve por parte dos credores da Recuperanda “**SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA**” a **reprovação** do Plano apresentado e **aprovação** da concessão do prazo de 30 (trinta) dias para a apresentação do Plano alternativo pelos credores.

Na ocasião, o prazo de 30 (trinta) dias para que os credores da Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA** apresentassem o plano alternativo, nos termos do **art. 56, §4º** da Lei nº 11.101/05 se esgotaria em 10 de agosto de 2023.

A Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA** apresentou às **fls. 9253/9263** o que entendeu, naquele momento, ser seu plano de seguimento para o empreendimento.

Às **fls. 9.615** o II. Administrador Judicial opinou pela intempestividade do Plano apresentado, mas em consideração ao *animus* dos credores, bem como a r. decisão de **fls. 9537/9541** que concedeu o prazo de 30 (trinta) dias para a apresentação de nova proposta pelos empreendimentos que não tiveram a recuperação judicial convolada em falência, deixou ao critério desse D. Juízo sobre a **extensão do prazo** de dilação em favor da Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA**.

Em acertada e sensível decisão, esse D. Juízo, em prestígio à função social e necessidade de retomada dos Empreendimentos e minimização dos prejuízos sofridos por toda a gama de Adquirentes aqui arrolados, entendeu por bem, às **fls. 9629/9630** **incluir a Recuperanda La Premier XI no prazo comum de 30 (trinta) ora reaberto a todos os**

empreendimentos.

Nesse sentido, corroborando com a r. decisão, o Il. Administrador Judicial se manifestou às **fls. 9744/9752** esclarecendo que o prazo limite e improrrogável para a apresentação dos Planos Alternativos se encerrará no dia **11 de outubro de 2023**, razão pela qual o presente Plano é tempestivo.

Cumprе observar que o presente plano, sob a sistemática da consolidação processual, se aplica **única e exclusivamente** à **Recuperanda “SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE”**, não havendo, em hipótese alguma, qualquer reflexo, seja passado ou futuro de quaisquer desdobramentos jurídico e econômico-financeiros das demais Recuperandas sobre a “SPE PREMIER XI”.

Em outras palavras, a eventual decretação de falência das demais Recuperandas, por força da consolidação processual deferida inicialmente por esse D. Juízo, **não contamina** a situação jurídica e econômico-financeira da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE**, **não prejudicando**, por corolário lógico, e em hipótese alguma, a **retomada da obra, finalização, venda e entrega** de suas unidades a quem de direito.

Nesse sentido, os ora **Proponentes, credores legitimamente reconhecidos pelo Il. Administrador Judicial**, nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, apresentam o presente **Plano Alternativo**, com vistas ao **soerguimento - não de uma atividade empresarial, que conforme restará demonstrado mais adiante, não se aplica ao caso em comento** – mas sim do **Empreendimento** a ser **retomado e finalizado** pela gama de Adquirentes, ora “Credores quirografários”, que nos termos do Plano em anexo, optarem pela continuidade da construção e assim se adequarem aos requisitos exigidos para tanto.

**III. A SITUAÇÃO “SUI GENERIS” DE RETOMADA DE UM
EMPREENDIMENTO E NÃO DE UMA ATIVIDADE
EMPRESARIAL – SITUAÇÃO QUE NÃO DESABONA O
INTENTODO GRUPO E A IMPRESCINDIVEL HOMOLOGAÇÃO**

DO PLANO ALTERNATIVO QUE ORA SE APRESENTA

A Lei nº **11.101/05** atribuiu ao Plano de Recuperação Judicial importante função no processo de soergimento de uma empresa em crise. Ou seja, é no Plano que a Recuperanda definirá os meios necessários à sua reestruturação e repactuará suas dívidas, visando a superação do seu estado de crise, demonstrando ao D. Juízo e aos seus credores a sua viabilidade econômico-financeira.

Pois bem. Nos termos do artigo **53** da Lei nº **11.101/05**, o Plano a ser apresentado pelo devedor deve conter, além da discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados (conforme o artigo 50), a demonstração de sua viabilidade econômica.

Nessa linha, a viabilidade deve ser demonstrada por meio da exequibilidade e factibilidade do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Acontece, porém, que ao analisar-se o Plano da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE**, apresentado, no presente caso, pelos seus **credores** verifica-se a existência de uma pretensa (não finalizada, até o momento) incorporação imobiliária, cujo negócio, compreende, em linhas gerais, na obrigação de o incorporador promover os registros do memorial de incorporação no Registro Imobiliário, realizar ou contratar a construção do empreendimento, bem como obter as aprovações necessárias das autoridades competentes e averbar a construção da edificação para efeito de individualização e discriminação das unidades, **consubstanciando-se, portanto, em verdadeira obrigação de entregar coisa** aos credores/adquirentes das unidades imobiliárias, os quais se exoneram de suas obrigações com o pagamento do preço.

Nesse sentido, resguardada a referida particularidade que se afigura presente no caso em tela, os credores se reservaram no direito de modelar um **Plano de Recuperação alternativo que se voltasse eminentemente para a retomada do Empreendimento**, o que futuramente tangenciará, inclusive, os ditames insculpidos na **Lei nº. 4.591/64**, conforme se

observará no Plano de Recuperação em anexo, a qual será submetido a única e exclusiva aprovação de todos os credores da **Recuperanda SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE, neste ato, representada pelos credores Proponentes**, em oportuno ambiente assemblear, cuja soberania decidirá sobre o futuro do referido Empreendimento.

Nesse sentido, não é demais lembrar que a discussão sobre o cabimento – ou não – de uma Recuperação Judicial para a Construtora SCULP fora decidida nos termos da r. decisão de **fls. 7846/7847**, no qual esse D. Juízo decidiu pelo descabimento da exclusão da Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE** do procedimento concursal, tendo em vista a ausência de patrimônio de afetação, restando decidido e validado pelo Il. Administrador Judicial sobre o prosseguimento da retomada de obra do referido Empreendimento nos termos da Lei Recuperacional, os que fazem aqui os Proponentes.

Por outro lado, e por cautela, consigna-se que o **ineditismo da situação fática/jurídica que aqui se apresenta** merece **tratamento peculiar e atento** a todas as particulares envoltas por esse Il. Poder Judiciário, com vistas a salvaguarda dos direitos de todos os Adquirentes aqui reconhecidos e lesados pela Recuperanda **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, sempre em respeito a gama de credores e a boa-fé objetiva que o processo demanda.

Portanto, os Proponentes apresentam o presente **Plano Recuperacional Alternativo**, com fundamento no **art. 56, §6º**, com o fito de atendimento à diretriz estabelecida no presente procedimento, sem prejuízo da retomada do Empreendimento (obra inacabada) nos termos do ordenamento jurídico competente, tendo em vista a imprescindível necessidade de um diálogo de diplomas legais para que se perfectibilize o direito real de cada Adquirente, aqui considerado credor quirografário.

**IV. O PLANO ALTERNATIVO APRESENTADO ESTÁ EM
CONSONÂNCIA COM OS DITAMES LEGAIS PREVISTOS NOS
ARTS. 53, 56, §6º DA LEI N° 11.101/05**

A Lei nº 11.101/05 trouxe em uma de suas mais recentes alterações a possibilidade da apresentação do Plano em comento pelos credores interessados, desde que preenchidas as condições do **art. 56, §6º** da Lei nº **11.101/05**, sob pena de ser decretada a falência nos termos do §8º.

Manoel Justino Bezerra Filho, em sua renomada obra “Lei de Recuperação de Empresas e Falência, comentado artigo por artigo”¹ elucida, de forma didática e pontual o desejo do legislador, esclarecendo os requisitos previstos para a aprovação do Plano Alternativo em questão pelo Poder Judiciário.

Verifica-se que o **inciso I** estabelece que o Plano não será posto em votação se estiverem preenchidas as condições do §1º, do **art. 58**, o popularmente conhecido como “cram down”. Por sua vez, o **inciso II** exige que estejam preenchidos os requisitos dos **incisos I a III** do caput do **art. 53**, que estabelece que deverá o Plano de Recuperação conter a *(i) descrição dos meios de recuperação; (ii) demonstração da viabilidade econômica, e (iii) laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens.*

Nesse sentido Excelência, em atendimento aos artigos **53** e **56** da Lei nº **11.101/05**, os ora Proponentes informam que o **Plano aqui apresentado atende seguramente a todos os requisitos exigidos** em lei e é **ofertado pelo percentual de créditos exigível em lei dos credores presentes à Assembleia-Geral a que se refere o §4º do art. 56 da Lei.**

Verifica-se, portanto, o **pleno atendimento** a todos os requisitos previstos na Lei nº. 11.101/-5 pelo presente **Plano de Recuperação alternativo**, razão pela qual requer o seu recebimento e ulterior designação de **Assembleia Geral de Credores** para deliberação sobre sua aprovação, alteração ou suspensão, desde que respeitado o prazo de 90 dias previsto no **art. 56, §9º**, para que na sequência seja devidamente homologado por esse D. Juízo, diante das premissas e fundamentos negociais propostos pelos seus credores.

Por fim, é válido salientar que a **Assembleia de Credores é soberana**, ou

¹ Bezerra Filho, Manoel Justino. Lei de Recuperação de Empresas e Falência: Lei 11.101/2005: Comentada artigo por artigo –16 ed. rev. Atual. e ampl. – São Paulo: Thomson Reuters. Brasil, 2022.

seja, os credores da Recuperanda em questão possuem amplos poderes na aprovação do Plano e/ou suas alterações, sendo que a regra é a impossibilidade de ingerência judicial no aspecto negocial das cláusulas constantes do Plano, competindo-lhe somente o controle de legalidade das disposições do Plano, nos termos da Lei nº 11.101/05 e nos enunciados aprovados na I Jornada de Direito Comercial do Conselho da Justiça Federal.²

Logo, não compete ao Poder Judiciário adentrar no mérito do presente Plano Alternativo apresentado, ou seja, na vontade manifestada pelos **credores presentes na Assembleia Geral de Credores**, restringindo-se tão somente na análise de legalidade.

V. CONCLUSÃO E REQUERIMENTOS

Ante o exposto, e estando devidamente preenchidos os requisitos insculpidos no **art. 56, §6º da Lei nº 11.101/05**, constata-se e requer:

- (i) O Plano ora apresentado pelos Proponentes, que aqui também representam a maioria democrática de todos os demais credores da “**SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE**”, reúne todos os requisitos exigidos em lei e preenchem a necessária e mínima viabilidade econômica que se espera;
- (ii) Apresenta solução concreta, individualizada e voltada tão somente a Recuperanda “**SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE**” por força da Consolidação Processual aqui deferida, não sofrendo qualquer contaminação do deslinde processual das demais Recuperandas, com vistas a retomada do empreendimento;
- (iii) Respeita os direitos dos adquirentes credores da SPE Premier XI,

² 44 – A homologação de plano de recuperação judicial aprovado pelos credores está sujeita ao controle judicial de legalidade.

46 - Não compete ao Juiz deixar de conceder a recuperação judicial ou homologar a extrajudicial com fundamento na análise econômico-financeira do plano de recuperação aprovado pelos credores.

titulares de direito real e do próprio Empreendimento a ser retomado, e prevê mecanismos que comporta todas as dificuldades existentes na situação presente, acomodando as problemáticas jurídicas fáticas e oportunizando discussão futura entre os próprios credores, de forma amistosa e respeitosa;

- (iv) Respeita o princípio basilar do procedimento recuperacional consubstanciado no “*Par Conditio Creditorum*”, ou “Princípio da igualdade entre os credores”;
- (v) Requer a intimação do Il. Administrador Judicial para que analise e ratifique o preenchimento dos requisitos previstos em lei;
- (vi) Após a análise do referido Plano, requer seja designada a necessária **Assembleia Geral de Credores** para que haja a deliberação do Plano apresentado pelos credores da Recuperanda **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA** e consequente votação, seja pela aprovação, aditamento ou suspensão.

Roga-se pela posterior juntada de procuração dos presentes proponentes, em consonância, nos termos do art. 104 do Código de Processo Civil.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO
OAB/SP nº 99.826

JOSÉ HENRIQUE DE ARAÚJO
OAB/SP nº 121.267

FERNANDA N. R. DE V. PRODOCCINI
OAB/SP nº 357.602

PROPONENTES SUBSCRITORES DO PLANO EM ANEXO.

SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPOSTO PELOS CREDORES

10 DE OUTUBRO DE 2023

Plano de Recuperação Judicial proposto pelos credores e elaborado em atendimento ao art. 53 e 56 da Lei n.º 11.101/2005 por **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA.**, apresentado nos autos do processo n.º 1012164-38.2022.8.26.0477, em curso perante a 1ª Vara Cível de Recuperações Judiciais de Praia Grande – SP.

Sumário

SUMÁRIO.....	2
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
1.1 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS.....	5
2 A EMPRESA	6
2.1 APRESENTAÇÃO.....	6
2.1.1 <i>Estrutura Societária</i>	6
2.1.2 <i>Estrutura operacional da empresa</i>	6
2.2 HISTÓRICO E CAUSAS DA CRISE A SER SUPERADA	6
2.3 INTRODUÇÃO.....	8
2.4 ETAPA QUALITATIVA	9
2.4.1 <i>Análise do contexto macroeconômico</i>	9
2.4.2 <i>Estratégia a ser adotada</i>	13
3 PROPOSTA AOS CREDORES	15
3.1 CLÁUSULA GERAL DA PROPOSTA AOS CREDORES.....	15
3.2 CONDIÇÕES GERAIS E METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DOS PAGAMENTOS.....	16
3.2.1 <i>UPI LPXI e sua subclasse</i>	18
3.3 PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO	22
3.4 DISPOSIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA AOS CREDORES.....	24
3.4.1 <i>Da novação da dívida</i>	25
3.4.2 <i>Processos Judiciais</i>	26
3.4.3 <i>Das garantias de sócios e controladores</i>	28
3.4.4 <i>Cessões de Crédito</i>	29
3.4.5 <i>Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos</i>	29
3.4.6 <i>Créditos excluídos</i>	30
3.4.7 <i>Vinculação do Plano</i>	30
3.4.8 <i>Conflito com Disposições Contratuais</i>	30
3.4.9 <i>Encerramento da Recuperação Judicial</i>	30
4 SÍNTESE	31
6- CONSIDERAÇÕES FINAIS	32

1 Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado em atendimento ao art. 53 e 56 da Lei n.º 11.101/2005 sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial elaborado pelos credores para a empresa **Sculp Residencial La Premier XI SPE Ltda**, doravante tratada por **RECUPERANDA**.

O presente plano tem como **PROPONENTES** os credores que o subscrevem e que atendem o quórum necessário para sua apresentação, conforme Art. 56 da Lei n.º 11.101/2005.

Para elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, consideram-se os princípios estabelecidos no art. 56, §§ 4.º, 6.º e 7.º da Lei n.º 11.101/2005 – que encontram base nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, no art. 1.º, inciso IV, art. 3.º, inciso II, art. 170, incisos III, IV e VIII, art. 173 e art. 174.

A **RECUPERANDA** requereu em 25 de julho de 2022 o benefício legal de uma Recuperação Judicial, cujo deferimento foi proferido em 1.º de agosto de 2022 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 3 de agosto de 2022. A assembleia geral de credores que deliberou sobre o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **RECUPERANDA** foi instalada, em segunda convocação, em 14 de março de 2023, onde foi aprovada a suspensão da assembleia para o dia 12 de junho de 2023, ocasião em que também houve aprovação de suspensão. Por fim, a assembleia geral de credores restou finalizada com a rejeição do Plano de Recuperação Judicial em 11 de julho de 2023, ocasião em que houve a aprovação de apresentação de Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores nos termos do art. 56, § 4.º da Lei n.º 11.101/2005, sendo que o Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores foi entregue em 11 de agosto de 2023, um dia após o prazo legal estabelecido no art. 56, § 4.º da Lei n.º 11.101/2005, o que tornou o plano intempestivo. Contudo, conforme decisão do MM. Juízo desta Recuperação Judicial, constante nas páginas 9629/9.630 dos autos do processo, fora reaberto o prazo para apresentação de Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores, o qual se refere este documento.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, os credores **PROPONENTES** contrataram a **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA.**, sociedade especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial.

As condições a seguir descritas atendem às exigências da Lei n.º 11.101/2005 e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial com foco no art. 47 da Lei n.º 11.101/2005, com o ímpeto de viabilizar a superação da crise econômico-financeira da **RECUPERANDA**, gerando atividade econômica, empregos e atendendo o interesse dos credores.

O laudo de avaliação econômico-financeiro foi inicialmente elaborado pela **RECUPERANDA** às páginas 2790/2861 os autos principais desta Recuperação Judicial além dos balanços iniciais às páginas 823/834. Como tal relatório é baseado em informações da **RECUPERANDA**, de seus números contábeis, já explorados e avaliados pela administração judicial às páginas 1.472/1.475 e pelo interventor que atualmente acompanha o processo, o grupo de credores **PROPONENTES** não as reavaliou e entende que aquelas prestadas são suficientes e foram anexadas ao Plano de Recuperação Judicial datado de 10 de outubro de 2023 como ANEXO.

A discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, e a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53, incisos I e II, da Lei n.º 11.101/2005 e em atendimento ao art. 56 são objetos deste Plano de Recuperação Judicial, no qual se observa a compatibilidade entre a continuidade do empreendimento paralisado da **RECUPERANDA**, com conseqüente geração de recursos e ativos e pela proposta dos credores **PROPONENTES** a todos os credores.

Exceto quando especificado de modo explícito, todos os termos e cláusulas deste Plano de Recuperação Judicial referem-se a ele mesmo e a seus anexos.

1.1 Laudo de Avaliação de Ativos

O laudo de avaliação dos ativos da **RECUPERANDA** foi parte integrante de seu Plano de Recuperação Judicial sob a forma de ANEXO, conforme páginas 2862/2933 dos autos desta Recuperação Judicial. Os **PROponentes** entendem não ser necessária a sua atualização tendo em vista que não houve significativas modificações no mesmo, considerando, inclusive, o lapso temporal e a economia de custas com o procedimento.

2 A Empresa

2.1 Apresentação

Sculp Residencial La Premier XI SPE Ltda., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.659.722/0001-98, com sede estabelecida na Comarca da Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, Bairro de Guilhermina, Rua Doutor João Sampaio, n.º 523, CEP 11.702-010, **local onde se encontra instalado o empreendimento paralisado.**

2.1.1 Estrutura Societária

A **Sculp Residencial La Premier XI SPE Ltda.**, possui como sócios administradores o Sr. Sidinei Ferreira de Souza e a empresa Sculp Construtora e Incorporadora Ltda. que, também, possui como administrador o Sr. Sidinei Ferreira de Souza. A empresa possui um capital social total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

2.1.2 Estrutura operacional da empresa

A estrutura operacional da **RECUPERANDA** foi explorada em sua Petição Inicial e em seu Plano de Recuperação Judicial à página 2740 e seguintes deste processo de Recuperação Judicial.

2.2 Histórico e causas da crise a ser superada

O histórico e causas da crise alegadas pela **RECUPERANDA**, foram explorados na petição inicial e em seu Plano de Recuperação Judicial inicial às páginas 2737/2741 deste processo de Recuperação Judicial.

Os **PROPONENTES** entendem que a solução da crise a ser superada, independente de suas causas, serão exploradas neste Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores, seguindo os preceitos do art. 56 da Lei n.º 11.101/2005.

Para efeito de viabilidade deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores, em atendimento ao art. 53 e art. 56 da Lei n.º 11.101/2005, o procedimento recuperacional, que se resume na retomada da obra paralisada pela **RECUPERANDA**, será apresentado juntamente com a proposta aos credores.

Elaboração do plano estratégico de recuperação

2.3 Introdução

O Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores foi elaborado a partir de um estudo de planejamento estratégico, por meio de reuniões com participantes dos **PROPONENTES**, com o acompanhamento de uma consultoria especializada em planejamento estratégico, utilizando o modelo de ALMEIDA (2001)¹.

As reuniões de planejamento estratégico para efeito deste Plano de Recuperação Judicial aconteceram entre 28 de setembro e 10 de outubro de 2023. O planejamento estratégico foi dividido em duas abordagens, qualitativa e quantitativa. Os participantes foram os **PROPONENTES**, com apoio técnico de terceiros altamente comprometidos com a recuperação e conhecedoras dos negócios nas suas mais diversas áreas de atuação – comercial, custos, jurídica, operacional e administrativo-financeiro.

Diante da atual conjuntura processual e da preocupação em honrar os compromissos com credores, bem como dar condições mais vantajosas aos envolvidos e alcançar o objetivo do empreendimento, os **PROPONENTES** realizam regularmente reuniões com os demais credores e partes interessadas, para reavaliação e ajustes nas estratégias deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo.

¹ ALMEIDA, Martinho I.R. Manual de planejamento estratégico. Editora Atlas, São Paulo, 2001.

2.4 Etapa qualitativa

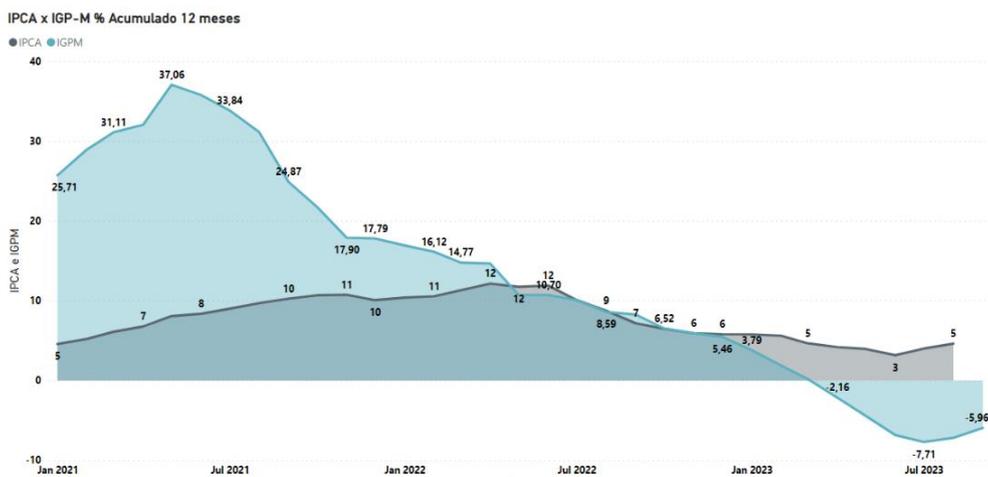
2.4.1 Análise do contexto macroeconômico

Um dos principais índices ao tratar do setor de construção civil é o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) pois informa as variações no preço de matéria prima e de mão de obra a cada período. Percebe-se que, antes de março de 2020, quando foi decretada pandemia do Covid-19, os custos cresciam em média 4,08% ao ano conforme gráfico abaixo, porém atingiram o triplo de aumento em 2021, acumulando variação de 13,85%. Esse salto é decorrente dos impactos sofridos em toda cadeia produtiva pois muitos insumos tiveram sua oferta limitada, mas a demanda foi mantida já que a construção civil foi considerada setor essencial conforme decretado pelo então presidente em vigor Jair Bolsonaro e publicado no Diário Oficial da União (DOU) em 07/05/2020. Em seguida, em 2022, houve desaceleração e a variação retornou ao patamar de 9,28% e, mais recentemente, em setembro de 2023, o INCC acumulado dos últimos 12 meses é de 3,22%.



Fonte: FGV

Além desse, outros indicadores relacionados a custos como IPCA e IGP-M tem demonstrado desaceleração em comparação com os anos anteriores, o que representa um cenário de melhora para a economia.

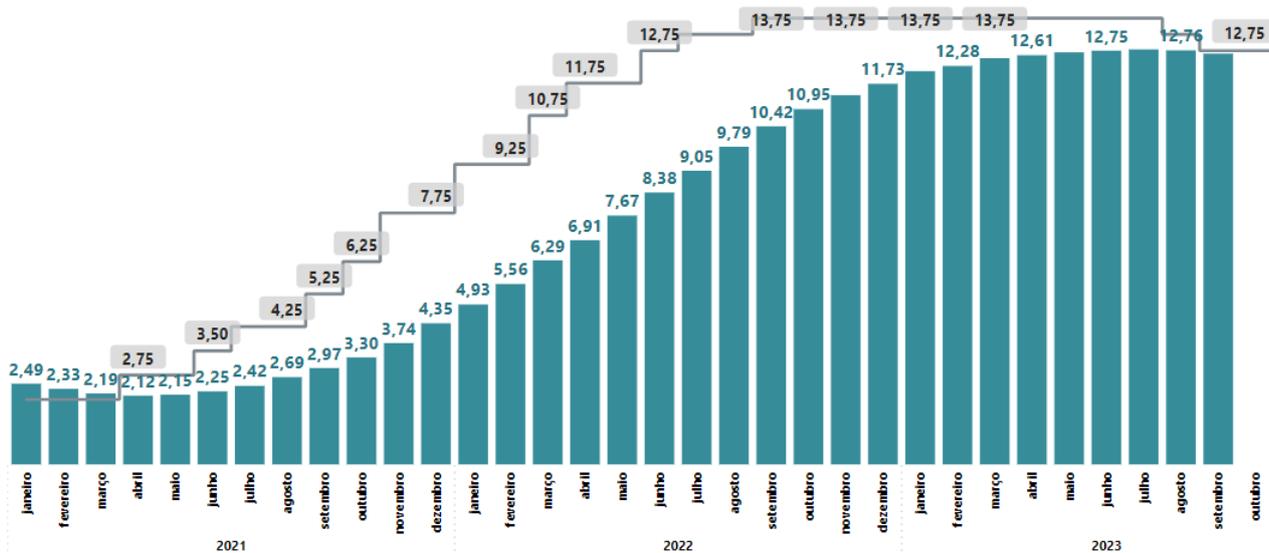


Fonte: Ipeadata/IBGE

Pela ótica do consumidor, o cenário econômico não está muito favorável já que a inadimplência de pessoas físicas atingiu o maior patamar desde o início do acompanhamento do Serasa Experian, em 2016, alcançando 71,9 milhões de indivíduos inadimplentes em maio de 2023. Nesse cenário de instabilidade, as instituições financeiras ficam mais criteriosas na disponibilização de crédito, como assim concluiu o estudo de indicadores imobiliários nacionais do 1.º trimestre de 2023 divulgado pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). O estudo da CBIC também observou que os lançamentos de empreendimentos no período foram 30,2% menores do que no ano anterior, sendo ponto de preocupação na geração de empregos futuramente. E, não só está mais difícil ter acesso as linhas de crédito imobiliário, como a taxa de juros aplicada nessas operações aumentou nos últimos anos, com a Selic variando de 2,00% em janeiro de 2021 até 13,75% em setembro de 2022, valor que se manteve estável por 11 meses, e que voltou a desacelerar na reunião do Copom de agosto de 2023, sendo que na data base deste relatório a taxa Selic encontra-se no patamar de 12,75%. Referente a expectativas de mercado, conforme o Boletim Focus publicado em 02 de outubro de 2023, a previsão de mercado é que o ano de 2023 feche em 11,75%.

Selic Over Acumulada 12 meses (% a.a.) x Meta Selic (% a.a.)

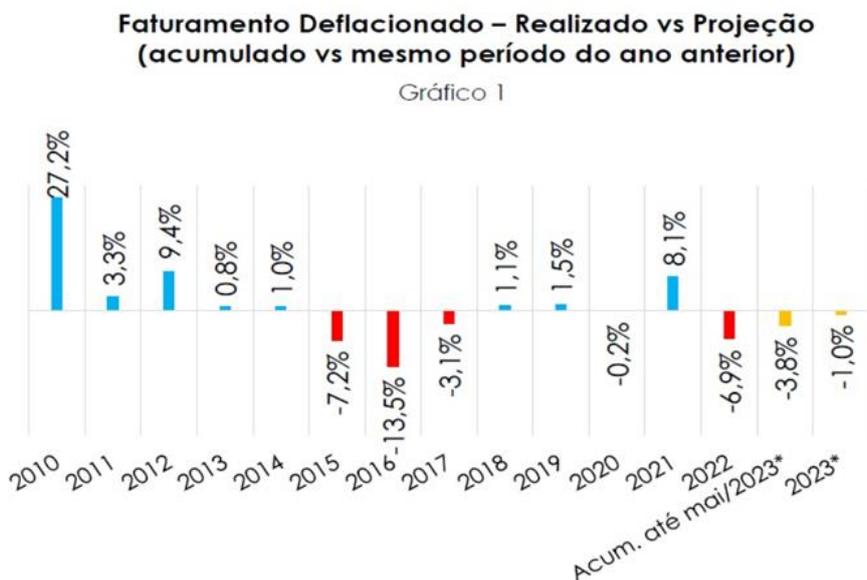
● Selic ● Meta Selic



Fonte: Banco Central do Brasil

A ABRAMAT (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção) sinalizou em estudo mensal sobre faturamento deflacionado do setor que 2023 deve apresentar

contração de 1% em relação a 2022 visto que o resultado até maio é de redução de 3,8% em comparação com ano passado. O Rodrigo Navarro, presidente da ABRAMAT, também comenta que este deve ser um ano desafiador pois os resultados no setor estão fracos visto que os indicadores mostram alto endividamento e juros em patamares elevados.



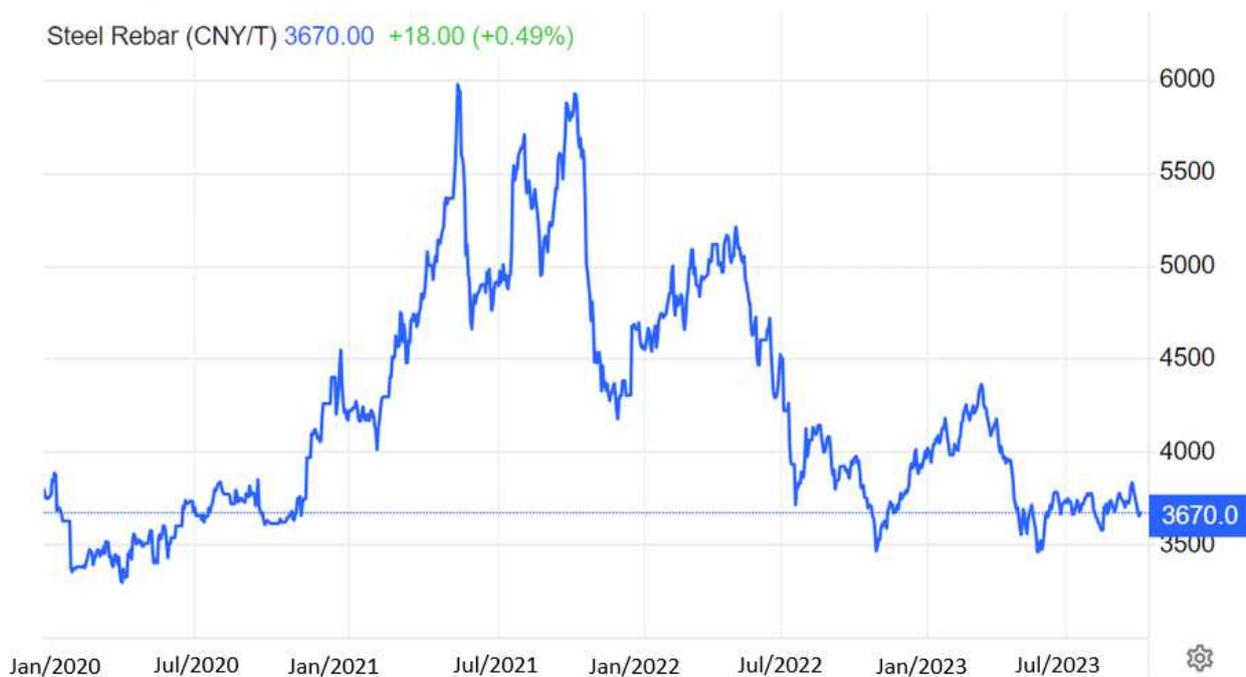
Fonte: ABRAMAT

Finalmente, sob a perspectiva de economia do país, atualmente a guerra entre a Rússia e Ucrânia não tem gerado impactos tão relevantes na economia. Em 2022, o PIB apresentou crescimento de 2,9% em comparação com 2021, e, em valores globais (US\$ Tri), se posicionou entre os 10 maiores países do mundo. O Relatório Focus divulgado em 02 de outubro de 2023, informou que, para 2023, espera-se crescimento do PIB de 2,92%, já para 2024, 1,50%. Esses valores são reflexo do bom resultado observado no primeiro semestre do ano e resumido abaixo.

Setor	COMPARAÇÃO		
	4º TRIM/22	1º TRIM/23	2º TRIM/23
AGROPECUÁRIA	21,60%	18,80%	17,00%
INDÚSTRIA	-0,10%	1,90%	1,50%
SERVIÇOS	0,60%	2,90%	2,30%

Fonte: Banco Central

Alguns preços de insumos pertinentes à cadeia de produção da construção civil, como exemplo o aço, sofreram intensas variações nos últimos anos, tanto em função dos efeitos da pandemia de Covid-19, quanto em função da guerra entre Rússia e Ucrânia, porém já demonstram retorno à normalidade. O aço, em outubro de 2020, início das obras da **RECUPERANDA**, era comercializado a aproximadamente R\$/kg 3,25, se elevou para aproximadamente R\$/kg 4,93 em maio de 2021, voltou a desacelerar, atingindo no final do mês de setembro de 2023 aproximadamente R\$/kg 2,53, conforme gráfico abaixo. Importante destacar que os valores supracitados foram convertidos para real, em função da cotação entre a moeda brasileira e a moeda chinesa, a qual é utilizada como base para precificação da commodity.



Fonte: Trading Economics

Por fim, referente a variação cambial, o dólar sofreu variações mais expressivas no início da pandemia, no qual se elevou de R\$ 4,02 em janeiro de 2020 para próximo de R\$ 5,90 em maio de 2020, porém após o início da guerra, o real apresentou valorização, o que ocasionou uma desaceleração do dólar. Segundo projeções do Boletim Focus publicado em 02 de outubro de 2023, a expectativa é que o dólar feche o ano de 2023 em cerca de R\$/US\$ 4,95.

Contexto

A seguir, os principais contextos que se entendem serem relevantes para o negócio.

QUADRO 1 – Análise das variáveis políticas e econômicas

Variáveis políticas e econômicas significativas	Futuro das variáveis	Oportunidades e ameaças
PIB	QUEDA	AMEÇA
CAMBIO	ESTABILIDADE	OPORTUNIDADE
JUROS	QUEDA	OPORTUNIDADE
INFLAÇÃO	QUEDA	OPORTUNIDADE
DESEMPREGO	QUEDA	OPORTUNIDADE

Assim, a curto prazo o ramo de construção civil não tem indícios de crescimento, porém, ocorrendo queda na taxa de juros e na inflação, vislumbra-se melhora no médio prazo pois as vendas do setor devem reaquecer e desacelerar o aumento dos custos de produção.

2.4.2 Estratégia a ser adotada

As considerações expostas até aqui reforçam a possibilidade de retomada das atividades do empreendimento da **RECUPERANDA** incluindo os fatores que serão a seguir expostos.

Por outro lado, há evidente apontamento para a insolvência da **RECUPERANDA** caso não haja continuidade das obras do empreendimento imobiliário e uma estratégia para a solução dos passivos acumulados até então, o que é explorado neste Plano de Recuperação Judicial pelos credores, em atendimento ao Art. 56 da Lei 11.101/2005.

Assim, este Plano de Recuperação Judicial foi concebido buscando atender aos princípios apontados e preservar ao máximo possível o valor da **RECUPERANDA**. Foram definidas duas frentes: **(i) estratégia interna**, que se baseia em avaliação da continuidade do empreendimento, para entrega das unidades, seja aos credores ou para comercialização a terceiros interessados, e que irão gerar receitas para o pagamento dos credores e outros passivos existentes **(ii) estratégia externa**, para dar resposta às expectativas dos agentes

envolvidos, notadamente aos credores da **RECUPERANDA**, e sustentabilidade de médio e longo prazo na solução da crise da **RECUPERANDA** por este Plano de Recuperação Judicial. A cronologia de atividades a serem realizadas são pormenorizadas a seguir:

- Geração de novo orçamento para continuidade da obra do empreendimento sob regimento da lei de incorporações;
- Destaque dos imóveis e edificações existentes em uma nova SPE (Sociedade de Propósito Específico);
- Investimento dos credores aderentes ao plano de continuidade da SPE;
- Continuidade da construção do empreendimento com a conseqüente entrega ou venda de unidades habitacionais;
- Geração de recursos para pagamento de despesas operacionais e não operacionais;
- Geração de recursos para pagamento de credores não aderentes à continuidade do empreendimento;
- Solucionamento de sobreposição de unidades realizadas pela **RECUPERANDA**;

3 Proposta aos credores

3.1 Cláusula geral da proposta aos credores

Considerando que a **RECUPERANDA** enfrenta dificuldades econômicas e financeiras e, em especial, pela atual situação de paralisação de suas atividades;

Considerando que, em resposta a suas dificuldades econômicas e financeiras, a **RECUPERANDA** requereu pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005 e, submetido o Plano de Recuperação Judicial à apreciação dos credores, houve sua rejeição;

Considerando que, com a rejeição do Plano de Recuperação Judicial apresentado pela **RECUPERANDA**, houve a aprovação de apresentação de Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores;

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores apresentado pelos **PROPONENTES** cumpre os requisitos contidos no art. 53 e art. 56 da Lei n.º 11.101/2005, uma vez que pormenoriza os meios de soerguimento da **RECUPERANDA** e implica na maximização da recuperação dos créditos em benefício dos credores sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial; e

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial Alternativo pelos Credores apresentado pelos **PROPONENTES** não imputa obrigações novas à **RECUPERANDA** ou aos seus acionistas ou controladores, e não há a aplicação de sacrifícios maiores que aqueles relacionados a falência da **RECUPERANDA**, em atendimento ao Art. 56, § 6.º, incisos IV e VI.

Os **PROPONENTES** submetem este Plano de Recuperação Judicial à aprovação dos credores nos termos da Lei n.º 11.101/2005, e à homologação judicial, conforme a seguir.

3.2 Condições gerais e metodologia para apuração dos pagamentos

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial, poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, impugnação de créditos ou acordos. Para tanto, os valores informados neste Plano de Recuperação Judicial servem, inicialmente, como demonstração da forma de pagamento proposta pelos **PROPONENTES**, sendo certo que serão ajustados e revistos quando de sua homologação frente aos incidentes ocorridos em seu percurso, bem como nos momentos de liquidação previstos neste Plano de Recuperação Judicial.

1. **CLASSE III – BRL 8.101.965,70 (valor de referência):** os credores que integrarem esta classe, estão divididos em duas subclasses: 2.1. Aqueles credores de privilégio geral e 2.2. Aqueles que são credores adquirentes (credores que possuem contratos de compra e venda de unidades no empreendimento da **RECUPERANDA**):

2.1. Credores de privilégio geral farão jus ao recebimento de seu crédito nas condições a seguir expostas:

- a) **Deságio:** Para os créditos desta classe será aplicado o deságio de 80% (oitenta por cento);
- b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em parcela única em até 3 (três) anos da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- c) **Atualização Monetária:** INCC + 1,00% a.a. (Índice Nacional de Custo da Construção acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 10,00% a.a. (dez por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b);
 - i. Caso o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o

índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).

2.2. Credores adquirentes poderão aderir a cláusula 3.2.1. que qualifica a criação da UPI LPXI. Caso o credor adquirente não faça adesão a cláusula 3.2.1. perderá o direito de aquisição de unidade(s) no empreendimento alvo da UPI LPXI, sendo que o valor de seu crédito oriundo do contrato original de aquisição de unidade habitacional estará sujeito às condições expostas na clausula 2.1.

2. **CLASSE IV – BRL 20.952,00 (valor de referência):** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:

- a) **Deságio:** Para os créditos desta classe será aplicado o deságio de 80% (oitenta por cento);
- b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em parcela única em até 3 (três) anos da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- c) **Atualização Monetária:** INCC + 1,00% a.a. (Índice Nacional de Custo da Construção acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 10,00% a.a. (dez por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b);
 - i. Caso o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).

3.2.1 UPI LPXI e sua subclasse

3.2.1.1 Constituição da UPI LPXI

Haverá a criação da UPI (Unidade Produtiva Isolada, conforme Arts. 60 e 60-A da Lei n.º 11.101/2005) LPXI que será constituída pelos ativos imobiliários localizados na Comarca da Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo, Bairro de Guilhermina, Rua Doutor João Sampaio, n.º 532, CEP 11702-010, incluindo todos os equipamentos, benfeitorias e construções existentes no imóvel.

A UPI LPXI possui seus ativos imobiliários alocados nas matrículas a seguir elencadas, todas registradas no município de Praia Grande, estado de São Paulo.

MATRÍCULAS	M ²	VALOR (R\$)	OBSERVAÇÕES
20.941	440,00	730.000,00	Permuta un. 62 no LPX e un. 51 a 53 no LPXI
371	183,25	487.500,00	Permuta un. 41 a 43 no LPXI
TOTAL	623,25	1.217.500,00	

A edificação final possuirá 44 unidades.

3.2.1.2 Adesão a UPI LPXI pelos credores

Os credores que desejarem aderir a esta cláusula e participar da UPI LPXI devem manifestar sua vontade diretamente nos autos desta Recuperação Judicial em até 60 (sessenta) dias da data de homologação deste Plano de Recuperação Judicial Alternativo, indicando a(s) unidade(s) que serão objeto de adesão a esta cláusula, conforme estabelecida(s) no contrato de compra e venda original entre o credor adquirente e a **RECUPERANDA** utilizando para tal, o “Formulário de Adesão” (ANEXO). Alternativamente, o credor poderá indicar em assembleia de credores, a sua opção, conforme “Formulário de Adesão” (ANEXO), que será entregue ao Administrador Judicial que o juntará a ata da respectiva assembleia.

Todos os credores adquirentes que aceitarem participar da UPI LPXI serão chamados “Credores Aderentes” e as unidades serão chamadas de “Unidades de Ajuste”.

Caso a quantidade de Credores Aderentes que desejarem participar da UPI LPXI for inferior a quantidade de Unidades de Ajuste, a saber, 44 (quarenta e quatro), o excedente de Unidades de Ajuste será comercializado e o valor obtido será em prol da UPI LPXI, sendo as eventuais sobras distribuídas aos seus cotistas.

A alienação da UPI LPXI terá observado o disposto nos arts. 60, 141 e 142 da Lei n.º 11.101/2005, sendo que a mesma estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão dos alienatários nas obrigações da **RECUPERANDA**, inclusive as de natureza tributária, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção e trabalhista.

A alienação da UPI LPXI terá observado o disposto no art.66 da Lei n.11.101/2005, sendo que a mesma terá que obter a autorização do juízo com a oitiva do Comitê de Credores, se constituído, com exceção daqueles já previamente autorizados neste procedimento de Recuperação Judicial.

A efetiva alienação da UPI LPXI para os alienatários (Credores Aderentes) constituirá liquidação do vínculo credor e devedor, entre os mesmos e a **RECUPERANDA**, uma vez que tal ato constituirá dação da UPI LPXI em pagamento aos Credores Aderentes pelo valor de seus créditos.

Os Credores Aderentes a UPI LPXI se comprometem a deixar valor livre suficiente para pagamento dos credores não aderentes ou de privilégio geral conforme cláusula 3.2. e eventuais débitos extraconcursais da **RECUPERANDA** existentes até a data de sua efetiva desvinculação da **RECUPERANDA** conforme projeções a serem expostas nessa cláusula.

3.2.1.3 Necessidade de aporte aos Credores Aderentes a UPI LPXI

Aos Credores Aderentes à UPI LPXI restará o compromisso de dar condições ao prosseguimento do empreendimento conforme projeções financeiras definidas adiante.

Observando as projeções financeiras da UPI LPXI, denota-se que cada Credor Aderente à UPI deverá arcar com um novo financiamento frente a metragem que esta unidade possuir, conforme tabela a seguir.

UNIDADE	METROS	APORTE									
21	71,37	313.569,68	51	71,37	313.569,68	81	71,37	313.569,68	111	71,37	313.569,68
22	70,98	311.856,18	52	70,98	311.856,18	82	70,98	311.856,18	112	70,98	311.856,18
23	68,47	300.828,30	53	68,47	300.828,30	83	68,47	300.828,30	113	68,47	300.828,30
24	101,47	445.816,38	54	101,47	445.816,38	84	101,47	445.816,38	114	101,47	445.816,38
31	71,37	313.569,68	61	71,37	313.569,68	91	71,37	313.569,68	121	71,37	313.569,68
32	70,98	311.856,18	62	70,98	311.856,18	92	70,98	311.856,18	122	70,98	311.856,18
33	68,47	300.828,30	63	68,47	300.828,30	93	68,47	300.828,30	123	68,47	300.828,30
34	101,47	445.816,38	64	101,47	445.816,38	94	101,47	445.816,38	124	101,47	445.816,38
41	71,37	313.569,68	71	71,37	313.569,68	101	71,37	313.569,68			
42	70,98	311.856,18	72	70,98	311.856,18	102	70,98	311.856,18			
43	68,47	300.828,30	73	68,47	300.828,30	103	68,47	300.828,30			
44	101,47	445.816,38	74	101,47	445.816,38	104	101,47	445.816,38			

Este novo financiamento irá criar condições de receita para a UPI LPXI ter continuidade, bem como atender os pagamentos relacionados ao procedimento da Recuperação Judicial da **RECUPERANDA**, conforme estabelecido nas projeções financeiras da UPI LPXI adiante.

Observe-se que, mesmo os Credores Aderentes a esta UPI LPXI terão prejuízos proporcionais aos não aderentes, pois deverão colocar novos recursos para que o empreendimento continue. Mesmo assim, todos os credores terão mais benefícios do que o encerramento das atividades da **RECUPERANDA** e a falência dela.

3.2.1.4 Direitos e deveres da construtora e ou incorporadora que der sequência no empreendimento

A construtora e ou incorporadora que for contratada pela UPI LPXI para dar prosseguimento às obras buscará continuidade da mesma, observando os termos desse Plano de Recuperação Judicial Alternativo.

A construtora e ou incorporadora que der prosseguimento ao empreendimento da UPI LPXI deverá cumprir o que rege a lei n.º 4.591/1964.

3.2.1.5 Projeções de viabilidade econômico-financeira

As projeções de viabilidade econômico-financeira que dão base para a continuidade do empreendimento da UPI LPXI estão pormenorizadas no ANEXO “RESIDENCIAL LA PREMIER XI – AUTO GESTÃO”. A seguir resumidos:

DESCRIÇÃO	VALOR
MATERIAIS E EQUIPAMENTOS *	5.800.000,00
MÃO DE OBRA DIRETA *	3.791.335,50
OUTRAS DESPESAS DE OBRA *	1.500.000,00
IPTU	60.000,00
ITBI	277.283,39
ISS	221.826,71
INSS	332.740,07
AVERBAÇÃO DA OBRA	610.023,45
CUSTO FINANCEIRO	554.566,78
CONTINGÊNCIA	800.000,00
DEMAIS CREDORES IDENIZADOS **	800.000,00
ASSESSORIA FINANCEIRA, JURÍDICA, AJ, INTERVENTOR	345.000,00
TOTAL	15.092.775,89

* Detalhes em orçamento anexo.

** Pior cenário

O presente relatório tem como objetivo apresentar aos interessados as principais atividades efetuadas pela Siegen até a data base com relação a geração do laudo de viabilidade econômico-financeira.

As informações constantes neste relatório são relevantes e devem ser cuidadosamente e integralmente observadas.

O mês base do relatório é 10/2023. O relatório está baseado em análise das informações financeiras elaboradas pelos **PROPONENTES**.

A elaboração deste relatório não incluiu a verificação independente dos dados e das informações e confia-se que estas sejam verdadeiras, completas e precisas em todos os

seus aspectos relevantes, razão pela qual não constituiu uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas. Para as informações que incorporam as previsões ou estimativas de eventos futuros, assumiu-se que tais informações refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis para o desempenho futuro do empreendimento. Em relação a revisão das informações, analisou-se a sua consistência, mas não se verificou independentemente qualquer parte das informações, ou realizou-se qualquer inquérito ou avaliação de qualquer das posições apresentadas.

Em face às limitações acima mencionadas, nenhuma declaração ou garantia, expressa ou tácita, é ou será dada pela Siegen no tocante à veracidade ou integridade das informações, nas quais foi baseado este relatório, assim como não se assumirá nenhuma responsabilidade acerca da veracidade, completude ou integralidade de tais informações. Caso, de qualquer forma, as informações se provem incorretas, incompletas ou imprecisas, as conclusões podem se alterar de forma substancial.

Os **PROPONENTES** ou **RECUPERANDA** i) não interferiram, não limitaram ou dificultaram, de qualquer forma, o acesso e a capacidade de obter e utilizar as informações, bens, documentos ou metodologias necessárias para produzir este relatório; ii) não determinaram as metodologias utilizadas para a elaboração da análise, ou iii) restringiram, de qualquer forma, a capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente nesse relatório.

3.3 Procedimentos para pagamento

Os valores considerados para o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial serão os constantes do Quadro Geral Credores, conforme art. 18 da Lei n.º 11.101/2005 e de suas modificações subsequentes decorrentes de decisões judiciais e estes poderão ser liquidados sob duas formas: 1) crédito direto para aqueles credores não aderentes a UPI LPXI ou 2) Dação em pagamento de unidades da UPI LPXI

Os pagamentos dos valores para os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial obedecerão aos respectivos contratos vigentes ou poderão ser modificados em

razão de acordo entre as partes, de adesão a este Plano de Recuperação Judicial ou de decisões judiciais e serão pagos pela **RECUPERANDA**.

Os valores decorrentes de créditos trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais serão pagos diretamente ao credor na forma deste Plano de Recuperação Judicial, ficando este obrigado a informar o juízo de origem, caso necessário, a ocorrência de liquidações parciais ou total de seu crédito habilitado, salvo disposição contrária explícita do juízo de origem e comunicada nos autos desta Recuperação Judicial, certo que serão pagos pela **RECUPERANDA**.

Os valores devidos aos credores de todas as classes, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, serão pagos por meio eletrônico, como DOC, TED, PIX, transferência bancária ou outra equivalente. Os credores deverão fornecer via correspondência eletrônica para o e-mail sculplapremier11@gmail.com, com confirmação de entrega e de leitura, seus dados bancários para fim de pagamento das parcelas em, no máximo, 30 (trinta) dias corridos antes do pagamento da parcela, caso contrário, tal recurso ficará disponibilizado em depósito judicial neste processo para retirada por pessoa qualificada para tal junto aos autos. Caso encerrado o procedimento de Recuperação Judicial e valores ainda estiverem disponíveis em conta judicial, estes deverão ser liberados à **RECUPERANDA** que se tornará a fiel depositária de tais valores. Os pagamentos dos credores não aderentes à UPI LPXI serão quitados diretamente pela **RECUPERANDA**.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência do evento de liquidez, suas contas bancárias.

3.4 Disposições gerais da proposta aos credores

Eventuais créditos habilitados na recuperação judicial na Classe I, estão sujeitos a pagamento em até 1 (um) ano conforme termos da Lei n.º 11.101/2005 e serão liquidados pela **RECUPERANDA**.

Eventuais créditos habilitados na recuperação judicial na Classe II, estarão sujeitos à mesma forma de pagamento prevista para a Classe III.

A ata em Assembleia Geral de Credores na aprovação e aditamentos, serão incorporados a este Plano de Recuperação Judicial, com poder de alteração deste. Em havendo inconsistência de informações entre este Plano de Recuperação Judicial e ata e aditamentos, deverá ser considerado o que for mais recente.

Na eventualidade de alteração deste Plano de Recuperação Judicial, quer seja a fins de correção, adequação ou ajustes diversos, o disposto no item 3.2.1.2 prevalecerá conforme a primeira versão do Plano de Recuperação Judicial Alternativo, não sendo aceita qualquer outra regra para atribuição de preferência definida posteriormente.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja. A homologação deste Plano de Recuperação Judicial obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título. Os credores se obrigam a fornecer, se for o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados, sendo que estes concordam com a suspensão de publicidade destes protestos e demais anotações cadastrais respectivas enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver em vigor.

A **RECUPERANDA** se compromete a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

Na ocorrência de possíveis declarações judiciais de nulidade ou de ineficácia de qualquer cláusula do Plano de Recuperação Judicial, não implicará nulidade ou ineficácia das demais disposições, que permanecerão em vigor conforme descrito.

O juízo, administrador judicial, interventor, credores ou outras partes relacionadas a este processo de Recuperação Judicial, permitirão que haja oportunidade de correções neste Plano de Recuperação Judicial, para que o mesmo não perca eficácia, caso haja objeções a seus termos, conforme estipula a Lei n.º 11.101/2005, permitindo que aditamentos sejam feitos ao mesmo dentro do prazo legal.

3.4.1 Da novação da dívida

Aprovado o Plano de Recuperação Judicial e concedida a Recuperação Judicial, por intermédio de decisão de homologação da aprovação expressa ou tácita da Recuperação Judicial, opera-se a novação concursal da dívida, conforme art. 59 nos termos da Lei n.º 11.101/2005.

Conforme este Plano de Recuperação Judicial, será implicado a novação dos créditos, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, bem como extingue as execuções propostas face à **RECUPERANDA** e devem ser imediatamente baixados todos os protestos e retirado o nome da **RECUPERANDA** de cadastros de inadimplentes, e obrigações serão substituídas de acordo com as condições definidas no item 3.2 e seus subitens.

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano de Recuperação Judicial e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores anteriormente ao pleito recuperacional, em relação a quaisquer obrigações da **RECUPERANDA**, sócios, administradores e ou garantidores (avalistas, fiadores e devedores solidários), especialmente, mas não exclusivamente, as de dar, fazer, não fazer, prevalecerão as

disposições contidas no Plano de Recuperação Judicial, sendo que o não exercício de quaisquer das prerrogativas e/ou medidas ora estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, não poderá e não deverá ser interpretado, por qualquer credor ou **RECUPERANDA**, como novação, desistência ou renúncia de direito.

3.4.1.1 Os efeitos da novação da dívida para os Terceiros Garantidores e Outros

Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.4.1, este Plano de Recuperação Judicial, implicará também na novação dos créditos em relação aos terceiros avalistas e ou garantidores e devedores solidários, isto é, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, as eventuais execuções serão extintas, haverá a baixa imediata de todos os protestos e serão retirados os seus nomes dos cadastros de inadimplentes com a substituição das obrigações de acordo com as condições definidas no item 3.2 e seus subitens.

3.4.2 Processos Judiciais

Os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a **RECUPERANDA** relacionada a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens da **RECUPERANDA**;
- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da **RECUPERANDA**;

- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pela **RECUPERANDA**; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios contra a **RECUPERANDA**.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face à **RECUPERANDA**, e/ou de quaisquer garantidores da **RECUPERANDA**, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrações existentes serão, em consequência, liberadas.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

3.4.2.1 Processos Judiciais contra Terceiros Garantidores e Outros

Os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra os respectivos garantidores de tais créditos;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra os respectivos garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito a este Plano de Recuperação Judicial;

- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens dos garantidores de créditos da **RECUPERANDA**;
- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos dos garantidores da **RECUPERANDA**;
- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pelos respectivos garantidores, com seus créditos; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face aos garantidores, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrações existentes serão, em consequência, liberadas, em face aos garantidores, devedores solidários, avalistas e ou fiadores da **RECUPERANDA**.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

3.4.3 Das garantias de sócios e controladores

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo juízo o presente Plano de Recuperação Judicial, estarão obrigados a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos ou aderentes a este processo, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todos os terceiros garantidores, que tenham figurado em quaisquer operações na qualidade de garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de

qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito junto à **RECUPERANDA** enquanto o processo estiver em andamento. De igual modo, é imprescindível que sejam desconsiderados as garantias, avais e fianças de terceiros concedidas a todo e qualquer contrato vinculado aos bens essenciais à operação da **RECUPERANDA**.

3.4.4 Cessões de Crédito

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros. A cessão produzirá efeitos desde que a **RECUPERANDA** e o juízo da Recuperação Judicial sejam informados.

3.4.5 Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Caso ocorram novas habilitações de créditos após a execução dos procedimentos de liquidez deste Plano de Recuperação Judicial, a responsabilidade de sua satisfação se dará pela **RECUPERANDA**.

Esta Recuperação Judicial é operacionalizada por meio de consolidação processual, portanto, cada empreendimento possui sua atividade e processo recuperacional de forma independente. Portanto a **RECUPERANDA** de que trata este Plano de Recuperação Judicial e, em especial, a UPI a ser criada como solução para a crise instalada não se responsabilizam por demandas oriundas dos demais empreendimentos.

3.4.6 Créditos excluídos

Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da Recuperação Judicial, todos os acordos deverão ser imediatamente informados aos credores nos autos desta Recuperação Judicial e ao Administrador Judicial, e as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor dos eventos de liquidez do Plano de Recuperação Judicial serão de modo uniforme distribuídos aos demais credores.

3.4.7 Vinculação do Plano

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a **RECUPERANDA** e seus credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

3.4.8 Conflito com Disposições Contratuais

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores em relação a quaisquer obrigações das **RECUPERANDA**, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano de Recuperação Judicial deverão prevalecer.

3.4.9 Encerramento da Recuperação Judicial

Após o prazo previsto no art. 61 da Lei de Recuperação de Empresas, o juízo poderá decretar por sentença o encerramento da Recuperação Judicial, entretanto, tal procedimento não poderá ocorrer antes de cumpridas as obrigações descritas neste Plano de Recuperação Judicial.

4 Síntese

Este Plano de Recuperação Judicial demonstra a melhor condição possível de recuperação aplicável à **RECUPERANDA** e tem por fim evitar que a referida empresa tenha suas condições de liquidez prejudicadas e eventualmente seja convolada a uma massa falida.

Ressalta-se ainda que a não aprovação deste Plano de Recuperação Judicial ocasionará a interrupção completa das atividades da empresa e, desta forma, não restará aos credores alternativa para receber os recursos que lhes são devidos, exceto a de aguardar a liquidação de bens da empresa que, em tal situação, costumam ser muito desvalorizados e liquidados a preço vil.

Será criada a UPI LPXI que contará com adquirentes que pretendem receber unidades habitacionais, conforme critério de escolha para sobreposições e prioridade no recebimento de unidades, certo que estes deverão realizar aportes suficientes para continuidade das obras e pagamento de despesas da **RECUPERANDA**, seguindo quadro de definição de valores em cláusula específica. Os credores não aderentes ou que não puderem aderir a cláusula da UPI LPXI receberão seus valores com deságio de 80% (oitenta por cento), em até 3 (três) anos. Os valores são sempre corrigidos pelo INCC.

6- Considerações finais

A SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA., contratada para assessorar a elaboração do Plano de Recuperação Judicial pelos credores **PROPONENTES**, apresentado pelos credores, acredita que as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial evidenciam que há viabilidade econômica, desde que sejam aplicadas as recomendações aqui expostas e, baseado nas ações descritas e nas estratégias sugeridas para a reestruturação, a **RECUPERANDA** será capaz de atuar de forma viável. Acredita-se que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta se pauta na busca de finalização do empreendimento e, após o cumprimento do art. 61 e art. 63 da Lei n.º 11.101/2005, o processo poderá ser concluído de forma satisfatório.

É o relatório.

São Paulo, 10 de outubro de 2023.

Fábio Bartolozzi Astrauskas (CORECON – 26.489-1 2ª. região -SP)

SIEGEN – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégica de Negócios Ltda.
(CORECON – RE/3728-1 2ª. região – SP)

Pelos credores PROPONENTES:

Caio Ricieri Zanforlin

CPF: 451.602.358-09

Ednardo Francisco Costa

CPF: 089.167.128-58

Goffredo Aurélio Lariccia

CPF: 062.226.158-48

Ivani Aparecida da Silva

CPF: 013.181.038-35

José Eduardo Tofanello

CPF: 045.045.668-42

Júlio Cesar Almeida Rodrigues

CPF: 788.568.868-87

Kelly Neves Amorim

CPF: 337.161.308-93

Marcos Reolo da Silva

CPF: 090.188.638-66

Maria Auxiliadora Alves de Mesquita

CPF: 025.412.248-50

Osmar Botelho de Carvalho

CPF: 045.538.658-74

Regina Aparecida Verona Coelho

CPF: 111.010.198-83

Rita Patrícia dos Santos da Silva

CPF: 159.205.148-09

Sergio Alves de Mesquita

CPF: 213.217.888-78

Ubaldo Oliveira

CPF: 729.359.288-49

PRJ 00 SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI final.pdf

Documento número #06ab44ef-0dbf-4611-b98f-cc2a3a4fae58

Hash do documento original (SHA256): b8138891f348eb8cbd3c88a1f9b23d3f1a5915ce0dbb5b98a73427f6e755fc12

Assinaturas

✓ **Fabio Bartolozzi Astrauskas**

CPF: 100.421.738-25

Assinou em 10 out 2023 às 15:20:42

✓ **Caio Ricieri Zanforlin**

CPF: 451.602.358-09

Assinou em 10 out 2023 às 15:04:01

✓ **Ednardo Francisco Costa**

CPF: 089.167.128-58

Assinou em 10 out 2023 às 22:32:02

✓ **Goffredo Aurélio Lariccia**

CPF: 062.226.158-48

Assinou em 10 out 2023 às 15:05:31

✓ **IVANI APARECIDA DA SILVA**

CPF: 013.181.038-35

Assinou em 10 out 2023 às 15:10:23

✓ **José Eduardo Tofanello**

CPF: 045.045.668-42

Assinou em 11 out 2023 às 11:55:46

✓ **Kelly Neves Amorim**

CPF: 337.161.308-93

Assinou em 10 out 2023 às 22:23:46

✓ **Marcos Reolo da Silva**

CPF: 090.188.638-66

Assinou em 10 out 2023 às 15:10:23

 **Maria Auxiliadora Alves de Mesquita**

CPF: 025.412.248-50

Assinou em 10 out 2023 às 18:27:08

 **Regina Aparecida Verona Coelho**

CPF: 111.010.198-83

Assinou em 10 out 2023 às 21:35:05

 **Rita Patrícia dos Santos da Silva**

CPF: 159.205.148-09

Assinou em 10 out 2023 às 15:23:07

 **Sergio Alves de Mesquita**

CPF: 213.217.888-78

Assinou em 10 out 2023 às 18:10:14

 **Ubaldo Oliveira**

CPF: 729.359.288-49

Assinou em 10 out 2023 às 20:18:36

 **Osmar Botelho de Carvalho**

CPF: 045.538.658-74

Assinou em 10 out 2023 às 15:06:09

 **Júlio Cesar Almeida Rodrigues**

CPF: 788.568.686-87

Assinou em 10 out 2023 às 19:43:45

Log

- 10 out 2023, 14:58:20 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b criou este documento número 06ab44ef-0dbf-4611-b98f-cc2a3a4fae58. Data limite para assinatura do documento: 09 de novembro de 2023 (14:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 out 2023, 14:58:20 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: fba@siegen.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Bartolozzi Astrauskas e CPF 100.421.738-25.

- 10 out 2023, 14:58:20 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: caio_ricieri@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caio Ricieri Zanforlin e CPF 451.602.358-09.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: ednardo.francisco@terra.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ednardo Francisco Costa e CPF 089.167.128-58.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: goffredo@bol.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Goffredo Aurélio Lariccia e CPF 062.226.158-48.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: contato@ivanicoach.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo IVANI APARECIDA DA SILVA e CPF 013.181.038-35.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: tofanello12@yahoo.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Eduardo Tofanello e CPF 045.045.668-42.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: kly.neves@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Kelly Neves Amorim e CPF 337.161.308-93.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: mreolo@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Reolo da Silva e CPF 090.188.638-66.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: auxiliadora.alves.mesquita@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Auxiliadora Alves de Mesquita e CPF 025.412.248-50.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: reginaverona28@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Regina Aparecida Verona Coelho e CPF 111.010.198-83.

- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: ritapatriciadossantosdasilva@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rita Patrícia dos Santos da Silva e CPF 159.205.148-09.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: sergioalvesmesquita@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sergio Alves de Mesquita e CPF 213.217.888-78.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: ubaldao.oliveira@hotmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ubaldo Oliveira e CPF 729.359.288-49.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: waldemarbotelho@yahoo.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Osmar Botelho de Carvalho e CPF 045.538.658-74.
- 10 out 2023, 14:58:21 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: julicalmeidarodri@gmail.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Júlio Cesar Almeida Rodrigues e CPF 788.568.686-87.
- 10 out 2023, 15:04:01 Caio Ricieri Zanforlin assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail caio_ricieri@hotmail.com. CPF informado: 451.602.358-09. IP: 68.173.182.144. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:05:31 Goffredo Aurélio Lariccia assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail goffredo@bol.com.br. CPF informado: 062.226.158-48. IP: 187.21.138.254. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:06:10 Osmar Botelho de Carvalho assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail waldemarbotelho@yahoo.com.br. CPF informado: 045.538.658-74. IP: 152.171.17.137. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -34.6244251 e longitude -58.376488. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:10:23 Marcos Reolo da Silva assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mreolo@gmail.com. CPF informado: 090.188.638-66. IP: 163.116.233.61. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5134105 e longitude -46.1732912. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:10:23 IVANI APARECIDA DA SILVA assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail contato@ivanicoach.com.br. CPF informado: 013.181.038-35. IP: 200.229.224.231. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.8881061 e longitude -42.0517348. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 10 out 2023, 15:20:42 Fabio Bartolozzi Astrauskas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fba@siegen.com.br. CPF informado: 100.421.738-25. IP: 177.102.141.241. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5456 e longitude -46.7153. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:23:07 Rita Patrícia dos Santos da Silva assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail ritapatriciadossantosdasilva@gmail.com. CPF informado: 159.205.148-09. IP: 45.161.5.60. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.9205376 e longitude -46.42523. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.630.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 15:36:47 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: tofanello12@yahoo.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo José Eduardo Tofanello e CPF 045.045.668-42.
- 10 out 2023, 15:38:14 Operador com email eaf@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b removeu da Lista de Assinatura: tofanello12@yahoo.com.br para assinar.
- 10 out 2023, 18:10:14 Sergio Alves de Mesquita assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail sergioalvesmesquita@hotmail.com. CPF informado: 213.217.888-78. IP: 177.26.235.246. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.97401382255767 e longitude -46.38985647913079. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 18:27:08 Maria Auxiliadora Alves de Mesquita assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail auxiliadora.alves.mesquita@gmail.com. CPF informado: 025.412.248-50. IP: 177.9.187.228. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 19:43:45 Júlio Cesar Almeida Rodrigues assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail julioalmeidarodri@gmail.com. CPF informado: 788.568.686-87. IP: 170.239.98.34. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 20:18:36 Ubaldo Oliveira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail ubaldoo.oliveira@hotmail.com. CPF informado: 729.359.288-49. IP: 131.0.217.51. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 21:35:05 Regina Aparecida Verona Coelho assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail reginaverona28@gmail.com. CPF informado: 111.010.198-83. IP: 187.26.83.39. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4976252 e longitude -46.414943. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 22:23:46 Kelly Neves Amorim assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail kly.neves@gmail.com. CPF informado: 337.161.308-93. IP: 200.204.219.38. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 out 2023, 22:32:02 Ednardo Francisco Costa assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail ednardo.francisco@terra.com.br. CPF informado: 089.167.128-58. IP: 177.170.124.84. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.9771 e longitude -46.3608. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 out 2023, 11:55:46 José Eduardo Tofanello assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail tofanello12@yahoo.com. CPF informado: 045.045.668-42. IP: 187.26.149.198. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.4708878 e longitude -46.7528975. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.631.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

11 out 2023, 11:55:47 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 06ab44ef-0dbf-4611-b98f-cc2a3a4fae58.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 06ab44ef-0dbf-4611-b98f-cc2a3a4fae58, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

FORMULÁRIO DE ADESÃO

Conforme Plano de Recuperação Judicial pelos Credores datado de 10 de outubro de 2023 dos autos referenciado ao processo nº 1012164-38.2022.8.26.0477, em curso perante a 1ª Vara Cível de Recuperações Judiciais de Praia Grande – SP.

Somente podem preencher este formulário os credores devidamente qualificados para tal no processo judicial acima e que desejem participar da UPI LPXI descrita no Plano de Recuperação Judicial pelos Credores conforme exposto acima.

Nome ou Razão Social do credor:

CPF/CNPJ do credor:

Unidades de Ajuste que o credor deseja manter na UPI LPXI:

Assinatura do credor

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

GRUPO SCULP CONSOLIDADO

SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
SCULP RESIDENCIAL PORTINARI IV SPE LTDA. /PARIS
SCULP RESIDENCIAL COPACABANA SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IX SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER X SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA.
SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XII SPE LTDA.

SETEMBRO - 2022

INTRODUÇÃO

Este Relatório trata da análise de viabilidade econômica e financeira do GRUPO SCULP CONSOLIDADO objeto de Recuperação Judicial, composto pelas seguintes empresas:

1. SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
2. SCULP RESIDENCIAL PORTINARI IV SPE LTDA./PARIS
3. SCULP RESIDENCIAL COPACABANA SPE LTDA.
4. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA.
5. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IV SPE LTDA.
6. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA.
7. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA.
8. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER IX SPE LTDA.
9. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER X SPE LTDA.
10. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA.
11. SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XII SPE LTDA.

1) ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Neste item serão apresentadas as demonstrações contábeis relativas aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019 a 2049, de forma consolidada.

Há que se considerar, também, que serão analisadas as demonstrações contábeis mencionadas no que concerne aos seguintes aspectos:

- a) Estrutura de balanço patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício consoante os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (BR GAAP)¹;
- b) Análise da performance dos principais índices econômicos e financeiros utilizados pelo mercado financeiro em geral, mas principalmente, pelos Departamentos de Créditos das Instituições financeiras brasileiras.

Serão apresentadas as Demonstrações Contábeis Consolidadas, conforme as regras estabelecidas pelo CPC 36 (Comitê de Pronunciamentos Contábeis).

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis 36 (CPC) define da seguinte forma as demonstrações consolidadas:

¹ Os Princípios Contábeis Geralmente aceitos no Brasil (BR GAAP) estão apresentados no site do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC (<http://www.cpc.org.br/CPC>)

“As demonstrações contábeis de grupo econômico, em que os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas, despesas e fluxos de caixa da controladora e de suas controladas são apresentados como se fossem uma única entidade econômica”.

Consiste na consolidação de balanços o ato de combinar as demonstrações financeiras de uma empresa e suas subsidiárias, eliminando-se as respectivas transações intercompany.

Desta forma, procurou-se avaliar a “saúde” financeira geral do Grupo Sculp.

Este procedimento reputa-se importante, pois no caso em tela a grande preocupação inicial é provar que o Grupo Sculp terá condições econômicas e financeiras para honrar todos os seus passivos pendentes e contingenciais, bem como condições para a continuidade de suas atividades.

1.1. Metodologia utilizada para projeção das demonstrações contábeis

A seguir será explana a metodologia utilizada para a projeção dos balanços patrimoniais e das demonstrações contábeis apresentadas no item 1.2, correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2019 a 31 de dezembro de 2049.

Para a projeção destes valores patrimoniais e de resultados foram considerados, além da análise do cenário econômico brasileiro como um todo, também outros índices de performance que estão diretamente relacionados com a atividade desenvolvida pelo Grupo Sculp.

1.1.1) Análise do cenário econômico

As projeções tomaram como premissas básicas as análises por técnicos de diversos setores da economia acerca das perspectivas futuras do desempenho da economia brasileira.

Podemos salientar que foi opinião unânime entre os técnicos, que o Brasil teria uma retomada do crescimento econômico, impulsionando com isso não somente a produção, como também o consumo no mercado interno e a exportação de excedentes para o mercado externo.

Contudo, devido a pandemia instaurada pelo denominado “Novo Corona Virus 19”, com efeitos no Brasil a partir de fevereiro de 2020, este cenário sofreu sensível retração.

Análise do cenário anterior a pandemia

Pode-se dizer que o cenário econômico até 2019 previa uma retomada da economia bastante significativa para o exercício de 2020 e posteriores.

As projeções tomaram como premissas básicas as análises por técnicos de diversos setores da economia acerca das perspectivas futuras do desempenho da economia brasileira.

Podemos salientar que foi opinião unânime entre os técnicos, que o Brasil teria uma retomada do crescimento econômico, impulsionando com isso não somente a produção, como também o consumo no mercado interno e a exportação de excedentes para o mercado externo.

Apenas à guisa de ilustração, reproduziremos abaixo, matéria publicada pelo IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas na Carta de Conjuntura Econômica nº 44 – 3º Trimestre de 2019:

SEÇÃO VI

Atividade econômica: desempenho do PIB

O produto interno bruto (PIB) avançou 0,4% no segundo trimestre de 2019, na comparação com o trimestre anterior livre de efeitos sazonais, e 1% na comparação interanual, de acordo com os dados do Sistema de Contas Nacionais Trimestrais (SCNT) divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em linha com a previsão da Visão Geral da Carta da Conjuntura divulgada em junho. Embora o ritmo de crescimento da atividade econômica continue lento, o resultado representou uma aceleração em relação aos dois trimestres anteriores, quando o PIB permaneceu virtualmente estagnado, afastando a possibilidade de recessão técnica. O crescimento do segundo trimestre aumentou o carry-over para 2019, que passou de 0,2% para 0,6%. Isso significa que, caso permanecesse estagnado nos próximos dois trimestres, o PIB fecharia o ano com alta de 0,6%.

A formação bruta de capital fixo (FBCF) foi o grande destaque positivo entre os componentes de demanda no segundo trimestre. Após registrar quedas de 1,6% e 1,2% no quarto trimestre de 2018 e no primeiro trimestre de 2019, respectivamente, os investimentos avançaram 3,2% na margem. Tendo por base a desagregação do Indicador Ipea Mensal de FBCF, o resultado foi disseminado entre os segmentos, com destaque para a retomada do crescimento da construção civil. Anteriormente, apenas a demanda por máquinas e equipamentos vinha contribuindo para a alta dos investimentos.

Em relação aos setores produtivos, o PIB industrial avançou 0,7% na comparação com o período imediatamente anterior, resultado que sucedeu duas quedas consecutivas na margem. Entre os destaques positivos, a indústria de transformação registrou alta de 2%, enquanto a construção civil cresceu 1,9%. O bom desempenho

corroborar os resultados já apontados no Indicador Ipea de Consumo Aparente de Bens Industriais, que previa uma recuperação da demanda interna nestes segmentos ao longo do segundo trimestre. A principal contribuição negativa, em contrapartida, veio novamente das indústrias extrativas. Ainda sofrendo os efeitos do desastre ocorrido na barragem de Brumadinho, o segmento registrou um recuo de 3,8% ante o primeiro trimestre do ano. Com o resultado positivo do PIB industrial no segundo trimestre, o carry-over para 2019 passou de -0,8% para -0,2%.

Fonte:

http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/190829_cc_44_secao_PIB.pdf

Em outro estudo realizado pelo Banco Bradesco aponta, da mesma forma, a retomada do crescimento econômico previsto neste estudo até o ano de 2026.

Abaixo serão apresentadas as conclusões deste estudo.


Cenário - Longo Prazo

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
ATIVIDADE												
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,20	-3,88	4,62	0,52	0,50	2,00	1,70	1,70
Agropecuária (%)	3,32	-5,22	14,15	1,31	0,40	3,75	-0,20	4,42	1,88	1,90	3,00	3,00
Indústria (%)	-5,76	-4,57	-0,50	0,72	-0,70	-3,40	4,48	-0,40	0,05	1,00	1,00	1,00
Serviços (%)	-2,73	-2,22	0,77	2,09	1,50	-4,34	4,72	0,28	0,42	2,00	1,80	1,80
PIB Nominal (R\$ bilhões)	5.995,8	6.269,3	6.585,5	7.004,1	7.389,1	7.467,6	8.679,5	9.275,4	9.676,7	10.285,3	10.900,0	11.551,4
População - milhões	204,45	206,08	207,66	209,19	210,66	212,08	213,44	214,75	216,00	217,19	218,33	219,41
PIB per capita - R\$	29.326,3	30.421,6	31.712,7	33.482,7	35.076,3	35.211,7	40.664,7	43.192,1	44.800,0	47.355,7	49.924,5	52.648,1
Vendas no varejo - Restrita (%)	-4,30	-6,20	2,00	2,30	1,90	1,20	1,63	1,74	2,50	3,20	3,20	3,20
Produção Industrial (%)	-8,30	-6,40	2,50	1,00	-1,10	-4,44	3,91	-1,80	0,05	1,00	1,00	1,00
Taxa de desemprego (% - média) - Pnad Contínua	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	11,29	12,42	11,54	10,78	10,01
Taxa de Crescimento da Massa Salarial - IBGE (%)	0,35	-4,07	2,55	2,66	2,50	-9,41	5,66	-0,68	4,39	2,82	2,69	2,69
Rendimento médio real - IBGE (%)	1,53	-0,80	2,00	-0,40	-0,51	-0,80	-3,74	-3,50	1,45	2,00	2,00	2,00


Cenário - Longo Prazo

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
INFLAÇÃO E JUROS												
IPCA (IBGE) - % aa.	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	6,00	3,50	3,00	3,00	3,00
IGP-M (FGV) - % aa.	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	9,59	3,88	3,50	3,50	3,50
Taxa Selic Meta (% aa.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	12,75	8,50	8,50	8,50	8,50
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	14,14	13,63	6,99	6,40	4,59	1,90	8,76	12,65	8,50	8,40	8,40	8,40
Taxa Selic nominal (acumulado 12 meses) %	13,29	14,03	9,96	6,42	5,95	2,75	4,44	11,86	10,81	8,47	8,43	8,43
Taxa Selic real / IPCA (acumulado 12 meses) %	2,36	7,28	6,81	2,58	1,57	-1,69	-5,11	5,53	7,06	5,31	5,27	5,27
Taxa Selic real / IGP-M (acumulado 12 meses) %	2,48	6,40	10,53	-1,04	-1,27	-16,55	-11,33	2,07	6,67	4,80	4,76	4,76
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	6,25	7,50	7,12	6,72	6,20	4,87	5,55	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80


Cenário - Longo Prazo

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
EXTERNO E CÂMBIO												
Câmbio (R\$/US\$) - (Média Ano)	3,33	3,49	3,19	3,65	3,94	5,15	5,39	5,27	5,32	5,38	5,43	5,48
Câmbio (R\$/US\$) - (Final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,30	5,30	5,35	5,40	5,46
Exportações (em US\$ Bilhões)	190,09	184,31	218,00	239,52	225,80	210,71	283,83	339,24	315,07	287,19	301,55	316,63
Importações (em US\$ Bilhões)	172,42	139,68	160,68	196,15	199,25	178,34	247,65	263,85	248,13	238,39	250,31	262,83
Balança Comercial (em US\$ Bilhões)	17,67	44,63	57,33	43,37	26,55	32,37	36,18	75,38	66,94	48,80	51,24	53,81
Saldo em Trans. Correntes (% do PIB)	-3,0	-1,4	-1,1	-2,7	-3,5	-1,7	-1,7	-0,3	-1,4	-2,1	-2,1	-2,1
Saldo em Trans. Correntes (US\$ bilhões)	-54,79	-24,48	-22,03	-51,46	-65,03	-24,49	-28,11	-4,60	-25,41	-41,04	-43,09	-45,25
Reservas Internacionais (em US\$ bilhões)	368,74	372,22	381,97	386,96	356,88	355,62	362,02	368,54	375,17	381,92	388,80	392,63
Investimento Direto no País (em US\$ bilhões)	64,74	74,29	68,89	78,16	69,17	37,79	53,30	63,31	67,28	65,86	67,84	69,87
Resultado Primário (% do PIB) - Fim do período	-1,86	-2,48	-1,68	-1,55	-0,84	-9,41	0,74	-0,28	-0,67	-0,29	0,18	0,64
Déficit nominal sem câmbio (% PIB)	10,22	8,98	7,77	6,96	5,81	13,60	4,41	6,95	7,98	6,22	5,56	5,08
Dívida bruta (% PIB)	65,50	69,84	73,72	75,27	74,44	88,59	80,04	83,58	89,67	92,37	94,73	96,74
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Fim do Período	1,09	1,05	1,20	1,15	1,12	1,22	1,14	1,17	1,18	1,20	1,25	1,27
Taxa de Câmbio - US\$/Euro - Média ano	1,11	1,11	1,14	1,18	1,12	1,14	1,18	1,14	1,18	1,19	1,23	1,26
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Fim do Período	4,24	3,43	3,97	4,44	4,52	6,35	6,42	6,20	6,25	6,42	6,76	6,93
Taxa de Câmbio - R\$/Euro - Média ano	3,68	3,87	3,63	4,30	4,41	5,90	6,36	6,03	6,25	6,41	6,67	6,92


Cenário - Longo Prazo

Tabela de projeções macroeconômicas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
CRÉDITO												
Crédito Geral (Cresc. em % aa.)	7,03	-3,46	-0,40	5,14	6,50	15,64	16,50	8,50	6,50	8,98	9,57	9,87
Índice de Inadimplência Pessoa Física (em %)	6,18	6,05	5,23	4,80	5,01	4,16	4,37	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Índice de Inadimplência Pessoa Jurídica (em %)	4,42	5,17	4,52	2,73	2,12	1,45	1,52	2,30	2,00	2,00	2,00	2,00
Crédito Livres total (Cresc. em % aa.)	4,19	-4,86	1,92	10,90	14,02	15,43	20,67	8,96	8,00	13,37	9,99	10,24

As projeções econômicas do Depec são reavaliadas mensalmente.

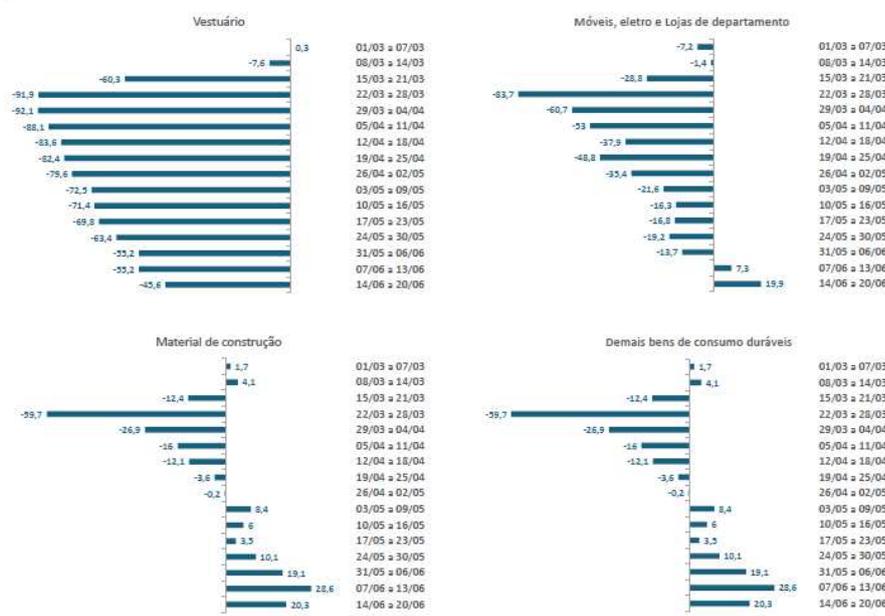
Em momentos de maior volatilidade, o grau de incerteza e a margem de erro se elevam, especialmente entre períodos de revisão. As projeções refletem a premissa de que os ajustes necessários para a economia serão feitos nos próximos anos. Caso os ajustes não se confirmem, ou sejam ainda melhores do que o esperado, pode haver grande alteração nas projeções do cenário.

Há que se lembrar, por oportuno, que todas estas projeções consideravam que ainda ocorreriam alguns gargalos que deveriam ser sanados nos próximos anos, como a reforma da previdência, reforma tributária, dentre outras de porte econômico, mas que, contudo, não invalidaria a forte expectativa do crescimento econômico para os próximos anos.

Contudo, no primeiro trimestre de 2020 ocorreu a pandemia decorrente do COVID19 que ocasionou uma série de medidas restritivas a nível social, mas e principalmente, com consequências incomparáveis no que tange a produção, comércio e finanças das empresas e das pessoas de uma maneira geral.

Particularizando o caso do Grupo Sculp, esta pandemia atingiu diretamente a Recuperanda, causando uma série de problemas não somente no que se refere a prestação de seus serviços, como também, e principalmente, financeiro que será a seguir explanado.

Índice Cielo do varejo: bens de consumo duráveis – variação do faturamento nominal em relação a dias equivalentes de fev./2020, com ajuste de calendário (Em %)



Como ilustração está reproduzido abaixo matéria publicada pelo IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas na Carta de Conjuntura Econômica nº 53 do 4º trimestre de 2021² mencionando que:

SEÇÃO VI

Atividade econômica: desempenho do PIB

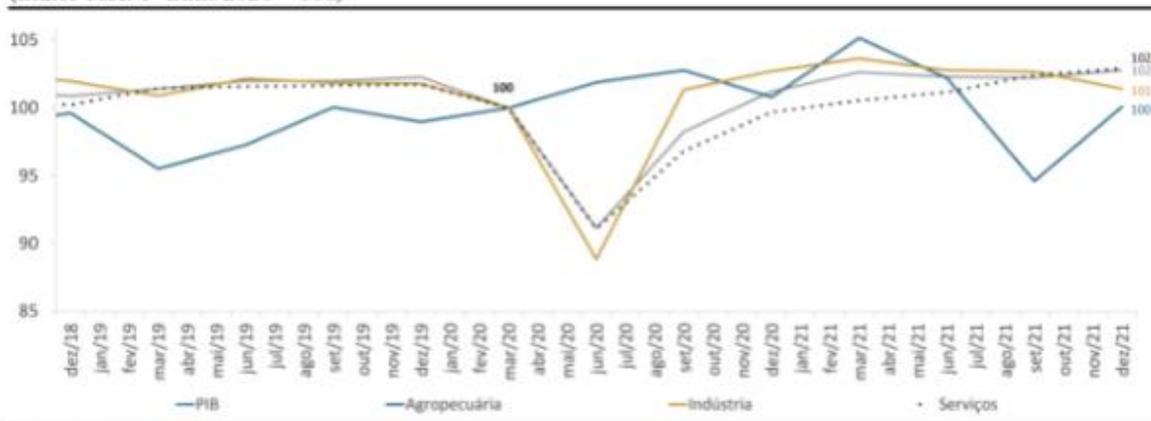
O produto interno bruto (PIB) avançou 4,6% em 2021, taxa 0,1 ponto percentual (p.p.) acima da previsão divulgada em dezembro do ano passado, na Nota de Conjuntura no 53.1 No quarto trimestre de 2021, o PIB cresceu 0,5%, na comparação com o trimestre anterior com ajuste sazonal, e 1,6% na comparação interanual – de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O resultado veio um acima da nossa previsão divulgada em dezembro do ano passado de 1% na comparação interanual e de 0,1% na margem. Na comparação com o último trimestre de 2019, antes da crise causada pela pandemia de covid-19, o PIB apresentou uma alta de 0,5%. O resultado do quarto trimestre deixa o carry-over de 0,3% para 2022 –, ou seja, caso permaneça estagnado nos quatro trimestres de 2022, o PIB fecharia o ano com alta de 0,3%.

Em relação à ótica da produção, os resultados, na comparação com o terceiro trimestre, já descontados os efeitos sazonais, foram heterogêneos. O destaque positivo ficou por conta da agropecuária, que registrou crescimento de 5,8% na margem. Ainda assim, o setor encerrou o ano de 2021 com retração de 0,2%. O setor de serviços, embora tenha continuado a ser estimulado pela normalização dos índices de mobilidade urbana, apresentou uma desaceleração em relação ao resultado do terceiro trimestre, cujo ritmo de crescimento caiu de 1,2% para 0,5%. As atividades associadas aos serviços de informação e comunicação e outros serviços foram alguns dos destaques positivos. Após registrar uma queda de 4,3% em 2020, o setor encerrou 2021 com crescimento de 4,7%. Já o setor industrial, ainda impactado negativamente por fatores como a alta do custo de energia e os problemas relacionados à cadeia mundial de fornecimento de insumos, registrou a terceira queda trimestral consecutiva na margem, com recuo de 1,2%. O fraco desempenho no quarto trimestre foi bastante disseminado pelos segmentos industriais. Com exceção da atividade de construção, que avançou 1,5%, todos os demais segmentos registraram queda. Apesar disso, o setor industrial encerrou o ano de 2021 com alta de 4,5%.

² Vide https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220303_nota_20_pib.pdf

Pela ótica da despesa, por sua vez, o destaque ficou por conta do consumo das famílias, que registrou alta de 0,7% na comparação dessazonalizada, a segunda consecutiva na margem. Com isso, acumulou crescimento de 3,6% em 2021. O consumo do governo também contribuiu positivamente no quarto trimestre, com avanço de 0,8% na margem. A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), por sua vez, avançou 0,4% no quarto trimestre, encerrando o ano com uma forte alta de 17,2%. O bom desempenho reflete o crescimento de todos os seus componentes, com destaque para a demanda de máquinas e equipamentos, que apresentou alta de 23,6% em 2021. O resultado do quarto trimestre levou a taxa de investimento a passar de 18,4% para 19% na comparação interanual. Por fim, as exportações líquidas registraram contribuição ligeiramente negativa para o resultado interanual do quarto trimestre, refletindo um crescimento da absorção doméstica (2%) acima do registrado pelo PIB. No acumulado em quatro trimestres, o vazamento externo foi mais significativo, com as exportações crescendo 5,8%, enquanto as importações aumentaram 12,4%.

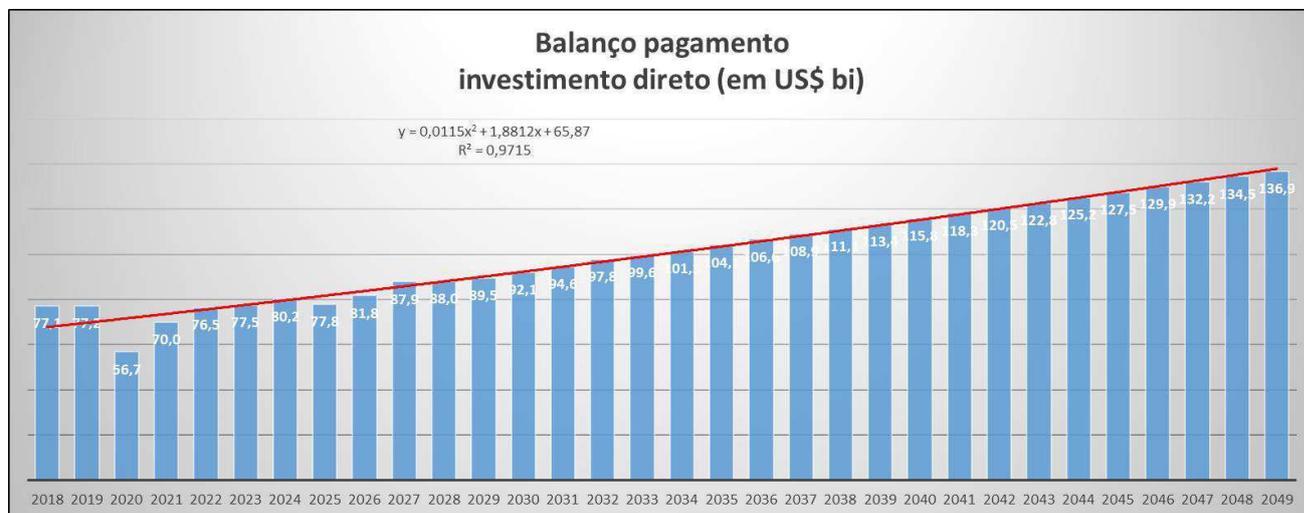
PIB e componentes da oferta: evolução dos indicadores dessazonalizados
 (Índice-base: 1º trim./2020 = 100)



Fonte: IBGE.
 Elaboração: Grupo de Conjuntura da Diretoria de Estudos e Políticas Macroeconômicas (Dimac) do Ipea.

Outro fator apontado como estabilizante da moeda está circunscrito na previsão do BACEN em relação ao investimento estrangeiro direto.

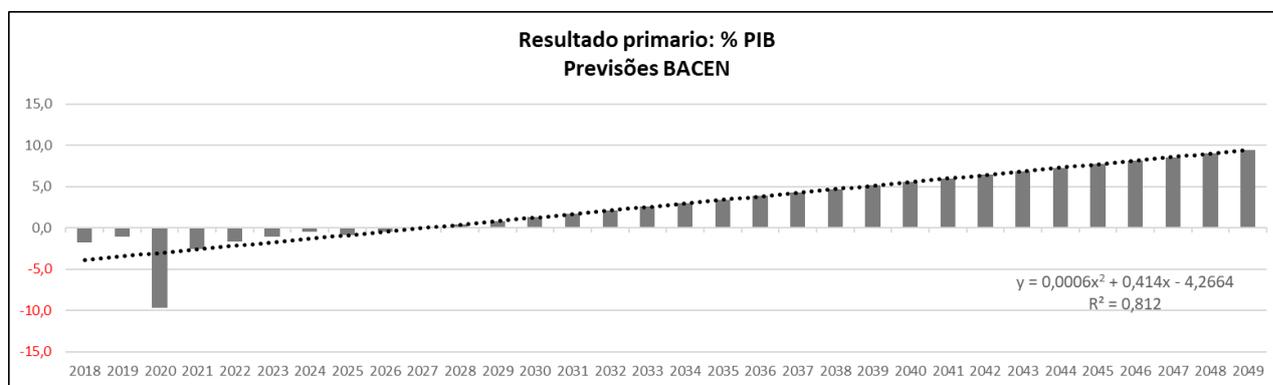
O Quadro abaixo mostra a performance do período calculado pelo BACEN até 2024 e calculado pela linha de tendência até 2043.



Outro aspecto merecedor de destaque refere-se ao apontamento do resultado fiscal³ previsto para o período.

O impacto deste índice está diretamente relacionado, em uma análise bem simplória, ao custo do dinheiro (taxa de juros) para a captação de recursos. Este é um reflexo direto na medida em que todos os governos, de uma maneira geral, são tomadores de recursos para a gestão de suas atividades.

O Quadro a seguir aponta a performance do índice calculado pelo BACEN até 2024 e calculado pela linha de tendência até 2049.



Plano de Recuperação da Economia

Deve-se considerar que a pandemia não é para sempre e que medidas estão sendo tomadas em todo o mundo para minimizar o mais rápido possível. Mesmo assim, as empresas precisam de fôlego neste momento de crise para que possam ter condições de se adequarem para a retomada.

Mesmo considerando que a recuperação não será imediata, nossa consultoria alerta para uma atenção maior aos Planos que estão sendo divulgados pelos governos Federal, Estadual e Municipal, visando adequar suas estratégias. 100% desses planos, estão prevendo uma retomada gradual.

Também deverão estar atentos ao que os empresários de diversos setores estão planejando para superar a crise.

³ De caráter indicativo, tem como finalidade auxiliar a apuração do resultado primário previsto para o exercício. Esse resultado é uma meta fiscal que avalia se o governo está gastando mais do que a arrecadação. Basicamente, resultado primário é a diferença entre as despesas e as receitas fiscais. São eles: **(0)** despesa financeira; **(1)** despesa primária obrigatória; **(2)** despesa primária discricionária; **(3)** despesa relativa ao Projeto Piloto de Investimentos Públicos; **(4)** despesas constantes do orçamento de investimentos das empresas estatais que não impactam o resultado primário.

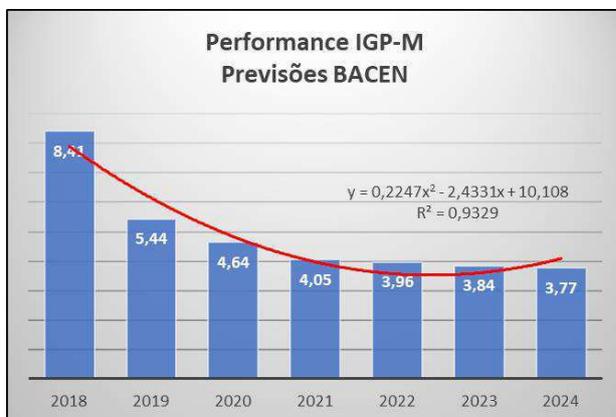
Slide 3 – SOBRE QUANDO VIRÁ A RECUPERAÇÃO EFETIVA



A par destas expectativas o Banco Central do Brasil divulga em seu site **análise de conjuntura econômica**⁴, onde projeta índices relevantes para a análise macro e microeconômicas da conjuntura brasileira.

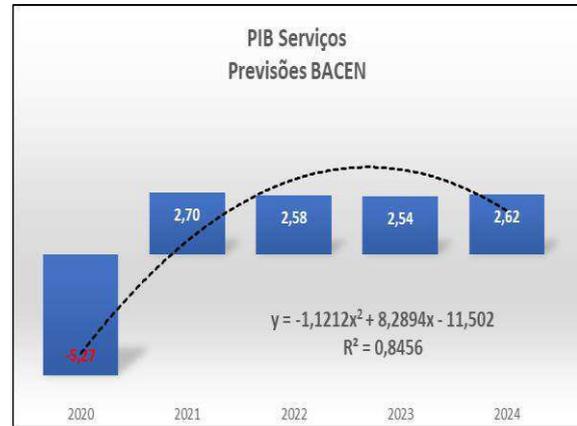
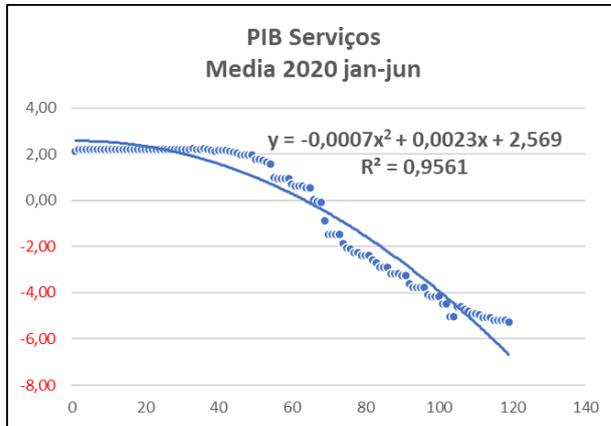
Cabe ressaltar que as **performances** de conjuntura macro e microeconômicas que serão apresentadas a seguir estão **calculadas em números índices** e não em valores absolutos.

No Quadro a seguir podem ser visualizadas as previsões do Banco Central do Brasil no site mencionado acerca da performance do IGPM e da taxa Selic até 2024.

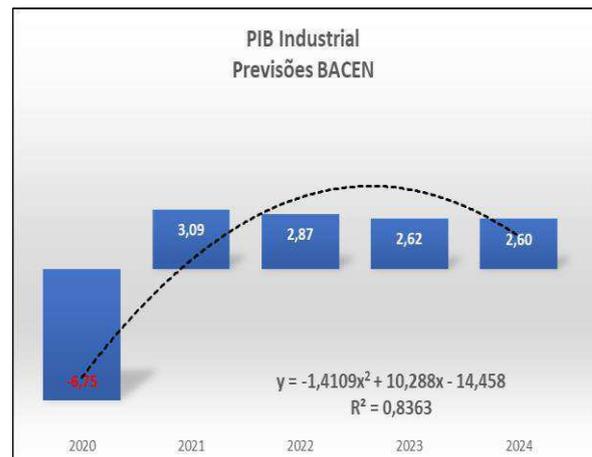
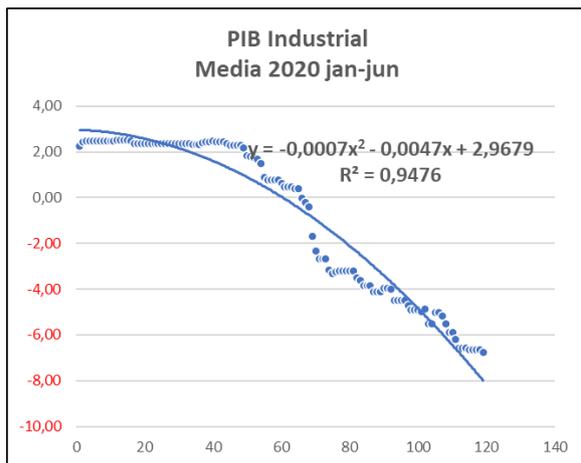


⁴ Vide site <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>

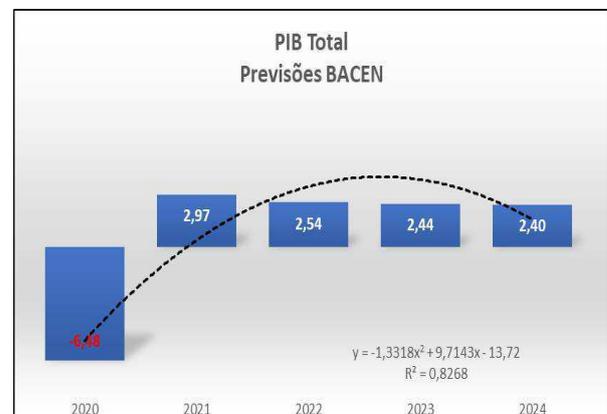
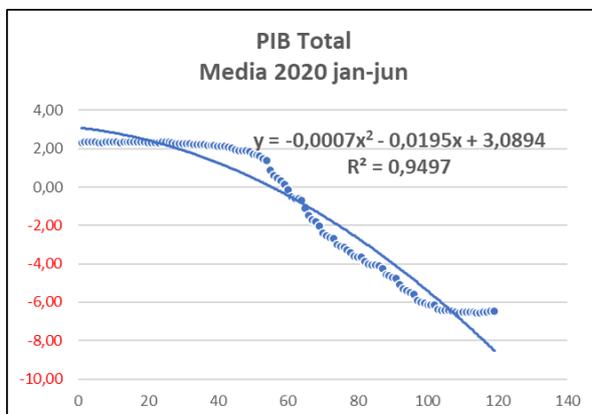
Relativamente a variação do PIB de serviços a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



Quanto ao PIB industrial a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



Em relação ao PIB total a previsão BACEN para o período até 2024 está mostrada no Quadro abaixo.



1.1.2) Análise do setor da construção civil

A análise do setor da construção civil requer uma complexidade de fatores que concatenados nos proporciona condições mais abrangentes a respeito de sua performance ao longo do tempo.

O primeiro fator na área de construção civil está diretamente ligado ao subsetor das atividades imobiliárias.

Conforme dados da Sondagem Indústria da Construção⁶, ano 13, nº 8 de agosto/22,

Construção tem terceiro mês consecutivo de expansão em agosto

A indústria da construção registrou, em agosto de 2022, elevada expansão da atividade e do emprego. É o terceiro mês de uma sequência crescente de avanços.

Os indicadores de sentimento do setor reforçam o cenário positivo.

Em setembro, a confiança da construção aumentou, pelo segundo mês consecutivo, puxada por percepção mais forte e disseminada de melhora da economia brasileira e das empresas na comparação com os últimos seis meses.

A intenção de investimento também avançou, registrando uma terceira alta consecutiva e atingindo 46,8 pontos, o maior patamar desde julho de 2014.



⁶ Vide chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/Sond-ago22.pdf



Atividade e emprego avançam pelo terceiro mês consecutivo

O índice da evolução do nível de atividade da Construção alcançou 55 pontos em agosto de 2022. Acima da linha divisória dos 50 pontos, o número é indicativo de expansão da atividade frente a julho. É o terceiro mês consecutivo de expansão. Além disso, é um nível de expansão historicamente elevado para um único mês. A última vez em que uma expansão dessa magnitude havia sido registrada foi em agosto de 2010.

No mesmo movimento, o índice de evolução do número de empregados se situou em 53,1 pontos, indicando uma terceira expansão consecutiva. É a expansão mais forte e disseminada no emprego da construção da série histórica, que tem início em 2011.

A expansão foi registrada em todos os setores da construção, em especial no setor Construção de edifícios, que puxou o resultado geral da Construção para cima.

Evolução do nível de atividade

Índices de difusão (0 a 100 pontos)*



Evolução do número de empregados

Índices de difusão (0 a 100 pontos)*



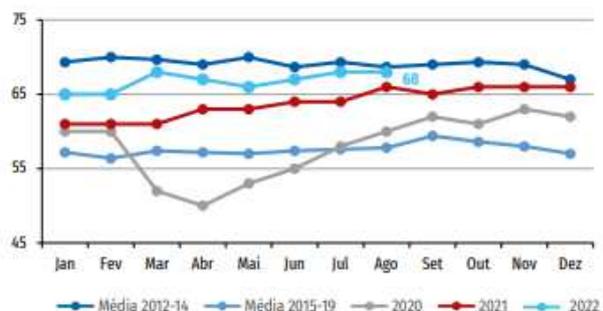
*Valores acima de 50 indicam aumento da atividade ou do emprego frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda da atividade ou do emprego frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

Utilização da Capacidade Operacional segue elevada

Em agosto de 2022, a Utilização da Capacidade Operacional (UCO) da Construção não variou frente ao mês anterior, permanecendo em 68%. É o mais elevado nível de utilização da capacidade para o mês de agosto desde 2013.

Utilização média da capacidade de operação

Percentual (%)



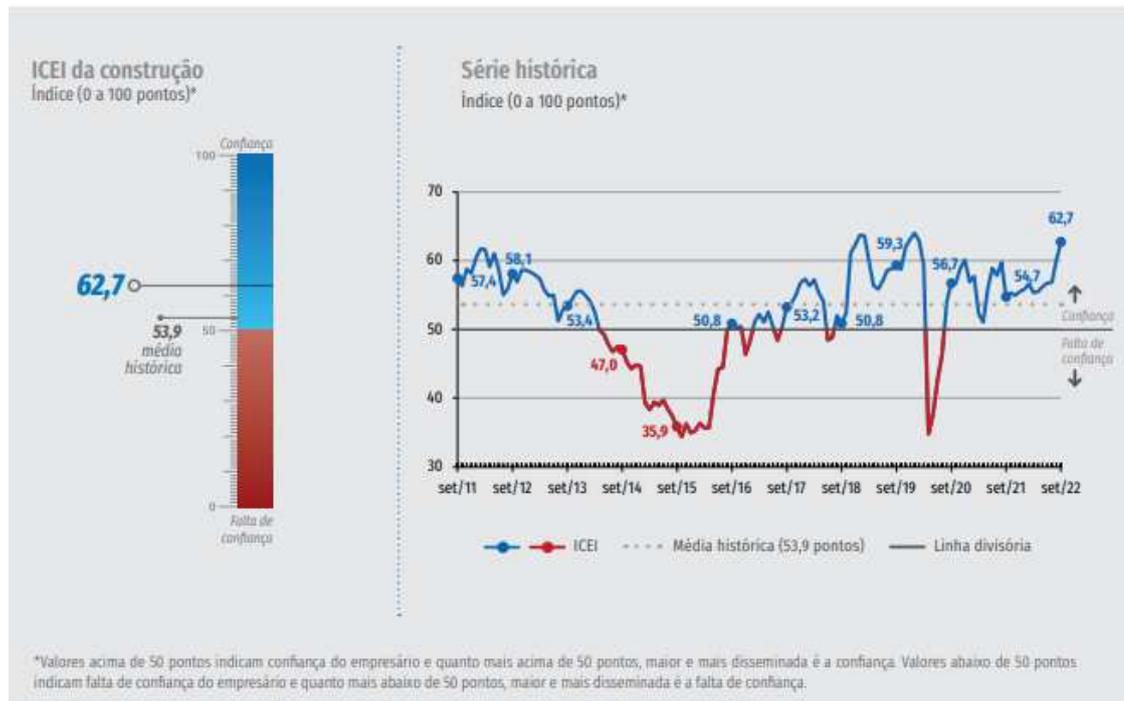
Confiança da Construção avança puxada por melhores condições atuais

Em setembro de 2022, o Índice de Confiança do Empresário (ICEI) da indústria da construção avançou 2,7 pontos, para 62,7 pontos. É a sexta alta consecutiva do índice, que acumula avanço de 5,9 pontos só nos últimos dois meses.

O avanço da confiança teve forte influência do componente de condições atuais, que avançou 5,1 pontos para 56 pontos, indicando percepção de melhora

mais forte e disseminada das condições atuais da economia brasileira e das empresas na comparação com os últimos seis meses. O avanço aconteceu sobretudo na avaliação relativa à economia brasileira, cujo índice avançou 7,4 pontos, frente a um avanço de 4,0 pontos no índice relativo às empresas.

O componente da confiança relativo às expectativas também avançou, embora em menor magnitude. Ele subiu 1,4 ponto para 64,7 pontos, demonstrando maior consenso entre os empresários da construção de que a economia e as empresas vão melhorar nos próximos seis meses.

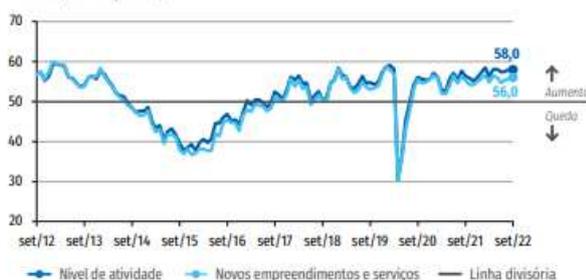


Expectativas permanecem otimistas para os próximos meses

Os empresários da construção seguem com expectativas positivas para diversas variáveis ligadas ao setor, e essas expectativas não mudaram significativamente em setembro. A construção espera alta da compra de insumos e matérias-primas, do número de novos empreendimentos e serviços, da atividade e do emprego nos próximos seis meses.

Índices de expectativa

Índices (0 a 100 pontos)*



* Valores acima de 50 pontos indicam expectativa de crescimento. Valores abaixo de 50 pontos indicam expectativa de queda. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação esperada.

Intenção de investimento cresce pelo terceiro mês consecutivo

Em setembro de 2022, o índice de intenção de investimento da indústria da construção aumentou 0,9 ponto, para 46,8 pontos, atingindo o maior patamar desde julho de 2014. É a terceira alta mensal consecutiva.

Intenção de investimento

Índice (0 a 100 pontos)*



* Quanto maior o índice, maior a propensão a investir da indústria.

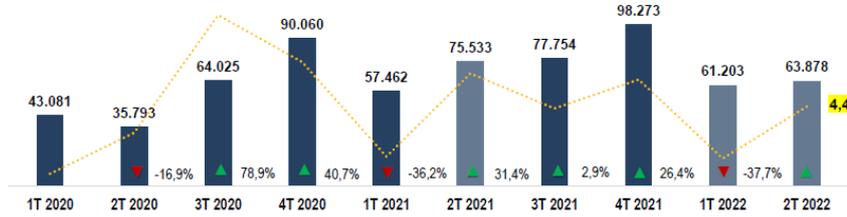
Ainda em relação a construção civil e especificamente indicadores imobiliários, a publicação da CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção - do 2º trimestre de 2022⁷ apresenta os seguintes indicadores:

⁷ Vide <http://www.cbicdados.com.br/menu/mercado-imobiliario/indicadores-imobiliarios-nacionais>

Unidades residenciais lançadas

2º Trimestre | 2T 2022

Comparativo Unidades Lançadas por Trimestre



Variação entre

T atual x T anterior

▲ 4,4%

T atual x T ano anterior

▼ -15,4%

T atual x média 12 meses

▼ -15,1%

Média dos últimos 4 trimestres

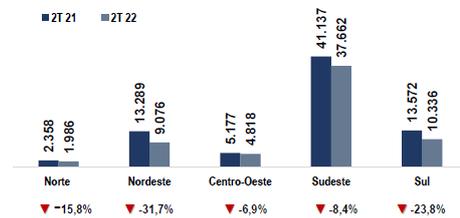
75.277 unidades

Região pesquisada	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	Variação (%) 2T2022 x 1T2022	Variação (%) 2T2022 x 2T2021
Norte	1.556	672	2.141	2.553	1.098	2.358	1.537	2.104	1.186	1.986	67,5% ▲	-15,8% ▼
Nordeste	7.113	6.251	11.492	11.985	10.121	13.289	13.521	12.125	11.888	9.076	-23,7% ▼	-31,7% ▼
Centro-Oeste	3.239	3.744	5.308	4.899	4.322	5.177	5.563	5.712	4.814	4.818	0,1% ▲	-6,9% ▼
Sudeste	18.467	16.000	35.711	56.010	27.196	41.137	43.068	60.076	29.820	37.662	26,3% ▲	-8,4% ▼
Sul	12.706	9.126	9.373	14.613	14.725	13.572	14.065	18.256	13.495	10.336	-23,4% ▼	-23,8% ▼
TOTAL	43.081	35.793	64.025	90.060	57.462	75.533	77.754	98.273	61.203	63.878	4,4% ▲	-15,4% ▼

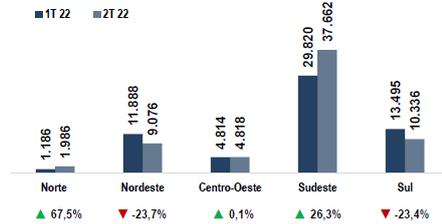
Unidades residenciais lançadas por região

2º Trimestre | 2T 2022

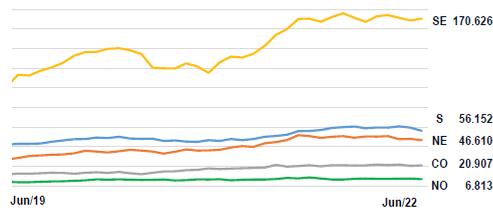
Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T22 x 2T21



Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T22 x 1T22



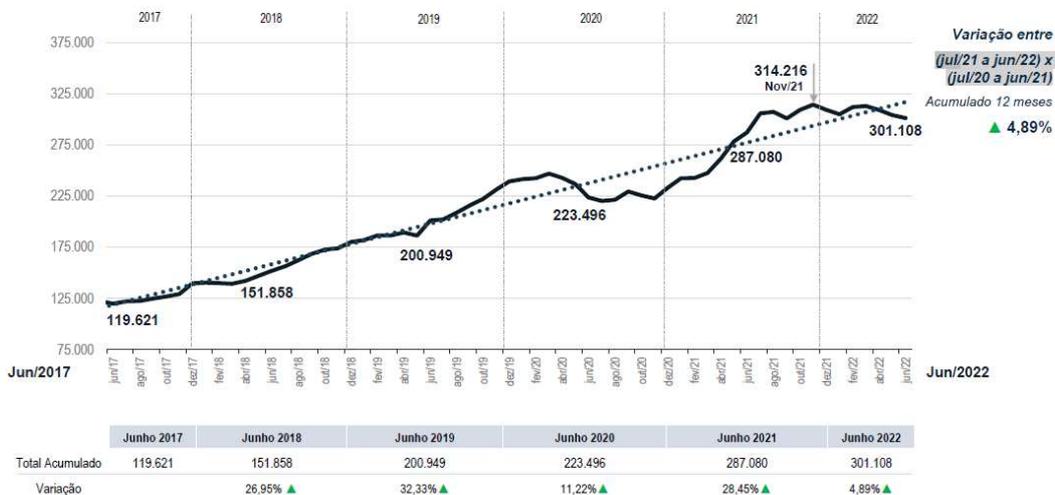
Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T 22 (Acumulado 12 meses)



Total Acumulado Geral **301.108**

Unidades residenciais lançadas

2º Trimestre | 2T 2022 Acumulado 12 meses



Unidades residenciais vendidas

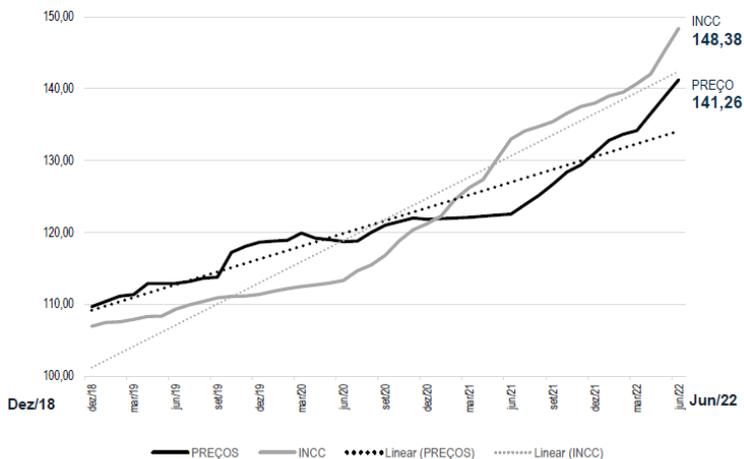
2º Trimestre | 2T 2022 Acumulado 12 meses



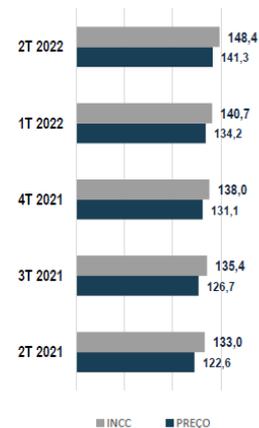
PREÇO

Preço Médio Indicador (R\$ mil)

Comparativo Variação Acumulada



Comparativo Variação Acumulada 12 meses



Assim, então, a CBIC conclui em seu Relatório

CONCLUSÕES 2T 2022

1. A tendência do mercado e a expectativa para 2022 é de estabilidade nos números de unidades vendidas e lançadas. Contudo, o mercado continua sendo bastante afetado pelo preço dos insumos, apesar da resiliência do setor. Prova disso, é a queda 6% no número de lançamentos no primeiro semestre de 2022, em relação ao mesmo período de 2021. As vendas registraram aumento de 1,4% no mesmo período.

2. Os números de lançamentos, vendas e oferta final do Programa Casa Verde e Amarela caíram substancialmente no 2º trimestre de 2022, em relação ao mesmo período do ano passado, registrando uma queda de 36,5% nos lançamentos, 14,6% nas vendas e 15,1% na oferta final. Para a CBIC, os números refletem o descompasso do programa com o poder de compra da população. As adequações introduzidas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) de incentivo ao CVA devem reverter o quadro, com expectativa do uso de todos recursos orçamentários alocados para o ano.

3. Apesar da queda nos financiamentos, a concessão de crédito imobiliário está resiliente e há demanda. A expectativa da Abecip é que a concessão de crédito pelo SBPE deve cair 12% em 2022, em relação ao ano passado. Já pelo FGTS deve ter aumento de 31% este ano em comparação com 2021. De acordo com a CBIC, os números mostram que a atividade está

mais aquecida do que as projeções do mercado no início de 2022.

1.1.3) Análise do setor de produção industrial

A Confederação Nacional da Indústria publicou pesquisa denominada **Sondagem Industrial** datada de **agosto de 2022**⁸ onde indica um avanço das expectativas conforme abaixo

Atividade avança em agosto e expectativas seguem otimistas

Agosto de 2022 registrou avanço simultâneo da produção e do emprego pelo quarto mês consecutivo e a segunda alta mensal da utilização da capacidade instalada. O resultado também indicou aceleração no ritmo de crescimento com relação a julho de 2022.

Nesse cenário, as expectativas seguem otimistas em setembro de 2022, sendo esperada elevação da demanda, da quantidade exportada, do número de empregados e das compras de matérias-primas para os próximos meses. A intenção de investir avançou pelo segundo mês consecutivo, alcançando o maior valor para um mês de setembro desde o início da série.



⁸ Esta sondagem poderá ser acessada no site <http://www.portaldaindustria.com.br/estatisticas/sondagem-industrial/>

Produção e emprego industrial aumentaram em agosto

O índice de evolução da produção registrou 54,5 pontos em agosto de 2022, resultado acima da linha divisória dos 50 pontos, o que significa que a produção aumentou ante o mês anterior. O índice mostra crescimento da produção pelo quarto mês consecutivo, com aceleração no ritmo de crescimento em agosto.

Destaca-se que o valor médio para os meses de agosto é de 52,7 pontos, ou seja, a produção industrial costuma aumentar na passagem de julho para agosto de 2022. Como o índice de agosto de 2022 está um pouco acima da média para o mês, o resultado indica aumento do ritmo de produção acima da média para o mês.

O emprego industrial apresentou aumento em agosto de 2022 na comparação com julho. O índice de evolução do número de empregados foi 52,2 pontos, acima da linha divisória de 50 pontos que separa queda de alta do emprego. O valor médio para os meses de agosto é de 49 pontos, inferior ao valor de 50 pontos, ou seja, habitualmente ocorre queda no emprego na passagem de julho para agosto.

Evolução da produção

Índice de difusão (0 a 100 pontos)*



*Valores acima de 50 indicam aumento na produção frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda da produção frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

Evolução do número de empregados

Índice de difusão (0 a 100 pontos)*



*Valores acima de 50 indicam aumento no emprego frente ao mês anterior. Valores abaixo de 50 pontos indicam queda no emprego frente ao mês anterior. Quanto mais distante dos 50 pontos, maior e mais disseminada é a variação.

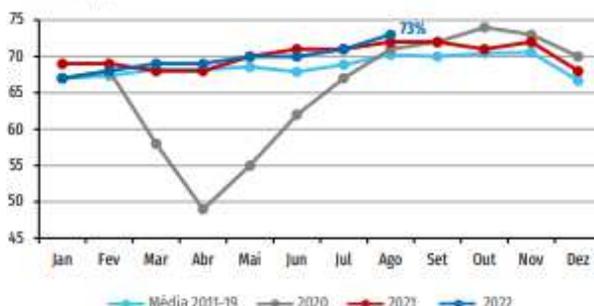
Utilização da Capacidade Instalada registra o maior valor de 2022 em agosto

A Utilização da Capacidade Instalada (UCI) aumentou 2 pontos percentuais entre julho e agosto de 2022, para 73%. Além de ser o maior valor observado em 2022, é o valor mais alto para um mês de agosto desde 2013, quando o UCI atingiu 74%.

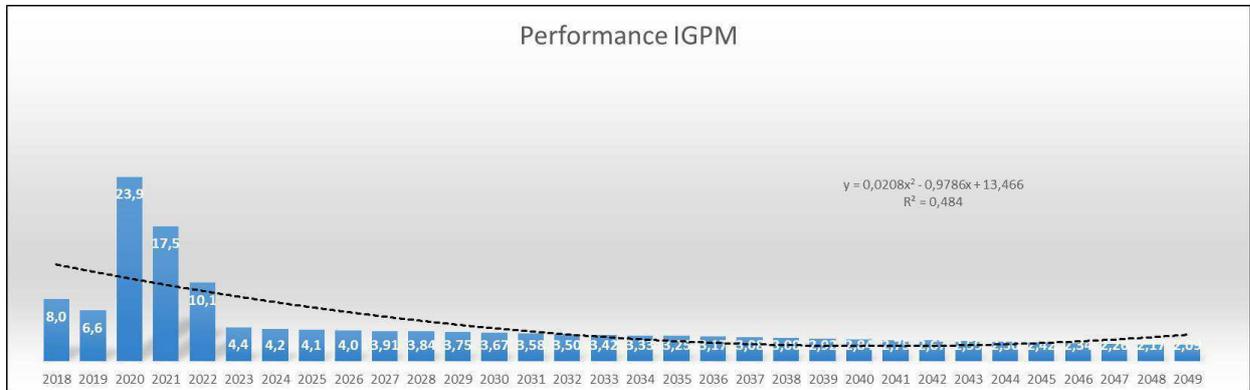
Já o índice de utilização da capacidade instalada efetiva em relação ao usual registrou 47,7 pontos em agosto, resultado que representa um aumento de 1,7 ponto em relação ao mês anterior.

Utilização média da capacidade instalada

Percentual (%)



Considerando como base de cálculo a projeção estimada pelo Banco Central do Brasil até 2024, foi apurada a linha de tendência mencionada pela fórmula indicada no Gráfico e calculada a projeção do IGP-M para o período de 2025 a 2049.

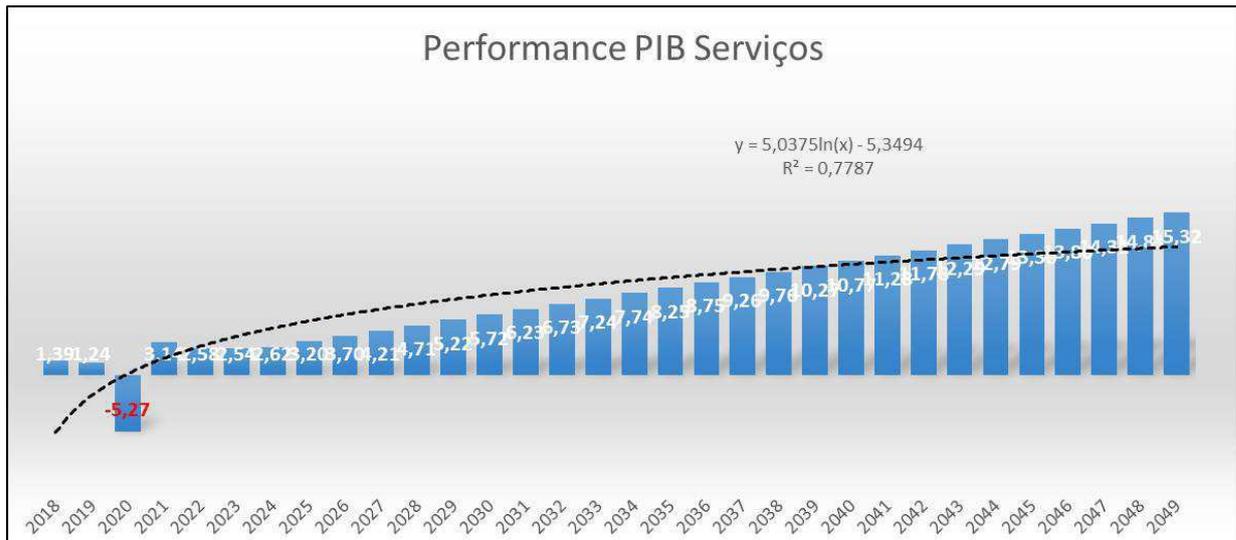


No que tange ao PIB industrial está mostrada abaixo a fonte da performance dos índices



Considerando como base de cálculo a projeção estimada pelo Banco Central do Brasil até 2024, foi apurada a linha de tendência mencionada pela fórmula indicada no Gráfico e calculada a projeção do PIB Industrial para o período de 2025 a 2049.

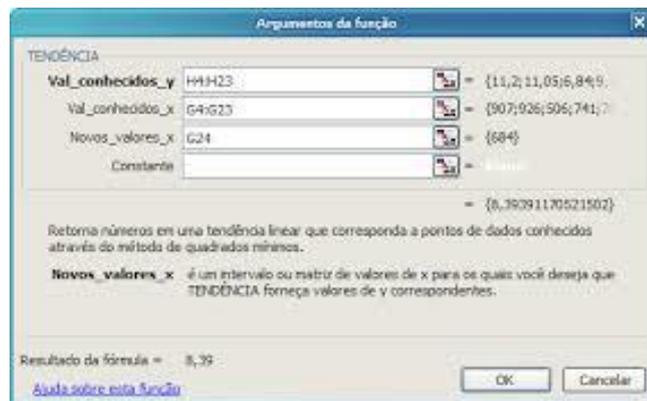
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO SIMAS, REWEBID, em 09/09/2022 às 10:57, sob o número WPJF022202862866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 666604DR.



Há que se destacar que os índices mencionados foram extraídos do site do Banco Central do Brasil – BACEN, onde são apresentadas as tendências até o ano de 2024.

Para o período de 2025 a 2036 foi utilizado para projeção dos índices a função do Excel denominada “Tendência”.

Conforme mostrado no Quadro abaixo, esta função calcula números em uma tendência linear, levando em consideração dados conhecidos (dados BACEN de 2019 a 2024), através do método dos mínimos quadrados⁹.



⁹ O **Método dos Mínimos Quadrados (MMQ)**, ou Mínimos Quadrados Ordinários (MQO) ou OLS (do inglês *Ordinary Least Squares*) é uma técnica de **otimização matemática** que procura encontrar o melhor ajuste para um conjunto de dados tentando minimizar a soma dos quadrados das diferenças entre o valor estimado e os dados observados (tais diferenças são chamadas resíduos). É a forma de estimação mais utilizada na **econometria**. Consiste em um **estimador** que minimiza a soma dos quadrados dos resíduos da **regressão**, de forma a maximizar o grau de ajuste do modelo aos dados observados. Este conceito encontra-se no livro **Controladoria Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Saint Paul Editora, **Capítulo 13**.

1.1.5) Premissas adotadas para a projeção das demonstrações contábeis para o período de 2019 a 2049

Inicialmente cabe salientar que as projeções tomaram como ponto de partida a análise da conjuntura econômica apresentada nos itens 1.1.1 a 1.1.4.

Relativamente a projeção das contas patrimoniais e de resultado foram adotadas as seguintes premissas:

Nos tópicos abaixo estão sumarizadas as premissas adotadas para as contas patrimoniais

Bancos: Representa o saldo líquido de caixa no final do exercício, após a satisfação de todas as obrigações concernentes, bem como do recebimento das vendas de produtos ou serviços. No caso do saldo ser positivo constará nesta conta, caso negativo, será registrado em conta corrente no passivo não circulante como “Outros débitos partes relacionadas

Clientes: Considera o saldo dos valores vendidos de bens e serviços no período (receita), isto é, os valores ainda não recebidos dos clientes. Para a projeção dos valores de recebíveis, foi considerada a análise histórica de realização das vendas de imóveis em comparação com o seu mercado onde se chegou a uma média de 2,5 meses. Este índice se mantém constante para o período de 2019 a 2049.

Estoques: Os estoques de imóveis estão diretamente relacionados com as vendas, bem como a sua necessidade de incremento, como será explicado adiante.

Obrigações trabalhistas e sociais a recolher: Considerando o fato que a sociedade adota como data de pagamento de seus colaboradores o 5º dia do mês seguinte, as obrigações trabalhistas e previdenciária foram calculadas a razão de 1/12 da despesa registrada por competência na demonstração do resultado.

Impostos s/ receitas: Considerando que o Grupo Sculp realiza suas atividades operacionais no mercado nacional, foi considerado como valor de impostos a pagar sobre receitas o montante correspondente a 13% em relação a 100% sobre o

GRUPO SCULP CONSOLIDADO																																
BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)																																
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49	
ATIVO	190.517	274.055	502.043	446.217	450.526	453.208	458.171	462.713	472.053	480.392	490.023	502.107	515.646	529.840	533.265	537.233	551.706	569.026	591.139	608.090	633.257	654.799	678.396	712.765	785.384	858.757	953.352	1.029.462	1.117.458	1.233.825	1.390.529	
CIRCULANTE	176.886	149.865	248.273	219.544	217.965	214.484	212.988	210.749	212.958	213.787	215.493	218.832	223.503	228.291	221.722	215.052	218.181	223.382	229.789	232.784	242.967	247.607	252.309	253.501	265.348	288.592	318.549	304.828	297.288	290.817	285.691	
DISPONIBILIDADES	878	947	476	0	6.020	6.953	9.612	11.287	14.913	16.426	18.002	17.137	15.869	20.357	13.173	2.067	2.752	4.618	6.778	4.547	5.508	7.176	6.539	5.185	3.926	1.699	2.805	3.838	5.420	8.433	11.399	
CAIXA/BANCOS	874	849	362	0	6.020	6.953	9.612	11.287	14.913	16.426	18.002	17.137	15.869	20.357	13.173	2.067	2.752	4.618	6.778	4.547	5.508	7.176	6.539	5.185	3.926	1.699	2.805	3.838	5.420	8.433	11.399	
VLR MOBILIARIO (APLIC FINAC)	3	98	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	176.008	148.918	247.798	219.544	211.945	207.531	203.375	199.462	198.045	197.360	197.491	201.695	207.634	207.934	208.549	212.985	215.429	218.764	223.011	228.237	237.458	240.431	245.770	248.316	261.423	286.893	315.744	300.990	291.868	282.384	274.291	
ADIANTEMENTOS	13.264	6.731	18.906	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CLIENTES	83.629	61.671	128.159	113.793	109.032	104.536	100.296	96.297	94.415	93.179	92.655	92.925	92.829	90.476	88.296	89.326	91.012	93.408	96.576	100.586	105.516	105.054	104.703	104.457	104.308	104.249	104.272	104.372	104.541	104.773	105.063	
ESTOQUES	75.618	78.119	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	98.016	101.016	106.266	108.878	111.491	114.103	114.466	114.466	114.466	117.466	120.466	125.716	128.328	140.742	165.306	193.745	180.781	171.008	160.995	152.239	152.239	152.239	
IMPOSTOS A RECUPERAR	0	0	0	5.017	2.180	2.262	2.346	2.432	2.897	3.448	4.102	5.037	5.822	5.862	6.045	6.838	7.233	8.172	9.252	10.468	11.759	12.194	12.633	12.813	13.655	14.621	15.010	13.119	13.601	13.898	14.272	
OUTROS CREDITOS	3.497	2.397	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	2.717	
NÃO CIRCULANTE	13.632	124.191	253.769	226.673	232.561	238.724	245.183	251.964	259.095	266.606	274.531	283.275	292.143	301.549	311.543	322.181	333.525	345.644	361.350	375.306	390.290	407.192	426.087	459.264	520.035	570.166	634.802	724.634	820.170	943.008	1.104.838	
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	7.744	10.287	14.235	15.801	17.539	19.469	21.610	23.988	26.266	29.555	32.806	36.415	40.420	44.867	49.802	55.280	61.361	68.111	75.603	83.919	93.150	103.397	114.770	129.691	168.598	190.515	215.282	243.269	274.894	310.630	351.012	
PARTES RELACIONADAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
INVESTIMENTOS	7.744	10.287	14.235	15.801	17.539	19.469	21.610	23.988	26.266	29.555	32.806	36.415	40.420	44.867	49.802	55.280	61.361	68.111	75.603	83.919	93.150	103.397	114.770	129.691	168.598	190.515	215.282	243.269	274.894	310.630	351.012	
OUTROS LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMOBILIZADO	5.888	113.903	239.534	210.872	215.022	219.255	223.573	227.977	232.469	237.051	241.725	246.860	251.722	256.682	261.741	266.901	272.164	277.533	285.747	291.387	297.140	303.795	311.316	329.573	351.438	379.650	419.520	481.365	545.276	632.378	753.826	
IMOVEIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMOBILIZADO TECNICO	719	425	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
VEICULOS MOV.UTENS,INSTALACOES	2.392	2.490	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909	2.909
OUTRAS	2.777	110.960	236.123	207.502	211.652	215.885	220.203	224.607	229.099	233.681	238.355	243.122	247.985	252.944	258.003	263.163	268.426	273.795	282.009	287.649	293.402	299.270	305.255	320.518	336.544	353.371	371.040	389.592	409.071	429.525	451.001	
CONTRUCOES EM ANDAMENTO	0	28	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASSIVO	190.517	274.055	502.043	446.217	450.526	453.208	458.171	462.713	472.053	480.392	490.023	502.107	515.646	529.840	533.265	537.233	551.706	569.026	591.139	608.090	633.257	654.799	678.396	712.765	785.384	858.757	953.352	1.029.462	1.117.458	1.233.825	1.390.529	
CIRCULANTE	50.646	63.908	86.318	54.266	53.867	54.991	56.139	57.309	58.962	60.744	62.673	64.772	66.760	68.180	69.627	70.464	72.401	74.690	77.131	79.739	82.379	84.191	85.957	87.752	89.576	91.429	93.224	95.134	97.074	99.044	101.044	
FORNECEDORES	17	17	0	2.581	1.122	1.164	1.207	1.251	1.490	1.774	2.111	2.509	2.852	2.945	3.038	2.068	2.227	2.523	2.856	3.231	3.581	3.715	3.814	3.912	4.011	4.110	4.166	4.263	4.359	4.455	4.550	
BANCOS EMPREST/ FINANCIAMENTOS	23	1.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRIGACOES SOCIAIS A RECOLHER	0	0	0	704	731	758	786	815	971	1.156	1.375	1.635	1.858	1.919	1.980	2.246	2.418	2.740	3.102	3.509	3.889	4.034	4.142	4.249	4.356	4.463	4.524	4.629	4.734	4.838	4.941	5.044
IMPOSTOS E TAXAS A RECOLHER	0	0	0	777	807	838	869	900	1.072	1.277	1.519	1.806	2.052	2.119	2.187	2.480	2.812	3.185	3.606	4.080	4.613	4.739	4.865	4.991	5.117	5.242	5.368	5.493	5.617	5.740	5.862	5.984
CONTAS DIVERSAS	50.607	62.738	86.318	50.203	51.208	52.232	53.276	54.342	55.429	56.537	57.668	58.821	59.998	61.198	62.422	63.670	64.944	66.242	67.567	68.919	70.297	71.703	73.137	74.600	76.092	77.614	79.166	80.749	82.364	84.011	85.692	87.406
NÃO CIRCULANTE	125.846	192.470	397.403	204.421	209.274	214.035	217.664	221.385	225.079	228.790	232.521	236.261	239.980	243.697	247.392	251.125	255.197	259.253	263.448	267.323	271.130	276.851	280.463	291.683	303.289	315.283	327.665	340.433	353.582	367.105	380.991	
FINANCIAMENTOS	18.251	32.077	56.156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECONHECIMENTO DE RECEITA A REALIZAR	36.491	22.403	84.412	56.713	57.847	59.004	60.184	61.388	62.616	63.868	65.146	66.449	67.777	69.133	70.516	71.926	73.365	74.832	77.077	78.618	80.191	81.795	83.430	87.602	91.982	96.581	101.410	106.481	111.805	117.395	123.265	129.315
GVG ORÇADO A REALIZAR																																

GRUPO SCULP CONSOLIDADO																																
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (em R\$ mil)																																
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49	
RECEITAS OPERACIONAIS	11.140	19.056	11.151	63.887	66.339	68.837	71.398	74.010	88.150	104.940	124.848	148.431	168.688	174.177	179.725	203.863	231.097	261.802	296.392	335.340	379.163	389.486	399.833	410.192	420.547	430.885	441.193	451.456	461.659	471.788	481.827	
(-) DEDUÇÕES DE VENDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CUSTO DOS SERVIÇOS VENDIDOS	-7.885	-10.150	-6.810	-94.219	-40.936	-42.477	-44.057	-45.669	-54.395	-64.755	-77.040	-91.593	-104.092	-107.480	-110.903	-125.798	-135.473	-153.473	-173.750	-196.582	-217.826	-225.994	-231.998	-238.009	-244.017	-250.016	-253.437	-259.332	-265.193	-271.012	-276.778	
LUCRO BRUTO	3.255	8.906	4.340	-30.332	25.403	26.360	27.340	28.340	33.755	40.184	47.808	56.839	64.596	66.698	68.822	78.065	95.624	108.329	122.642	138.758	161.336	163.491	167.835	172.183	176.530	180.869	187.756	192.124	196.466	200.776	205.048	
DESPESAS OPERACIONAIS	-811	-5.633	-3.995	-12.494	-16.069	-16.674	-17.294	-17.927	-21.352	-25.419	-30.241	-35.953	-40.860	-42.190	-43.533	-49.380	-53.178	-60.244	-68.203	-77.166	-85.505	-88.711	-91.068	-93.427	-95.786	-98.140	-99.483	-101.797	-104.098	-106.382	-108.645	
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL	2.444	3.273	345	-42.826	9.334	9.686	10.046	10.414	12.403	14.766	17.567	20.885	23.736	24.508	25.288	28.685	42.446	48.085	54.439	61.592	75.832	74.780	76.767	78.756	80.744	82.729	88.273	90.326	92.368	94.394	96.403	
RESULTADOS DA VENDA DO ATIVO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
RESULTADO EQUIVALENCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECEITAS FINANCEIRAS	35	1	1.009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS FINANCEIRAS	-263	-323	-1.435	-237	-273	-285	-298	-301	-302	-304	-305	-306	-306	-306	-305	-303	-300	-297	-292	-284	-275	-264	-252	-237	-219	-199	-176	-149	-119	-84	-45	
LUCRO ANTES IR/CSSL	2.216	2.950	-81	-43.063	9.061	9.400	9.748	10.113	12.101	14.462	17.262	20.579	23.429	24.202	24.984	28.382	42.146	47.789	54.147	61.308	75.556	74.516	76.515	78.519	80.525	82.530	88.097	90.177	92.249	94.310	96.358	
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	0	0	0	-247	-815	-846	-877	-910	-1.089	-1.302	-1.554	-1.852	-2.109	-2.178	-2.249	-2.554	-3.793	-4.301	-4.873	-5.518	-6.800	-6.706	-6.886	-7.067	-7.247	-7.428	-7.929	-8.116	-8.302	-8.488	-8.672	
IMPOSTO DE RENDA	0	0	0	-419	-227	-235	-244	-253	-303	-362	-432	-514	-586	-605	-625	-710	-1.054	-1.195	-1.354	-1.533	-1.889	-1.863	-1.913	-1.963	-2.013	-2.063	-2.202	-2.254	-2.306	-2.358	-2.409	
LUCRO LÍQUIDO	2.216	2.950	-81	-43.730	8.019	8.319	8.627	8.950	10.709	12.799	15.277	18.213	20.735	21.419	22.111	25.118	37.299	42.293	47.920	54.258	66.867	65.947	67.116	69.490	71.264	73.039	77.966	79.807	81.640	83.464	85.277	

1.3. Análise dos índices

1.3.1) Definições de termos técnicos/científicos utilizados na análise das dos índices das demonstrações contábeis

Fará parte da análise das demonstrações contábeis, que se agregará a outros fatores enfeixados nas conclusões sobre a viabilidade econômica e financeira do Grupo Sculp, apresentada no Item 3, a apresentação da performance de alguns índices largamente utilizados por instituições financeiras e de crédito.

Segue abaixo os conceitos dos índices¹⁰ utilizados na análise das demonstrações contábeis do Grupo Sculp.

ANÁLISE DE ÍNDICES: ANÁLISE HORIZONTAL E ANÁLISE VERTICAL

Análise vertical

A análise vertical facilita a avaliação da estrutura do Ativo e do Passivo, bem como a participação de cada item da Demonstração de Resultado na formação do lucro ou prejuízo.

O cálculo do percentual de participação relativa dos itens do Ativo e do Passivo é feito dividindo-se o valor de cada item pelo valor total do Ativo ou do Passivo.

O cálculo do percentual de participação relativa dos itens da Demonstração de resultado é feito dividindo-se cada item pelo valor da Receita líquida que é considerada como base.

O conhecimento da proporção de um determinado grupo ou linha das demonstrações financeiras de uma determinada empresa pode ser de extrema utilidade, uma vez que demonstrará o peso de cada item ou grupo nos ativos, passivos e na demonstração do resultado.

Análise vertical das demonstrações financeiras é uma análise estrutural focalizada em dois pontos:

- Fontes do financiamento, inclusive a distribuição do financiamento entre exigíveis a curto prazo, exigíveis de longo prazo e patrimônio líquido.
- Composição da aplicação dos recursos em ativos de curto prazo, ativos de longo prazo ativos permanentes.

¹⁰ Estes conceitos foram extraídos do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 2**.

Normalmente a análise vertical é também utilizada para examinar a proporção de determinados subgrupos. Por exemplo, relativamente a liquidez corrente de uma empresa é importante saber qual a proporção de ativos correntes e quanto nestes ativos correntes correspondem os estoques. Pois, conforme for o giro destes estoques poderá comprometer a liquidez da empresa, como será visto no item 1.3.2. Da mesma forma, é importante se conhecer a composição dos valores que compõem a demonstração do resultado da empresa, visto que pode-se associar claramente a performance de quantidades vendidas e produzidas, e através delas relacioná-las com os custos de vendas e receitas de vendas, obtendo-se as margens unitárias por produtos e as respectivas rentabilidades (esta é uma informação não acessível ao público).

Análise horizontal

A análise horizontal tem a finalidade de evidenciar a evolução dos itens das demonstrações contábeis, por meio dos períodos. Calculam-se os números-índices estabelecendo o exercício mais antigo como índice-base 100, no caso em tela o ano de 2016.

As demonstrações financeiras comparativas sobre um período de tempo relativamente curto de dois a três anos, proporcionam aos seus analistas uma visão bem definida das mudanças ocorridas nos principais itens das demonstrações financeiras de uma empresa.

A análise de mudança de ano para ano tem a vantagem de apresentar mudanças em moeda (preferencialmente em moeda forte, como por exemplo dólar) absoluta, bem como em porcentagens. Ambas análises de mudanças, valor e porcentagem, podem apresentar relações incompatíveis de mudanças. Por exemplo, para cada 50% de mudança da base de \$1.000 é menos significativa que a mesma mudança de porcentagem da base de \$100.000. Assim, são importantes as referências para as bases de moedas, de acordo com a significância destas bases (materialidade de seus valores) de forma a uma análise eficaz de suas mudanças.

A comparação de mudanças de ano para ano é importante para clarificar a análise que se pretende fazer da performance de uma determinada empresa. Como por exemplo, quando um valor negativo aparece na base de um valor positivo no período seguinte (ou vice-versa), pode-se não computar esta mudança de porcentagem nos cálculos, desde que não seja significativa. Da mesma forma, quando há valor na base do item analisado, não há que se falar em mudanças percentuais na análise. E, quando um determinado item em um ano se apresenta com valor “zero” no período seguinte, pode dizer que houve uma redução de 100% neste item.

GRUPOS DE ÍNDICES FINANCEIROS

A análise por meio de índices financeiros é usada para comparar o desempenho e a situação e uma empresa com outras empresas, bem como pode ser utilizada para análise de sua performance em um determinado período de tempo.

ANÁLISE DA ATIVIDADE

Os índices de atividade podem ser utilizados para medir a rapidez com que as contas circulantes (estoques, contas a receber e contas a pagar) são convertidas em caixa.

A análise da atividade de uma empresa pode ser percebida através dos seguintes índices:

- a) Giro dos estoques;
- b) Período de cobrança;
- c) Período médio de pagamento;
- d) Giro do ativo permanente;
- e) Giro do ativo total

Giro dos estoques

O giro dos estoques mede a atividade da empresa, isto é, em quanto tempo a empresa está transformando os seus estoques em venda. Por outro aspecto, pode-se observar neste índice o tempo que o capital foi “investido”, bem como o seu custo, para a manufatura de um determinado produto.

No caso do Grupo Sculp, foi considerado o timing para a renovação dos estoques de imóveis disponíveis para a venda.

O giro dos estoques pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Giro dos estoques} = \frac{\text{custo produtos vendidos}}{\text{estoques}}$$

Período médio de cobrança

O período médio de cobrança, ou idade média de contas a receber é útil na avaliação para estabelecimento de estratégias para crédito e cobrança. O período médio de cobrança pode ser apurado através da fórmula:

$$\text{Período médio de cobrança} = \frac{\text{constas a receber}}{\text{vendas média dia}}$$

Alternativamente

$$\text{Período médio de cobrança} = \frac{\text{contas a receber}}{\frac{\text{vendas anuais}}{360}}$$

Período médio de pagamento

O período médio de pagamento, ou idade média das duplicatas a pagar, indica o prazo médio necessário para pagamento das duplicatas. O período médio de pagamento pode ser apurado através da fórmula:

$$\text{Período médio pagamento} = \frac{\text{contas a pagar}}{\text{compras média dia}}$$

Alternativamente

$$\text{Período médio de pagamento} = \frac{\text{contas a pagar}}{\frac{\text{compras anuais}}{360}}$$

A dificuldade no cálculo desse índice é a informação das compras, que não estão disponibilizadas nas demonstrações financeiras. Entretanto ela pode ser deduzida como um percentual do custo dos produtos vendidos, ou como uma relação do giro dos estoques.

Apenas para fins de demonstração, está sendo considerado que as compras do Grupo Sculp são decorrentes da apuração empírica da fórmula de custo dos produtos vendidos, ou seja:

$$\text{estoque inicial} + \text{compras} - \text{estoque final} = \text{custo dos produtos vendidos}$$

Sendo assim,

$$\text{compras} = \text{custo dos produtos vendidos} - \text{estoque inicial} + \text{estoque final}$$

Giro do ativo permanente

O giro do ativo permanente mede a eficiência com a qual a empresa tem utilizado seus bens operacionais para gerar suas receitas de vendas. O giro do ativo permanente pode ser apurado pela fórmula:

$$\text{Giro do ativo permanente} = \frac{\text{vendas}}{\text{ativo permanente líquido}}$$

Giro do ativo total

O giro do ativo total indica a eficiência com que a empresa utiliza todos os seus ativos para gerar suas receitas de vendas. Como regra geral, quanto maior for o giro dos ativos da empresa, mais eficientemente ela está usando seus ativos. Cabe ressaltar que deve-se analisar mais atentamente o giro muito rápido dos ativos

$$\text{Índice do exigível de longo prazo} = \frac{\text{exigível de longo prazo}}{\text{patrimônio líquido}}$$

Índice de cobertura de juros

O índice de cobertura de juros mede a capacidade da empresa de pagar juros contratuais. Pode ser calculado pela fórmula:

$$\text{Índice de cobertura de juros} = \frac{\text{resultado antes dos juros e imposto de renda}}{\text{despesa anual de juros}}$$

ANÁLISE DE LUCRATIVIDADE

A lucratividade de uma empresa pode ser avaliada em relação às suas vendas, ativos, patrimônio líquido e ao valor da ação. O objetivo é avaliar o lucro da empresa com cada um dos itens mencionados.

A análise da lucratividade pode ser melhor compreendida através da verificação dos seguintes índices:

- a) Demonstração da composição percentual do resultado;
- b) Margem bruta;
- c) Margem operacional;
- d) Margem líquida;
- e) Taxa de retorno sobre o ativo total (ROA – *return on asset*);
- f) Taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (ROE – *return on equity*);

Demonstração da composição percentual do resultado

O objetivo da composição percentual do resultado é fazer uma comparação das vendas, despesas, custos em relação ao lucro obtido pela companhia.

Margem bruta

Mede a relação percentual de cada unidade monetária de venda que restou, após a dedução dos impostos sobre as vendas e o custo dos produtos vendidos. A margem bruta pode ser apurada pela fórmula:

$$\text{Margem bruta} = \frac{\text{lucro bruto}}{\text{vendas}}$$

Margem operacional

Tem como objetivo medir o lucro apurado na operação da empresa. A margem operacional pode ser calculada através da fórmula:

$$\text{Margem operacional} = \frac{\text{lucro operacional}}{\text{vendas}}$$

Margem líquida

Tem como objetivo medir quanto sobrou das receitas após a dedução de custos e despesas totais. A margem líquida pode ser calculada através da fórmula:

$$\text{Margem líquida} = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{vendas}}$$

Taxa de retorno sobre o ativo total (ROA)

Tem como objetivo medir a eficiência global da administração da empresa na geração de lucro com seus ativos disponíveis. A taxa de retorno sobre o ativo total (ROA – *Return On Assets*) pode ser apurada pela fórmula:

$$\text{Taxa de retorno sobre o ativo} = \frac{\text{resultado líquido do exercício}}{\text{ativo total}}$$

Taxa de retorno sobre o patrimônio líquido (ROE)

Visa medir o retorno do investimento efetuado pelos acionistas da empresa. A taxa de retorno sobre o patrimônio líquido pode ser apurada pela seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de retorno sobre o patrimonio líquido} = \frac{\text{resultado líquido do período}}{\text{patrimonio líquido}}$$

Conforme será visto no item seguinte, Dupont considera neste cálculo o denominado multiplicador de alavancagem financeira para cálculo do retorno sobre o patrimônio líquido.

Custo Médio Ponderado de Capital¹¹

O custo médio ponderado do capital (CMPC) (Weighted Average Cost of Capital ou WACC em inglês) é uma taxa que mede a remuneração requerida sobre o capital investido em uma determinada empresa ou entidade com fins lucrativos. Essa taxa mede também o custo de oportunidade dos investidores ou credores do negócio. Os termos "Médio" e "Ponderado" são utilizados já que nem todos os investidores e credores requerem a mesma taxa de remuneração sobre o capital que investiram e, portanto, deve-se calcular uma média ponderada (pelo capital investido de cada credor ou investidor) das remunerações requeridas (ou custos de capital) por cada um dos credores e investidores.

O CMPC é obtido pelo custo de cada fonte de capital, ponderado por sua respectiva participação na estrutura de financiamento da empresa.

O custo médio ponderado de capital KW reflete o custo médio esperado de fundos da empresa a longo prazo. Pode ser calculado ponderando-se o custo e cada tipo específico de capital por sua proporção na estrutura e capital. A equação para cálculo do custo médio ponderado de capital pode ser apresentada da seguinte forma

$$K_W = (W_L \times K_L) + (W_P \times K_P) + (W_O \times K_O)$$

$$W_L + W_P + W_O = 1,0$$

Onde

W_L = proporção de empréstimos a longo prazo na estrutura de capital

W_P = proporção de ações preferenciais na estrutura de capital

W_O = proporção de ações ordinárias na estrutura e capital

Considerando a equação acima, podemos apresentar o custo médio ponderado de capital, CMPC, ou custo de capital da firma, como sendo a média ponderada entre as duas formas primárias de capital, quais sejam, capital próprio e capital de terceiros, assim demonstrado:

$$CMPC = K_d (1 - IR) \left(\frac{CapTerceiros}{CapTotal} \right) + K_s \left(\frac{CapPróprio}{CapTotal} \right)$$

Onde

K_d = é o custo da dívida (pagamento de juros aos credores)

K_s = é o custo do capital próprio (pagamento dos dividendos aos acionistas)

Cap. Próprio = é o montante do patrimônio dos Sócios (total)

Cap. Terceiros = é o montante da dívida (total)

IR = é a alíquota do imposto de renda

¹¹ Estes conceitos foram extraídos do livro **Controladoria Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Saint Paul Editores, **Capítulo 11**.

A vantagem do Sistema de Dupont é que ele permite à empresa desdobrar seu retorno sobre o patrimônio líquido em 3 componentes:

- a) lucro sobre as vendas (margem líquida);
- b) eficiência no uso dos ativos (giro do ativo total) e
- c) uso da alavancagem (multiplicador de alavancagem financeira).

Cabe ressaltar, ainda, que esse aumento no retorno refletido pelo ROE pode ser atribuído ao aumento do risco causado por um nível de alavancagem mais elevado, indicado pelo MAF. Em outras palavras, **a maior alavancagem financeira incrementa tanto o retorno quanto o risco.**

1.3.2) Apresentação e análise dos índices

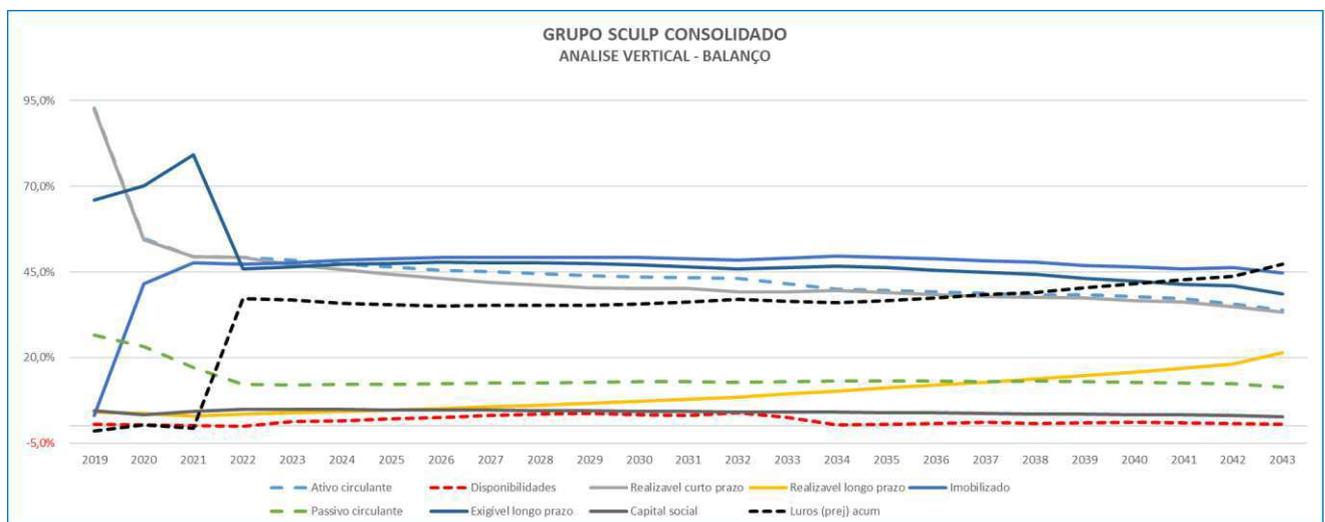
Neste item serão apresentados os índices financeiros calculados, conforme os conceitos discriminados no Item 1.3.1.

Vale dizer que as demonstrações contábeis do período de 2019 a 2021 foram fornecidas pelas respectivas recuperandas e apenas utilizamos para cálculo os dados apresentados.

No que se refere as demonstrações contábeis dos períodos findos entre 2022 e 2049, foram por nós projetados partindo dos saldos das demonstrações contábeis constantes do período encerrado em 2021 e considerando as premissas mencionadas no Item 1.1.4.

1.3.2.1) Análise vertical

Abaixo está demonstrada a performance da análise vertical do balanço patrimonial do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



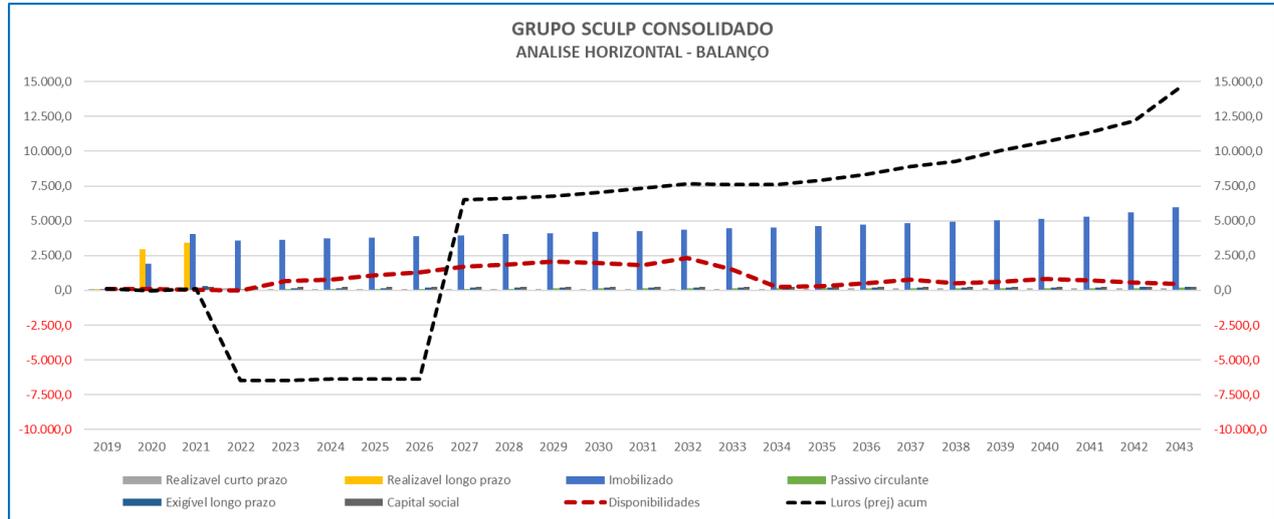
Outro aspecto merecedor de destaque refere-se a redução do impacto das despesas financeiras, decorrência da reestruturação financeira proposta no Plano de Recuperação.

Sendo assim, o **prejuízo líquido em 2022 de 68,4%**, com a reestruturação financeira e operacional proposta no Plano de Recuperação, passará **em 2049 a um lucro líquido de 17,7%**.

Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.

1.3.2.2) Análise horizontal

Abaixo está demonstrada a performance da análise horizontal do balanço patrimonial do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



Faz-se mister informar que a análise horizontal tomou como premissa considerar o ano de 2019, início da análise, como base 100.

Ao se observar as linhas de tendência, ressalta-se de imediato a performance do ativo circulante, passivo circulante e patrimônio líquido.

No caso do ativo circulante ele sai de 84,6 em 2020 para 161,5 em 2049.

Da mesma forma, devido a migração de boa parte dos passivos circulantes para o exigível a longo prazo (Quadro Geral de Credores), bem como a redução dos encargos sobre estes, o passivo circulante que apresentava um índice 170,4 em 2020 foi reduzido drasticamente para 38 em 2049, provando a total reestruturação financeira da recuperanda, bem como a sua viabilidade na continuidade das suas operações.

Outro destaque, como consequência, foi a evolução significativa do Patrimônio Líquido saindo de um índice 126 em 2020 para um índice de 6.477,7 em 2049.

Esse crescimento significativo salta aos olhos inicialmente, mas é consequência exclusiva da reestruturação financeira e operacional proposta no Plano de Recuperação.

Esta evolução é um reflexo claro do Plano de Recuperação exitoso elaborado, garantindo um dos princípios fundamentais da contabilidade Princípio da Continuidade (Resolução CFC 750/93).

SEÇÃO II

O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

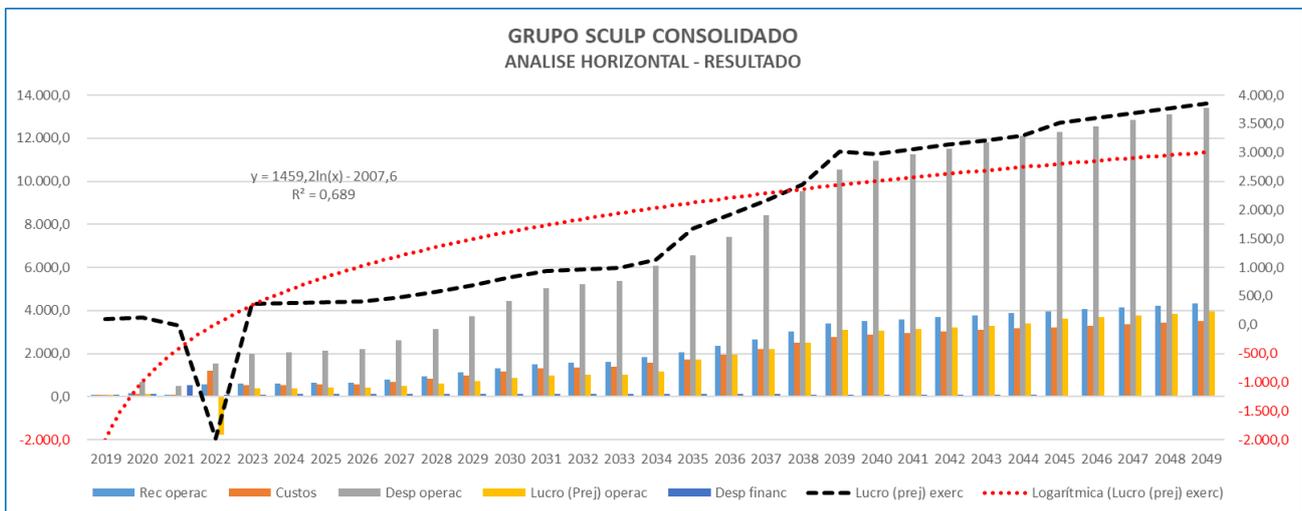
Art. 5º A CONTINUIDADE ou não da ENTIDADE, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

§ 1º A CONTINUIDADE influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da ENTIDADE tem prazo determinado, previsto ou previsível.

§ 2º A observância do Princípio da CONTINUIDADE é indispensável à correta aplicação do Princípio da COMPETÊNCIA, por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado. (Grifos nosso)

Nas tabelas a seguir poderá ser verificado o detalhamento de cada um dos índices ao longo dos períodos.

Abaixo está demonstrada a performance da análise horizontal do resultado do Grupo Sculp pertinente ao período de 2019 a 2049.



Faz-se mister informar que a análise horizontal tomou como premissa considerar o ano de 2019, início da análise, como base 100.

A semelhança dos comentários feitos na evolução da performance das contas patrimoniais, no caso das contas de resultado a redução dos encargos financeiros com a reestruturação financeira proposta no Plano

GRUPO SCULP CONSOLIDADO																																
BALANÇO PATRIMONIAL - ANÁLISE HORIZONTAL																																
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	dez/26	dez/27	dez/28	dez/29	dez/30	dez/31	dez/32	dez/33	dez/34	dez/35	dez/36	dez/37	dez/38	dez/39	dez/40	dez/41	dez/42	dez/43	dez/44	dez/45	dez/46	dez/47	dez/48	dez/49	
ATIVO	100,0	143,8	263,5	234,2	236,5	237,9	240,5	242,9	247,8	252,2	257,2	263,5	270,7	278,1	279,9	282,0	289,6	298,7	310,3	319,2	332,4	343,7	356,1	374,1	412,2	450,8	500,4	540,4	586,5	647,6	729,9	
CIRCULANTE	100,0	84,7	140,4	124,1	123,2	121,3	120,4	119,1	120,4	120,9	121,8	123,7	126,4	129,1	125,3	121,6	123,3	126,3	129,9	131,6	137,4	140,0	142,6	143,3	150,0	163,2	180,1	172,3	168,1	164,4	161,5	
DISPONIBILIDADES	100,0	107,9	54,2	0,0	685,9	792,2	1.095,2	1.286,0	1.699,2	1.871,5	2.051,1	1.952,5	1.808,0	2.319,4	1.500,9	2.35,5	313,6	526,2	772,2	518,1	627,6	817,6	745,1	590,8	447,3	193,5	319,6	437,3	617,6	960,8	1.298,8	
CAIXA/BANCOS	100,0	97,1	41,3	0,0	688,5	795,2	1.099,4	1.290,9	1.705,6	1.878,7	2.058,9	1.959,9	1.814,9	2.328,2	1.506,6	236,4	314,8	528,2	775,2	520,1	630,0	820,7	747,9	593,0	449,0	194,3	328,8	439,0	619,9	964,5	1.303,7	
VLR MOBILIÁRIO (APLIC FINAC)	100,0	2.933,8	3.423,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	100,0	84,6	140,8	124,7	120,4	117,9	115,5	113,3	112,5	112,1	112,2	114,6	118,1	118,5	121,0	122,4	124,3	126,7	129,7	134,9	136,6	139,6	141,1	148,5	163,0	179,4	171,0	165,8	160,4	155,8		
ADIANTAMENTOS	100,0	50,7	142,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
CLIENTES	100,0	73,7	153,2	136,1	130,4	125,0	119,9	115,1	112,9	111,4	110,8	111,1	111,0	108,2	105,6	106,8	108,8	111,7	115,5	120,3	126,2	125,6	125,2	124,9	124,7	124,7	124,7	124,8	125,0	125,3	125,6	
ESTOQUES	100,0	103,3	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	129,6	133,6	140,5	144,0	147,4	150,9	151,4	151,4	151,4	151,4	155,3	159,3	166,3	169,7	186,1	218,6	256,2	239,1	226,1	212,9	201,3	
IMPOSTOS A RECUPERAR	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OUTROS CREDITOS	100,0	68,6	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	77,7	
NÃO CIRCULANTE	100,0	911,0	1.861,6	1.662,8	1.706,0	1.751,2	1.798,6	1.848,3	1.900,7	1.955,8	2.013,9	2.078,0	2.143,1	2.212,1	2.285,4	2.363,4	2.446,7	2.535,6	2.650,8	2.753,2	2.863,1	2.987,1	3.125,7	3.369,0	3.814,9	4.182,6	4.656,8	5.315,7	6.016,6	6.917,7	8.104,8	
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	100,0	132,9	183,8	204,1	226,5	251,4	279,1	309,8	343,8	381,7	423,7	470,3	522,0	579,4	643,1	713,9	792,4	879,6	976,3	1.083,7	1.202,9	1.335,3	1.482,1	1.674,8	2.177,3	2.460,3	2.780,1	3.141,6	3.550,0	4.011,5	4.533,0	
PARTES RELACIONADAS	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
INVESTIMENTOS	100,0	132,9	183,8	204,1	226,5	251,4	279,1	309,8	343,8	381,7	423,7	470,3	522,0	579,4	643,1	713,9	792,4	879,6	976,3	1.083,7	1.202,9	1.335,3	1.482,1	1.674,8	2.177,3	2.460,3	2.780,1	3.141,6	3.550,0	4.011,5	4.533,0	
OUTROS LP	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMOBILIZADO	100,0	1.934,4	4.068,0	3.581,2	3.651,7	3.723,6	3.796,9	3.871,7	3.948,0	4.025,8	4.105,2	4.192,4	4.275,0	4.359,2	4.445,1	4.532,7	4.622,1	4.713,3	4.852,8	4.948,6	5.046,3	5.159,3	5.287,0	5.597,1	5.968,4	6.447,5	7.124,7	8.175,0	9.260,4	10.739,6	12.802,1	
IMOVEIS	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMOBILIZADO TECNICO	100,0	59,2	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	64,0	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	115,3	
VEICULOS MOV.UTENS.INSTALLACOES	100,0	104,1	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6	121,6
OUTRAS	100,0	3.995,2	8.501,8	7.471,3	7.620,7	7.773,1	7.928,6	8.087,2	8.248,9	8.413,9	8.582,2	8.753,8	8.928,9	9.107,5	9.289,6	9.475,4	9.664,9	9.858,2	10.153,9	10.357,0	10.564,2	10.775,4	10.991,0	11.540,5	12.117,5	12.723,4	13.359,6	14.027,6	14.728,9	15.465,4	16.238,6	
CONTRUCOES EM ANDAMENTO	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PASSIVO	100,0	143,8	263,5	234,2	236,5	237,9	240,5	242,9	247,8	252,2	257,2	263,5	270,7	278,1	279,9	282,0	289,6	298,7	310,3	319,2	332,4	343,7	356,1	374,1	412,2	450,8	500,4	540,4	586,5	647,6	729,9	
CIRCULANTE	100,0	126,2	170,4	107,1	106,4	108,6	110,8	113,2	116,4	119,9	123,7	127,9	131,8	134,6	137,5	139,1	143,0	147,5	152,3	157,4	162,7	166,2	169,7	173,3	176,9	180,5	184,1	187,8	191,7	195,6	199,5	
FORNECEDORES	100,0	100,0	0,0	15.589,2	6.773,1	7.028,2	7.289,6	7.556,3	9.000,0	10.714,2	12.746,8	15.154,6	17.222,8	17.783,3	18.349,6	12.488,5	13.449,0	15.235,8	17.248,9	19.515,5	21.624,5	22.435,4	23.031,4	23.628,1	24.224,6	24.820,1	25.159,7	25.745,0	26.326,8	26.904,4	27.476,9	
BANCOS EMPREST/ FINANCIAMENTOS	100,0	5.104,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
OBRIGACOES SOCIAIS A RECOLHER	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMPOSTOS E TAXAS A RECOLHER	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CONTAS DIVERSAS	100,0	124,0	170,6	99,2	101,2	103,2	105,3	107,4	109,5	111,7	114,0	116,2	118,6	120,9	123,3	125,8	128,3	130,9	133,5	136,2	138,9	141,7	144,5	147,4	150,4	153,4	156,4	159,6	162,8	166,0	169,3	
NÃO CIRCULANTE	100,0	152,9	315,8	162,4	166,3	170,1	173,0	175,9	178,9	181,8	184,8	187,7	190,7	193,6	196,6	199,5	202,8	206,0	210,9	214,0	217,0	220,0	222,9	231,8	241,0	250,5	260,4	270,5	281,0	291,7	302,7	
FINANCIAMENTOS	100,0	175,8	307,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
RECONHECIMENTO DE RECEITA A REALIZAR	100,0	61,4	231,3	155,4	158,5	161,7	164,9	168,2	171,6	175,0	178,5	182,1	185,7	189,5	193,2	197,1	201,0	205,1	211,2	215,4	219,8	224,1	228,6	240,1	252,1	264,7	277,9	291,8	306,4	321,7	337,8	
GVV ORÇADO A REALIZAR	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OUTROS EXIGIVEIS	100,0	192,7	185,8	41,0	42,9	44,5	44,5	44,5	44,4	44,1	43,8	43,4	42,9	42,2	41,4	40,5	40,0	39,3	38,3	37,0	35,5	33,8	31,8	29,4	26,7	23,6	20,0	15,9	11,3	6,0	0,0	
PATRIMONIO LIQUIDO	100,0	126,0	130,6	1.337,1	1.336,1	1.313,2	1.314,6	1.312,1	1.340,5	1.360,8	1.389,2	1.433,7	1.489,5	1.554,1	1.541,9	1.537,6	1.597,9	1.676,2	1.772,3	1.846,9	1.980,4	2.094,5	2.224,4	2.376,7	2.798,7	3.223,2	3.796,5	4.234,6	4.754,4	5.473,6	6.477,7	
CAPITAL SOCIAL	100,0	104,7	257,4	2																												

1.3.2.3) Análise da liquidez

Os Quadros dos tópicos a seguir apresentam um sumário de seus respectivos índices abrangendo o período de 2019 a 2049.

Este comparativo tem a finalidade de mostrar a performance até o pedido de Recuperação Judicial, e o resultado final em 2049 com a implementação da reestruturação financeira proposta.

O demonstrativo da performance de todos os índices abrangendo o período de 2019 a 2049 encontra-se em tabela a seguir.

O Quadro a seguir mostra a análise de liquidez.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
ANÁLISE DA LIQUIDEZ				
Capital circulante líquido	= R\$126.239	R\$85.957	R\$161.956	R\$184.646
Índice liquidez corrente	= 3,5	2,3	2,9	2,8
Índice liquidez seca	= 2,0	1,1	1,7	1,3

Como se pode observar houve um incremento significativo na liquidez da recuperanda.

1.3.2.4) Análise da atividade

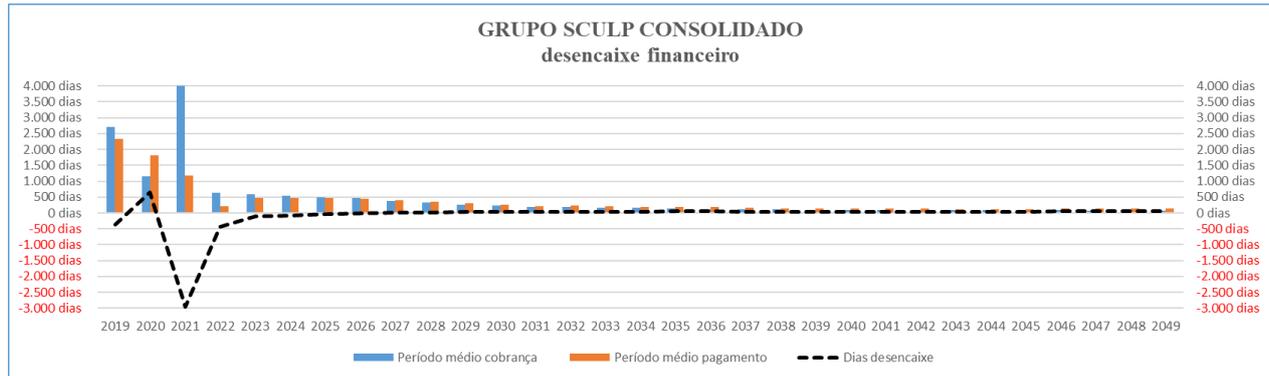
O Quadro a seguir mostra a análise de atividade.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO				
ANÁLISE DE INDICES				
	dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
ANÁLISE DA ATIVIDADE				
Período médio cobrança	= 2.703 dias	1.165 dias	4.138 dias	78 dias
Período médio pagamento	= 2.343 dias	1.811 dias	1.180 dias	138 dias
Giro ativo permanente	= 1,9 anos	0,2 anos	0,0 anos	0,6 anos
Giro ativo total	= 0,1 anos	0,1 anos	0,0 anos	0,3 anos

De imediato cabe um esclarecimento quanto aos índices apresentados nos períodos de cobrança e de pagamento.

Relativamente ao período de pagamento ele se encontra elevado em razão da crise financeira da Recuperanda, isto é, NÃO ESTAVA QUITANDO seus passivos, razão pela qual veio a pedir sua Recuperação Judicial.

Observe-se que esta situação se modifica quando comparado com o ano de 2049.



Este Quadro teve a finalidade de mostrar graficamente o desencaixe financeiro entre os dias de recebíveis e os dias de pagamento.

Note-se que com a reestruturação financeira proposta os dias de cobertura de saldo financeiro (capital de giro) tornaram-se bastante reduzidos, o que ocasionará menor pressão sobre os recursos de curto prazo do Grupo em recuperação, reduzindo significativamente as despesas financeiras.

A partir de 2035, com a reestruturação financeira proporcionou condições à recuperanda de implementação do Plano Estratégico mencionado anteriormente no sentido da captação de novos clientes e maior capilaridade de mercado.

1.3.2.5) Análise do endividamento

O Quadro a seguir mostra a análise do endividamento consolidado do Grupo Sculp.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA, WILSON, RIBEIRO, ADRIANA, em 08/09/2022 às 10:25:07, sob o número WPPGEE23702862866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 666604#D.

GRUPO SCULP CONSOLIDADO					
ANÁLISE DE INDICES					
		dez/19	dez/20	dez/21	dez/49
ANÁLISE DO ENDIVIDAMENTO					
Índice endividamento geral	=	92,6%	93,5%	96,4%	34,7%
Índice exigível CP / PL	=	361,1%	361,5%	471,1%	11,1%
Índice cobertura juros	=	10,7	10,2	0,8	2.151,2

Este Quadro de índices vem a confirmar as conclusões da análise de liquidez acima.

Nele visualizamos a situação precária em 2021 de total passivo a descoberto, onde o endividamento geral superou o total de capital próprio da empresa (patrimônio líquido).

Com o plano de reestruturação financeira a VIABILIDADE se mostra totalmente FAVORÁVEL.

Outro destaque refere-se a cobertura de juros, que apresenta uma melhora significativa.

Há que se ressaltar que a reestruturação financeira proposta será de grande valia à recuperação do Grupo Sculp, demonstrando através do índice de cobertura de juros em 2049 a total liquidez da recuperanda.

Este assunto será melhor abordado no Item 2, onde será analisado o fluxo de caixa.

1.3.2.6) Análise da lucratividade

O Quadro a seguir mostra a análise da lucratividade.

1.3.2.8) Análise do Sistema de Dupont

Neste item serão apresentados alguns índices que segundo esta metodologia enunciada no Item 1.3.1 ajudam a entender a situação financeira das empresas em análise.

Como esclarecimento cabe lembrar nesta metodologia que o objetivo é identificar o quanto o retorno do patrimônio é uma derivada do grau de alavancagem financeira¹² da empresa.

Em verdade a alavancagem financeira pode ser uma ferramenta muito útil para exponencializar o crescimento de uma empresa.

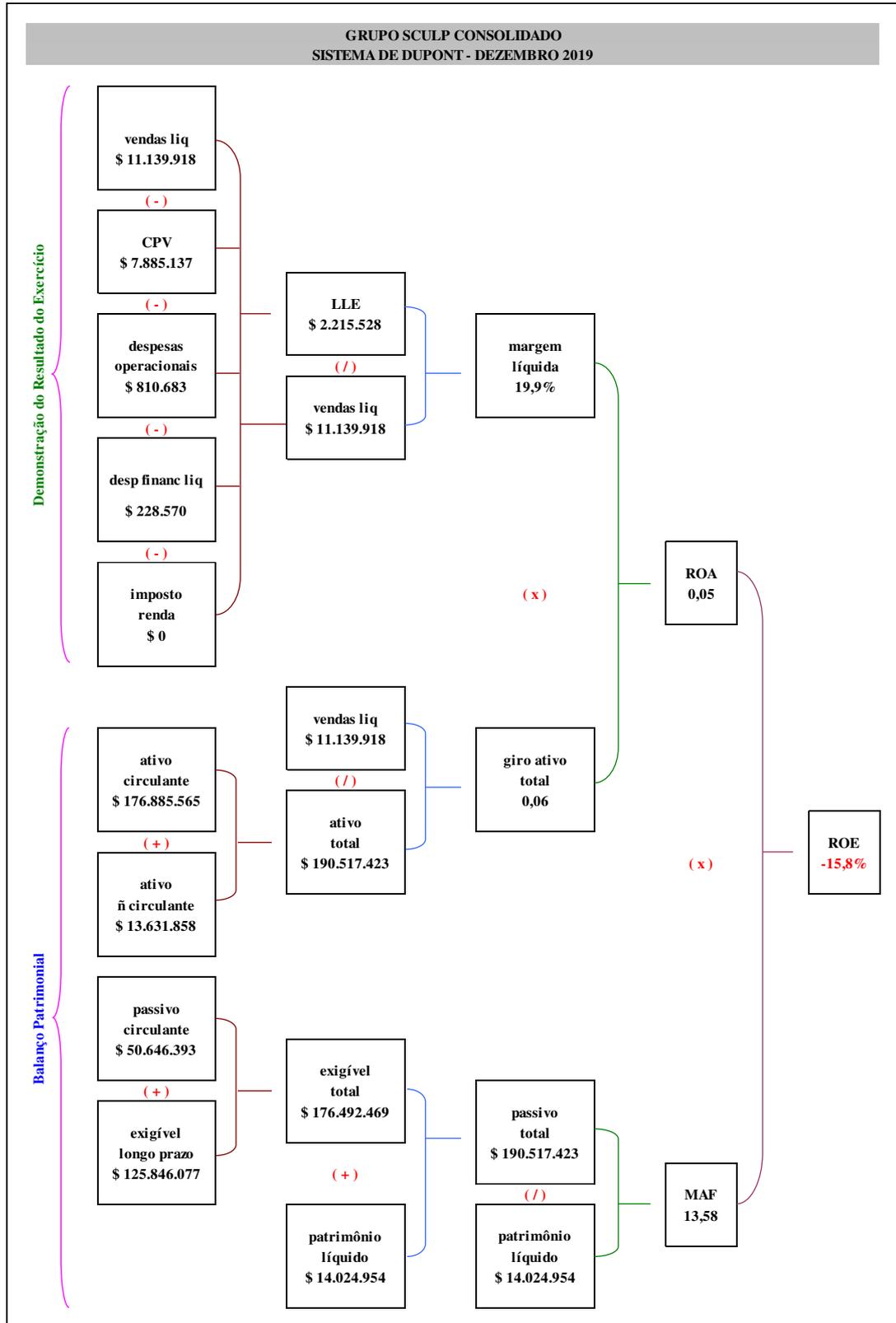
Contudo, na hipótese de os resultados financeiros não proporcionarem o retorno desejado, pelo menos empatando com os custos de financiamento (juros sobre empréstimos, por exemplo), esta alavancagem provocará enormes problemas de liquidez financeira tanto quanto maior for o seu grau.

Abaixo estão sumarizados os principais índices consolidados do Sistema de Dupont do Grupo Sculp.

¹² A alavancagem financeira resulta da inclusão de encargos financeiros no resultado da empresa. Desta forma, a alavancagem financeira pode ser definida como sendo a utilização pela empresa de encargos financeiros com o objetivo de maximizar os efeitos de variações no lucro antes dos juros e impostos (LAJIR) e sobre os lucros por ação (LPA). Este conceito foi extraído do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicações** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 12**

GRUPO SCULP CONSOLIDADO			
QUADRO SUMARIO INDICE DUPONT			
ANOS	ROE	ROA	MAF
2019	-15,8% a.a.	1,2% a.a.	13,6
2020	-17,3% a.a.	1,1% a.a.	15,5
2021	6,1% a.a.	-0,2% a.a.	27,4
2022	26,4% a.a.	-11,1% a.a.	2,4
2023	-4,5% a.a.	1,9% a.a.	2,4
2024	4,7% a.a.	1,9% a.a.	2,5
2025	4,9% a.a.	2,0% a.a.	2,5
2026	5,1% a.a.	2,0% a.a.	2,5
2027	6,0% a.a.	2,4% a.a.	2,5
2028	7,1% a.a.	2,8% a.a.	2,5
2029	8,4% a.a.	3,3% a.a.	2,5
2030	9,8% a.a.	3,9% a.a.	2,5
2031	10,8% a.a.	4,4% a.a.	2,5
2032	10,7% a.a.	4,4% a.a.	2,4
2033	11,3% a.a.	4,6% a.a.	2,5
2034	13,0% a.a.	5,2% a.a.	2,5
2035	18,7% a.a.	7,6% a.a.	2,5
2036	20,4% a.a.	8,4% a.a.	2,4
2037	22,1% a.a.	9,3% a.a.	2,4
2038	24,3% a.a.	10,4% a.a.	2,3
2039	28,2% a.a.	12,4% a.a.	2,3
2040	26,7% a.a.	12,0% a.a.	2,2
2041	26,1% a.a.	12,0% a.a.	2,2
2042	25,5% a.a.	11,9% a.a.	2,1
2043	23,1% a.a.	11,6% a.a.	2,0
2044	20,8% a.a.	10,9% a.a.	1,9
2045	18,9% a.a.	10,6% a.a.	1,8
2046	17,6% a.a.	10,2% a.a.	1,7
2047	16,2% a.a.	0,0% a.a.	0,0
2048	14,5% a.a.	9,0% a.a.	1,6
2049	12,6% a.a.	8,2% a.a.	1,5

Inicialmente cabe ressaltar que o fato de em alguns períodos o ROE (retorno sobre o patrimônio) apresentar-se positivo não significa dizer isoladamente que a empresa está produzindo resultados satisfatórios.



2) PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Neste item será apresentada a metodologia que foi utilizada para a projeção do fluxo de caixa do Grupo Sculp Consolidado para os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 a 2049.

2.1. Metodologia utilizada para projeção do fluxo de caixa

A seguir será explana a metodologia utilizada para a projeção do fluxo de caixa correspondente ao período de 01 de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2049.

Para a projeção destes valores foram considerados, além da análise do cenário econômico brasileiro como um todo, também outros índices de performance que estão diretamente relacionados com a atividade desenvolvida pela Recuperanda.

Note-se que os saldos com disponibilidade financeira foram utilizados para a quitação de obrigações consoante a sua natureza.

2.2. Premissas adotadas na projeção do fluxo de caixa

A seguir estão elencadas as premissas que nortearam a *performance* do fluxo de caixa.

- i. No que tange ao Quadro Geral de Credores, foram consideradas as premissas constantes do Plano de Recuperação acostado aos Autos:
 - a. Os credores Classe I, com início de pagamento 12 meses após a homologação do Plano de Recuperação. Os créditos serão corrigidos pela variação do índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sendo aplicado deságio de 60% sobre o saldo devedor;
 - b. Relativamente aos credores das Classes III e IV, com início de pagamento 36 meses após a homologação do Plano de Recuperação e parcelamento em 25 anos;
 - c. Para os créditos das Classes III e IV foi calculada correção monetária pelo índice da variação da TR a partir da data do pedido de recuperação, conforme metodologia para cálculo de projeção de índices discriminada no Item 1.

Além disso, sobre o valor corrigido incidirá juros moratórios à taxa de 0,5% ao ano, a partir da data do pedido de Recuperação Judicial;

- ii. Os créditos tributários serão integralmente quitados a valores corrigidos pela variação da taxa SELIC, projetada com o mesmo critério da TR, em 120 parcelas mensais, considerando uma carência de 24 meses. Portanto sua amortização ocorrerá no período de 2025 a 2034;
- iii. Os saldos das contas a pagar após a recuperação judicial, digase fornecedores nacionais, salários e encargos, tributos em geral, dentre outros, serão pagos com as disponibilidades de recursos financeiros, sem a geração de contingenciamentos futuros;
- iv. As receitas brutas de vendas de imóveis registrados nas demonstrações contábeis foram ajustadas pelos valores ainda não recebidos de clientes
 - a. Embora seja esperada uma melhora na performance do mercado de construção civil, como mostrado no Item 1, conservadoramente aplicou-se uma retomada gradativa das atividades por parte do Grupo Sculp;
 - b. Em razão dos custos dos serviços guardarem uma relação histórica em relação as receitas auferidas, esta mesma relação foi mantida na projeção destes valores em função do aumento das receitas nos respectivos períodos;
 - c. O mesmo conceito foi aplicado em relação aos tributos sobre as operações;
- v. Os custos dos serviços registrados na demonstração de resultados dos períodos foram ajustados pelos valores a pagar a fornecedores no período seguinte, bem como o saldo desembolsado no período relativo ao período anterior;
- vi. Os impostos sobre as operações registrados na demonstração do resultado foram ajustados pelos valores a pagar no período seguinte, bem como o saldo do período anterior desembolsado no período em curso;
- vii. As despesas com a mão de obra e encargos foram ajustadas considerando os valores a pagar no período seguinte bem como

Conforme pode ser observado na demonstração do fluxo de caixa no Quadro acima, foi considerado, além das premissas mencionadas, valores para o período de 2023 a 2026 que deverão ocorrer, conforme Laudo Técnico apresentado pela equipe de engenheiros do Grupo Sculp, cujos recursos aplicados serão necessários para a finalização das obras de empreendimentos que hoje se encontram paralisados em função do pedido de recuperação judicial.

Além destes valores, também foram considerados investimentos na aquisição de novos terrenos visando a continuidade do negócio do Grupo Sculp (*going concern*), bem como os custos agregados de novos empreendimentos.

Estes investimento serão necessários e ocorrerão a partir do exercício de 2030 e conforme a disponibilização financeira de recursos a serem gerados.

3) ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

É do conhecimento geral no meio empresarial que toda atividade econômica está permeada por riscos inerentes a sua própria atividade, gestão dos seus recursos, concorrência, dentre outros fatores.

Também é sabido que por outro lado existem riscos que não são gerenciáveis no meio empresarial, mas que de alguma forma deverão ser analisados com o intuito de, pelo menos, minimizá-los para atender ao Princípio da Continuidade da empresa.

Quando se fala em projeções econômica e financeiras para 25 anos está-se falando exatamente nesta seara do risco e de variáveis previsíveis e outras inimigáveis até a sua ocorrência.

O mercado financeiro trabalha com diversas teorias sobre este tema:

- ✓ Análises de regressão linear;
- ✓ Teoria das opções reais;
- ✓ Índice de Sharpe para volatilização de preços;
- ✓ Dentre outras tantas.

Dentro da teoria do risco pode-se encontrar dois tipos diferentes de risco: **1) o risco chamado diversificável** e **2) o risco chamado não diversificável ou sistêmico**,¹³.

¹³ Conceitos extraídos do livro **Finanças Corporativas Conceitos e Aplicação** (STARK, José Antonio), Pearson Education, **Capítulo 18**.



O **risco diversificável** não é muito importante para o empresário, pois poderá facilmente ser eliminado através da diversificação de seu negócio ou da **reestruturação financeira** dele, como é o caso em tela.

O problema está no risco não diversificável, também chamado de risco sistêmico.

O **risco diversificável** é o risco específico da empresa, e é causado por fatores como processos de greves, dependência de concessões públicas, dependências de fornecimento de insumos e outros fatores inerentes a empresa.

O **risco sistêmico**, ou de mercado, está concentrado em fatores que afetam sistematicamente a maioria das empresas, como guerras, processos inflacionários, recessões, grandes flutuações nas taxas de juros, dentre outros.

Particularmente foi o ocorrido com o Grupo Sculp como decorrência das crises pandêmica e monetária ocorridas no Brasil nos últimos tempos.

Outro fator mister em nossas conclusões acerca da saúde financeira do Grupo Sculp está diretamente relacionado a viabilidade de geração de recursos necessários à continuidade de suas operações comerciais e, neste particular e principalmente, a liquidação de seus passivos gerados outrora e vindouros.

Para este fim, foi feita uma análise gerencial comparativa das condições apresentadas nas análises do fluxo de caixa gerado, mostrado no item 2, que realmente comprovasse o atendimento ao Princípio Fundamental da Continuidade¹⁴, ou seja, que o fluxo de caixa projetado para os anos vindouros garanta o mínimo necessário à satisfação das necessidades prementes do Grupo Sculp.

Outrossim, no que pesem as incertezas que poderão advir no futuro, verifica-se que **ceteris paribus não devemos tomar itens**

¹⁴ Princípio da Continuidade (Resolução CFC 750/93).

SEÇÃO II

O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

Art. 5º A CONTINUIDADE ou não da ENTIDADE, bem como sua vida definida ou provável, devem ser consideradas quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

§ 1º A CONTINUIDADE influencia o valor econômico dos ativos e, em muitos casos, o valor ou o vencimento dos passivos, especialmente quando a extinção da ENTIDADE tem prazo determinado, previsto ou previsível.

§ 2º A observância do Princípio da CONTINUIDADE é indispensável à correta aplicação do Princípio da COMPETÊNCIA, por efeito de se relacionar diretamente à quantificação dos componentes patrimoniais e à formação do resultado, e de constituir dado importante para aferir a capacidade futura de geração de resultado. (Grifos nosso)



isolados como premissas integrais, mas a análise de viabilidade deve considerar *in totum* os fatores devidamente ponderados neste Relatório.

Desta forma, por tudo que foi mostrado e fartamente analisado nos itens antecedentes, **PODEMOS CONCLUIR PELA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO GRUPO SCULP.**

Estas são as nossas considerações.

Por fim, cabe mencionar que as quantidades e valores analisados, foram fornecidos pela equipe Técnica do Grupo Sculp e analisadas e apresentadas as conclusões pela equipe técnica da Chancellor Brasil Consultoria Empresarial.

É o Relatório.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

Chancellor Brasil Consultoria Empresarial

Carlos Renato Alves de Souza
CRA/RJ 20.29351-8

José Antonio Stark Ferreira
CRC/RJ 063999-5

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula 20.941 ficha 01 Em 17 de outubro de 1986.

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL, situada à Rua Dr. João Sampaio, e - seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 04, da quadra nº 08, do Jardim Irapuru, no perímetro urbano desta Co marca.

UMA CASA RESIDENCIAL, e seu terreno medindo 7,33 metros de -- frente para a referida rua; da frente aos fundos, de ambos os lados mede 25,00 metros; e nos fundos mede 7,33 metros, encer rando a área de 183,25m², confinando de um lado com o lote nº 05; de outro lado e nos fundos com o lote nº 04.

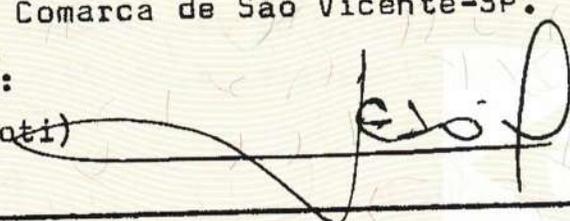
CONTRIBUINTE: 2 03 15 008 004 0005-1 Exercício de 1.986.

PROPRIETÁRIO: JOÃO MARTINO, aposentado, RG nº 689.169-SSP/SP, CIC nº 003.716.968-87, casado sob o regime da separação de -- bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, nos termos do - artigo 258 § único, I e II, e mais as penalidades dos artigos 225 e 226, do Código Civil Brasileiro, com RUTE RUEGGER MARTI NO, do lar, RG nº 7.603.002-SSP/SP, CIC nº 058.544.568-00, -- brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Dr. João Sampaio, nº 531, Jardim Irapuru.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 63.997, do Cartório de Regis- tro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



AV.01/20.941

Em 17 de outubro de 1986.

Por escritura pública de venda e compra, de 25 de julho de .. 1986, livro nº 381, fls. 69, do Cartório do Registro Civil e Anexos da sede desta Comarca, foi autorizada a presente aver- bação, para ficar constando que por sentença proferida aos 11

"continua no verso"

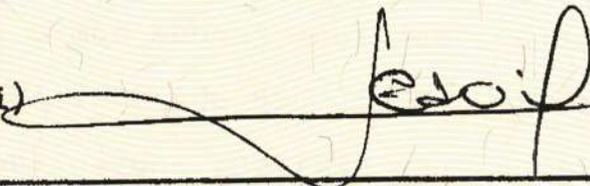
matricula
20.941

ficha
01
verso

de maio de 1984, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Distri--
tal do Ipiranga, Comarca de São Paulo-Capital, Exmo. Sr. Dr.-
Tobias Garcia Coutinho, que transitou em julgado, foi homolo-
gada a separação consensual de João Martino e Rute Ruegger --
Martino, voltando a separanda a usar o nome de solteira, ou -
seja Rute Ruegger, conforme xerox autenticada da certidão ex-
traída do assento de casamento nº 4667, livro 8-16, fle. 189,
expedida aos 24 de agosto de 1984, pelo Cartório do Registro-
Civil do 18º Subdistrito-Ipiranga, Comarca de São Paulo-Capi-
tal.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



R.02/20.941

Em 17 de outubro de 1986.

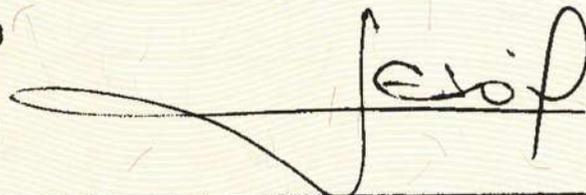
TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Pela escritura referida na AV.01, os proprietários, JOÃO MAR-
TINDO, e RUTE RUEGGER, já qualificados, venderam o imóvel à --
JOAQUIM SOARES TEIXEIRA, brasileiro, aposentado, RG nº.....
1.509.667-SSP/SP, CIC nº 066.037.008-59, residente e domici--
liado nesta cidade, à Rua Dr. João Sampaio, Nº 531, Jardim --
Irapuru, casado sob o regime da comunhão universal de bens, -
anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com JU--
LIA MOURA TEIXEIRA, brasileira, do lar, RG nº 6.132.533-SSP/-
SP.

VALOR: CZ\$-230.000,00

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



AV.03/20.941

Em 17 de outubro de 1986.

"continua na ficha 02"

Sheila Lisandra
Preposto Aut



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula **20.941** ficha **02** Em 17 de **outubro** de 1986.

Pela escritura referida na AV.01, foi autorizada a presente - averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula - recebeu o nº 523 da Rua Dr. João Sampaio, conforme certidão - nº 3073/86, de 31 de julho de 1986, expedida pela Prefeitura - da Estância Balneária de Praia Grande-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

AV.04/20.941 - Praia Grande, 15 de outubro de 2.018.

Nos termos da carta de adjudicação expedida em 01 de julho de 2.011, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraída dos autos da ação de arrolamento - processo número 477.01.2006.010068-0/000000-000 - ordem número 1539/2006, dos bens deixados por falecimento de **JULIA MOURA TEIXEIRA**, ocorrido aos 06 de maio de 2.006, homologada por r. sentença de 22 de outubro de 2.010, que transitou em julgado, proferida pela MMA. Juíza de Direito da referida vara, Exma. Sra. Dra. Suzana Pereira da Silva, e do comprovante de situação cadastral, emitido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária **JULIA MOURA TEIXEIRA**, está inscrita no CPF/MF sob número 003.731.298-74, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Dr. João Sampaio, 531/2.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 499140 de 01/10/2.018.

R.05/20.941 - Praia Grande, 15 de outubro de 2.018.

Nos termos da carta de adjudicação referida na Av.04 retro, o imóvel objeto da presente matrícula foi adjudicado ao viúvo meeiro **JOAQUIM SOARES TEIXEIRA**, já qualificado. Valor Venal R\$ 98.947,85.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 499140 de 01/10/2.018.

“continua no verso”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ABREU FERREIRA, em 15/10/2018 às 10:58:57, sob o número WPPGE2237022863866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.sp.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQF6396dy.

dos Santos
orizado



matrícula
20.941

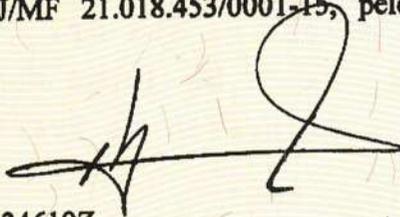
ficha
02

verso

R.06/20.941 - Praia Grande, 04 de dezembro de 2.019.

Por escritura pública lavrada aos 18 de novembro de 2019, no Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca, livro 2080, página 288, **JOAQUIM SOARES TEIXEIRA**, já qualificado no R.02 retro, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, à **NOVA F. PONTE CONSTRUTORA LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Doutor João Sampaio, número 532, Bairro Guilhermina, CEP 11702-010, inscrita no CNPJ/MF 21.018.453/0001-15, pelo valor de R\$ 235.954,00.

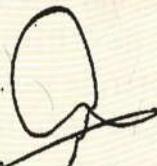
O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 527775 de 25/11/2.019.
Selo digital nº119768321000000023434619Z



R.07/20.941 - Praia Grande, 12 de agosto de 2.021.

Por escritura pública lavrada aos 03 de agosto de 2021, livro 2.227, páginas 390/394, e da ata notarial lavrada aos 12 de agosto de 2021, livro 2.232, páginas 251/252, ambas no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, **NOVA F. PONTE CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER XI SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Dr. João Sampaio, número 523, casa número 5, Guilhermina, inscrita no CNPJ/MF sob número 39.659.722/0001-98, NIRE 35232295483, pelo valor de R\$ 254.200,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 576007 de 05/08/2021.
Selo digital nº 119768321000000063120121T



EM BRANCO

Sheila Lisandra dos Santos
Preposto Autorizado



Selo Digital nº
119768321000000063151421U

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 20941, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
Praia Grande, 12 de agosto de 2021

Pedido nº 706265

Oficial:	34,74
Estado:	9,87
IPESP:	6,75
Reg.Civil:	1,83
T.Juizça:	2,38
M.Público:	1,67
Município:	1,83
Total:	59,07
Recolhimentos feitos por guia	



Emitido por Maryane Silva dos Anjos às 15:57:04

Solicitado por: SHOJI

Sheila Lisandra dos Santos
Preposto Autorizado

NELSON LOBO
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO VICENTE

OFICIAL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

(S Único do Art. 173 da Lei N.º 6.015, de 31/12/1973)

RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO



1	MATRÍCULA	2					3	CADASTRO		
22.727	Av. Paris, 600 - CONJUNTO *890* - CASA 4 - 'Praia Grande									
Mun.	4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES	Quadr.	Rua	N.º	Salor				
P.O.	<p>UMA CASA RESIDENCIAL SOB Nº 4 DO CONJUNTO *590", da Avenida *21 de Novembro de 1.957", atual Avenida Paris, nº 600, no Município de Praia Grande, Comarca de São Vicente, deste Estado, contendo um terraço, sala, um dormitório, banheiro, corredor interno com arário embutido, corrimão, tanque para lavar roupa e poço semi-artesiano com bomba elétrica e seu respectivo terreno e quintal, que medem no seu todo: 5,00 metros, mais ou menos de frente por 10,00 metros da frente aos fundos, confrontando de ambos os lados com Manoel Marreiros Linhares e sua mulher ou sucessores, na frente com o corredor de uso comum e, nos fundos com Paschoal Rogério Linhares e sua mulher ou sucessores, na parte da frente e corredor), medindo no todo 9,50 metros de frente para a Avenida 21 de novembro de 1.957; 25,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com Olga de Almeida dos Santos Botra; nos fundos medindo 2,00 metros e confronta com Manoel Marreiro Linhares e sua mulher ou sucessores; e de outro lado com Linhas quebradas partindo da avenida mede 3,00 metros em reta, em direção a linha dos fundos, dobra a direita e segue em reta, numa distância de 7,50 metros, dobra a esquerda e segue até a linha dos fundos, numa distância de 22,00 metros, confrontando também deste lado com Manoel Marreiro Linhares e sua mulher ou sucessores e com o imóvel ora descrito.</p>									
5	Avaliador dominante		Tr.nº 68.367 desta Circ.				Continua no verso e nas folhas seguintes			

FOLHA 01
VERSO

6	7	8
REFERÊNCIAS DOMINIAIS	ÔNUS, ETC.	CANCELAMENTOS
<p>PROPRIETARIO</p> <p>:- TAMOTSU TERAOKA, japonês, casado no regime da comunhão de bens com Da. Medalina Egushy Teraoka, bancário, CI mod. 19 KG K.512.015 e CIC sob número 013.246.408-04, residente e domiciliado em São Paulo, Capital a Avenida Macey nº 1.090, Aeroporto; UBALDO FRANCISCO DA SILVA, do comércio, RG 1.677.506, e s/m ELVIRA GONÇALVES DA SILVA, funcionária pública municipal, RG 3.616.029, brasileiros inscritos no CPF sob nº 953.264.488-15, residentes e domiciliados em Suzano-SP, na rua Benjamin Constant, nº 806.</p> <p>R.1/M 22.727 -</p> <p>Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 24 de outubro de 1.977, nas notas do Cartório de Prais Grande-SP, pelo valor de R\$ 30.000,00, UBALDO FRANCISCO DA SILVA e s/m ELVIRA GONÇALVES DA SILVA, venderam a metade ideal do imóvel a TAMOTSU TERAOKA, acionista qualificado.</p> <p>Prot. nº 120.193/231</p> <p>São Vicente, 22 de Novembro de 1.977.</p> <p>O Escrevente: <i>[Assinatura]</i></p>		

Segue na folha n.º

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula **29.060** ficha **01** Em **11** de **dezembro** de **1987**

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 30, da quadra nº 13, do loteamento denominado Jardim Irapuru, situado à Rua Dez, no perímetro urbano desta comarca.

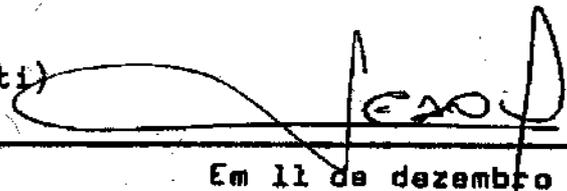
UM LOTE DE TERRENO, medindo 11,00 metros de frente para a referida rua; 11,00 metros de fundos; por 38,30 metros de frente aos fundos, de um lado; e 38,40 metros do outro lado, encerrando a área de 421,50m², confrontando pelos lados com os lotes nºs 29 e 31, e pelos fundos com o lote nº 2, todos da mesma quadra.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 013 030 0000-3 Exercício de 1.987. -

PROPRIETÁRIA: AUREA DE NEGREIROS FARIA, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 2.039.470-SSP-SP, CIC nº001.790.948-17, residente e domiciliada em Santos-SP, na Avenida Presidente Wilson, nº 2.197, aptº 1.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 41.618, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

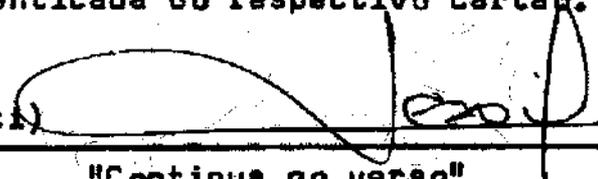
O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)



Av.01/29.060 Em 11 de dezembro de 1987.-

Por escritura pública de venda e compra, de 04 de novembro de 1987, do Cartório do Registro Civil e Anexos da sede desta comarca, livro nº 396, fls. 493, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que a proprietária AUREA DE NEGREIROS FARIA é portadora atualmente do CIC nº007.487.358-01, conforme xerox autenticada do respectivo cartão.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)



"Continua no verso"

11976-8-730001-760000-0418
 Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico em 08/09/2022 às 12:56:57, sob o número WPPCFE237023653666
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01K6950Dy.

matrícula
29.060

ficha
01
verso

R.02/ 29.060

Em 11 de dezembro de 1987.-

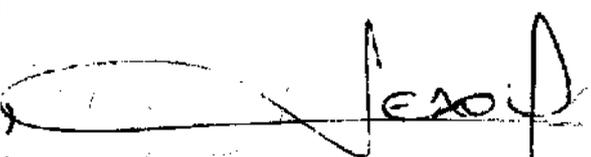
TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Pela escritura referida na Av.01, a proprietária AUREA DE NEGREIROS FARIA, já qualificada, vendeu o imóvel a JOSÉ CLOTILDES DA SILVA, ferreiro, RG nº 3.342.549-SSP-SP, CIC. número.. 487.666.078-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua "C", nº 441, Jardim Glória, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, - com MARIA EDITE DA SILVA, funcionária pública municipal, RG.. nº 5.772.095-SSP-SP, ambos brasileiros.

VALOR: Cz\$ 60.000,00

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



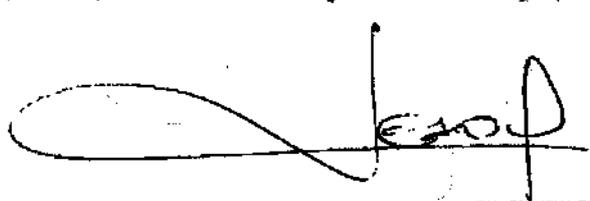
Av,03/29.060

Em 11 de dezembro de 1987.-

A presente averbação é feita "ex officio", para ficar constando que a Rua Dez denomina-se atualmente Rua Bolivia, conforme Decreto nº 238, de 03 de novembro de 1972, mencionado na certidão nº 852/87, expedida aos 31 de março de 1987, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



R.04/29.060 - Praia Grande, 25 de abril de 2.012.

Nos termos da escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 06 de janeiro de 2.011, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1407, página 253, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **JOSÉ CLOTILDES DA SILVA**, ocorrido em 28

“ continua na ficha 02 “

Bertha Lucia
Escritora

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0F6950D.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA	FICHA
29.060	02

Em 25 de abril de 2012.

de outubro de 2010, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 140.637,77, foi partilhado, cabendo a viúva-mecira, **MARIA EDITE DA SILVA**, brasileira, do lar, RG 5.772.095-SSP/SP, CPF/MF 109.176.308-90, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Bolívia, 607, Jardim Guilhermina, a metade ideal, e a cada uma das herdeiras-filhas **VERA LÚCIA GONÇALVES**, brasileira, do lar, RG 37.154.138-4-SSP-SP, CPF/MF 133.572.328-55, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Lira Maria Pasquali Ianelli, número 661, Vila Mirim, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **JOSÉ APARECIDO GONÇALVES**, brasileiro, funcionário público, RG 9.073.749-0-SSP-SP, CPF/MF 928.420.708-87; **VALÉRIA CRISTINA SILVA MELO**, brasileira, funcionária pública, RG 18.186.371-6-SSP-SP, CPF/MF 080.465.828-59, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Gilberto Amado, número 91, Ocian, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **JOÃO ISRAEL DE MELO**, brasileiro, gerente comercial, RG 9.547.289-7-SSP-SP, CPF/MF 935.302.508-72; **ANA LUCIA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG 18.274.450-SSP-SP, CPF/MF 069.922.308-32, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Presidente Castelo Branco, número 2394, apartamento 101, Jardim Guilhermina, e **LUCIMARA CORREA DA SILVA**, brasileira, empresária, RG 27.850.865-SSP-SP, CPF/MF 281.879.868-08, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Primeiro de Maio, número 1010, Vila Mirim, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **ANTONIO ANNIBAL CORREA DA SILVA**, brasileiro, empresário, RG 18.994.017-SSP-SP, CPF/MF 070.092.388-80, uma parte ideal equivalente a 12,5%.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



EM BRANCO

CERTIDÃO

Pedido nº 591061

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 29060, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCG.J).
Praia Grande, 30 de julho de 2018



Oficial:	30,69
Estado:	8,72
IPESE:	5,97
Reg.Civil:	1,62
T.Juiz:	2,11
M.Pública:	1,47
Município:	1,62
Total:	52,20
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: BEATRIZ SEVERO MANDOTTI

Emitido por Ana Carolina Martins Amorim às 10:03:59h

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico de imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01N69505D.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula **32.522** ficha **01** Em **05** de **julho** de **19 88.**

IMÓVEL: TERRENO constituído de parte do lote nº 29, da quadra nº 13, do loteamento denominado IRAPURU, situado à Rua Bolívia no perímetro urbano desta comarca.

UM TERRENO, medindo 5,50 metros de frente para a referida rua, por 40,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 211,20 m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 28, do lado esquerdo com parte remanescente do mesmo lote nº 29 (onde foi construída a casa nº 1), e nos fundos com parte do lote nº 3.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 013 029 0002-7 Exercício de 1.988.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO CASALE, mecânico, cédula de identidade para estrangeiro RNE nº W572829-B-SE-DPMAF, e sua mulher, GIULIA MASELLA CASALE, do lar, cédula de identidade para estrangeiro RNE nº W572830-N-SE-DPMAF, italianos, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, portadores do CIC. nº 047.154.388-87, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Brigadeiro Henrique Fontenelli, nº 949.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 12.855, deste Cartório.

A Oficial Interina: *Guionar Carvalho Barçob*
(Guionar Carvalho Barçob)

Av.01/32.522 Em 05 de julho de 1.988.

Pela escritura pública de venda e compra, de 09 de março de 1.988, livro nº 29, fls. 77, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Jaraguá, Município e Comarca de -- São Paulo-SP, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que no imóvel desta matrícula foi construída uma ca
"Continua no verso"

Este documento foi registrado no dia 05 de julho de 1988, às 14h30min, no Ofício de Registro de Imóveis de P. Grande - SP, sob o número de matrícula 32.522-01. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022-8.26.0477 e código B0K50000.

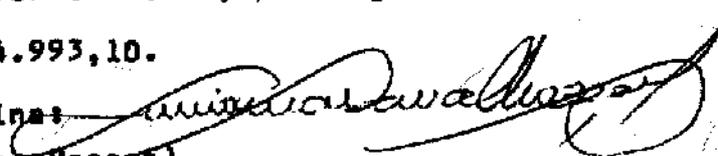


matricula
32.522

ficha
01
verso

sa residencial, com a área de 114,50 m2, nº 2 da planta, que recebeu o nº 617 da Rua Bolívia, conforme Carta de Habitação nº 788, série "DN", de 18 de fevereiro de 1.987, certidão nº 5.032/86, de 02 de dezembro de 1.986, ambas expedidas pela Prefeitura local e CND do IAPAS nº 580689, série "A", expedida aos 21 de abril de 1.987, pela Agência de São Vicente-SP.

VALOR: Cz\$ 1.974.993,10.

A Oficial Interina: 
(Guiomar Carvalho Bercot)

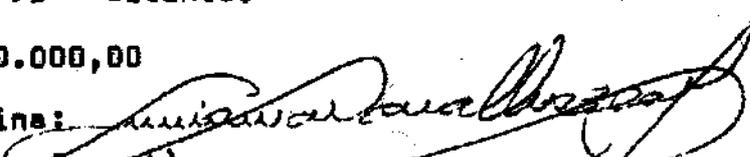
R.02/32.522

Em 05 de julho de 1.988.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Pela escritura referida na Av.01, os proprietários, ANTONIO - CASALE e sua mulher, GIULIA MASELLA CASALE, já qualificados, venderam o imóvel a ROBERTO GRAVINO, brasileiro, bancário, RG nº 5.173.645-SSP/SP, e sua mulher, ROSA NEVES DA SILVA GRAVINO, portuguesa, do lar, RG. nº 8.250.314-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei - Federal nº 6.515/77, portadores do CIC. nº 418.189.468-15, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Capitão Frederico Pradel, nº 91 - Butantã.

VALOR: Cz\$ 1.400.000,00

A Oficial Interina: 
(Guiomar Carvalho Bercot)

AV.03/32.522 - Praia Grande, 05 de dezembro de 2.007.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 26 de outubro de 2.007, pelo Primeiro
"continua na ficha 02"

Bertha Lúcia
Escrevente:

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo Tabelião de Notas de São Paulo, inscrita no Conselho Nacional de Tabeliães e Escrivães (CNT) sob o nº 102567, sob o número de inscrição 223702853866 e código B0163050Dy. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0163050Dy.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
32.522

FICHA
02

Em 05 de dezembro de 2.007. *AA*

Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.181, páginas 377/380, e da xerox autenticada da cédula de identidade para estrangeiro, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária **ROSA NEVES DA SILVA GRAVINO** é portadora atualmente do RNE V173456-F-CIMCRE/CGPMF. Eu, *Renata Costa* (Renata Costa), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: *Renata Costa*

R.04/32.522 - Praia Grande, 05 de dezembro de 2.007.

Pela escritura pública referida na Av.03 retro, **ROBERTO GRAVINO** e sua mulher, **ROSA NEVES DA SILVA GRAVINO**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **KATIA REGINA CONTRERAS BATISTA**, brasileira, divorciada, encarregada administrativa, RG 22.114.122-4-SSP-SP, CPF 199.275.448-98, residente e domiciliada em Santos-SP, na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, número 364, apto. 3, Macuco, pelo valor de R\$ 130.000,00. Eu, *Renata Costa* (Renata Costa), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: *Renata Costa*

R.05/32.522 - Praia Grande, 23 de março de 2.010.

Por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e alienação fiduciária, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1.966, firmado em São Vicente-SP, aos 15 de março de 2.010, **KATIA REGINA CONTRERAS BATISTA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANGELA MARIA DA SILVA**, brasileira, separada judicialmente, analista de sistemas, RG 8.701.474-SSP/SP, CPF/MF 801.381.608-72, e **ROZANA SILVA VENTURA**, brasileira, solteira, maior, bancaria, RG 29139862-SSP/SP, CPF/MF 325.328.058-62, ambas residentes e

“ continua no verso “



13976-8-762001-290000-0618
Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico de imóveis do Estado de São Paulo em 05/12/2007 às 10:27:57. São Paulo, SP, 05/12/2007. Documento nº 23702357861. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022-8.26.0477 e código B0NKS0000.

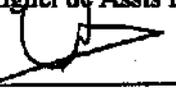
MATRÍCULA	FICHA
32.522	02 VERSO

domiciliadas em São Vicente-SP, na Rua Tamoios, 131, casa 5, pelo valor de R\$ 230.000,00. Em Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: 

R.06/32.522 - Praia Grande, 23 de março de 2010.

Pelo instrumento particular referido no R.05, ANGELA MARIA DA SILVA e ROZANA SILVA VENTURA, já qualificadas, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¼, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1.997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora/fiduciária as devedoras/fiduciantes, no valor de R\$ 150.000,00, pagável por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de abril de 2010, no valor de R\$ 1.874,51, com a taxa de juros ao ano nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%, e na eventual ocorrência de saldo residual ao término do prazo de amortização, as devedoras/fiduciantes se obrigam a pagá-lo, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para o referido contrato, declarando-se cientes dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, para a presente operação de financiamento, conforme demonstrado em planilha, nos termos da resolução BACEN número 3.517, de 06 de dezembro de 2.007, cuja taxa percentual anual consta da referida planilha com valores em sua forma nominal, e na opção na data deste instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na CAIXA ou em folha de pagamento, a taxa de juros será reduzida, para todos os efeitos, para 9,5690% a.a.(nominal) e 10,0000% a.a.(efetiva), e é concedido um redutor adicional à taxa de juros no caso das devedoras/fiduciantes possuírem, na data da contratação do presente instrumento, conta corrente na CAIXA com crédito rotativo - CROT, bem como cartão de crédito, nas modalidades crédito ou múltiplo, passando a ser de 9,1098% a.a.(nominal) e 9,3001% a.a.(efetiva). Em Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: 

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

Pedido nº 593414

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a apresenta cópia impressa da matrícula nº 32522, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCGJ).
Praia Grande, segunda-feira, 20 de agosto de 2018



Oficial:	30,69
Estado:	8,72
IPESP:	5,97
Reg.Civil:	1,62
T.Juстиça:	2,11
M.Público:	1,47
Município:	1,62
Total:	52,20
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: SIDNEY PEREIRA FERNANDES

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada

Emitido por Kelen Prescyllia Jerônimo de Lima às 12:28:40h

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original assinado eletronicamente em 03/09/2022 às 14:25:57, sem o número WPPGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0F69505D.

WABU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula	ficha	Em 26 de	Outubro	de 19 88
34.381	01			

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 28, da quadra nº 13, do loteamento denominado Irapuru, situado à Rua Bolívia, no perímetro urbano desta comarca.

UM LOTE DE TERRENO, medindo 11,00 metros de frente para a mencionada rua, por 38,40 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem de frente, encerrando a área de 422,40 m², confrontando de um lado com o lote nº 27, de outro lado com o lote nº 29, e nos fundos com o lote nº 4.

CONTRIBUINTE: 1 03 15 013 028 0000-0 Exercício de 1.988.

PROPRIETÁRIO: ARMANDO ANTONIO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro químico, RG nº 6.234.866-SSP/SP, CPF/MF nº. 800.435.778-49, residente e domiciliado em Santos-SP, à Rua - Nabuco de Araújo, nº 139, aptº 21.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 48.553, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/34.381 Em 26 de Outubro de 1.988.

Por escritura pública de venda e compra, de 17 de outubro de 1988, do 1º Cartório de Notas da Comarca de São Vicente-SP, - livro nº 468, fls. 41vº, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o proprietário ARMANDO ANTONIO DE SOUZA, casou-se no dia 07 de janeiro de 1.981, sob o regime de comunhão parcial de bens, com MARIA ALICE ALVAREZ DE SOUZA, - portuguesa, do 1º, RG nº 3.694.316-DOPS/SP, CPF/MF número. - 126.678.548-53, conforme xerox autenticada de certidão extraída do assento de casamento nº 9.289, livro B nº 32, fls. 282, " continua no verso "

Este documento foi registrado em 08/10/2022 às 10:56:57, sob o número WMPGE23702853865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01K6950D.

11976-8-820001-850000-1118

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
34.381

FICHA
02

Em 22 de novembro de 2.006.

MA

Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 1933, fls. 029, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de óbito número 13132, livro C-22, fls. 289, expedida aos 24 de janeiro de 1989, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do Trigésimo Quarto Subdistrito - Cerqueira Cesar, Comarca de São Paulo-SP, é feita a presente averbação para consignar o falecimento do proprietário LAURINDO JOSÉ GREJO, ocorrido aos 19 de janeiro de 1989. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

Francisco Miguel de Assis Paes

R.04/34.381 - Praia Grande, 22 de novembro de 2.006.

Pela escritura pública referida na Av.03 retro, o **ESPÓLIO** de LAURINDO JOSÉ GREJO, autorizado nos termos do alvará judicial mencionado no título, transmitiu, por venda, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula, a **ROBERTO ALVES DE OLIVEIRA**, casado com **MARIA LUCIA DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados, pelo valor de R\$ 21.753,60. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

Francisco Miguel de Assis Paes

AV.05/34.381 - Praia Grande, 22 de novembro de 2.006.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 06 de outubro de 2006, e do comprovante de inscrição no CPF, emitido aos 07 de novembro de 2006, pelo Ministério da Fazenda - Receita Federal, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária MARIA LUCIA DA SILVA OLIVEIRA está inscrita no CPF/MF sob número 152.367.098-30. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

Francisco Miguel de Assis Paes

continua no verso"

Ante Autorizada

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de Registro de Imóveis e Arquivos em 08/12/2022 às 10:56:57, sem com número de protocolo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01R695D.

MATRICULA
34.381

FICHA
02
VERSO

AV.06/34.381 - Praia Grande, 22 de novembro de 2.006.

Nos termos do requerimento referido na Av.05 retro, da carta de habitação número 8017, de 07 de janeiro de 1991, e da certidão número 1752, de 29 de maio de 1990, ambas expedidas pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea, com a área construída de 170,00 m2, que recebeu o número 629 da Rua Bolívia. Foi apresentada a CND do INSS número 018142006-21033080, emitida aos 18 de maio de 2006. Valor de R\$ 79.510,00. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, confeti, digitei e subscrevi.

O Oficial:



EM BRANCO

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada



Selo Digital nº
1197683C3000000068483197

CERTIDÃO

Pedido nº 611106

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.215/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 34381, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCGJ).
Praia Grande, 18 de fevereiro de 2019



Oficial:	31,68
Estado:	9,00
IPESP:	6,16
Reg. Civil:	1,67
T. Justiça:	2,17
M. Público:	1,52
Município:	1,67
Total:	53,87
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: RAFAEL LAGO

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada

Emitido por Viteria Lima Honorato às 12:08:03h

Este documento é copia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01N605Dy.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO APARECIDO FERREIRA JUNIOR, CPF nº 09.092.022-23, ass 102587, subcom número WPPGE223702363866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento?do=informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQNF39mDy.

LIVRO N.º 2 • REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula **35.186** ficha **01** Em 30 de Novembro de 1988

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 16, da quadra nº 11, do loteamento denominado Irapuru, situado à Rua Dez, no perímetro urbano -- desta comarca.

UM LOTE DE TERRENO, medindo 11,00 metros de frente para a re-ferida rua; 38,00 metros da frente aos fundos, de ambos os la- dos, confrontando de um lado com o lote nº 15, do outro lado- com o lote nº 17, e nos fundos com o lote nº 04, encerrando a área de 418,00 m2.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 016 0000-9 Exercício de 1.988.

PROPRIETÁRIO: GIOVANNI EGISTO MERENNA, italiano, casado, re-- presentante comercial, RNE-W406174-N-DPMAF, CIC. nº 058.998.188-91, residente e domiciliado em São Paulo-SP, à -- Rua Eva Bloch, nº 13, Vila Mariana.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 50.210, do Cartório do Re- gistro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SA.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/35.186 Em 30 de Novembro de 1.988.

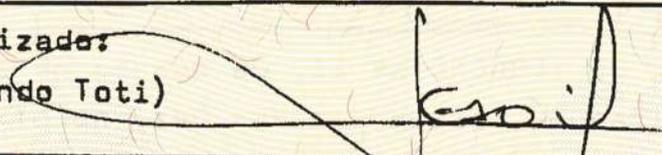
Por requerimento firmado nesta cidade, aos 22 de setembro de 1.988, foi autorizada a presente averbação para ficar constan- do que na época da aquisição do imóvel desta matrícula em 03 de setembro de 1.973, o proprietário, GIOVANNI EGISTO MERENNA, era casado sob o regime da comunhão universal de bens, com -- CITTI LARA MERENNA, italiana, do lar, RNE-W633361-7-DPMAF, con- forme certidão extraída do assento de casamento nº 28.403, li- vro nº 114, fls. 67, expedida aos 13 de julho de 1.961, pelo Cartório do Registro Civil do 19º Subdistrito - Ipiranga, Co- marca de São Paulo-SP.

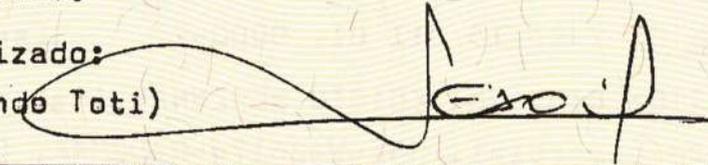
"Continua no verso"

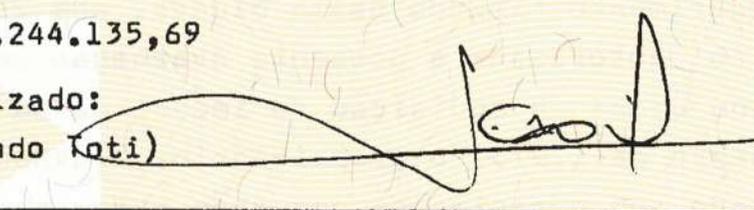


matrícula
35.186

ficha
01
verso

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) 

Av.02/35.186 Em 30 de Novembro de 1.988.
A presente averbação é feita "ex officio", para ficar constando que a Rua Dez denomina-se atualmente Rua Bolivia, conforme Decreto nº 238, de 03 de novembro de 1.972, mencionado na certidão nº 1.944/88, expedida aos 01 de setembro de 1.988, pela Prefeitura local.
O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) 

Av.03/35.186 Em 30 de Novembro de 1.988.
Pelo requerimento referido na AV.01, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que no imóvel desta matrícula foi construída uma casa residencial térrea, com a área de 150,59 m2, que recebeu o nº 515 da Rua Bolivia, conforme certidão nº 1.375/88, de 30 de setembro de 1.988, expedida pela Prefeitura local, certidão mencionada na AV.02, e CND. do - - IAPAS nº 136862, série "B", expedida aos 30 de agosto de 1988, pela Agência de São Vicente-SP.
VALOR: Cz\$ 3.244.135,69
O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) 

AV.04/35.186 - Praia Grande, 12 de maio de 1.999.
> Nos termos do formal de partilha expedido em 10 de agosto de 1.989, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III -
"continua na ficha 02"

Bertha J
Escriv

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ABREU FERREIRA, em 30/11/2022 às 10:58, sob o número WPGCF2370286866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQFNS990dy.



91

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
35.186

FICHA
02

Em 12 de maio de 1.999.

Jabaquara/Saúde, Comarca de São Paulo-SP, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária **CITTI LARA MERENNA** é portadora do CIC 135.572.918-12, conforme xerox autenticada da certidão de quitação de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, expedida em 17 de fevereiro de 1.989, pela DRF/SP/ARF/Vila Mariana.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)

R.05/35.186 - Praia Grande, 12 de maio de 1.999.

Nos termos do formal de partilha referido na Av.04, extraído dos autos de arrolamento número 426/89, dos bens deixados por falecimento de **CITTI LARA MERENNA**, ocorrido aos 24 de junho de 1.988, homologado por r. sentença de 06 de junho de 1.989, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida vara, Exmo. Sr. Dr. Theodoro Cambrea Filho, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de NCZ\$ 941,67, foi partilhado, cabendo ao viúvo-meeiro, **GIOVANNI EGISTO MERENNA**, já qualificado, a metade ideal, e a cada um dos herdeiros-filhos, **GIUSEPPE MARIO MERENNA**, farmacêutico, RG 13.737.640, CIC 037.720.666-79, **LILIANA MERENNA**, auxiliar de contabilidade, RG 15.165.161, CIC 094.637.748-07, e **ROSALINA MERENNA**, auxiliar de contabilidade, RG 15.548.316, CIC 064.546.428-79, todos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Eva Block, 13 - Jabaquara, uma parte ideal equivalente a 1/6.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)

AV.06/35.186 - Praia Grande, 04 de outubro de 2.001.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 08 de julho de 1999, no Registro Civil e Tabelionato da sede desta Comarca, livro 756, pág. 203, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 17.332, livro B-059, fls.

“continua no verso”



Lúcia Teixeira
Escriturante Autorizada

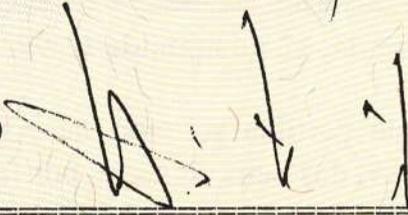
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FÉLIX GONÇALVES DE SAUS, em 12/05/2022 às 10:25:57, sob o número WPPGE23702363866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQFQ399dy.

MATRÍCULA
35.186

FICHA
02
VERSO

262, expedida aos 20 de julho de 1999, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Oitavo Subdistrito - Santana, Comarca de São Paulo-SP, é feita a presente averbação para consignar que o proprietário **GIUSEPPE MARIO MERENNA** casou-se no dia 26 de agosto de 1989, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob número 5.159, Livro 03 - Registro Auxiliar, no Terceiro Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com **ROSANGELA MARIA BASSI**, brasileira, contadora, RG 13.209.634-1-SSP/SP, CIC 042.898.348-09, a qual passou a assinar-se **ROSANGELA MARIA BASSI MERENNA**. O Escrevente: Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes).

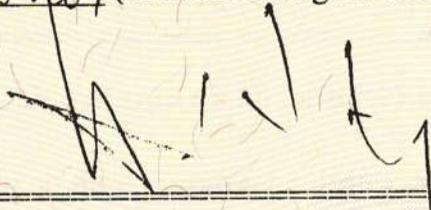
O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



AV.07/35.186 – Praia Grande, 04 de outubro de 2.001.

Nos termos da escritura pública e da certidão referidas na Av.06 retro, é feita a presente averbação para consignar que por r. sentença de 22 de dezembro de 1994, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, Comarca de São Paulo - Capital, Exmo. Sr. Dr. Alexandre Alves Lazzarini, foi homologada a separação consensual do casal **GIUSEPPE MARIO MERENNA** e **ROSANGELA MARIA BASSI MERENNA**, voltando a separanda a assinar o nome de solteira, ou seja, **ROSANGELA MARIA BASSI**, cuja a separação foi convertida em divórcio por r. sentença de 28 de agosto de 1996, que transitou de julgado, proferida pela Mma. Juíza de Direito da referida Vara acima mencionada, Exma. Sra. Dra. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez. O Escrevente: Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



“continua na ficha 03”

Bertha
Escre

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MIGUEL DE ASSIS PAES, em 04/10/2002 às 10:25:57, sob o número WPPGE23702-863866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQK396Dy.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
35.186

FICHA
03

Em 04 de outubro de 2.001. *AM*

AV.08/35.186 – Praia Grande, 04 de outubro de 2.001.

Nos termos da escritura pública referida na Av.06 retro, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 6.367, livro B-027, fls. 248, expedida aos 08 de novembro de 1996, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Curitiba-PR, é feita a presente averbação para consignar que o proprietário **GIUSEPPE MARIO MERENNA** casou-se no dia 08 de novembro de 1996, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **GISELE PIZZATO**, brasileira, empresária, RG 5.150.470-4-SSP/PR, CPF 768.364.369-68. O Escrevente: Francisco Miguel Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

[Handwritten signature]

AV.09/35.186 – Praia Grande, 04 de outubro de 2.001.

Nos termos da escritura pública referida na Av.06 retro, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 28.501, livro B-096, fls. 191, expedida aos 15 de junho de 1994, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Vigésimo Primeiro Subdistrito - Saúde, Comarca de São Paulo - Capital, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária **LILIANA MERENNA** casou-se no dia 28 de abril de 1990, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **JOSIMAR MONTEIRO DA SILVA**, brasileiro, representante comercial, RG 14.166.442-SSP/SP, CPF 029.763.698-79. O Escrevente: Francisco Miguel Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

[Handwritten signature]

R.10/35.186 – Praia Grande, 04 de outubro de 2.001.

Pela escritura pública referida na Av.06 retro, **GIOVANNI EGISTO MERENNA;**
“continua no verso”

Lúcia Teixeira
Agente Autorizada



FSC MISTO Papel 100334

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO MIGUEL ASSIS PAES, em 04/10/2001 às 10:55:57, sob o número W1PGE223702363866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.fsp.jus.br/pastadigital/pa/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B000390604.

MATRÍCULA

35.186

FICHA

03

VERSO

GIUSEPPE MARIO MERENNA, assistido por sua mulher, **GISELE PIZZATO**; **ROSANGELA MARIA BASSI**; **LILIANA MERENNA**, assistida por seu marido, **JOSIMAR MONTEIRO DA SILVA**; e **ROSALINA MERENNA**, todos já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **CARMEN HELENA MOLINA CASTILLO**, do lar, RG 4.330.172-1-SSP/SP, CIC 038.942.768-35, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Bolívia, número 517, Jardim Guilhermina, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, com **EUCLIDES ESLAVA CARRION**, aposentado, RG 2.642.277-3-SSP/SP, CIC 016.659.018-53, brasileiros, pelo valor de R\$ 60.000,00. O Escrevente: *Francisco Miguel de Assis Paes* (Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:

(José Rodrigues de Lima)

R.11/35.186 - Praia Grande, 04 de março de 2.002.

Por escritura pública lavrada aos 18 de janeiro de 2.002, no Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Solemar desta Comarca, livro 432, fls. 288, **CARMEN HELENA MOLINA CASTILLO**, e seu marido, **EUCLIDES ESLAVA CARRION**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ADAUTO DORATIOTTO**, representante comerciante, RG 6.636.388-3-SSP-SP, CPF/MF 994.279.238-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **RITA DE CASSIA MALANGA DORATIOTTO**, do lar, RG 15.965.252-SSP-SP, CPF/MF 052.318.918-43, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Atucuri, 454, Vila Carrão, pelo valor de R\$ 70.000,00.

A Esc. Autorizada:

(Rosana Mariano de Campos)

AV.12/35.186 - Praia Grande, 18 de junho de 2.012.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 17 de maio de 2.012, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.520,

- "continua na ficha 04"

ai

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
35.186

FICHA
04

Em 18 de junho de 2.012.

página 090, e da cópia autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 4410, livro B-0018 Aux., folhas 226, expedida aos 19 de abril de 2.007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Terceiro Subdistrito – Penha de França, da Comarca da Capital – SP, é feita a presente averbação para consignar que por r. sentença de 30 de março de 2.007, que transitou em julgado, proferida pela MMª Juíza de Direito Auxiliar da Primeira Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé, da Comarca da Capital - SP, Exma. Sra. Dra. Fernanda Mendes Simões Colombini, foi homologada a separação consensual de **ADAUTO DORATIOTTO** e **RITA DE CASSIA MALANGA DORATIOTTO**, a qual voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, **RITA DE CASSIA MALANGA**.

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)

R.13/35.186 - Praia Grande, 18 de junho de 2.012.

Pela escritura pública referida na AV.12 retro, **ADAUTO DORATIOTTO** e **RITA DE CASSIA MALANGA**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **ANDERSON ADOLFO DORATIOTTO**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 41.888.216-SSP/SP, CPF/MF 440.615.068-46, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bolívia, número 515, Guilhermina, CEP 11.701-850, pelo valor de R\$ 100.000,00.

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.14/35.186 - Praia Grande, 24 de agosto de 2.016.

Nos termos do r. mandado expedido aos 19 de julho de 2016, pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, Comarca de São Paulo-SP, Exmo. Sr. Dr. Antonio Manssur Filho, extraído dos autos do processo número 0109826-93.2007.8.26.0008, movida por **MARCELO TADEU ALVES**, em face de **ADAUTO DORATIOTTO**, já qualificado, é feita a presente averbação

-
“continua no verso”

Flávia Teixeira
Autorizada

MATRÍCULA
35.186

FICHA
04
VERSO

para consignar que foi declarada ineficaz a alienação do imóvel objeto da presente matrícula, referida no R.13 retro, com relação ao crédito em execução no referido processo.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 447648 de 12/08/2016

AV.15/35.186 - Praia Grande, 14 de agosto de 2.018.

FICA CANCELADA a averbação de ineficácia referida na AV.14 retro, nos termos do r. mandado expedido aos 24 de julho de 2018, através do processo nº 0109826-93.2007.8.26.0008, Ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, da Comarca de São Paulo-SP, Exmo. Sr. Dr. Antonio Manssur Filho.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 494557 de 01/08/2.018.

R.16/35.186 - Praia Grande, 23 de setembro de 2.019.

Por escritura pública lavrada aos 31 de outubro de 2018, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1989, página 386, **ANDERSON ADOLFO DORATIOTTO**, já qualificado, transmitiu por venda o imóvel objeto da presente matrícula, à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ sob número 30.078.339/0001-71, pelo valor de R\$ 376.200,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 522695 de 18/09/2019
Selo digital nº 119768321000000019274419M

“continua na ficha 05”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ABREU FERREIRA, em 14/08/2018 às 10:25:57, sob o número WPPGE23702363866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0F6396D.

Bertha

05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
35.186	05

Em 23 de setembro de 2.019.

R.17/35.186 - Praia Grande, 23 de setembro de 2.019.

Por escritura pública lavrada aos 31 de julho de 2019, no Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca, livro 2053, páginas 217/220, **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto da presente matrícula, à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 503, Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 33.957.826/0001-00, pelo valor de R\$ 391.900,00.

O Oficial Substituto:
 (Célio Tomaz de Jesus)
 Protocolo nº 521570 de 03/09/2019
 Selo digital nº 11976832100000019274719G



EM BRANCO

Bertha Lúcia Teixeira
 Escrevente Autorizada



CERTIDÃO

Pedido nº 683182

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 35186, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
 Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).
 Praia Grande, 1 de fevereiro de 2021

Oficial:	34,74
Estado:	9,87
IPESP:	6,75
Reg.Civil:	1,83
T.Juiz:	2,38
M.Público:	1,67
Município:	1,83
Total:	59,07
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA

Emitido por Caroline Jesus Souza às 10:31:48h

Bertha Lúcia Teixeira
 Escrevente Autorizada

FSC
 MBN
 Papel
 C-010331
Bertha Lúcia Teixeira
 Escrevente Autorizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ABREU FERREIRA, inscrita no RFB nº 10.902.022.23.ass1102587, sob o número WPPGE237023638666. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código BQKFS99Mdy.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula 38.609 ficha 01 Em 05 de julho de 1989

IMÓVEL: CASA situada na Avenida Copacabana, nº 366, e seu respectivo terreno do JARDIM GUILHERMINA, no perímetro urbano -- desta comarca.

UMA CASA, e seu terreno medindo 6,00 metros de frente, por -- 39,53 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo -- nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de --- 237,00 m2, confrontando à esquerda de quem da avenida olha pa -- ra o imóvel, com o lote nº 19, da quadra nº 41, do Jardim Gui -- lhermina, à direita com parte do lote nº 20, e nos fundos com o lote nº 03.

CONTRIBUINTE: 2 02 07 041 020 0001-0 Exercício de 1.989.

PROPRIETÁRIA: ERNA FRIEDA EBERLEIN NETTO, brasileira, viúva, -- do lar, RG. nº 763.120-SSP/SP, CIC. nº 209.092.098-04, resi -- dente e domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Frei Antonio Santa -- na Galvão, nº 30.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 29.631, do Cartório de Regis -- tro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

R.01/ 38.609 Em 05 de julho de 1989.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, de 02 de junho de -- 1.989, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato da sede -- desta comarca, livro nº 434, fls. 010, a proprietária ERNA -- FRIEDA EBERLEIN NETTO, já qualificada, vendeu o imóvel a ANTO -- NIO MARTINI GONÇALVES, aposentado, RG. nº 1.774.423-SSP/SP, - CIC. nº 292.311.328-49, residente e domiciliado nesta cidade, --

"Continua no verso"



Este documento é cópia do original. Assinatura digitalizada pelo FERNANDES ARAÚJO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0F63969y.

matrícula
38.609

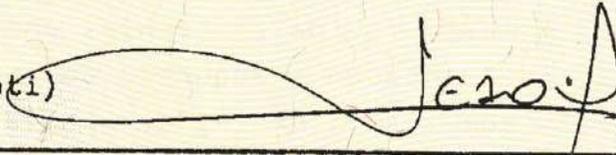
ficha
01 verso

à Rua Osvaldo de Oliveira, nº 460, apto. 09, Boqueirão, casa-
do sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente
à Lei Federal nº 6.515/77, com NAIR TIRADO MARTINI, do lar, -
RG. nº 9.112.637-SSP/SP, ambos brasileiros.

VALOR: NCz\$ 15.000,00.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)

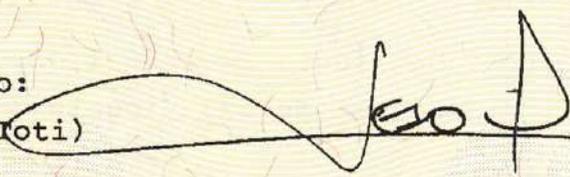


AV.2- Em 11 de maio de 1.992.

Por escritura pública de venda e compra, de 27 de março de ---
1.992, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato da sede des-
ta comarca, livro nº 486, fls. 338, foi autorizada a presente-
averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula -
tem atualmente o nº 469 da **AVENIDA COPACABANA**, conforme certi-
dão nº 1.249, expedida em 05 de maio de 1.992, pela Prefeitura
local.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



R.3- Em 11 de maio de 1.992.

Pela escritura referida na Av.02, os proprietários, **ANTONIO --
MARTINI GONÇALVES**, e sua mulher, **NAIR TIRADO MARTINI**, já quali-
ficados, venderam o imóvel a **ANTONIO CABUS GALLARDO**, aposenta-
do, RNE nº W623294-2-SE/DPMF, CIC nº 167.329.288-72, residen-
te e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Otavio Tarquinio de -
Sousa, nº 606, Campo Belo, casado sob o regime da comunhão uni-
versal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, com -
MARIA ARGILES GATIUS DE CABUS, do lar, RNE nº W613225-R-SE/---
DPMF, CIC nº 125.538.198-11, espanhóis.

"continua na ficha 2"

Sheila Lisandra
Preposto Autc



[Handwritten signature]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP.

matrícula 38.609 ficha 02 Em 11 de maio de 19 92

VALOR: Cr\$ 15.000.000,00.
O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) *[Handwritten signature]*

AV.4- Em 11 de maio de 1.992.
Nos termos do Decreto Municipal nº 193, de 09 de setembro de 1.971, verifica-se que a **AVENIDA COPACABANA** se denomina atualmente **RUA COPACABANA**. Ato isento de selos e emolumentos.
Microfilme nº 76.523.
O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti) *[Handwritten signature]*

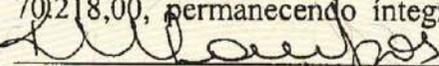
R.05/38.609 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.006.
Nos termos do formal de partilha expedido aos 22 de fevereiro de 2.005 e aditado aos 05 de dezembro de 2.005, pelo Primeiro Ofício do Juízo de Direito da Primeira Vara da Família e Sucessões - Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-Capital, nos autos da Ação de Arrolamento - Processo número 002.03.071964-1, dos bens deixados por falecimento de **ANTONIO CABUS GALLARDO**, ocorrido em 01 de novembro de 2.003, homologado por r.sentença de 29 de novembro de 2.004, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Giaquinto, o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuído à viúva-meeira **MARIA ARGILES GATIUS DE CABUS**, já qualificada. Valor venal: R\$ 70.218,00. Eu, *[Handwritten signature]* (Rosana Mariano de Campos), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.
O Oficial: *[Handwritten signature]*

R.06/38.609 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.006.
Nos termos do formal de partilha referido no R.05 retro, o imóvel objeto da presente
"continua no verso"

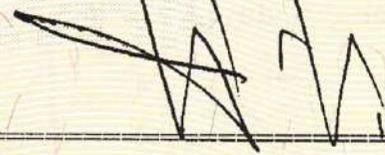
108 Santos
Rizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA APARECIDA FERREIRA DE SAUS, em 10/09/2022 às 10:25:57, sob o número WPPGE23702363866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pags/edital/09AbrilConferenciaDocumnto.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B09F39999.

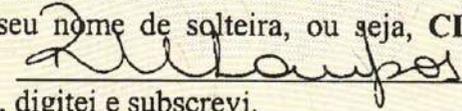
matrícula	ficha
38.609	02 verso

matrícula foi atribuído ao herdeiro-filho **ANTONIO CABUS**, brasileiro, corretor de imóveis, RG 12.266.166-7, CPF/MF 091.695.408-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **CLAUDIA NATALIA ACUNA MENESES CABUS**, chilena, estilista, filha de Heriberto Acuna Lopes e de Baltica Magaly Meneses Maureira, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Otavio Tarquinio de Souza, 606, Campo Belo. Valor venal: R\$ 70.218,00, permanecendo íntegro o usufruto vitalício referido no R.05 retro. Eu,  (Rosana Mariano de Campos), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

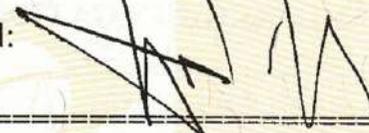
O Oficial:



AV.07/38.609 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.006.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 19 de dezembro de 2.005, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 410, livro BA-3, fls. 110, expedida aos 22 de setembro de 2.005, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Trigésimo Subdistrito - Ibirapuera da Comarca de São Paulo-Capital, é feita a presente averbação para consignar que por r.sentença de 08 de agosto de 2.005, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara da Família e Sucessões de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-Capital, Exmo. Sr. Dr. Francisco Giaquinto, foi homologado o divórcio de **ANTONIO CABUS** e **CLAUDIA NATALIA ACUNA MENESES CABUS**, voltando a divorcianda a assinar-se o seu nome de solteira, ou seja, **CLAUDIA NATALIA ACUNA MENESES**. Eu,  (Rosana Mariano de Campos), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:



AV.08/38.609 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.006.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 03 de outubro de 2.005, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.078, página 12, **MARIA ARGILES GATIUS DE CABUS**, já qualificada, renunciou expressamente ao usufruto vitalício que exercia sobre o imóvel objeto da presente

“continua na ficha 03”

Sheila Lisandra
Preposto Au



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA 38.609

FICHA 03

Em 16 de janeiro de 2.006.

Handwritten signature

matricula e objeto do registro numero 05 retro, o qual fica cancelado, pelo valor de R\$ 33.207,45. Eu, Rosana Mariano de Campos (Rosana Mariano de Campos), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

Handwritten signature of the official

R.09/38.609 - Praia Grande, 16 de janeiro de 2.006.

Por escritura pública lavrada aos 03 de outubro de 2.005, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.078, página 14, ANTONIO CABUS, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a JOAQUIM NICOLAU DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG 7.473.200-SSP-SP, CIC 398.707.668-20, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Solidoneo Leite, 245, Vila Prudente, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com MARIA APARECIDA ROSA DA SILVA, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG 10.975.971-SSP-SP, CIC 855.424.668-34, pelo valor de R\$ 70.218,00. Eu, Rosana Mariano de Campos (Rosana Mariano de Campos), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

Handwritten signature of the official

R.10/38.609 - Praia Grande, 30 de setembro de 2.019.

Por escritura pública lavrada aos 05 de setembro de 2019, no Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca, livro 2.060, páginas 251 a 254, JOAQUIM NICOLAU DA SILVA, e sua mulher MARIA APARECIDA ROSA DA SILVA, já qualificados no R.09 retro, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à SCULP RESIDENCIAL PORTINARI V SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Copacabana, número 469, Guilhermina, CEP 11701-670, inscrita no CNPJ/MF sob número 30.957.389/0001-29, pelo valor de R\$ 260.400,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 522692 de 18/09/2019.

Selo digital nº 1197683210000000196230191

Sheila Lisandra dos Santos Preposto Autorizado



CERTIDÃO Pedido nº 687353

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 38609, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé. Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ). Praia Grande, 4 de março de 2021

Oficial:	34,74
Estado:	9,87
IPESP:	6,75
Reg.Civil:	1,83
T.Juiz:	2,38
M.Público:	1,67
Município:	1,83
Total:	59,07
Recolhimentos feitos por guia	

Handwritten signature

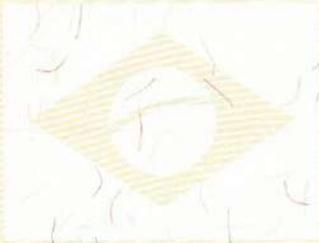
Emitido por Maryane Silva dos Anjos às 16:08:10

Selo Digital nº 1197683C3000000527320212

Solicitado por: TAMARA VARELA

Sheila Lisandra dos Santos Preposto Autorizado

Este documento é copia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.sfp.jus.br/pasta_digital/OrganizConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B09F89999y.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.matricula
42.785ficha
01

Em 02 de janeiro de 1990

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 124, do loteamento denominado PICO NE, situado no perímetro urbano desta comarca.

UM LOTE DE TERRENO, medindo 10,00 metros de frente para a Rua existente corovada, por 35,80 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando a área de 351,75 m², confrontando pelo lado direito da quem da rua ilha para o imóvel, com o lote nº 117, pelo lado esquerdo com o lote nº 125, e nos fundos com propriedade de Sanchez.

CONTRIBUINTE: 1 01 21 016 124 0000-1 Exercício de 1.989.

PROPRIETÁRIOS: ZULMIRA CRISTINO BORIN, portuguesa, do lar, RG nº 1.887.241-SSP-SP, CPF/MF nº 036.010.648-04, e seu marido - JOSÉ WILTZ BORIN, contabilista, RG nº 3.120.311-SSP-SP, brasileiro, CPF/MF nº 103.880.048-00, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal número -- 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida de General Olímpio da Silveira, nº 33, 7º andar, apto. 71, -- Santa Cecília.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 16.998, do Cartório de Registro de Imóveis de Comarca de São Vicente-SP.

O Esp. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)

R.01/ 42.785

Em 02 de janeiro de 1990.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, de 22 de setembro de 1.989, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Solemar, deste município e comarca, livro nº 136, fls.-

"continua no verso"

matrícula

42.785

ficha

01

verso

133v^o, os proprietários, ZULMIRA CRISTINO BORIN e seu marido JOSÉ WILTZ BORIN, já qualificados, venderam o imóvel a VILMA DE BRITTO MADEU, do lar, RG nº 5.735.644-0-SSP-SP, CIC número 114.123.318-82, residente e domiciliada em São Paulo-SP, à -- Rua Cesar Guimarães, nº 77, Jardim de Glória, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, com WILSON MADEU, gravador, RG nº 1.878.631-SSP-SP, ambos brasileiros.

VALOR: R\$ 5.000,00.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



RV.02/42.785

Em 02 de janeiro de 1990.-

A presente averbação é feita "ex officio", para ficar constando que a Rua existente Aprovada denomina-se atualmente Rua Major Rubens Vaz, conforme Decreto nº 117, de 23 de fevereiro de 1.970, mencionado na certidão nº 1.476/87, expedida em 18 de julho de 1.987, e editada na mesma data, pela Prefeitura - local.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)



AV.03/42.785 - Praia Grande, 19 de janeiro de 2.006.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 08 de dezembro de 2.005, e da carta de habitação número 8849, de 17 de julho de 1.991 e do aviso de lançamentos de impostos (IPTU) 010112687, ambos expedidos pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea isolada com edícula.

"continua na ficha 02"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA WILSON MADEU, em 08/19/2022 às 10:57, sob o número WPPGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B0F89909.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRICULA

FICHA

42.785

02

Em 19 de janeiro de 2.006.

cota e área de 184,15 m2, que recebeu o número 928 da Rua Major Rubens Vaz. Foi apresentada a CND do INSS número 036222005-21033080, expedida aos 25 de novembro de 2.005. Valor de R\$ 70.000,00. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

AV.04/42.785 - Praia Grande, 19 de janeiro de 2.006.

Nos termos do requerimento e do aviso de lançamentos de impostos (IPTU) referidos na AV.03, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado atualmente na referida repartição pública sob a codificação 2 01 21 016 124 0000-7. Eu, Francisco Miguel de Assis Paes (Francisco Miguel de Assis Paes), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.05/42.785 - Praia Grande, 30 de junho de 2.009.

Nos termos do formal de sobrepartilha expedido aos 18 de fevereiro de 2009, pelo Juízo de Direito da Décima Segunda Vara da Família e Sucessões do Fórum Central, Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos da ação de Arrolamento - Processo número 583.00.1997.517427-9 (467/97), dos bens deixados por falecimento de VILMA DE BRITTO MADEU, ocorrido aos 03 de abril de 1997, homologado por r. sentença de 17 de dezembro de 2008, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Ricardo Pereira Junior, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 127.682,12, foi partilhado, cabendo ao viúvo meeiro WILSON MADEU, já qualificado, uma parte ideal equivalente a 50%, e a cada um dos herdeiros filhos MAURO MADEU, brasileiro, securitário, RG 11.923.131-1-SSP/SP, CPF 089.899.918-97, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com MARIA CRISTINA WICHER MADEU, brasileira, securitária, RG 18.156.761-1-SSP/SP, CPF 125.534.108-40, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Luiz Delfino, número 90, Aclimação, MARCELO MADEU, brasileiro, empresário, RG 11.923.132-3-

“ continua no verso “

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA WILSON MADEU e FERREIRA WILSON MADEU em 08/09/2022 às 10:57, sob o número WPMFGE22702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código B01F89909.

matrícula

47.783

ficha

01

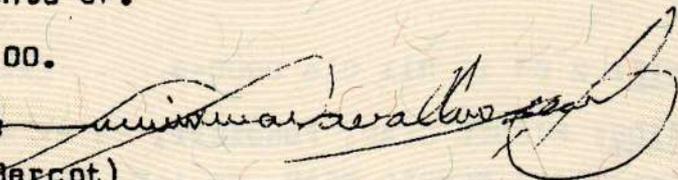
verso

Av.02/47.783

Em 23 de janeiro de 1991.-

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 19 de novembro de 1.990, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que no imóvel desta matrícula, foi construída uma casa-residencial, com a área de 75,44 m², que recebeu o nº 537 da Rua Bolívia, conforme certidões nºs 1147 e 2473, expedidas em 29 de agosto de 1.990, pela Prefeitura local e CND do IAPAS - nº 139073, série "B", expedida em 12 de julho de 1.990, pela agência de São Vicente-SP.

VALOR: CR\$ 100.000,00.

A Oficial Interina: 
(Guiomar Carvalho Berçot)

R.03 -

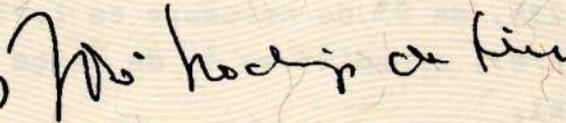
Em 16 de abril de 1.991.

Por escritura pública de venda e compra, de 05 de abril de 1.991, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato da sede desta comarca, livro nº 469, fls. 080, os proprietários MIGUEL DEAN, e sua mulher ODILA MENDES DEAN, já qualificados, venderam o imóvel a JOSÉ DE BRITO POLI, militar da reserva, RG. nº 12.986-SSP-SP, residente e domiciliado em São Paulo-SP, à Avenida Itaberaba, nº 528, Freguesia do Ó, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, com ODILA NAVARRO POLI, do lar, RG. nº 103.156-SSP-SP, brasileiros, portadores do CIC nº 126.081.738-53.

VALOR: Cr\$ 5.500.000,00

Microfilme nº 68.166

O Esc. Autorizado:
(José Rodrigues de Lima)



"continua na ficha 2"

MATRÍCULA

47.783

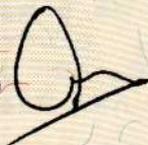
FICHA

02

VERSO

HERMINIA CORDEIRO, casou-se no dia 03 de agosto de 2.006, sob o regime da separação obrigatória de bens, com GIANPIETRO CHINELLATO, italiano, CPF 170.532.938-15, filho de Antonio Chinellato e de Iolanda Sabbá, passando a contraente a assinar-se JEANETE HERMINIA CORDEIRO CHINELLATO.

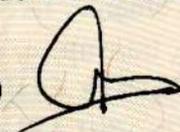
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



AV.07/47.783 - Praia Grande, 13 de junho de 2.011.

Nos termos da escritura pública referida na Av.06 retro, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de óbito número 134.391, livro C-209, folha 118, expedida aos 13 de novembro de 2.009, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito da Sede da Comarca de Santos-SP, é feita a presente averbação para consignar o falecimento de GIANPIETRO CHINELLATO, ocorrido aos 08 de outubro de 2.009.

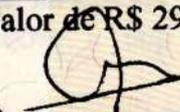
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.08/47.783 - Praia Grande, 13 de junho de 2.011.

Pela escritura pública referida na Av.06 retro, JEANETE HERMINIA CORDEIRO CHINELLATO, também conhecida como JEANETE HERMINIA CORDEIRO, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **JOSÉ SILVA DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, aposentado, RG 3.110.900-SSP-SP, CPF 613.959.518-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tupi, número 522, Vila Tupy, e **MARCELO ALCALDE DE OLIVEIRA**, brasileiro, administrador de empresas, RG 17.865.516-SSP-SP, CPF 124.363.158-92, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Casa do Ator, número 783, apto 142, CEP 04546-003, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **SORAYA CORREA DE CASTRO OLIVEIRA**, brasileira, do lar, RG M-8.691.069-SSP-SP, CPF 036.166.426-55, pelo valor de R\$ 290.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



“continua na ficha 03”



MATRÍCULA
47.783

FICHA
03

Em 11 de julho de 2.013.

03

AV.09/47.783 - Praia Grande, 11 de julho de 2.013.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 26 de junho de 2.013, e da certidão 254/2013, expedida aos 26 de junho de 2.013, pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula sofreu um acréscimo em sua área construída de 231,56 m², totalizando 307,00 m². Foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob número 000482013-21033828, emitida aos 04 de junho de 2.013, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor: R\$ 10.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus).

R.10/47.783 - Praia Grande, 09 de outubro de 2.014.

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo-SP, aos 10 de setembro de 2014, **JOSÉ SILVA DE OLIVEIRA** e **MARCELO ALCALDE DE OLIVEIRA**, e sua mulher, **SORAYA CORREA DE CASTRO OLIVEIRA**, todos já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **LEONEL HERNANDEZ JÚNIOR**, brasileiro, administrador geral, RG 244150990-SSP/SP, CPF/MF 250.997.618-44, e sua mulher, **RUBIANA HERNANDEZ**, brasileira, empresária, RG 284464545-SSP/SP, CPF/MF 259.325.488-27, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bolívia, 537, Jardim Guilhermina, pelo valor de R\$ 600.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 408690 de 02/10/2014.

“ continua no verso “



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES OLIVEIRA, R.10/47.783, e terá validade jurídica somente se for autenticado no site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 04066080m. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 04066080m.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 27 de junho de 2.018.

MATRÍCULA 47.783

FICHA 04

Handwritten signature

Handwritten 'OX'

Rua Bolívia, 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF 30.078.339/0001-71, pelo valor de R\$ 581.700,00.

O Oficial Substituto: (Célio Tomaz de Jesus) Protocolo nº 491094 de 12/06/2018

Handwritten signature

EM BRANCO

CERTIDAO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente.

Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.

Praia Grande 28 / 06 / 2018

- Oficial: 30,69
Estado: 8,72
C.Prev: 5,97
R.Civil: 1,62
Tr.Just: 2,11
Min.Pub: 1,47
ISS: 1,62
Total: 52,20

selos pagos por verba, conforme guia

Handwritten signature of Roberto Gonçalves Guimarães

Roberto Gonçalves Guimarães Escrevente Autorizado

Vertical text on the right edge: Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA em 28/06/2018 às 10:25:57, sob o número WPPFCFE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código E0PE60E09m.





REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

LIVRO N.º 2 . REGITRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

fls. 30088

matricula 56.962 ficha 01 Em 19 de janeiro *Jan.* de 19 93.

IMÓVEL: Lote de terreno nº 13, da quadra nº 11, do loteamento denominado IRAPURU, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a RUA DEZ, 38,10 metros de ambos os lados e -- 11,00 metros nos fundos, encerrando a área de 419,00 m2, con-- frontando de um lado com o lote nº 12, de outro lado com o lo-- te nº 14 e nos fundos com o lote nº 07, todos da mesma quadra.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 013 0000-5

PROPRIETÁRIO: ANTONIO MORGANTI, brasileiro, casado, proprietá-- rio, RG nº 769.619-SP, CIC nº 165.971.338-20, re-- sidente e domiciliado em Santo André-SP, na Rua São José Opera-- rio, nº 407.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 5.655, do Cartório de Regis-- tro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Interventor: *Luis Carmo Pascoal*
(Luis Carmo Pascoal)

AV.1- Em 19 de janeiro de 1.993.

Por escritura de 07 de novembro de 1.983, do Cartório do Regis-- tro Civil e Tabelionato da sede desta comarca, livro nº 320, -- fls. 049, foi autorizada a presente averbação, para ficar cons-- tando que o proprietário ANTONIO MORGANTI, adquiriu o imóvel -- em 08 de agosto de 1.963, casado sob o regime da comunhão uni-- versal de bens, com PELLENOPE BOSCAIOLI MORGANTI, brasileira, -- proprietária, RG nº 1.452.760-SP, conforme certidão extraída -- do assento de casamento nº 019, livro B-002, fls. 117, expedi-- da aos 11 de janeiro de 1.993, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito do Município e Comarca de Santo André-SP.

O Oficial Interventor: *Luis Carmo Pascoal*
(Luis Carmo Pascoal)

"continua no verso"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO VIEIRA FERREIRA, em 19/01/2022 às 10:56:57, sob o número WPPRGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 8066070nm.



LIVRO N.º 2 . REGITRO GERAL / Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

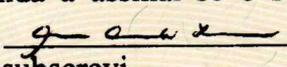
matricula 56.962 ficha 02 Em 19 de janeiro de 19 93.

VALOR: Cr\$ 2.200.000,00.

Microfilme nº 87.266.

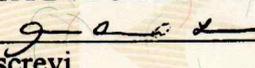
O Oficial Interventor: 
(Luis Carmo Pascoal)

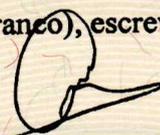
AV.05/56.962 - Praia Grande, 17 de junho de 2.008.

Nos termos da carta de sentença expedida aos 27 de maio de 2.008, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara de Família e Sucessões desta Comarca, extraída dos autos de separação consensual - processo número 2448/07 (antigo 1500/87), requerida por **ENOCK RODRIGUES CARDOSO**, brasileiro, projetista, RG 3.814.815-SP, CPF 304.615.538-72, e **SUELI AKERMANN CARDOSO**, brasileira, do lar, RG 13.226.520, CPF 062.141.688-62, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bolivia, número 551, Jardim Guilhermina, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 30.789, livro B/104, fls. 15, expedida aos 05 de novembro de 1.987, pelo Registro Civil do Décimo Quarto Subdistrito - Lapa, Comarca de São Paulo-SP, é feita a presente averbação para consignar que por r. sentença de 09 de outubro de 1.987, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida vara, Exmo. Sr. Dr. Antonio Frederico O. C. Souto Côrrea, foi homologada a separação consensual do casal **ENOCK RODRIGUES CARDOSO** e **SUELI AKERMANN CARDOSO**, voltando a separanda a assinar-se o seu nome de solteira, ou seja, **SUELI AKERMANN**. Eu,  (Alda Gonçalves Franco), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: 

R.06/56.962 - Praia Grande, 17 de junho de 2.008.

Nos termos da carta de sentença referida na AV.05 supra, o imóvel objeto da presente matrícula foi atribuído ao separando **ENOCK RODRIGUES CARDOSO**, já qualificado. Valor Venal R\$ 122.271,42. Eu,  (Alda Gonçalves Franco), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: 

“continua no verso”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA, SUELI AKERMANN, em 17/06/2008 às 10:25:57, sob o número WPPRGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 04PE6070hm.

matricula

56.962

ficha

02
Verso

R.07/56.962 - Praia Grande, 25 de junho de 2.018.

Por escritura pública lavrada aos 12 de abril de 2018, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1951, página 368, **ENOCK RODRIGUES CARDOSO**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 30.078.339/0001-71, pelo valor de R\$ 289.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 491098 de 12/06/2018.



EM BRANCO

CERTIDÃO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Praia Grande 26 / 06 / 2018

Oficial: 30,69
Estado: 8,72
C.Prev: 5,97
R.Civil: 1,62
Tr.Just: 2,11
Min.Pub: 1,47
ISS: 1,62
Total: 52,20

selos pagos por verba, conforme guia

O Oficial

Célio Tomaz de Jesus
Oficial Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 6066070nm.

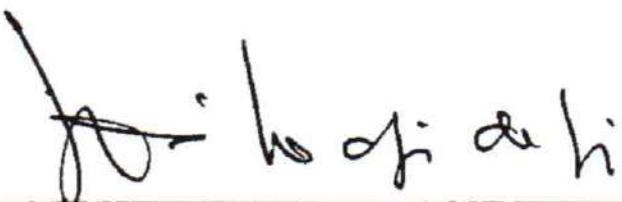
MATRICULA
62.407

FICHA
01 VERSO

por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a ADILSON - DE OLIVEIRA, encarregado de produção, RG. nº 2.967.097-SSP/SP CIC. nº 332.088.838-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bolivia, nº 531, casado sob o regime da comunhão uni - versal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, com - ODETE BALDAN DE OLIVEIRA, do lar, RG. nº 6.136.169-SSP/SP, -- ambos brasileiros, pelo valor de CR\$ 1.320.000,00.

Microfilme nº 98.910

O Oficial Maior:
(José Rodrigues de Lima)



AV.02/ Em 07 de janeiro de 1.994.

Nos termos do Decreto Municipal nº 238, de 03 de novembro de 1.972, a AVENIDA PRAIA GRANDE se denomina atualmente RUA BOLI - VIA. Ato isento de selos e emolumentos.

Microfilme nº 98.910

O Oficial Maior:
(José Rodrigues de Lima)



AV.3- Em 07 de janeiro de 1.994.

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 05 de novembro de 1.993, foi autorizada a presente averbação, para ficar cons - tando que o imóvel objeto da presente matrícula recebeu o nº 519 da Rua Bolivia, conforme certidão nº 3.823, expedida aos 22 de novembro de 1.993, pela Prefeitura local.

Microfilme nº 98.911

O Oficial Maior:
(José Rodrigues de Lima)



“ continua na ficha 02 ”

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 25 de setembro de 2.018.

MATRÍCULA

62.407

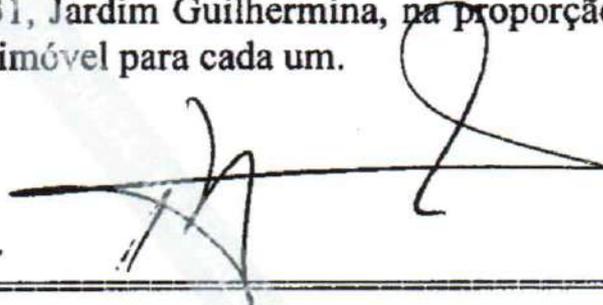
FICHA

02

R.04/62.407 - Praia Grande, 25 de setembro de 2.018.

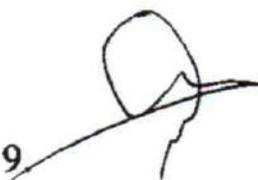
Nos termos do formal de partilha expedido em 01 de julho de 1997, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Arrolamento – Processo número 1156/93, dos bens deixados pelo falecimento de **ODETE BALDAN DE OLIVEIRA**, que era inscrita no CPF/MF sob nº 941.276.388-34, ocorrido em 26 de novembro de 1993, homologado por r. sentença de 17 de outubro de 1994, transitada em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Dácio Giralde, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de CR\$ 98.612,43, foi partilhado, cabendo a metade ideal ao viúvo meeiro **ADILSON DE OLIVEIRA**, já qualificado, e aos herdeiros filhos: **LUCIANO APARECIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, técnico em eletrônica, RG nº 18.701.026-SSP/SP, CPF/MF 088.295.288-97, e **ROBERTA APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG nº 25.078.921-8-SSP/SP, CPF/MF 250.056.398-70, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bolívia, nº 531, Jardim Guilhermina, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 do imóvel para cada um.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 497230 de 04/09/2018.


R.05/62.407 - Praia Grande, 11 de setembro de 2.019.

Por escritura pública lavrada aos 31 de julho de 2019, pelo Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca, livro 2053, páginas 221/225, **ADILSON DE OLIVEIRA**, **LUCIANO APARECIDO DE OLIVEIRA**, e **ROBERTA APARECIDA DE OLIVEIRA**, todos já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, 503, Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 33.957.826/0001-00, pelo valor de R\$ 177.100,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 521552 de 03/09/2019
Selo digital nº 119768321000000018691319L



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

64.430

FICHA

01

Em 14 de abril 19 94

IMÓVEL: Casa residencial nº 01 da planta, situada na RUA DAS ANTILHAS, nº 37, com a área construída de 78,80 m², e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 11, da quadra nº 11, do loteamento denominado IRAPURÚ, nesta cidade, medindo 12,20 metros de frente para a referida rua, por 11,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha o imóvel, com o lote - nº 09, pelo lado esquerdo, com o remanescente do lote nº 11, - onde está construída a casa nº 02 e nos fundos mede 12,20 metros e confronta com o lote nº 12, sendo as medidas aproximadas.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 011 0001-4

PROPRIETÁRIOS: ARMINDO ERNESTO GOUVEIA, aposentado, RG nº --- 1.894.581, e sua mulher GRACINDA MARIA MARTINS GOUVEIA, do lar, RG nº 0831933 (estrangeiro), portugueses, -- inscritos no CPF/MF sob nº 614.185.288-20, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na -- Rua Simpatia, nº 200.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/84.785, de 13 de junho de 1.984, do -- Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Maior:
(José Rodrigues de Lima)



R.1- Em 14 de abril de 1.994.

Nos termos do formal de partilha expedido aos 06 de dezembro de 1.993, pelo Cartório do 2º Ofício do Juízo de Direito da - 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros
"continua no verso"



MATRÍCULA

64.430

FICHA

01

VERSO

da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº 1286/93, dos bens deixados por falecimento de ARMINDO ER - NESTO GOUVEIA, ocorrido em 24 de agosto de 1.993, homologado por sentença de 29 de outubro de 1.993, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, -- Exmo. Sr. Dr. Antonio Souto Labrunetti, o imóvel objeto da -- presente matrícula, no valor de CR\$ 84.372,00, foi partilhado, cabendo à viúva-meeira GRACINDA MARIA MARTINS GOUVEIA, já qualificada, a metade ideal, e a cada um dos herdeiros-filhos -- SERGIO MARTINS GOUVEIA, economista, RG nº 8.985.183, casado -- com HELOISA DE SOUZA VENAZI GOUVEIA, do lar, RG nº 12.524.529, inscritos no CPF/MF sob nº 950.080.208-20, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Antonio Borba, nº 191, apto. 11, ESTHER DA CONCEIÇÃO GOUVEIA LEITE, advogada, RG número -- 9.211.513, casada com AILTON ANTONIO CORRÊA LEITE, diretor -- adm. financeiro, RG nº 6.054.813, inscritos no CPF/MF sob nº 647.022.438-53, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Charles Spencer Chaplin, nº 204, apto. 23, todos casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, e CELSO MARTINS GOUVEIA, solteiro, maior, comerciante, RG nº 15.709.994, CPF/MF nº 063.972.968-14, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Simpatia, nº 200, todos brasileiros, uma terça parte ideal da metade ideal do -- imóvel. Microfilme nº 102.012.-

O Esc. Autorizado.

(Sandro Edmundo Toti)

AV.02/64.430 - Praia Grande, 19 de fevereiro de 2.013.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 19 de dezembro de 2012, no Décimo Quarto Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 3753, página 121, e

“ continua na ficha 02 “

MATRÍCULA

64.430

FICHA

02

VERSO

AV.05/64.430 - Praia Grande, 24 de agosto de 2.017.

Procêdo a presente averbação "ex officio", nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para consignar que o nome correto de Heloisa de Souza Venazi Gouveia é HELOISA DE SOUZA VENANZI GOUVELA, e não como constou do R.01.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)


R.06/64.430 - Praia Grande, 24 de agosto de 2.017.

Por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e alienação fiduciária, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade, aos 23 de junho de 2017, **SERGIO MARTINS GOUVEIA**, assistido por seu cônjuge, **HELOISA DE SOUZA VENANZI GOUVEIA**, **ESTHER DA CONCEIÇÃO GOUVEIA LEITE** e **CELSO MARTINS GOUVEIA**, todos já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **DONIZETTI APARECIDO GOMES**, brasileiro, servidor público municipal, CNH 01678798503-SP, CPF/MF 075.590.948-80, e seu cônjuge, **ELISABETE SIMAS MACHADO GOMES**, brasileira, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG 155809313-SSP/SP, CPF/MF 088.646.198-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Vicente-SP, na Pc. Vinte e Dois de Janeiro, número 644, apto. 702, Biquinha, pelo valor de R\$ 120.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 470004 de 21/08/2017.


R.07/64.430 - Praia Grande, 24 de agosto de 2.017.

Pelo instrumento particular referido no R.06, **DONIZETTI APARECIDO GOMES**, e seu cônjuge, **ELISABETE SIMAS MACHADO GOMES**, já
" continua na ficha 03 "

MATRÍCULA
64.430

FICHA
03
VERSO

DONIZETTI APARECIDO GOMES, e sua mulher, **ELISABETE SIMAS MACHADO GOMES**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 30.078.339/0001-71, pelo valor de R\$ 102.900,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 496511 de 24/08/2018



EM BRANCO

CERTIDÃO

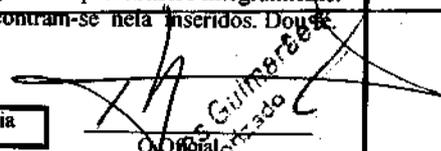
A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente.

Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé

Praia Grande 10 / 09 / 2018

Oficial: 30,19
Estado: 8,72
C.Prev: 5,97
R.Civil: 1,62
Tr.Just: 2,11
Min.Pub: 1,47
ISS: 1,62
Total: 52,20

selos pagos por verba, conforme guia


O Oficial
Roberto Gonçalves Guilhermina
Escritório Autônomo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA, em 10/09/2018 às 10:56:57, sob o número WPPGE23702863866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código EPE6079nm.

MATRÍCULA
73.307

FICHA
01

Em 27 *AL* dezembro de 19 95

IMÓVEL: Prédio residencial situado na RUA BOLIVIA, nº 569, casa 03 da planta, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 11, da quadra nº 11, do loteamento denominado IRAPURU, nesta cidade, com a área construída de 71,20 m², medindo 11,50 metros de frente para a RUA BOLIVIA, por 14,80 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, com a Rua das Antilhas, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 12, e nos fundos onde mede 11,50 metros e confronta com parte do lote nº 11, onde encontra-se construída a casa 2 da planta, encerrando a área de 170,20 m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 011 0003-1

PROPRIETARIOS: REINALDO FALCIANO, industrial, RG nº 11.911.223-SSP-SP, e sua mulher CLEIDE MARIA FALCIANO, do lar, RG nº 6.784.700-SSP-SP, brasileiros, portadores do CIC nº 645.854.178-34, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Mataripe, nº 145.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/86.156, de 27 de julho de 1.982, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

[Handwritten signature]

R.01 EM 27 de dezembro de 1.995.

Por escritura pública lavrada aos 24 de novembro de 1.995, no Registro Civil e Tabelionato da sede desta Comarca, livro nº 608, fls. 085, REINALDO FALCIANO, e sua mulher CLEIDE MARIA FALCIANO, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a OSNALDO ESTEVES ALVES, aposentado, RG nº 1.075.834-3-SSP-SP, CIC nº 078.758.008-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bolívia, nº 569, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, com LOURDES DA CONCEIÇÃO ESTEVES ALVES, do lar, RG nº 11.456.904-8-SP-SP, CIC nº 193.506.258-14, brasileiros, pelo valor de R\$ 25.000,00.

A Esc. Autorizada:
(Renata Costa)

[Handwritten signature]

“ continua no verso ”

[Handwritten marks]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES ALVES, REINALDO, e transmitido para o Sítio de Registro de Imóveis de Praia Grande em 08/09/2022 às 14:02:57, sob o número WPPRGE23702863866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 04066079nm.





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
 Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA
73.307

FICHA
03

Em 14 de setembro de 2.018.

averbação para consignar que **ALEXANDRE ESTEVES ALVES**, casou-se aos 25 de novembro de 2011, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **KEILA APARECIDA TEIXEIRA CHAVES**, brasileira, professora, CPF/MF 293.858.988-33, filha de José Teixeira Chaves e de Maria Gedalva Chaves, residente e domiciliado em São Paulo - SP, na Rua Rogério Giorgi, 166, casa 09, a qual passou a assinar **KEILA APARECIDA TEIXEIRA CHAVES ESTEVES**.

O Oficial Substituto:
 (Célio Tomaz de Jesus)
 Protocolo nº 496104 de 22/08/2018

R.07/73.307 - Praia Grande, 25 de setembro de 2.018.

Por escritura pública lavrada aos 23 de agosto de 2018, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.982, página 106, e ata notarial lavrada aos 19 de setembro de 2018, pelo mesmo tabelião, livro 1.982, página 341, **LOURDES DA CONCEIÇÃO ESTEVES ALVES, ADRIANA ESTEVES ALVES, DANIEL ESTEVES ALVES**, com o consentimento de sua mulher **DANIELA CARLA DOS SANTOS ESTEVES**, e **ALEXANDRE ESTEVES ALVES**, com o consentimento de sua mulher **KEILA APARECIDA TEIXEIRA CHAVES ESTEVES**, todos já qualificados, transmitiram por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, nº 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 30.078.339/0001-71, pelo valor de R\$ 134.000,00.

O Oficial Substituto:
 (Célio Tomaz de Jesus)
 Protocolo nº 497229 de 04/09/2018

EM BRANCO

CERTIDAO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
 Praia Grande 25 / 09 / 2018

Oficial: 30,69
 Estado: 8,72
 C.Prev: 5,97
 R.Civil: 1,62
 Tr.Just: 2,11
 Min.Pub: 1,47
 ISS: 1,62
 Total: 52,20

selos pagos por verba, conforme guia

O Oficial
Célio Tomaz de Jesus
 Oficial Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LUIZ DE MOURA FERREIRA, em 25/09/2018 às 10:25:07, sob o número WPPRGE223702852866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90966070nm.



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
74.082

FICHA
01

Em 01 de *Março* de 19 96.-

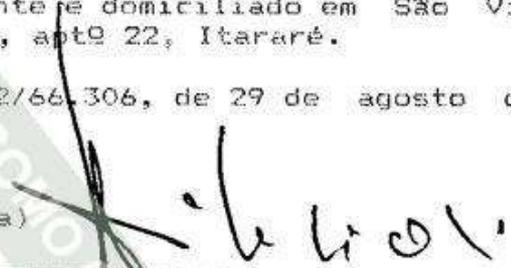
IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote nº 117, do loteamento denominado **PICONE**, nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a **RUA MAJOR RUBENS VAZ**, por 35,025 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando com o remanescente do mesmo lote nº 117, onde se acha construída a casa nº 02 da planta, atual nº 914 da Rua Major Rubens Vaz, 35,10 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 124, e nos fundos onde mede 5,00 metros confronta com o loteamento Jardim Caçula - 2ª Gleba, encerrando a área de 175,125 m2.

CONTRIBUINTE: 2 01 21 016 117 0001-5

PROPRIETÁRIO: **GILBERTO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, encanador, RG nº 28.943.135-9-SSP/SP, CIC nº 070.311.278-31, residente e domiciliado em São Vicente-SP, na Rua Messia Açu, 524, aptº 22, Itararé.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/66.306, de 29 de agosto de 1.994, deste registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



Av.01/

EM 01 de março de 1.996.-

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 30 de janeiro de 1.996, e da carta de habitação nº 1355/95, de 14 de julho de 1.995, e certidão nº 3005, de 24 de novembro de 1.994, ambas expedidas pela Prefeitura local, e CND do INSS nº 695149, série F, expedida aos 18 de abril de 1.995, pela Agência de São Vicente-SP, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea, com a área de 93,775 m2, nº 01 da planta, que recebeu o nº **918** da **Rua Major Rubens Vaz**. (Valor R\$ 30.000,00). A Escrevente: *Mafalda* (Mafalda Pereira Sales)

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



“continua no verso”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA, assinado digitalmente por FERNANDES WILSON FERREIRA em 08/09/2022 às 10:25:57, sob o número WPPGEZ23702853866 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 6P66079m.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
74.083

FICHA
01

Em 01 de Março de 19 96.-

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote nº 117, do loteamento denominado **PICONE**, nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a **RUA MAJOR RUBENS VAZ**, por 34,95 metros da frente aos fundos, pel lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 116, 35,025 metros do lado esquerdo, confrontando com o remanescente do mesmo lote nº 117, onde se acha construída a casa nº 01 da planta, atual nº 918 da Rua Major Rubens Vaz, e nos fundos onde mede 5,00 metros confronta com o loteamento Jardim Caçula - 2ª Gleba, encerrando a área de 175,125 m².

CONTRIBUINTE: 2 01 21 016 117 0002-3

PROPRIETÁRIO: **GILBERTO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, encanador, RG nº 28.943.135-9-SSP/SP, CIC nº 070.311.278-31, residente e domiciliado em São Vicente-SP, na Rua Messias Aguiar, 524, Aptº 22, Itararé.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/66.306, de 29 de agosto de 1.994, deste registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



Av.01/

EM 01 de março de 1.996.-

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 30 de janeiro de 1.996, e da carta de habitação nº 1356/95, de 14 de julho de 1.995, e certidão nº 3007, de 24 de novembro de 1.994, ambas expedidas pela Prefeitura local, e CND do INSS nº 695149, série F, expedida aos 18 de abril de 1.995, pela Agência de São Vicente-SP, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea, com a área de 93,775 m², nº 02 da planta, que recebeu o nº **914** da **Rua Major Rubens Vaz**. (Valor R\$ 30.000,00). A Escrevente:
Grimaldes (Mafalda Pereira Sales)

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



“continua no verso”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA, GILBERTO DOS SANTOS, em 08/09/2022 às 10:25:07, sob o número WPMFGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 6966079m.

MATRÍCULA
74.083

FICHA
01
VERSO

R.02/74.083

EM 18 de abril de 1.996.-

Por escritura pública lavrada aos 15 de março de 1.996, no Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Solemar, desta Comarca, livro nº 303, fls. 097, **GILBERTO DOS SANTOS**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANA MARIA GUEDES DA SILVA**, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 7.528.862-SSP/SP, CPF/MF. nº 152.562.318-47, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, na Avenida Itacira, nº 1.991, Planalto Paulista, pelo valor de R\$ 35.000,00. O Escrevente: *Francisco Miguel Assis Paes*
(Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

J. R. de Lima

V

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

74.671

FICHA

01

Em 16 de abril de 1996. 

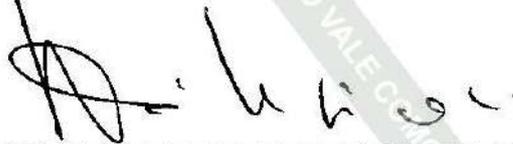
IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote nº 12, da quadra nº 09, do loteamento denominado **JARDIM SILVESTRE**, nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a **RUA CHILE**, 5,05 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 07, possui 42,75 metros à esquerda de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com parte remanescente do mesmo lote nº 12, onde acha-se construída a casa nº 01 da planta, e a direita, mede 42,50 metros, confrontando com o lote nº 13, encerrando uma área de 211,32m².

CONTRIBUINTE: 2 03 29 009 012 0002

PROPRIETÁRIO: **ANIBAL VAZ MEDEIROS**, português, separado consensualmente, pedreiro, carteira de identidade nº 0675885 - RNE número W.135.139-X-SE/DPMAF, CIC nº 023.635.348-91, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Avenida Alvaro Guimarães, nº 656, aptº 11, Planalto.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/24.740, de 30 de março de 1.995, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



AV.1-

EM 16 de abril de 1.996.-

Nos termos da escritura pública lavrada aos 20 de março de 1.996, no Registro Civil e Tabelionato da sede desta Comarca, livro nº 618, fls. 43vº, da carta de habitação nº 364/96, de 08 de março de 1.996, da certidão nº 2.486, de 10 de novembro de 1.995, ambas expedidas pela Prefeitura local, e da CND do INSS nº 805047, série F, expedida aos 29 de fevereiro de 1.996, pela agência de São Vicente-SP, é feita a presente averbação, para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial terrea, com a área de 68,95m², nº 02 da planta, que recebeu o nº 215 da Rua Chile. Valor de R\$ 20.000,00.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



"continua no verso"

MATRÍCULA

74.671

FIGHA

01 VERSO

R.2- em 16 de abril de 1.996.-

Pela escritura pública referida na Av.1 retro, **ANIBAL VAZ MEDEIROS**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **MARCIA STRAFACCI**, brasileira, solteira, maior, coordenadora de atendimento, RG nº 4.713.227-SSP/SP, CIC nº 531.728.178-49, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Acalifas, nº 24, Campo Belo, pelo valor de R\$ 30.000,00.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

74.973

FICHA

01

Em 23 de abril de 1996.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote nº 12, da quadra nº 09, do loteamento denominado **JARDIM SILVESTRE**, nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a **RUA CHILE**, e 4,15 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 07, possui 43,00 metros à esquerda de quem da referida rua olha para o imóvel, onde confronta com os lotes nºs 08 à 11, todos da mesma quadra, e à direita, mede 42,75 metros, confrontando com o remanescente do mesmo lote nº 12, onde acha-se construída a casa nº 02 da planta, atual nº 215 da Rua Chile, encerrando uma área de 195,08m².

CONTRIBUINTE: 2 03 29 009 012 0001

PROPRIETÁRIO: **ANIBAL VAZ MEDEIROS**, português, separado consensualmente, pedreiro, carteira de identidade nº 0675885 - RNE número W.135.139-X-SE/DPMAF, CIC nº 023.635.348-91, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Avenida Alvaro Guimarães, nº 656, aptº nº 11, Planalto.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/24.740, de 30 de março de 1.995, deste registro.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

AV.01/74.973 - Praia Grande, 23 de abril de 1.996.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 15 de abril de 1.996, no Registro Civil e Tabelionato da sede desta comarca, livro nº 616, fls. 182vº, e da carta de habitação nº 363/96, de 08 de março de 1.996, certidão nº 2.485, de 10 de novembro de 1.995, ambas expedidas pela Prefeitura local, e da CND do INSS nº 805047, série F, expedida aos 29 de fevereiro de 1.996, pela agência de São Vicente-SP, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial térrea, com a área de 63,04m², nº 01 da planta, que recebeu o nº 211 da **Rua Chile**. (Valor R\$ 20.000,00). A Escrevente: Mafalda Pereira Sales (Mafalda Pereira Sales).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

"continua no verso"

MATRÍCULA

74.973

FICHA

01 VERSO

R.02/74.973 - Praia Grande, 23 de abril de 1.996.

Pela escritura pública referida na Av.01, **ANIBAL VAZ MEDEIROS**, já qualificado, instituiu o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto da presente matrícula em favor de **IZILDA MARIA MANOEL**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, RG nº 5.346.328-SSP/SP, CIC nº 782.577.518-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Chile, nº 211, atribuindo-se ao ato o valor de R\$ 11.000,00. O imposto sobre transmissão foi integralmente recolhido. A Escrevente: *Mafalda Pereira Sales* (Mafalda Pereira Sales).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

J. R. de Lima

R.03/74.973 - Praia Grande, 23 de abril de 1.996.

Pela escritura pública referida na Av.01, **ANIBAL VAZ MEDEIROS**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **RICARDO MANOEL MACHADO**, brasileiro, solteiro, menor púbere, nascido aos 23 de agosto de 1.979, estudante, RG nº 33.084.305-9-SSP/SP, CIC nº 782.577.518-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Chile, nº 211, pelo valor de R\$ 33.000,00, permanecendo íntegro o usufruto objeto do R.02. A Escrevente: *Mafalda Pereira Sales* (Mafalda Pereira Sales).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

J. R. de Lima

AV.04/74.973 - Praia Grande, 14 de maio de 2.008.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 04 de fevereiro de 2005, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1045, página 21, e da xerox autenticada do cartão de identificação do contribuinte, emitido pela Secretaria da Receita Federal, é feita a presente averbação para consignar

“continua na ficha 02”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDES MANOEL MACHADO, em 08/09/2022 às 10:25:07, sob o número WPPGEE23702-853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6R20E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

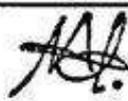
Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

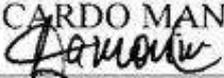
MATRÍCULA

74.973

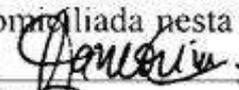
FICHA

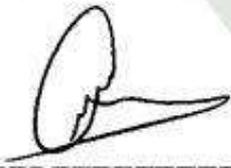
02

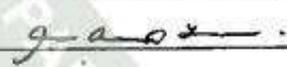
Em 14 de maio de 2.008. 

que o proprietário RICARDO MANOEL MACHADO é portador atualmente do CIC 270.257.938-84. Eu,  (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: **R.05/74.973 - Praia Grande, 14 de maio de 2.008.**

Pela escritura pública referida na Av.04 retro, RICARDO MANOEL MACHADO, já qualificado, transmitiu, por doação, uma parte ideal equivalente a 2/3 do imóvel objeto da presente matrícula, à **IZILDA MARIA MANOEL**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, RG 5.346.328-SSP/SP, CIC 782.577.518-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Chile, número 211, pelo valor de R\$ 36.000,00. Eu,  (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: **R.06/74.973 - Praia Grande, 08 de julho de 2.008.**

Por escritura pública lavrada aos 30 de maio de 2.008, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1233, página 124, RICARDO MANOEL MACHADO, já qualificado, transmitiu, por doação, uma parte ideal equivalente a 1/3 do imóvel objeto da presente matrícula, à **IZILDA MARIA MANOEL**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, RG 5.346.328-SSP/SP, CIC 782.577.518-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Chile, número 211, pelo valor de R\$ 19.000,00. Eu,  (Alda Gonçalves Franco), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial: **AV.07/74.973 - Praia Grande, 08 de julho de 2.008.**

FICA CANCELADO o usufruto mencionado no R.02 retro, em virtude da "continua no verso"

MATRÍCULA

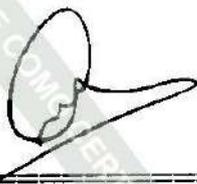
74.973

FICHA

02
VERSO

consolidação da plena propriedade na pessoa da usufrutuária IZILDA MARIA MANOEL, nos termos das escrituras públicas referidas no R.05 e R.06 retro. Eu, [assinatura] (Alda Gonçalves Franco), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:



R.08/74.973 - Praia Grande, 06 de julho de 2.010.

Por escritura pública lavrada aos 04 de junho de 2.010, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1376, página 117, **IZILDA MARIA MANOEL**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **JOÃO HERNANDES**, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, RG 4.966.313-6-SSP/SP, CPF/MF 029.541.258-53, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Salvador Romeu, número 289, Vila Izolina Mazzei, CEP 02081-000, pelo valor de R\$ 100.000,00. Eu, [assinatura] (Mafalda Pereira Sales) escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

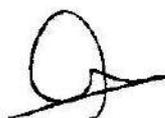


R.09/74.973 - Praia Grande, 19 de novembro de 2.013.

Por escritura pública lavrada aos 28 de outubro de 2.013, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.626, páginas 113/116, **JOÃO HERNANDES**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **ANESIO KENZI MATSUMORI**, brasileiro, solteiro, maior, topógrafo, RG 54.295.360-2-SSP/SP, CPF/MF 163.869.909-78, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Guatemala, 309, Jardim Guilhermina, CEP 11702-040, pelo valor de R\$ 200.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)



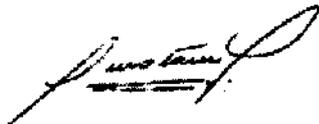
MATRÍCULA
81.081

FICHA
01
VERSO

R.02/81.081 - Praia Grande, 28 de maio de 1.997.

Pela escritura pública referida na Av.01 retro, **CARLOS ALEXANDRE DIAS DE AZEVEDO RIBEIRINHO**, e sua mulher **IOLANDA DE OLIVEIRA RIBEIRINHO**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **TELMA DE OLIVEIRA PEROTTI**, telecitária, RG 11.355.112-5-SP, CPF/MF 084.096.618-02, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **PAULO CORREIA PEROTTI**, gráfico, RG 14.510.793-SP, CPF/MF 033.996.388-33, e **HELDER DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, solteiro, maior, vendedor, RG 23.092.254-5-SP, CPF/MF 153.070.368-92, todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Cotoxó, 419, apartamento 10, Vila Pompéia, pelo valor de R\$ 29.616,06.

A Esc. Autorizada:
(Renata Costa)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALEXANDRE DIAS DE AZEVEDO RIBEIRINHO e IOLANDA DE OLIVEIRA RIBEIRINHO, assinado digitalmente por TELMA DE OLIVEIRA PEROTTI, PAULO CORREIA PEROTTI e HELDER DOS SANTOS DE OLIVEIRA, assinado digitalmente por RENATA COSTA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90R6RZ9E.


 BRASIL
 REPÚBLICA DE
 BRASIL

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

81.209

FICHA

01

Em 06 de junho de 1.997.

IMÓVEL: Casa residencial 05, do Conjunto 590, situado na Avenida Paris, número 600, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 15, da quadra D, da planta do loteamento Parque Paris, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente, sendo 2,00 metros confrontando com o corredor de uso comum que dá saída para a Avenida Paris e 10,00 metros confrontando com a casa 04, 8,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, com propriedade de Olga de Almeida dos Santos Bodra, pelo lado esquerdo com propriedade de José Domingos Soares Rapyo, e nos fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com propriedade de José Domingos Soares Rapyo.

CONTRIBUINTE: 2 01 20 004 015 0005-5

PROPRIETÁRIOS: LUIZ RAINERE, mestre de obras, RG 3.887.025-SSP/SP, CIC 577.119.928-15, e sua mulher, NAIR DE OLIVEIRÁ RAINERE, do comércio, RG 3.886.695-SSP/SP, CIC 032.743.358-27, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua João Separipo, 447, Cangaíba.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/70.067, de 13 de novembro de 1.981, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Substituto do Oficial:
 (José Rodrigues de Lima)

R.01/81.209 - Praia Grande, 06 de junho de 1.997.

Por instrumento particular de compra e venda, com força de escritura pública, firmado nesta cidade, aos 28 de maio de 1.997, com interveniência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CGC/MF sob número 00.360.305/0001-04, LUIZ RAINERE, e sua mulher, NAIR DE OLIVEIRA RAINERE, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **MARCLIO DA SILVA XAVIER**, brasileiro, viúvo, mecânico, RG 9.204.578-9-SSP/

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE ARAUJO FERREIRA FILHO, em 08/09/2022 às 10:57, sob o número WPGF22702852866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6R23E.

MATRÍCULA 81.209	FICHA 01 VERSO
SP, CIC 783.210.008-78, residente e domiciliado em São Vicente-SP, na Rua Hum. 620, Jardim Rio Branco, pelo valor de R\$ 30.000,00. O Escrevente: <i>Francisco Miguel Assis Pacs</i> (Francisco Miguel de Assis Pacs).	
O Substituto do Oficial: (José Rodrigues de Lima) <i>J. R. Lima</i>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> EM BRANCO </div>	

Adevanir Benedito Ferreira Filho
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO	Pedido nº 582264	Oficial:	30,69
	CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 81209, está conforme o original arquivado.	Estado:	8,72
Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé. Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCGJ). Praia Grande, 27 de abril de 2018	IPESP:	5,97	
	Reg.Civil:	1,62	
	T.Justiza:	2,11	
	M.Público:	1,47	
	Município:	1,62	
	Total:	52,20	
	Recolhimentos feitos por guia		

Solicitado por: JONATA - SHOJI

Emitido por Caroline Jesus Souza às 15:14:48h

Adevanir Benedito Ferreira Filho
Escrevente Autorizado

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA:
88.213

FICHA
01

Em 07 de agosto de 1.998.

IMÓVEL: Casa residencial sob número 03, do **CONJUNTO 590**, situado na Avenida Vinte e Um de Novembro de 1.957, nesta cidade, e seu respectivo terreno que mede 5,00 metros mais ou menos de frente, por 10,00 metros da frente aos fundos, confrontando de ambos os lados com propriedade de Manoel Marreiro Linhares, e sua mulher, Maria Aparecida Santos Linhares, na frente com o corredor de uso comum e nos fundos com propriedade de Paschoal Romano.

CONTRIBUINTE: 2 01 20 004 015 0003-9.

PROPRIETÁRIO: **RUBENS POLIDO**, brasileiro, comerciante, casado, RG 1.723.092, CPF/MF 108.353.188-24, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, na Rua Livi, 51, Vila Madalena.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 25.002, de 18 de setembro de 1.969, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima).

AV.01/88.213 - Praia Grande, 07 de agosto de 1.998.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 29 de julho de 1.998, e da certidão número 911/98, expedida aos 30 de junho de 1.998, pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula confronta atualmente do lado esquerdo de quem do corredor de circulação olha com a casa 02, de propriedade de Manoel Marreiro Linhares, do lado direito com a casa 04, de propriedade de Ubaldo Francisco da Silva e Tamatsu Teraoka, e nos fundos com parte do lote 16 da mesma quadra D.

A Esc. Autorizada:
(Rosana Mariano de Campos).

AV.02/88.213 - Praia Grande, 07 de agosto de 1.998.

Nos termos do formal de partilha expedido aos 05 de março de 1.990, pelo
"continua no verso"

Este documento foi registrado em 07/08/1998 às 10:25:07, sob o número WIPGIE23702863866. Para conferir o Original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pasta.digitai/pgabif/ConferenciaDocumento?no=1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80RG6B23E.

MATRÍCULA

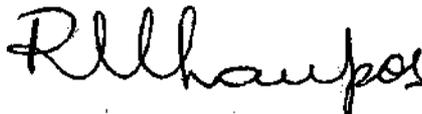
88.213

FICHA

01
VERSO

Segundo Ofício do Juízo de Direito da Segunda Vara da Família e das Sucessões - Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo-Capital, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de casamento número 8.111, livro B-47, fls. 183 verso, expedida aos 22 de dezembro de 1.969, pelo Registro Civil do Distrito, Município e Comarca de Sorocaba-SP, é feita a presente averbação para consignar que quando da aquisição do imóvel objeto desta matrícula em 24 de julho de 1.969, o proprietário **RUBENS POLIDO**, era casado sob o regime da comunhão universal de bens, com **LOURDES POLIDO DA CRUZ**, brasileira, de prendas domésticas, RG 11.551.139.

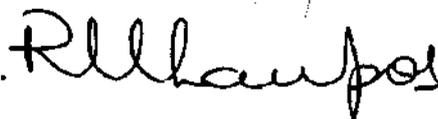
A Esc. Autorizada:
(Rosana Mariano de Campos).



R.03/88.213 - Praia Grande, 07 de agosto de 1.998.

Nos termos do formal de partilha referido na Av.02 retro, extraído dos autos de Inventário número 1030, dos bens deixados por falecimento de **LOURDES POLIDO DA CRUZ**, ocorrido aos 03 de agosto de 1.988, homologado por r.sentença de 26 de dezembro de 1.989, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco José Parahyba Campos, o imóvel objeto da presente matrícula no valor de CZ\$ 309.253,51, foi partilhado entre o viúvo-meeiro **RUBENS POLIDO**, já qualificado, e o herdeiro-filho **RUBENS POLIDO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, nascido 04 de abril de 1.970, estudante, RG 18.332.708, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, na Rua Livi, 51, Vila Madalena, cabendo a cada um, a metade ideal.

A Esc. Autorizada:
(Rosana Mariano de Campos).



R.04/88.213 - Praia Grande, 31 de agosto de 1.998.

Por escritura pública lavrada aos 19 de agosto de 1.998, no Registro Civil e Tabelionato da sede desta comarca, livro 717, fls. 29/32, **RUBENS POLIDO**, e
"continua na ficha 02"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRICULA
107.756

FICHA
01

Em 29 de novembro de 2.001.

IMÓVEL: Casa residencial situada na Avenida Copacabana, número 366-A, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 20, da quadra 41, do Jardim Guilhermina, nesta cidade, medindo 6,00 metros de frente para a referida avenida, por 39,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 237,00 m², confrontando pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, com o lote 21, pelo lado esquerdo com parte do mesmo lote 20, e nos fundos com o lote 03, e está localizado a 20,97 metros do fim da curva da Rua do Cassino, pela esquerda de quem vindo da Rua do Cassino pela Avenida Copacabana dirige-se para a Rua Guarany.

CONTRIBUINTE: 2 02 07 041 020 0002-8.

PROPRIETÁRIOS: MANUEL FERNANDEZ GARCIA, espanhol, proprietário, RG 1.947.485, CIC 077.032.288-34, e sua mulher, MARIA TERESA ROMERO CORROCHANO, espanhola, do lar, RNE W271.142-X, CIC 859.941.548-49, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Tenente Ari Rauem, número 193.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/27.611, de 22 de março de 1.978, do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

AV.01/107.756 - Praia Grande, 29 de novembro de 2.001.

Nos termos do formal de partilha expedido aos 26 de junho de 2.000, pelo Quarto Ofício do Juízo de Direito da Quarta Vara desta Comarca, extraído dos autos de Arrolamento número 2.225/99, e do aviso de lançamentos de impostos (IPTU) 057.246, emitido pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula obedece atualmente ao número 475 da Avenida Copacabana. O Escrevente: Francisco Miguel de Assis Paes
(Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)

“continua no verso”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ABRAHAM FERREIRA JUNIOR, em 29/11/2001 às 10:56:57, sob o número WPPGE223702863866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/pds/edital/DiabrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 00F06R29E.

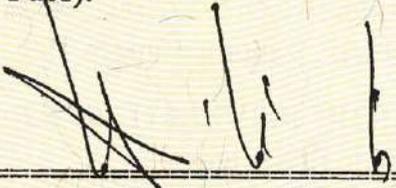
MATRÍCULA
107.756

FICHA
01
VERSO

R.02/107.756 - Praia Grande, 29 de novembro de 2.001.

Nos termos do formal de partilha referido na AV.01, dos bens deixados por falecimento de **MANUEL FERNANDEZ GARCIA**, também conhecido por **MANOEL FERNANDES GARCIA**, ocorrido aos 21 de fevereiro de 1.998, homologado por r. sentença de 14 de março de 2.000, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Wilson Julio Zanluqui, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 79.300,52, foi partilhado à viúva-meeira **MARIA TERESA ROMERO CORROCHANO**, que também se assina **TERESA ROMERO CORROCHANO**, já qualificada, e à herdeira-filha **ALÍCIA MARIA VITUD FERNANDEZ VIEIRA**, que também se assina **ALÍCIA MARIA VIRTUD FERNANDEZ VIEIRA**, espanhola, viúva, do lar, RNE W657.408-C, CIC 006.699.338-56, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, na Rua Tenente Ari Rauem, número 193, cabendo a metade ideal para cada uma. O Escrevente: *Francisco Miguel de Assis Paes*
(Francisco Miguel de Assis Paes).

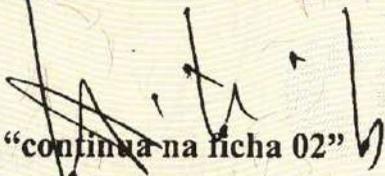
O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



AV.03/107.756 - Praia Grande, 29 de novembro de 2.001.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 17 de julho de 2.001, livro 865, pag. 123/127, retificada e ratificada por escritura pública lavrada aos 23 de novembro de 2.001, livro 865, pag. 285/288, ambas do Primeiro Tabelionato de Notas e Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, e da xerox autenticada da certidão extraída do assento de óbito número 95.284, livro C-143, fls. 291v., expedida aos 26 de abril de 2.000, pelo Registro Civil do Primeiro Subdistrito da Comarca de Santos-SP, é feita a presente averbação para consignar o falecimento da proprietária **MARIA TERESA ROMERO CORROCHANO**, que também se assina **TERESA ROMERO CORROCHANO**, ocorrido aos 16 de março de 2.000. O Escrevente: *Francisco Miguel de Assis Paes*
(Francisco Miguel de Assis Paes).

O Oficial Substituto:
(José Rodrigues de Lima)



“continua na ficha 02”

MATRÍCULA

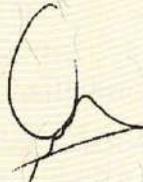
107.756

FICHA

02
VERSO**AV.06/107.756 - Praia Grande, 03 de abril de 2.018.**

Nos termos da escritura pública lavrada aos 31 de julho de 2008, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.246, página 056, e do relatório de consulta de indisponibilidade, emitido aos 20 de março de 2018, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação para consignar que MARIA JOSÉ DE JESUS HODEL está inscrita no CPF/MF sob nº 316.766.688-96.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 484508 de 09/03/2018


AV.07/107.756 - Praia Grande, 03 de abril de 2.018.

Nos termos da escritura pública referida na AV.06, e da certidão de casamento identificada pela matrícula 122945 01 55 1979 2 00063 035 0020316-44, expedida aos 23 de março de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de São Vicente-SP, é feita a presente averbação para consignar que CIBELE DA SILVA, por sentença de 04 de julho de 1994, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. José Antonio Siqueira Nunes de Faria, teve sua separação convertida em divórcio.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 484508 de 09/03/2018


AV.08/107.756 - Praia Grande, 03 de abril de 2.018.

Nos termos da escritura pública referida na AV.06, e da certidão extraída do assento de casamento nº 12.202, livro B-0042, fls. 060, expedida aos 31 de julho de 2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas desta Comarca, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária CIBELE DA SILVA, casou-se aos 20 de março de 2004, sob o regime da separação de bens, conforme artigo 1.641, inciso I, do Código Civil Brasileiro,

-
" continua na ficha 03 "

Sheila Lisandra C.
Preposto Autoi

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
121.086

FICHA
01

Em 01 de julho de 2.004.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote 02, da quadra 11, do loteamento denominado Irapuru, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente de para a Rua Doutor João Sampaio, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com o lote 18, do lado direito mede 37,90 metros onde confronta com o lote 1, e do lado esquerdo mede 37,90 metros onde confronta com o remanescente do terreno (casa 01 da planta), encerrando a área de 208,50 m2.

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 002 0002-3

PROPRIETÁRIOS: **MARCOS ANTONIO ALFERES**, brasileiro, administrador de empresas, RG 4.737.744-SSP-SP, CIC 323.392.678-20, e sua mulher, **MARA ELIZABETH FERREIRA ALFERES**, brasileira, secretária, RG 7.374.443-SSP-SP, CIC 460.022.358-68, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Dona Luiza Vitória, 68, Freguesia do Ó.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/111.311, de 13 de março de 2003, deste Registro.

O Oficial:

AV.01/121.086 - Praia Grande, 01 de julho de 2.004.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 22 de novembro de 2003, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 977, página 317, da carta de habitação 6.588/2003, de 24 de outubro de 2003, e do aviso de lançamento de impostos (IPTU) 010191526, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construída uma casa residencial, com a área de 99,90m2, 02 da planta, que recebeu o número 634 da Rua Doutor João Sampaio. Foi apresentada a CND do INSS 021622003-21033080, emitido aos 05 de dezembro de 2003. Eu, (Suzana Maria Antunes Chagas), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

“continua no verso”

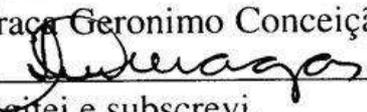
MATRÍCULA

121.086

FICHA

01 VERSO

R.02/121.086 - Praia Grande, 01 de julho de 2.004.

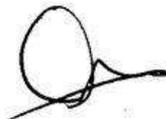
Nos termos da escritura pública referida na Av.01, **MARCOS ANTONIO ALFERES**, e sua mulher, **MARIA ELIZABETH FERREIRA ALFARES**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente a **MARIA PEREIRA MIGUEL**, brasileira, viúva pensionista, RG 6.577.425-SSP-SP, CIC 083.422.238-84, e **LUIS ANTONIO MIGUEL**, brasileiro, advogado, RG 6.505.402-7-SSP-SP, CIC 004.186.248-10, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **TANIA PELLEGRINI MIGUEL**, brasileira, administradora, RG 9.717.295-9-SSP-SP, CIC 001.676.138-39, residentes e domiciliados em Osasco-SP, na Praça Geronimo Conceição, 25 - Jardim Wilson, pelo valor de R\$ 80.000,00. Eu,  (Suzana Maria Antunes Chagas), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.03/121.086 - Praia Grande, 11 de março de 2.013.

Nos termos da escritura pública de inventário e adjudicação, lavrada aos 22 de junho de 2012, no Segundo Tabelião de Notas da Comarca de Osasco-SP, livro 1073, páginas 035/040, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **MARIA PEREIRA MIGUEL**, ocorrido em 20 de maio de 2012, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 71.307,80, foi adjudicada ao herdeiro filho **LUIS ANTONIO MIGUEL**, e sua mulher, **TANIA PELLEGRINI MIGUEL**, já qualificados.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.04/121.086 - Praia Grande, 04 de fevereiro de 2.014.

Por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049, de 29 de junho

“ continua na ficha 02 “

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

121.086

FICHA

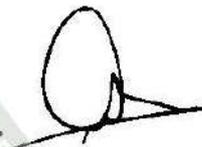
02**Em 04 de fevereiro de 2.014.**

de 1966 e também pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo-SP, aos 21 de janeiro de 2014, **LUIS ANTONIO MIGUEL**, e sua mulher, **TANIA PELLEGRINI MIGUEL**, já qualificados, transmitiram por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **MARCOS ROBERTO SEIFERT**, brasileiro, representante coml., RG 21.682.648-2-SSP/SP, CIC 131.625.398-89, e sua mulher, **VANESSA MARASCO SEIFERT**, brasileira, representante coml., RG 27.143.348-6-SSP/SP, CIC 288.686.348-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tupiniquins, número 34, Vila Tupi, pelo valor de R\$ 330.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 393466 de 27/01/2014.

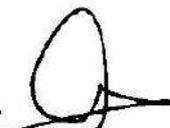
**R.05/121.086 - Praia Grande, 04 de fevereiro de 2.014.**

Pelo instrumento particular referido no R.04, **MARCOS ROBERTO SEIFERT**, e sua mulher, **VANESSA MARASCO SEIFERT**, já qualificados, procederam à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus, inscrito no CNPJ sob número 60.746.948/0001-12, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia da dívida de R\$ 264.000,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de março de 2014, com valor da primeira prestação de R\$ 2.431,73 e o valor de encargo mensal de R\$ 2.534,87, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa de juros nominal de 7,72% a.a. e efetiva de 8,00% a.a..

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 393466 de 27/01/2014.

**“continua no verso”**

MATRICULA

121.086

FICHA

02
VERSO**AV.06/121.086 - Praia Grande, 13 de abril de 2.021.**

FICA CANCELADO o R.05 retro, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S.A., nos termos do instrumento particular firmado em São Paulo/SP, aos 25 de janeiro de 2021.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 563792 de 30/03/2021.

Selo digital nº 119768331000000054966721S

R.07/121.086 - Praia Grande, 13 de abril de 2.021.

Por escritura pública lavrada aos 10 de fevereiro de 2021, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 2.180, páginas 64 a 69, **MARCOS ROBERTO SEIFERT** e sua mulher **VANESSA MARASCO SEIFERT**, já qualificados, transmitiram, por permuta, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Castelo Branco, número 1.580, loja número 1, Boqueirão, CEP 11700-015, inscrita no CNPJ/MF sob número 18.242.220/0001-97, registrada na JUCESP sob NIRE 35227493841, pelo valor de R\$ 242.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 563795 de 30/03/2021.

Selo digital nº 119768321000000054967421Z

B. S.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
121.087

FICHA
01

Em 01 de julho de 2.004.

AA

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote 02, da quadra 11, do loteamento denominado Irapuru, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente de para a Rua Doutor João Sampaio, tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com o lote 18, do lado direito mede 37.90 metros onde confronta com o remanescente do mesmo lote, onde foi construída a casa 02 da planta, que recebeu o número 634 da Rua Doutor João Sampaio, do lado esquerdo mede 37,90 metros onde confronta com o lote 03, encerrando a área de 208,50 m2.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIOS: **MARCOS ANTONIO ALFERES**, brasileiro, administrador de empresas, RG 4.737.744-SSP-SP, CIC 323.392.678-20, e sua mulher, **MARA ELIZABETH FERREIRA ALFERES**, brasileira, secretária, RG 7.374.443-SSP-SP, CIC 460.022.358-68, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Dona Luiza Vitória, 68, Freguesia do Ó.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/111.311 de 13 de março de 2003, deste Registro.

O Oficial:

[Handwritten signature]

AV.01/121.087 - Praia Grande, 18 de junho de 2.019.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 08 de maio de 2019, pelo Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 2035, página 185, e do aviso de lançamento de imposto – IPTU número 1180765, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na referida repartição pública sob número 2 03 15 011 002 0001-5.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 514642 de 22/05/2019.

Selo digital nº 119768331000000013895619H

[Handwritten signature]

“continua no verso”

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Praia Grande - SP

11976-8 - AB 011477

11976-8-00001-03000-1219



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ALFERES, em 08/09/2022 às 10:57, sob o número WPGF22702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6828E.



MATRÍCULA

121.087

FICHA

01^{VERSO}**AV.02/121.087 - Praia Grande, 18 de junho de 2.019.**

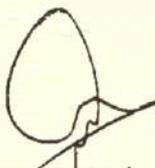
Nos termos da escritura pública referida na AV.01 retro, e da certidão de casamento identificada pela matrícula 123430 01 55 1974 2 00083 134 0021731 91, assinada eletronicamente em 11 de junho de 2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 4º Subdistrito-Nossa Senhora do Ó; da Comarca de São Paulo-SP, enviada pela Central de Informações do Registro Civil onde foi materializada na referida data pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca, é feita a presente averbação para consignar que o nome correto da proprietária é MARA ELISABETH FERREIRA ALFERES.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 514642 de 22/05/2019.

Selo digital nº 119768331000000013895719F


R.03/121.087 - Praia Grande, 18 de junho de 2.019.

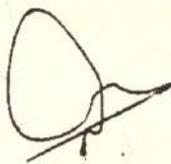
Pela escritura pública mencionada na AV.01 retro, **MARCOS ANTONIO ALFERES** e sua mulher **MARA ELISABETH FERREIRA ALFERES**, já qualificados, transmitiram por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **KELLY TOUCEDA MOURE**, brasileira, solteira, maior, bacharel em direito, RG 28.364.075-3-SSP/SP, CPF/MF 276.767.598-54, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Marechal Mauricio José Cardoso, nº 832, CEP 11700-140, pelo valor de R\$ 80.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 514642 de 22/05/2019.

Selo digital nº 119768321000000013895519L


R.04/121.087 - Praia Grande, 27 de fevereiro de 2.020.

Por escritura pública lavrada aos 09 de dezembro de 2019, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 2086, página 015,

-
"continua na ficha 02"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

FICHA

121.087

02

Em 27 de fevereiro de 2.020.

KELLY TOUCEDA MOURE, já qualificada no R.03 retro, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua. Doutor João Sampaio, número 638, casa 01, Guilhermina, CEP 11702-010, inscrita no CNPJ/MF sob número 34.243.918/0001-83, NIRE 35231670663, pelo valor de R\$ 233.300,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 533321 de 14/02/2020

Selo digital nº 119768321000000027865720V

EM BRANCO



Selo Digital nº 1197683C30000000278658207

CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 121087, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé. Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCGJ). Praia Grande, 27 de fevereiro de 2020

Handwritten signature of Roberto Guimarães and stamp: Roberto Guimarães Guimarães Escrivão Autorizado

Solicitado por: SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VIII SPE LTDA

Os valores desta certidão já foram cobrados no respectivo registro do título

Emitido por Beatriz Ferraz

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de Praia Grande - SP

11976-8 - AB 011478



Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 00R6820E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 00R6820E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

151.720

FICHA

01

Em 12 de novembro de 2.009.



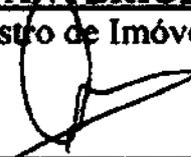
IMÓVEL: Casa residencial número 02, do Conjunto Residencial, sob número 590 da Avenida 21 de Novembro de 1.957, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 15, da quadra D, do PARQUE PARIS, nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente, por 10,00 metros da frente aos fundos, confrontando de ambos os lados com Manoel Marreiro Linhares, e sua mulher, Maria Aparecida dos Santos Linhares, na frente com o corredor de uso comum, e nos fundos com Paschoal Romano.

CONTRIBUINTE: 2 01 20 004 015 0002-1.

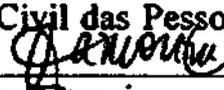
PROPRIETÁRIO: ANTONIO GARCIA, brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado em Suzano-SP, na Alameda Armando Alcântara, número 98, Jardim Imperador.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 24.433, de 14 de agosto de 1969, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial:



AV.01/151.720 - Praia Grande, 12 de novembro de 2.009.

Nos termos do formal de partilha expedido aos 31 de maio de 1984, pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, e do respectivo documento apresentado, é feita a presente averbação para consignar que o proprietário ANTONIO GARCIA está inscrito no CPF/MF sob número 109.318.058-72; e que o mesmo quando da aquisição do imóvel, em 12 de junho de 1969, era casado sob o regime da comunhão universal de bens, com CARMELA XAVIER GARCIA, brasileira, do lar, RG 17.444.970-SSP/SP, CPF/MF 057.856.648-60, conforme certidão extraída do assento de casamento número 614, livro B-5, fls.188, expedida aos 07 de agosto de 1970, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito, Município e Comarca de Suzano-SP. Eu,  (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:



“ continua no verso “

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA, GRACINO FERNANDES DE AMORIM, em 08/09/2022 às 10:25:07, sob o número WPPGEEZ23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6820E.

MATRÍCULA
151.720

FICHA
01
VERSO

AV.02/151.720 - Praia Grande, 12 de novembro de 2.009.

Nos termos do Decreto Municipal número 424, de 08 de agosto de 1975, a Avenida 21 de Novembro de 1.957 passou a denominar-se Avenida Paris. Ato isento de selos e emolumentos. Eu, Gracino (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

AV.03/151.720 - Praia Grande, 12 de novembro de 2.009.

Nos termos do formal de partilha referido na AV.01 retro, e da certidão número 1099/2009, expedida aos 12 de agosto de 2009, pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula tem atualmente entrada pelo conjunto, sob número 596 da Avenida Paris. Eu, Gracino (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

R.04/151.720 - Praia Grande, 12 de novembro de 2.009.

Nos termos do formal de partilha referido na AV.01 retro, extraído dos autos da ação de Arrolamento - Processo número 839/83, dos bens deixados por falecimento de ANTONIO GARCIA, ocorrido aos 06 de outubro de 1982, homologado por r. sentença de 29 de maio de 1984, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Maurimar Bosco Chiasso, o imóvel objeto da presente matrícula no valor de Cr\$ 4.925.000,00, foi atribuído à viúva meeira **CARMELA XAVIER GARCIA**, já qualificada. Eu, Gracino (Gracino Fernandes de Amorim), escrevente, conferi, digitei e subscrevi.

O Oficial:

“continua na ficha 02”

91
E

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
155.396

FICHA
01

Em 08 de setembro de 2.010.

IMÓVEL: Terreno constituído de parte do lote 29, da quadra 13, do loteamento denominado **IRAPURU**, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a Rua Bolívia, nos fundos mede 5,50 metros onde confronta com parte do lote 03; à esquerda de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 40,00 metros, da frente aos fundos, confrontando com o lote 30; à direita mede 40,00 metros, da frente aos fundos, confrontando com parte remanescente do mesmo lote, onde acha-se construída a casa 02 da planta, atual número 617, da Rua Bolívia, encerrando a área de 211,20m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 013 029 0001-9

PROPRIETÁRIOS: **ANTONIO CASALE**, aposentado, RNE W-572.829-SE/DPMAF, CPF/MF 047.154.388-87, e sua mulher **GIULIA MASELLA CASALE**, do lar, RNE W-572.830-N/SE/DPMAF, CPF/MF 218.732.288-21, italianos, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Brigadeiro Henrique Fontanelle, 949, Parque São Domingos, CEP 05125-001.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/12.855, de 05 (de novembro de 1.985, deste Registro.

O Oficial:

AV.01/155.396 - Praia Grande, 08 de setembro de 2.010.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 17 de agosto de 2.010, da carta de habitação número 3637, de 26 de julho de 1.989, da certidão número 209/2010, de 12 de maio de 2.010, e do aviso de lançamento de imposto-IPTU número 1074639, todos expedidos pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto desta matrícula, foi construída uma casa residencial, com a área de 114,50m², 01 da planta, que recebeu o número 611, da Rua Bolívia. Foi apresentada a CND do INSS número 069092010-21033080, emitida em 01 de julho de 2.010, pelo Ministério da Fazenda / Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor R\$56.052,11.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

"continua no verso"

11976-8-000001-020000-0813
 Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico em 08/09/2010 às 10:29:57. Seu conteúdo pode ser consultado no endereço eletrônico: www.registro.sp.gov.br. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38/2022-8.26.0477 e código 90R6R826E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO TOMAZ DE JESUS em 08/10/2013 às 10:57, sob o número WMPGE2370286366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0777 e código 00R6R26E.

MATRÍCULA
155.396

FICHA
01
VERSO

R.02/155.396 - Praia Grande, 08 de novembro de 2.010.

Por escritura pública lavrada aos 05 de outubro de 2.010, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1.400, páginas 081/084, **ANTONIO CASALE** e sua mulher **GIULIA MASELLA CASALE**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **KATIA REGINA CONTRERAS BATISTA**, brasileira, divorciada, encarregada administrativa, RG 22.114.122-4-SSP/SP, CPF/MF 199.275.448-98, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Bolívia, 611, no loteamento denominado Irapuru, CEP 11701-850, pelo valor de R\$ 91.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.03/155.396 - Praia Grande, 02 de outubro de 2.013.

Por escritura pública lavrada aos 16 de setembro de 2.013, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1618, página 199, **KATIA REGINA CONTRERAS BATISTA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **BRUNA DA SILVA ALMEIDA**, brasileira, solteira, maior, personal trainer, RG 49.153.428-0-SSP/SP, CPF/MF 407.296.168-00, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Costa Barros, 2299, aptº 06, Bloco 03, Sítio Pinheirinho, pelo valor de R\$ 149.250,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



EM BRANCO

CERTIDÃO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Praia Grande 03 / 10 / 2013

Oficial:	23,13	selos pagos por verba, conforme guia
Estado:	6,57	
C.Prev:	4,87	
R.Civil:	1,22	
Tr.Just:	1,22	
TOTAL:	37,01	


Célio Tomaz de Jesus
Oficial Substituto



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
160.479

FICHA
01

Em 17 de agosto de 2.011.

IMÓVEL: Casa residencial número 02 da planta, situada na Rua Bolívia, número 559, com a área construída de 87,10m², e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 12, da quadra 11, do loteamento denominado **IRAPURU**, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a referida rua, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, onde confronta com o lote 08, por 38,20 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 11, por 38,15 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com parte remanescente do mesmo lote onde acha-se construída a casa 01, atual número 553, da Rua Bolívia, encerrando a área de 209,75m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 012 0002-7

PROPRIETÁRIA: **WALKIRIA VIGELIS CARUSO**, brasileira, solteira, maior, funcionária pública, RG 2.609.587-SSP/SP, CPF/MF 111.601.108-59, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Bolívia, 559, Jardim Guilhermina.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/97.188, de 30 de setembro de 1.983, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.01/160.479 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.011.

Nos termos do formal de partilha expedido aos 13 de maio de 2.011, aditado aos 31 de maio de 2.011, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara da Família e Sucessões desta Comarca, e da certidão extraída do assento de casamento número 3.984, livro B-14, folhas 014, expedida aos 10 de agosto de 2.001, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, da Sede desta Comarca, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária **WALKIRIA VIGELIS CARUSO**, casou-se no dia 22 de junho de 1.985, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob número 85, no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, com **ADOLPHO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, RG 1.723.458-SSP/SP, CPF/MF 024.802.638-00, a qual passou a assinar **WALKIRIA VIGELIS CARUSO DOS SANTOS**.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

“continua no verso”

09
02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO VIGELIS CARUSO, em 17/08/2011 às 10:56:57, sob o número WPPGCE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90R6R26E.



MATRÍCULA
160.479FICHA
01
VERSO**R.02/160.479 - Praia Grande, 17 de agosto de 2.011.**

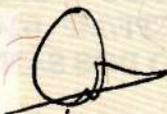
Nos termos do formal de partilha referido na AV.01 retro, extraído dos autos da Ação de Inventário – Processo número 477.01.2001.000996-9, Ordem número 1504/2001, dos bens deixados pelo falecimento de **ADOLPHO GOMES DOS SANTOS**, ocorrido em 01 de agosto de 2.001, homologado por r.sentença de 22 de junho de 2.010, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. André Luis Maciel Carneiro, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$77.860,90, foi partilhado, cabendo à viúva-meeira **WALKIRIA VIGELIS CARUSO DOS SANTOS**, já qualificada, a metade ideal, e a cada um dos herdeiros-filhos **REGINALDO BUCHI DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, RG 15.110.561-3, CPF/MF 074.944.928-44, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Tobias, 118, conjunto 2.802; **ADOLPHO GOMES DOS SANTOS JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, RG 26.670.364-1, CPF/MF 218.808.688-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nancyr Feliciano, 682, e **MÔNICA GOMES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, RG 24.480.231-1, CPF/MF 252.577.408-69, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Nancyr Feliciano, 682, uma parte ideal equivalente a 1/6.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

**AV.03/160.479 - Praia Grande, 25 de abril de 2.012.**

Nos termos da escritura pública lavrada aos 29 de março de 2.012, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1509, página 265, da cópia autenticada do documento de identificação apresentado, é feita a presente averbação para consignar que o número correto da cédula de identidade da proprietária **MÔNICA GOMES DOS SANTOS**, é RG 28.480.231-1-SSP-SP.

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)



“ continua na ficha 02 “

MATRÍCULA
168.400

FICHA
01
VERSO

imóvel em 06 de agosto de 1.969, era casado sob o regime da comunhão universal de bens, com **DIRCE DE MIRANDA**, brasileira, do lar, RG 6.880.761-SSP-SP, CPF/MF 118.038.428-81, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Castanheira, número 140.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.02/168.400 - Praia Grande, 03 de janeiro de 2.013.

Nos termos do formal de partilha referido na Av.01 retro, extraído dos autos da Ação de Arrolamento – Processo número 855/85, dos bens deixados pelo falecimento de **JOÃO DURVAL DE MIRANDA**, ocorrido aos 07 de maio de 1.985, homologado por r.sentença de 29 de julho de 1.992, que transitou em julgado, proferida pelo MM Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Henrique Nelson Calandra, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de CR\$ 8.902,82, foi partilhado, cabendo à viúva-meeira **DIRCE DE MIRANDA**, já qualificada, a metade ideal, e a cada um dos herdeiros filhos **DAVIS MIRANDA**, brasileiro, vendedor, RG 4.930.498-7-SSP-SP, CPF/MF 507.094.378-20, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **SONIA MARIA IOLIO MIRANDA**, brasileira, do lar, RG 4.978.873-5-SSP-SP, CPF/MF 273.310.778-05; **DENISE MIRANDA LEAL**, brasileira, do lar, RG 4.193.032-0-SSP-SP, CPF/MF 153.777.428-00, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **FABIO PIRES LEAL**, brasileiro, engenheiro de minas, RG 3.616.417-3-SSP-SP, CPF/MF 461.921.908-87, e **DENIS DE MIRANDA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.839.752-SSP-SP, CPF/MF 103.821.638-93, todos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, na Rua Castanheiras, uma parte ideal correspondente a 1/6.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



“continua na ficha 02”

168.400
01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERREIRA, DANIELA FERREIRA, em 08/09/2022 às 10:57, sob o número WPGIEZ23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6823E.



10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
168.400

FICHA
02

Em 03 de janeiro de 2.013.

AV.03/168.400 - Praia Grande, 03 de janeiro de 2.013.

Nos termos do formal de partilha referido na AV.01 retro, completado com requerimento firmado em São Paulo-SP, aos 23 de novembro de 2.012, e da certidão de casamento expedida aos 24 de fevereiro de 2.012, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Trigésimo Terceiro Subdistrito – Alto da Mooca, da Comarca de São Paulo-SP, matrícula número 115295 01 55 1994 2 00049 019 0001311-47, é feita a presente averbação para consignar que o proprietário **DENIS DE MIRANDA**, casou-se no dia 23 de julho de 1.994, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ANDRÉIA VIEIRA DE CAMARGO**, brasileira, RG 17.506.752-1-SSP-SP, CPF/MF 190.769.988-09, a qual passou a assinar **ANDRÉIA VIEIRA DE CAMARGO DE MIRANDA**.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.04/168.400 - Praia Grande, 03 de janeiro de 2.013.

Nos termos do Decreto Municipal número 424, de 08 de agosto de 1.975, a **Avenida 21 de Novembro de 1.957** denomina-se atualmente **Avenida Paris**. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.05/168.400 - Praia Grande, 01 de fevereiro de 2.013.

Nos termos da carta de sentença expedida aos 16 de agosto de 2006, pelo Juízo de Direito da Quinta Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Ação de Separação Consensual – Processo 583.02.2006.109166-3, requerida por **DENISE MIRANDA LEAL** e **FABIO PIRES LEAL**, e da certidão de casamento expedida aos 06 de novembro de 2012, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Trigésimo Nono Subdistrito da Comarca de São Paulo-SP, matrícula

“ continua no verso “

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP em 03/01/2013 às 10:25:57, sob o número WPMFGE23702853866. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R0B20E.

11976-8-70001-73000-0218



MATRÍCULA
168.400

FICHA
02
VERSO

113241 01 55-1972 2 00030 148 0008257-24. é feita a presente averbação para consignar que por r. sentença de 24 de fevereiro de 2006, que transitou em julgado, proferida pela MMA. Juíza de Direito da referida vara. Exma. Sra. Dra. Lidia Maria Andrade Conceição. foi homologada a separação consensual do referido casal.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.06/168.400 - Praia Grande, 01 de fevereiro de 2.013.

Nos termos da carta de sentença referida na AV.05 retro, a parte ideal equivalente a 1/6 do imóvel objeto da presente matrícula no valor de R\$5.411,64, foi atribuída à **DENISE MIRANDA LEAL**, já qualificada.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.07/168.400 - Praia Grande, 26 de abril de 2.013.

Nos termos da escritura pública de inventário, lavrada aos 28 de fevereiro de 2.013. no Oitavo Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 3400, páginas 251/258, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **DIRCE DE MIRANDA**, que era também conhecida por **DIRCE MIRANDA**, ocorrido em 28 de fevereiro de 2.008, a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 29.492,43, foi partilhada entre os herdeiros filhos **DENISE MIRANDA LEAL**, **DAVIS MIRANDA**, casado com **SONIA MARIA IOLIO MIRANDA** e **DENIS DE MIRANDA**, casado com **ANDREIA VIEIRA DE CAMARGO DE MIRANDA**, do lar, todos já qualificados, cabendo, à cada um, uma parte ideal equivalente a 1/6 do todo do imóvel.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



“ continua na ficha 03 “

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de emissão de documentos digitais do Poder Judiciário de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 80R6825E.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

[Handwritten mark]

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA
168.400

FICHA
03

Em 26 de junho de 2.013.

[Handwritten initials]

R.08/168.400 - Praia Grande, 26 de junho de 2.013.

Por escritura pública lavrada aos 21 de maio de 2.013, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1593, página 307, DAVIS MIRANDA e sua mulher SONIA MARIA IOLIO MIRANDA, DENISE MIRANDA LEAL, e DENIS DE MIRANDA, assistido por sua mulher ANDRÉIA VIEIRA DE CAMARGO DE MIRANDA, todos já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ANIBAL MARTINS DIAS**, português, construtor, RG 36.350.948-3-SSP-SP, CPF/MF 173.078.308-25, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Paris, número 276, apartamento 31, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **DIRCE MARTINS DIAS**, brasileira, do lar, RG 4.349.633-SSP-SP, CPF/MF 062.141.168-03, pelo valor de R\$ 40.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

[Handwritten signature]

EM BRANCO

Bertha Lígia Teixeira
Escriturante Autorizada

CERTIDÃO

Pedido nº 582261

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 168400, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações: validade de 30 dias (Item 59.C Cap.XIV NSCGJ).
Praia Grande, 27 de abril de 2018

Bertha Lígia Teixeira
Escriturante Autorizada

[Handwritten signature]

Oficial:	30,69
Estado:	8,72
IPESP:	5,97
Reg. Civil:	1,62
T. Justiça:	2,11
M. Público:	1,47
Município:	1,62
Total:	52,20
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: JONATA - SHOJI

Emitido por Caroline Jesus Souza às 15:03:41h

Este documento encontra-se inserido no sistema de arquivos digitais do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, sob o número de processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 00RG0820E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

170.706

FICHA

01

Em 18 de abril de 2.013. 

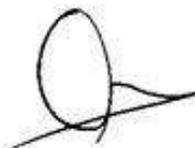
IMÓVEL: Prédio residencial situado na Rua das Antilhas, número 28, com 66,15 m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 31, da quadra nº 13, do loteamento denominado Irapuru, nesta cidade, medindo 8,00 metros de frente para referida rua, por 12,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com parte do lote 31, pertencente a casa nº 03, pelo lado esquerdo com parte do lote 31, pertencente a casa nº 01, e nos fundos confronta com o lote nº 30, encerrando a área de 100,00 m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 013 031 0002-4.

PROPRIETÁRIA: FRANCISCA DAS GRAÇAS SALAZAR PINELLI, brasileira, aposentada, RG 5.730.798-SSP/SP, CPF/MF 206.734.428-53, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, com JOÃO PINELLI, brasileiro, agente fiscal, RG 3.418.496-SSP/SP, CPF/MF 281.627.498-53, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Albina Barbosa, 210, apto. 101-A, CEP 11.075-530.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/97.238, de 03 de outubro de 1.983, do Registro de Imóveis de São Vicente.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.01/170.706 - Praia Grande, 18 de abril de 2.013.

Nos termos da escritura pública de sobrepartilha de inventário lavrada aos 20 de março de 2.013, no Primeiro Tabelião de Notas da Comarca de Santos-SP, livro 983, páginas 035/038, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de JOÃO PINELLI, ocorrido em 30 de novembro de 2.005, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 170.000,00, foi partilhado, cabendo, à viúva meeira **FRANCISCA DAS GRAÇAS SALAZAR PINELLI**, já qualificada, a metade ideal, e cada um dos herdeiros filhos, **LUCIANA SALAZAR PINELLI**, brasileira, solteira, maior, guia de turismo, RG 28.168.186-7-SSP/SP, CPF/MF 247.026.408-10, residente e domiciliada em São

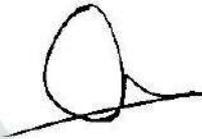
“ continua no verso “

MATRÍCULA
170.706

FICHA
01
VERSO

Paulo-SP, na Rua Albina Barbosa, 210, apto. 101-A, CEP 11.075-530, e **JOÃO FERNANDO SALAZAR PINELLI**, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG 34.000.838-6-SSP/SP, CPF/MF 227.115.868-04, residente e domiciliado em Santos-SP, na Praça José Domingues, 02, apto. 43, CEP 11.035-010, uma parte ideal equivalente a 25%.

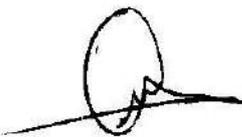
O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.02/170.706 - Praia Grande, 27 de setembro de 2.013.

Por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei número 5.049, de 29 de junho de 1966 e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado em São Paulo-SP, aos 27 de agosto de 2013, retificado e ratificado por instrumento particular de 12 de setembro de 2013, **FRANCISCA DAS GRAÇAS SALAZAR PINELLI, LUCIANA SALAZAR PINELLI e JOÃO FERNANDO SALAZAR PINELLI**, todos já qualificados, transmitiram por venda, o imóvel objeto da presente matrícula a **CLÁUDIO VICENTE SALERNO JUNIOR**, brasileiro, comerciante, RG 18.441.715-SSP/SP, CPF/MF 109.178.438-86, e sua mulher, **TELMA LEDA PEREIRA SANTOS SALERNO**, brasileira, técnica de enfermagem, RG 20.460.931-SSP/SP, CPF/MF 275.882.658-50, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Joaquim Bueno, número 47, Tupiry, pelo valor de R\$ 170.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)



R.03/170.706 - Praia Grande, 27 de setembro de 2.013.

Pelo instrumento particular referido no R.02, **CLÁUDIO VICENTE SALERNO**
"continua na ficha 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA

170.706

FICHA

02

Em 27 de setembro de 2.013.



JUNIOR, e sua mulher, **TELMA LEDA PEREIRA SANTOS SALERNO**, já qualificados, procederam a alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, número 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob número 60.701.190/0001-04, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia da dívida de R\$ 143.500,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 27 de setembro de 2013, no valor de R\$ 1.512,66, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com as seguintes taxas de juros: 11,5000% a.a. (efetiva), 10,9349% a.a. (nominal), 0,9112% a.m. (efetiva), 0,9112% a.m. (nominal).

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

194.940

FICHA

01

Em 31 de janeiro de 2.017.

AA

04

IMÓVEL: Casa residencial situada na Avenida Paris, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 14, da quadra "D", do loteamento denominado PARQUE PARIS, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a referida avenida, por 34,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando de um lado com o lote nº 11, de outro lado com o lote nº 15, e nos fundos com o lote nº 13, encerrando a área de 408,00m².

CONTRIBUENTE: 2 01 20 004 014 0000-0.

PROPRIETÁRIOS: MARIO DIAS, brasileiro, do comércio, RG 2.218.582-SSP/SP, CPF/MF 064.441.568-15, residente e domiciliado em Santos-SP, na Rua Dom Frei Vital, 233, aptº 32, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com FATIMA FERRETTI DIAS.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/59.703, de 29 de setembro de 1.980, do Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 455933 de 17/01/2.017

AV.01/194.940 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.017.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 09 de janeiro de 2.017, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1856, página 315, e das cópias autenticadas dos documentos de identificações apresentados, é feita presente averbação para consignar que FATIMA FERRETTI DIAS, é brasileira, empresária, portadora do RG 3.689.355-9-SSP/SP, e do CPF/MF 133.881.638-12.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 455933 de 17/01/2.017

“ continua no verso “

Este documento foi registrado no Livro 02, Folha 01, do Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, em 31 de janeiro de 2017, às 14h55min. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90R6R26E.

MATRÍCULA
194.940

FICHA
01
VERSO

R.02/194.940 - Praia Grande, 31 de janeiro de 2.017.

Pela escritura pública referida na AV.01 retro, **MARIO DIAS**, e sua mulher **FÁTIMA FERRETTI DIAS**, já qualificados, transmitiram, por venda o imóvel objeto da presente matrícula a **FERNANDO JOSÉ CORREIA**, brasileiro, divorciado, comerciante, RG 16.586.652-SSP/SP, CPF/MF 036.850.568-59, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jaú, 734, aptº 2, Boqueirão, CEP 11700-270, pelo valor de R\$ 400.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 455933 de 17/01/2.017

R.03/194.940 - Praia Grande, 26 de janeiro de 2.018.

Por escritura pública lavrada aos 03 de janeiro de 2.018, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1929, página 392, **FERNANDO JOSÉ CORREIA**, já qualificado, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **SCULP RESIDENCIAL PORTINARI IV SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Avenida Paris, número 584, Boqueirão, CEP 11700-080, inscrita no CNPJ sob número 29.153.025/0001-07, endereço eletrônico: adm@sculpconstrutora.com.br, pelo valor de 500.000,00.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 480859 de 18/01/2.018

EM TABELIÃO

CERTIDÃO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Praia Grande 26/01/2018

Oficial: 30,69
Estado: 8,72
C.Prev: 5,97
R.Civil: 1,62
Tr.Just: 2,11
Mín.Pub: 1,47
ISS: 1,62
Total: 52,20

selos pagos por verba, conforme guia

O Oficial

Célio Tomaz de Jesus
Oficial Substituto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente pelo FERNANDO JOSÉ CORREIA, brasileiro, divorciado, comerciante, RG 16.586.652-SSP/SP, CPF/MF 036.850.568-59, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jaú, 734, aptº 2, Boqueirão, CEP 11700-270, pelo valor de R\$ 400.000,00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012164-38.2022.8.26.0477 e código 90R6R25E.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

216.700

FICHA

01**Em 20 de outubro de 2.020.**

IMÓVEL: Casa residencial número 02, e seu respectivo terreno que é composto de parte do lote 15, da quadra 11, do loteamento denominado IRAPURÚ, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a Avenida Praia Grande, por 38,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a casa 01 (matrícula 62.407, deste registro), pelo lado esquerdo com o lote 16, anteriormente com quem de direito, e nos fundos onde mede 5,50 metros confronta com parte do lote 05, encerrando a área de 209,00 m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 011 015 0002-1.

PROPRIETÁRIO: **ODAYR DOS SANTOS**, brasileiro, técnico contábil, RG 3.203.165, CPF/MF 067.578.128, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, com **BRÍGIDA MARIA DOS SANTOS**, residente e domiciliado em Santo André-SP, na Rua General Câmara, 200.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 69.804, de 26 de setembro de 1975, do Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 547413 de 25/09/2020

AV.01/216.700 - Praia Grande, 20 de outubro de 2.020.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 06 de outubro de 2018, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 1989, página 149, da escritura pública de rerratificação lavrada aos 25 de setembro de 2020, nas mesmas notas, livro 2134, página 397, e da cópia autenticada dos documentos de identificação apresentados, é feita a presente averbação para consignar que ODAYR DOS SANTOS, aposentado, portador do RG 3.203.165-8-SSP/SP, está inscrito corretamente no CPF/MF sob número 067.578.128-00, e que BRIGIDA MARIA DOS SANTOS é brasileira, do lar, portadora do RG 6.236.588-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob número 155.422.938-32, atualmente

“continua no verso”

MATRÍCULA

216.700

FICHA

01
VERSO

residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo/SP, na Rua Olinda, número 22, apto. 56.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 547413 de 25/09/2020

Selo digital nº 1197683310000000434884202

R.02/216.700 - Praia Grande, 20 de outubro de 2.020.

Pelas escrituras públicas referidas na AV.01 retro, **ODAYR DOS SANTOS** e sua mulher, **BRIGIDA MARIA DOS SANTOS**, já qualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 537, Jardim Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 30.078.339/0001-71, NIRE 35230926753, pelo valor de R\$ 178.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 547413 de 25/09/2020

Selo digital nº 1197683210000000434883206

AV.03/216.700 - Praia Grande, 20 de outubro de 2.020.

Nos termos da certidão número 4381/86, expedida e aditada aos 15 de outubro de 1986, pela Prefeitura desta cidade, a Avenida Praia Grande denomina-se atualmente Rua Bolívia. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 547414 de 25/09/2020

Selo digital nº 1197683E1000000043496320I

R.04/216.700 - Praia Grande, 20 de outubro de 2.020.

Por escritura pública lavrada aos 20 de maio de 2020, no Primeiro Tabelião de
-
"continua na ficha 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

216.700

FICHA

02**Em 20 de outubro de 2.020.**

Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 2113, páginas 96 a 99, **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **SCULP RESIDENCIAL LA PREMIER VII SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Bolívia, número 503, Guilhermina, CEP 11701-850, inscrita no CNPJ/MF sob número 33.957.826/0001-00, NIRE 35231636121, pelo valor de R\$ 192.000,00.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 547414 de 25/09/2020

Selo digital nº 1197683210000000434962208



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP

matrícula 371 ficha 01 Em 03 de agosto de 19 84.

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL, localizada no lote 5, da quadra 8, do loteamento denominado IRAPURU, situado à Rua 01, nesta cidade de Praia Grande-SP.

UMA CASA RESIDENCIAL, com a área construída de 56,79 m², e seu terreno que é composto pelo lote 5, da quadra 8, do loteamento denominado IRAPURU, medindo 11,00 metros de frente para a Rua 01; 11,00 metros nos fundos onde confina com Emilio D'Agostinho; 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 4, e de outro lado com o lote 6, encerrando a área de 440,00 m².

CONTRIBUINTE: 2 03 15 008 005 0000-5 Exercício de 1984.

PROPRIETÁRIOS: MARCO ANTONIO DA FONSECA, comerciante RG.nº 4.190.745-SP, e sua mulher NEIDE QUAGLIATO DA FONSECA, do lar, RG.nº 4.964.241-SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei Federal nº 6.515/77, inscritos em comum no CPF sob o nº 406.578.258-91; e RAUL DA FONSECA PINTO FILHO, solteiro, maior, RG.nº 12.271.989-SP, - CIC. nº 021.240.848/87, todos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Luiz Morat, nº 80, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 89.891, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Oficial Maior:
(Edmundo Berçot Junior)

Av. nº 01/371.

Em 03 de agosto de 1984.

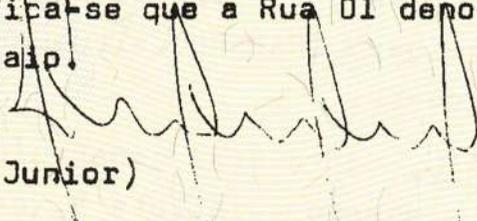
Da escritura de venda e compra de 04 de maio de 1984, do livro 3.168, fls.185 do 19º Cartório de Notas da Comarca de --

"Continua no verso"

matricula
371

ficha
01 verso

São Paulo-SP, e certidão expedida sob nº 1150/84, em 20 de -
julho de 1984, pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia
Grande-SP, verifica-se que a Rua 01 denomina-se atualmente -
Rua Dr. João Sampaio.

O Oficial Maior: 
(Edmundo Berçot Junior)

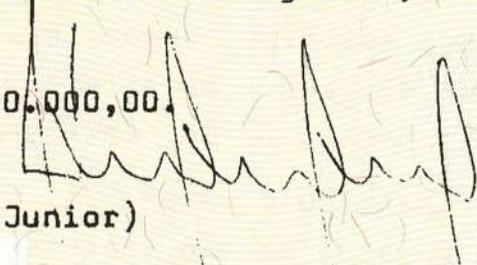
R.02/371

Em 03 de agosto de 1984.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, referida na Av.01, -
os proprietários, MARCO ANTONIO DA FONSECA, sua mulher NEIDE
QUAGLIATO DA FONSECA e RAUL DA FONSECA PINTO FILHO, já quali-
ficados, venderam o imóvel à ERNESTO DA CONCEIÇÃO ANTUNES, -
comprador, RG.nº 9.694.877-SP, CPF nº 021.599.228/89 e MARIA
ISABEL ANTUNES, estudante, RG. nº 15.406.443-SP, CPF nº
076.996.578-45, ambos brasileiros, solteiros, maiores, resi-
dentes e domiciliados à Rua Nagasaki, nº 162, em São Paulo -
SP.

VALOR: Cr\$ 10.000.000,00.

O Oficial Maior: 
(Edmundo Berçot Junior)

Av.nº 03/371.

Em 03 de agosto de 1984.

Da escritura e da certidão referidas na Av.01, verifica-se -
que a casa residencial da rua Dr. João Sampaio, recebeu o nº
oficial 533.

"Continua na ficha nº 02"

Sheila Lisandra dos
Preposto Autoriza

