



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 1003916-60.2015.8.26.0564  
Recuperação Judicial  
Requerente: Emparsanco S.A.

**EMPARSANCO S.A. – “Em Recuperação Judicial”**, devidamente qualificada, nos autos do Pedido de Recuperação Judicial em epígrafe, por seus advogados infra-assinados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer a seguir.

Em cumprimento ao disposto no art. 53, da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”), postula a Recuperanda a juntada tempestiva<sup>1</sup> do incluso Plano de Recuperação Judicial, acompanhado da discriminação dos meios de recuperação; demonstração da sua viabilidade econômica; e laudo de avaliação dos ativos da empresa, subscrito por profissional legalmente habilitado.

Ademais, pleiteia pela publicação de edital de aviso dos credores referente a apresentação do presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos do parágrafo único, do indicado disposto legal.

---

<sup>1</sup> A r. *decisum* que deferiu o processamento da recuperação judicial foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico (DJe) em 27.03.2015 (sexta-feira), considerando como a data de publicação o primeiro dia útil subsequente, sendo o dia 30.03.2015 (segunda-feira). Assim, o prazo para apresentação do plano inicia-se somente no dia 31.03.2015 (terça-feira), conforme disciplina o §3º e §4º, da Lei nº 11.419/06. Como o prazo é de 60 (sessenta) dias, o findo do prazo é em 29.05.2015 (sexta-feira). Para tanto, resta tempestivo a apresentação deste plano.

**EMPARSANCO**

E, caso não apresentado qualquer objeção ao Plano de Recuperação, vem requerer a devida concessão da Recuperação Judicial, por força dos arts. 57 e 58, da LRF.

Termos em que, pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 26 de maio de 2.015.

**Renato Deble Joaquim**

**OAB/SP n° 268.322**

**Osmen Chaaban Tinani**

**OAB/SP n° 272.566**

**CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

**EMPARSANCO**

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**EMPARSANCO S.A. - Em Recuperação Judicial**

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao artigo 53, da Lei n. 11.101/05, para apresentação nos autos do processo n. 1003916-60.2015.8.26.0564, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP.

**ÍNDICE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	04
1.1. INTERPRETAÇÃO DESTE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	05
2. SITUAÇÃO JURÍDICA ATUALIZADA.....	06
3. EMPRESA.....	05
3.1. BREVE RELATO E HISTÓRICO DA EMPRESA.....	06
3.2. COMPOSIÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	14
3.3. ASPECTOS SOCIAIS – INTEGRAÇÃO COM A COMUNIDADE .....	19
4. ESCOPO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	20
4.1. DAS RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA.....	20
4.2. PREMISSAS GERAIS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO.....	22
4.3. AS ESTRATÉGIAS PARA A SUPERAÇÃO DA ATUAL SITUAÇÃO FINANCEIRA .....	23
4.3.1. MEDIDA COMERCIAL .....	23
4.3.2. MEDIDA DE GESTÃO E CUSTO .....	24
4.3.3. MEDIDA FINANCEIRA.....	24
4.3.4. MEDIDA DE RECURSOS HUMANOS E DEPARTAMENTO PESSOAL.....	25
4.3.5. MEDIDA JURÍDICA.....	25
4.4. VIABILIDADE DA EMPARSANCO.....	25
4.4.1. ANÁLISE DOS ASPECTOS INTERNOS .....	26
4.4.2. ANÁLISE DO AMBIENTE DO SETOR .....	26
4.4.3. ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO .....	27
4.4.4. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	27
4.4.4.1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	27
4.4.4.2. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO.....	29
4.4.4.3. PREMISSAS CONSIDERADAS NA PROJEÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO.....	32
4.4.4.4. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS E FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS.....	37
4.4.4.5. CONCLUSÃO.....	51
5. DO PLANO DE PAGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	52
5.1. DA COMPOSIÇÃO DOS CRÉDITOS.....	57
5.2. PREMISSAS DE PAGAMENTO .....	52
5.3. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS.....	53
5.4. CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA COM GARANTIA REAL, CLASSE III – CREDORES QUIROGRÁFIOS E CLASSE IV – CREDORES MICRO EMPRESA OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – EPP. ....	53
5.5. CREDORES FOMENTADORES .....	54
5.6. JURDS E CORREÇÕES .....	55
5.7. FORMAS DE PAGAMENTO .....	55
5.8. DA ADERÊNCIA DOS GARANTIDORES FIDUCIÁRIOS REGULARMENTE CONSTITUÍDOS. ....	56
5.9. DA NOVAÇÃO .....	56
5.10. DA SUSPENSÃO DA PUBLICIDADE DOS PROTESTOS .....	56
5.11. CRÉDITOS ILÍQUIDOS.....	56
5.12. PROCESSOS JUDICIAIS.....	57

5.13 QUITAÇÃO .....	58
5.14. CREDORES TRIBUTÁRIOS .....	58
6. FUSÃO, INCORPORAÇÃO, COMBINAÇÃO DE PARCERIAS ETC.....	60
6.1 MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS - SUBSIDIÁRIAS.....	60
6.2.DA SUBSIDIÁRIA EMPARSANCO ENGENHARIA S.A. ....	61
6.3. DEMAIS REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA.....	62
7. DESALIAÇÃO DE IMOBILIZADO. ....	62
8. GARANTIAS.....	62
8.1. LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS . ....	62
8.2. DIREITO DE REGRESSO DOS GARANTIDORES .....	63
8.3. RENOVAÇÃO DE PENHOR DE RECEBÍVEIS E/OU TÍTULOS DE CRÉDITO.....	63
8.4. LIBERAÇÃO DE IMÓVEIS DADOS EM HIPOTECA.. ....	63
9. VINCULAÇÃO DO PLANO.....	63
10. CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS.....	64
11. MODIFICAÇÃO DO PLANO.. ....	64
12. EVENTO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO.....	65
13. CESSÕES.....	65
14. CRÉDITOS CONTINGENTES - IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITOS E ACORDOS.....	65
15. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	66

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, promulgada em 9 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas "LRF"), sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para a empresa EMPARSANCO S.A. - Em Recuperação Judicial, adiante denominada ("EMPARSANCO").

O plano de recuperação judicial da EMPARSANCO tem por objetivo primordial demonstrar, nos termos da LRF, as bases financeiras, operacionais e estratégicas para superação da sua crise estrutural, econômica e financeira, de forma a preservar e maximizar sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, a EMPARSANCO contratou a CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS ("CONSULT"), empresa de consultoria, que é especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial, com mais de 38 (trinta e oito) anos de experiência, conforme poderá ser verificada a apresentação institucional no site: [www.consult.eng.br](http://www.consult.eng.br).

Em síntese, o Plano de Recuperação Judicial ora apresentado propõe a concessão de prazo e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas da EMPARSANCO, conforme os ditames do artigo 50 da Lei 11.101/2005.

As condições a seguir descritas atendem não só às exigências da Lei de Falências e Recuperações de Empresas, mas também foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.

Todo suporte jurídico para elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, foi cedido pela EMPARSANCO, por seus advogados internos, uma vez que a CONSULT não tem expertise na área jurídica.

Sendo assim, a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o artigo 53, inciso II, da Lei 11.101/2005, é objeto do item 4.4. abaixo do qual se observa a compatibilidade entre proposta de pagamento aos credores e a geração de recursos da empresa. A avaliação econômico e financeiro, por sua vez, é apresentado no item 4.4 e foi apoiado nas informações prestadas pela empresa e pelos documentos entregues em juízo conforme o artigo 51 da LRF.

**1.1. INTERPRETAÇÃO DESTES PLANOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

Para os fins deste Plano de Recuperação Judicial (abaixo definido), exceto se disposto de outra forma ou se o contexto requerer outra interpretação:

- a) os títulos deste documento foram inseridos para facilitar a localização das disposições e são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação deste Plano de Recuperação Judicial, de seus Anexos e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos do Plano de Recuperação Judicial, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das cláusulas itens deste Plano de Recuperação Judicial;
- b) as expressões e definições utilizadas neste Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos poderão ser expressas tanto no singular quanto no plural, e em qualquer dos gêneros;
- c) as expressões e definições utilizadas no Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos, mas neles não definidas, terão o significado a elas atribuídos pela legislação e regulamentação vigente aplicável, em especial na Lei 11.101/2005 e nas regras que trazem os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- d) referência a qualquer pessoa, ou a uma parte de qualquer documento, título, instrumento, acordo ou contrato, inclui seus sucessores ecessionários;
- e) uma referência a disposição de lei, norma ou regulamento, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou substituída a qualquer tempo;
- f) uma referência a um documento inclui seus aditamentos, suplementos, anexos, substituições, ratificações, retificações ou novações celebrados;
- g) os casos omissos serão regulados pelos preceitos da legislação vigente aplicável, em especial a Lei 11.101/2005; e
- h) os Anexos a este Plano de Recuperação Judicial, bem como os documentos que vierem a ser firmados e/ou emitidos por conta, ordem ou em razão deste Plano de Recuperação Judicial constituem parte integrante e inseparável deste Plano de Recuperação Judicial.

## 2. SITUAÇÃO JURÍDICA ATUALIZADA

A EMPARSANCO requereu, em 27/02/2015, o benefício legal de uma recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de Empresas ("LRF"), processo nº 1003916-60.2015.8.26.0564, sendo distribuído por dependência em frente ao MM. Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, ao qual não aceitou a conexão deste pedido com anterior pedido falimentar e, remeteu os autos para nova distribuição.

Assim, o processo foi livremente redistribuído para 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, com a mesma numeração, cujo deferimento do processamento da Recuperação Judicial ocorreu em 27/03/2015, tendo sido publicado no Diário de Justiça Eletrônico - DJe em 30/03/2015. Com o deferimento foi nomeado como Administradora Judicial, Drª Adriana Lucena Zota de Camargo, OAB/SP. Nº 157.111, com endereço à Av. da Liberdade nº 21, cj. 1308, CEP. 01503-000, centro, São Paulo Capital, telefones (11) 3151-6580 e 3159-2663, endereço eletrônico: [adriana@lucena.adv.br](mailto:adriana@lucena.adv.br).

## 3. EMPRESA

### 3.1. BREVE RELATO E HISTÓRICO DA EMPRESA

A EMPARSANCO é uma empreiteira constituída em 01/10/1986, ou seja, com mais de 28 (vinte e oito) anos de história, tendo como objeto social a construção civil; terraplanagem, pavimentação de estradas e vias urbanas; montagens de estruturas; de pré-moldados, bem como serviços de arquitetura, engenharia, urbanismo e paisagismo desenvolvendo sofisticadas técnicas de construção e equipamentos de engenharia, tais como estradas, vias urbanas, viadutos, túneis, pontes, etc.

A EMPARSANCO é fruto da conjunção de duas empresas, adquiridas pelos acionistas, a CONSTRUTORA SANCO e a EMPARCO CONSTRUTORA, inicialmente com sede na cidade de Mauá, tendo como principal objeto a construção de ruas e sarjetas do Município de Mauá, após alguns meses de sua nova composição, foi transferida para a cidade de São Bernardo do Campo, agora na Rua Titadentes, n. 3.207, ao qual permanece até o presente momento.



## **EMPARSANCO**

**CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

Os primeiros canteiros de obras e oficinas permaneciam em Mauá, no final da Avenida Barão de Mauá. Dali eles se multiplicaram por todo o Grande ABC, Grande São Paulo e outras cidades. Alcança-se Santo André e São Bernardo, Suzano e Mogi das Cruzes, Regionais da Prefeitura de São Paulo.

A EMPARSANCO é voltada na realização de obras de grande porte, infraestrutura e saneamento, obras de arte, prioritariamente para o setor público (Municípios, Estados e União), em todo território nacional.

Em 28 anos (1986 - 2015), a EMPARSANCO já contabilizou mais 115 contratos firmados, com a realização das seguintes principais obras:

- Recapamento e rebaixamento das vias, em 02 (duas) oportunidades da Avenida Bandeirantes (São Paulo):



- Duplicação e Aterramento de Cabearmento da Rua Funchal (São Paulo):



- Cobertura em Estrutura Metálica, com cobertura de vidro; aterramento da parte elétrica e substituição total dos pisos e paisagismo do Calçadão Oliveira Lima (Santo André):



- Recapeamento Parcial da Rodovia Anchieta (Trecho São Bernardo do Campo):



- Recuperação do Guarda Corpo, Tratamento das Paredes, Recapeamento das Vias e Troca da Iluminação das passagens subterrâneas (Avenida Perimetral Santo André):



- Obras de Intervenção na Avenida Industrial (Santo André):



- Duplicação da Avenida Pres. Café Filho (São Bernardo do Campo):



- Canalização e Implantação da Pista Dupla/Pavimentação da Av. Aldino Pinotti (São Bernardo do Campo):



- Construção do Viaduto em Balanço Sucessivo e Complexo Viário sobre a Via Anchieta – Km 20,7 (São Bernardo do Campo):



- Implantação de Asfalto ecológico em área de proteção de mananciais; rede de esgoto; estação de tratamento de esgoto; drenagem; e passeios ecológicos no bairro do Pinheirinho (São Bernardo do Campo):



- Participação na Construção do Palácio da Cerâmica – Paço Municipal (São Caetano do Sul):



- Construção do Prédio do DAE (São Caetano do Sul):



- Construção do Sistema de drenagem; estações de bombeamento de águas pluviais e pavimentação da via Av. Guido Aliberti (São Caetano do Sul):



- Diversas Pavimentações em Comunidades/Núcleos de Moraihas (Diversos bairros de São Bernardo do Campo):



- Pavimentação/Duplicação da BR 101 - trecho Laguna a Tubarão (Santa Catarina):



### 3.2. COMPOSIÇÃO E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

A EMPARSANCO S.A., sociedade empresária, inscrita no CNEJ/MF sob n.º 56.473.317/0001-08, com sede atual na Avenida Giradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, na cidade de São Bernardo do Campo, CEP: 09780-000, é instalada em uma área de 617 mil m<sup>2</sup>, com moderna instalação, usinas e frota própria.

- Prédio Administrativo





- Usina de Asfalto e Usina de Concreto



Atualmente, conta com 2 (duas) filiais: (i) Itapevi/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n. 56.473.317/0011-71, NIRE n. 35904744743, com endereço a Rua Amarela, n. 401, Jardim Itaparica, Itapevi/SP, CEP.: 06.654-795; e (ii) Manaus/AM, inscrita no CNPJ/MF sob n. 56.473.317/0009-57, NIRE n. 13900161656, com endereço na Avenida Turquato Tapajós, s/n, Lotes 1 e 2, Colônia Terra Nova, Manaus/AM, CEP.: 69.093-415.

Em relação aos Consórcios<sup>1</sup> a EMPARSANCO tem a participação, no (i) Consórcio Blokos/Araguaia/Emparsanco, Consórcio entre as empresas Blokos Engenharia Ltda.; Araguaia Engenharia Ltda. e Emparsanco S.A., inscrito no CNPJ/MF n. 07.252.423/0001-48, com endereço a Rua Gomes de Carvalho, n. 1.356, 5º andar, São Paulo/SP, CEP.: 04547-005, para atuar no contrato administrativo n. TT-199/2004-00, Lote 25/SC, Segmento Km 300,00 a Km 329,90, da BR-101/SUL, Edital de Concorrência n. 0003/02-00 – DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes; (ii) Consórcio Ribeirão das Couros, Consórcio entre as empresas Construtora OAS Ltda. e Emparsanco S.A., inscrito no CNPJ/MF n. 14.756.224/0001-32, com endereço a Av. Angélica, n. 2.330, São Paulo/SP, CEP.: 01228-200, para atuar no

<sup>1</sup> O consórcio é a união das empresas, sem interferências societárias entre elas, ou seja, não perdem suas personalidades jurídicas, para que executem em conjunto um determinado empreendimento, geralmente de grande valor ou de custo muito elevado, exigindo para sua execução conhecimento técnico especializado e instrumental técnico de alto padrão, nos moldes do art. 278 da Lei n. 6.404/76

contrato administrativo n. 0244/2011, decorrente da Concorrência Pública LPI n. UCP/BID CL01/2009 – Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP; (iii) Consórcio Lauro Gomes, Consórcio entre as empresas Construtora OAS Ltda. e Emparsanco S.A., inscrita no CNPJ/MF n. 19.934.327/0001-69, com endereço a Av. Angélica, n. 2.330, São Paulo/SP, CEP: 01228-200, para atuar no contrato administrativo n. 030/2014, decorrente da Concorrência Pública LPI n. UCP/BID CL01/2010 – Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP; e (iv) Consórcio Mindó, Consórcio entre as empresas Mosaico Engenharia e Comércio Ltda. e Emparsanco S.A., com endereço a Av. Angélica, n. 2.330, São Paulo/SP, CEP: 01228-200, para atuar no contrato administrativo n. 049/2010, decorrente do Processo Licitatório objeto do Edital de Concorrência n. 026/2010- CL-SEMINF/PMM – Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP.

A EMPARSANCO tem participação de 100% (cem por cento) do capital social, das Subsidiárias<sup>2</sup>: (i) Emparsanco Engenharia S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n. 21.617.548/0001-55, NIRE n. 3530047426-1, com endereço na Rua Tiradentes, n. 3.207, Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09780-000, e (ii) Emparsanco Manaus S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n. 20.858.655/0001-02, NIRE n. 13300007621, com endereço na Av. Torquato Tapajós, n. 5.580, 1º andar, conj. 6, Paz, Manaus/SP, CEP: 69.048-010.

Atualmente conta com 06 (seis) contratos administrativos, celebrados com o Município de São Bernardo do Campo, gerenciadas pela sua Subsidiária Integral Emparsanco Engenharia, descritas abaixo:

- Contrato n° 013/2007 (Couroos)



Objeto: a execução das obras do Lote 4 – Intervenção BOI C - Avenidas Marginais do Ribeirão dos Couros – Trecho entre a Av. Piraporinha e Rua Dra. Maria Fidélis.

Secretaria Responsável: Transportes e Vias Públicas

<sup>2</sup> A subsidiária é uma espécie de subdivisão de uma empresa, com a criação de uma pessoa jurídica, para um específico fim, nos termos do art. 251, da Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas).

- Contrato n° 044/2011 (Contratação)



Objeto: execução de serviços gerais de manutenção e conservação de vias, áreas verdes e ajardinadas, passeios públicos, sistemas de drenagem, bem como serviços de contenção para a manutenção dos locais anteriormente citados, no município.

Secretaria Responsável: Serviços Urbanos

- Contrato n° 192/2011 (Contenção)



Objeto: execução de obras de contenção de encostas e prevenção de riscos, no município, de acordo com a proposta e rigorosamente dentro das especificações técnicas constante no Edital.

Secretaria Responsável: Habitação

- Contrato n° 101/2012 (Saracatan)



Objeto: execução de obras de canalização de trecho do Córrego Saracatan, localizado nos bairros Bacta Neves e Nova Petrópolis, com início na Rua Princesa Maria Amélia e término na Av. Amazona, com extensão da canalização de aproximadamente 1.480 metros em galerias de concreto

armado aberto, de acordo com sua proposta e rigorosamente dentro das especificações técnicas

Secretaria Responsável: Serviços Urbanos

- Contrato nº 244/2011 (Consórcio Ribeirão dos Couros OAS - Emparsanco)



Objeto: obras de conexão do anel viário periférico com anel viário metropolitano e avenidas marginais ao Ribeirão dos Couros, trecho entre a Via Anchieta e a Rua Maria Fidélis.

Secretaria Responsável: Transportes e Vias Públicas

- Contrato nº 30/2014 (Consórcio Nova Laura Gomes - Emparsanco - OAS)



Objeto: obras de conexão das Avenidas Laura Gomes / do Taboão / Dr. Rudge Ramos.

Secretaria Responsável: Transportes e Vias Públicas

A EMPARSANCO conta hoje com mais de 346 (trezentos e quarenta e seis) colaboradores diretos e em média de 981 (novecentos e oitenta e um) indiretos, todos participantes do resultado de excelência atingido pela empresa. Ao longo de todo o período da existência da empresa, sua administração pautou-se pelo extremo esforço para garantir o sucesso e sustentável da companhia, não deixando de desenvolver suas atividades de forma socialmente responsável e ílibada, cujo resultado é a conquista da ocupação lugar de destaque dentre as maiores empreiteiras da grande São Paulo.

Mesmo diante dos percalços mais agudos e da improvável sucessão de problemas que fulminou qualquer capacidade de previsão ao longo dos períodos posteriores à 2014, resultado de constante inatendimento dos contratos com as Municipalidades de Santo André e São Caetano do Sul, seus sócios não esmoreceram e procuraram manter a persistência e a resistência a estes problemas, justamente por acreditarem nos fundamentos do negócio. Aliás, é fácil perceber que dificilmente qualquer companhia que não esteja alicerçada em fundamentos sólidos e na capacidade de superação de problemas sobreviveria a ausência de recebimento do produto final, ora convencionado.

Em paralelo, uma série de medidas estratégicas vem sendo tomadas e seus reflexos garantirão que a empresa mitigue seus riscos e as eventuais inadimplências presentes que não se pode levar como imperiosa em detrimento ao histórico e fim social que a EMPARSANCO emprega.

Posto isso, tem-se que a EMPARSANCO, encontra-se em uma posição de destaque no seu mercado, figurando entre as Construtoras de referência do nosso país, notadamente por todas obras entregues ao longo dos seus 28 anos de existência, mesmo enfrentando diversas dificuldades e revesses, reconhecidamente inerentes à atividade de Construção no Brasil.

### 3.3. ASPECTOS SOCIAIS – INTEGRAÇÃO COM A COMUNIDADE

A responsabilidade social em uma empresa representa seu compromisso contínuo com seu comportamento ético e com desenvolvimento econômico, promovendo ao mesmo tempo, a melhoria da qualidade de vida de seus colaboradores e de suas famílias, da comunidade onde opera, sendo um fato importante para as empresas.

A EMPARSANCO, além do seu modelo de negócio, privilegia a atuação em causa social, com programas que visam auxiliar as instituições do entorno de suas unidades, ligadas à saúde e educação, além da adoção de medidas que conduzem no respeito ao meio ambiente e o crescimento sustentável.

No início da década de 1990, a EMPARSANCO ajudou, socialmente, um projeto habitacional da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) junto à Vila Esperança, com apoio da Prefeitura de São Bernardo.

Outra participação importante para a EMPARSANCO foi a parceria firmada com o "Tigrinho, Cidadão do Amanhã", ao qual perdurou por longos anos. Este projeto tem

por objetivo, por meio do esporte, promover a inclusão social de crianças e adolescentes que residem em áreas de vulnerabilidade e riscos sociais em São Bernardo. Os recursos são utilizados na manutenção de espaços para a prática de futebol, sendo que o projeto já atendeu 5 mil crianças e adolescentes, dos dois sexos, que são estudantes matriculados na rede oficial de ensino.

Atualmente, conta com o projeto corrente do bem, onde disponibiliza para as escolas do Município de São Bernardo do Campo, materiais não utilizáveis operacionalmente, para que sejam implementados nas hortas das escolas, assim como, na construção de parques externos para as crianças, sempre em atenção ao meio ambiente.

Assim, tem-se que a EMPARSANCO em sua história, sempre esteve atenta as atividades sociais, empregando seu papel de integradora social, dentre elas: fornecimento de material escolar e cestas básicas às famílias da região; doação de produtos às entidades assistenciais e religiosas; incentivo ao esporte com doações às agremiações locais; contribuição com pequenas doações para as festas e feiras da região, incentivando a cultura local; e participação como membro da associação de bairros.

#### **4. ESCOPO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

##### **4.1. DAS RAZÕES DA CRISE FINANCEIRA**

Desde a crise mundial de 2008, a economia global vem sofrendo diversos ajustes e mudanças abruptas, não sendo diferente no Brasil. E, desde 2013 a Construção Civil, passa por momentos delicados e essas alterações foram consideráveis.

Embora se divulgasse que no Brasil o mercado em obras é muito promissor, houve uma retração na liberação dos recursos para se cumprir os contratos e contratação da demanda necessária para os investimentos em infraestrutura no país.

Some-se a esse cenário, aumento de carga tributária, juros elevados praticados pelo mercado financeiro e a dura inadimplência de contratos, onde a EMPARSANCO, teve que manter o cronograma físico das obras sem estar recebendo para isto, a alta no preço dos insumos, a corrosão do capital próprio em decorrência do acúmulo de resultados econômicos negativos, com conseqüente aumento do endividamento e redução da capacidade de pagamento.

Tudo isso fez reduzir os níveis de contrato, gerando abrupta diminuição na sua geração de caixa, deixando a EMPARSANCO sem condições de cumprir suas obrigações de curto prazo e obrigado a buscar a Recuperação Judicial como meio de reorganização de seus negócios.

Confirmam-se, como norte, as reportagens recentemente veiculadas sobre a conjuntura do mercado construção civil no país<sup>1</sup>

Cum o já mencionado anteriormente, a crise financeira atualmente vivenciada pela EMPARSANCO é fruto de uma conjunção de fatores externos e internos ocorridos nos últimos anos e que afetaram a sua saúde financeira.

Sendo o um dos fatores primordiais a essa situação financeira é o não pagamento dos contratos, celebrados com as Prefeituras de São Caetano do Sul e Santo André, representadas, nos instrumentos e valores abaixo:

- Prefeitura de São Caetano do Sul: "Termo de Acordo de Parcelamento e Confissão de Débitos", celebrado em 01 de fevereiro de 2013, com débito no montante de R\$ 8.789.540,28 (oito milhões e setecentos, oitenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e vinte e oito centavos), vencido em 30.07.2013, com o valor presente de R\$ 9.392.358,73 (nove milhões, trezentos e noventa e dois mil, trezentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos), atualizado pelo ICPM (Cláusula Quinta da Comissão de Dívida), decorrente da prestação de serviços do Contrato n. 10443/2011, proveniente do edital de licitação na modalidade Concorrência Pública n. 05/2011; e Reajustes Contratuais pela prestação de serviço de Urbanização e Córrego Utinga, no montante de R\$ 20.277.851,53 (vinte milhões, duzentos e setenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e três

<sup>1</sup> "Com a crise na construção civil, demissões superam contratações" - 3/03/2015 21h48 - Atualizado em 23/03/2015 21h48 - site:

<http://g1.globo.com/pi/piaui/noticia/2015/03/com-crise-na-construcao-civil-demissoes-superam-contratacoes-no-pi.html>

"Crise no Brasil atinge setor da construção civil" - 26/03/2015 - site:

<http://www.itc.etc.br/noticias/construcao-civil/crise-no-brasil-atinge-setor-da-construcao-civil-3572.html>

"Obras públicas caem 41% até abril" - 21/05/2015 - site:

<http://www.itc.etc.br/noticias/construcao-civil/obras-publicas-caem-41-ate-abril-3708.html>

centavos); e

- Prefeitura de Santo André: reajustes de serviços contínuos das Notas Fiscais n. 3469; 3491; 3509; 3534; 3535; 3573; 3615; 3616; 3646; 3669; 3691; 3722; 3748; 3768; 3784; 3824; 3831; 3848; 3878; 3974; 3935; 3952/3953/3954; 17/18; 35; 58; 74; 91; 108/109; 118; 143; 156; 167; 172 e 199, com débito no montante de R\$ 6.433.573,16 (seis milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e dezesseis centavos), atualizado sume em R\$ 13.104.593,36 (treze milhões, cento e quatro mil, quinhentos e noventa e três reais e trinta e seis centavos), provenientes da prestação de serviços do "Contrato n° 177/07 - PJ, celebrado em 25 de maio de 2007, resultado do edital n. 413/2006 - SOSP, no processo administrativo n. 20.253/2006 7.

Assim, os recursos financeiros disponíveis no caixa foram destinados a manter a execução das obras dentro de seus cronogramas, garantindo ao final, o cumprimento integral dos contratos celebrados, com as referidas municipalidades, impedindo, no entanto, de sofrer qualquer tipo de penalidade do ente público, sendo a principal a inabilidade de participação de demais obras públicas.

Diante de tais fatos, o fluxo de caixa da EMPARSANCO ficou diretamente afetável, não sendo suficiente para o cumprimento de suas obrigações, implicando em atrasos nos pagamentos de fornecedores da matéria prima, de maquinário operacional e dos financiadores das obras

Como resultado de tudo isso, a EMPARSANCO passou a sofrer constantes demandas executórias com penhoras de faturamento de demais contratos, que a impedem de desenvolver sua atividade, dentro do planejamento dos custos operacionais. Ademais, com essas diversas penhoras, a empresa ficará impedida de dispor ativo imobiliário mais que suficiente para, alienado em condições normais de mercado, equacionar a totalidade de seu passivo, bem como para possibilitar a sua readequação empresarial.

Tampouco, passou a ter muito mais dificuldade de captar recursos; pagar seus fornecedores a prazos cada vez mais exíguos; pagar cada vez mais pelas suas matérias primas; quando conseguiu tomar dinheiro emprestado no mercado, o fez a um custo altíssimo, prazo muito curto para suas reais capacidades.

#### **4.2. PREMISSAS GERAIS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO**

Destaca-se que o presente Plano de Recuperação tem como premissa, mas não se esgotando, para o fim da sua superação econômico-financeira, a (i) redução de custos



fixos e variáveis de produção; (ii) a alienação de bens do ativo da EMPARSANCO improdutivos e/ou desnecessários à continuidade das atividades da empresa; (iii) a obtenção de novos recursos que seja por meio de financiamentos, importante neste momento, e/ou da integralização pela venda de bens do acionista; (iv) a reestruturação da sua organização societária, administrativa e operacional; e (v) reestruturação das suas dívidas, com alterações de prazos, encargos e formas de pagamento.

#### 4.3. AS ESTRATÉGIAS PARA A SUPERAÇÃO DA ATUAL SITUAÇÃO FINANCEIRA

Visando uma recuperação da sua condição financeira, a EMPARSANCO contratou profissionais com experiências em gestão de crises, para que sejam equalizadas as deficiências operacionais e administrativas, promovendo uma reestruturação geral lastreada em um planejamento estratégico de médio e longo prazo, equacionando suas realidades atuais ao fluxo de caixa corrente, implementando medidas que visam a melhoria de suas práticas de gestão, trabalho este que está em pleno andamento através dos profissionais capacitados para tanto, com experiência em empresas do setor e que já passaram pelas mesmas situações, abordando de forma prioritária nas seguintes medidas:

##### 4.3.1. MEDIDA COMERCIAL

Como premissa comercial será necessária a reformulação da política comercial em relação às margens e rentabilidade, com a diversificação dos produtos e serviços a serem oferecidos, bem como do público a ser atingido pela prestação de serviços da empresa, iniciando maior abordagem também às instituições privadas.

Intensificação no processo de parcerias seja na condição de fornecedores de produtos, com a de prestação de serviços e fornecimento de produtos acabados, com demais empresas do setor, principalmente para aquelas que necessitam de asfalto e concreto, aproveitando-se assim, todo parque tecnológico da empresa, e, ainda minimizando os custos operacionais já presentes.

Atrelado a todos os pontos anteriores, a empresa envidará esforços para o fortalecimento da marca "EMPARSANCO".

#### 4.3.2. MEDIDA DE GESTÃO E CUSTO

As seguintes ações estão em andamento:

- a) Reavaliação de toda constituição de custos, dimensionando produto a produto, quantidades horas/homem, material envolvido, perdas do processo, valores de compra de matéria prima, tudo isso para melhor elaborar os cálculos de custos com maior precisão;
- b) Reestruturação do modelo de orçamento, com um nível de detalhamento refinando e definindo novos preços com base nos custos reavaliados;
- c) Acompanhamento do orçado x real;
- d) Inventários periódicos, nas obras e rígido controle de estoques;
- e) Implantação de controle e indicadores de gestão;
- f) Melhoria contínua dos controles internos;
- g) Intensificação no processo de compras, objetivando lotes econômicos mais consistentes e que permitam melhores margens de negociação;
- h) Readequação dos níveis de terceirização, aproveitando a melhor estrutura da carga tributária;
- i) Processo de execução das obras face a adequação no fluxo de pagamento do contratante;
- j) Acompanhamento detalhada das medições físicas x financeiras por obra, tomando as devidas medidas de paralização em caso de inadimplimento de cliente;

#### 4.3.3. MEDIDA FINANCEIRA

A EMPARSANCO vem intensificando esforços no sentido de negociar o financiamento das operações, negociando com instituições financeiras parceiras mais atraentes e menos onerosas, visando a redução das despesas financeiras.

Não obstante, iniciou-se o processo de renegociação dos créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, adequando estas dívidas ao fluxo de caixa atual da empresa.

Intenso processo de discussão com os principais credores da empresa, no sentido de manutenção dos serviços essenciais a atividade e também no fornecimento das matérias primas fundamentais para o processo produtivo.

#### 4.3.4. MEDIDA DE RECURSOS HUMANOS E DEPARTAMENTO PESSOAL

A EMPARSANCO vem trabalhando na reestruturação do quadro organizacional administrativo e operacional, com o objetivo da adequação da nova realidade. Vem efetuando reduções de gastos com pessoal e horas extras, assim como despesas fixas.

Com isso, a empresa vem fazendo um trabalho de reengenharia de execução e de tarefas administrativas, o que possibilitou uma expressiva redução de custos com pessoal.

Com essa nova adequação organizacional foi imprescindível a criação de um organograma com novo modelo, atendendo o projeto de reorganização administrativa. Assim, trabalhará com um quadro enxuto e coerente com a nova realidade, com a possibilidade de centralização do poder decisório.

Tem ainda como meta, promover o fortalecimento da política de recursos humanos, com plano de carreira, baseado em resultados, melhorias no processo de seleção, treinamentos e valorização social e profissional dos colaboradores internos.

A EMPARSANCO constituiu empresas subsidiárias integrais, figurando a EMPARSANCO com única sócia, sem prejuízos da eventual realização de outras operações de reorganização societária com o objetivo de simplificar a sua estrutura, com a busca de novos negócios, e por consequência ter maiores ganhos para adimplir os créditos presentes na recuperação e não deixar de promover o crescimento operacional.

#### 4.3.5. MEDIDA JURÍDICA

Tem como medida jurídica, promover medidas administrativas e judiciárias, na busca dos créditos em que a EMPARSANCO tem com os seus clientes, medidas estas a serem estudadas caso a caso.

#### 4.4. VIABILIDADE DA EMPARSANCO

Este Plano de Recuperação Judicial será viabilizado com a consolidação das estratégias comerciais, gestão e custos, produtivas, administrativas e financeiras. Várias ações assertivas já foram e deverão ser implementadas pela EMPARSANCO com resultados positivos. As ações que ainda não foram praticadas não representam custo alto de investimento.

A previsão de crescimento da receita bruta é resultado da expectativa positiva das ações sobre vendas e das estratégias a serem adotadas.

Além disso, a recuperação aqui pretendida pela EMPARSANCO, sobretudo, se faz imprescindível para obter a proteção necessária para concentrar seus esforços no mercado, reformulando suas estratégias, buscando novas obras e novas fontes de recursos financeiros, através de alienação de bens de seu ativo imobilizado e/ou financiamento bancário, o que lhe possibilitará negociar com os seus credores e recompor o perfil de seu passivo, perfeitamente assimilável diante de sua manifesta viabilidade econômica.

As medidas expostas no plano é fundamental para que a EMPARSANCO possa superar a crise econômico financeira que ora enfrenta e que, saliente-se, tem-se a certeza de que é passageira uma vez que a posição que a EMPARSANCO desfruta de uma posição importante no mercado aliada à sua capacidade de entrega induz a convicção de superação dessa situação. Posto isso, tem-se que a EMPARSANCO encontra-se em posição de destaque no seu mercado, figurando entre as Construtoras de referência do nosso país, notadamente pela sua história da realização de obras importantes ao longo dos seus 28 anos de existência.

#### 4.4.1. ANÁLISE DOS ASPECTOS INTERNOS

A análise dos fatores críticos do sucesso sugere que a EMPARSANCO, em relação aos seus principais concorrentes, não apresenta deficiência competitiva que o desclassifique, uma vez que a EMPARSANCO manteve, até um passado muito recente, um alto nível de conceito de administração que o colocou em patamar de superioridade ou igualdade com os principais concorrentes do Brasil.

Em oposição aos pontos fortes, destaca-se, principalmente, que a EMPARSANCO possui fragilidades em decorrência de sua situação econômico/financeira que gerou, no decorrer dos últimos anos, um nível baixo de investimentos para atendimentos diferenciados, não podendo desenvolvê-los ou até mesmo melhorá-los e também de elevadas taxas de juros em sua captação de recursos e na manutenção do capital de giro.

#### 4.4.2. ANÁLISE DO AMBIENTE DO SETOR

Esta análise está baseada nas principais forças competitivas que interferem na elaboração de estratégias das empresas.

Cabe observar que a EMPARSANCO se depara, no mercado, com diferentes níveis de

concorrentes: quer nos seus atributos qualitativos, quer na quantidade de opositores.

Este cenário competitivo é suplantado a partir das qualificações e dos recursos dos serviços prestados da EMPARSANCO, das necessidades em Infraestrutura dos Municípios e Governos e na manutenção dos sistemas de vias, estradas, e na fatia de mercado que possui a EMPARSANCO, devido a sua capacidade de entrega e gestão de obras de infraestruturas. Estas características, como vistas acima, estão refletidas na imagem de qualidade assegurada e pelo tempo de existência da EMPARSANCO e os padrões de exigências adotadas pelos Municípios, Estados e demais clientes

#### **4.4.3 ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO**

Foram levantadas, as principais obras de maior importância e os maiores investimentos que serão realizados pelos Municípios e Governos Estaduais, na infraestrutura onde a EMPARSANCO tem plena capacidade de executar e ganhar os contratos, conforme suas estratégias vigentes. Tanto em ações de maior importância quanto as de maior investimento estão voltadas a retomada do crescimento da EMPARSANCO. As estratégias vigentes são ações percebidas em nossa análise como ações que já estão em andamento.

Cabe observar que a atuação da gestão, nos últimos meses, voltou-se para uma nova definição estratégica com foco na administração do caixa e controle de execução das obras e abertura de novas oportunidades.

Entretanto, os resultados esperados têm resposta mais lenta em função do agravamento da situação econômica financeira da EMPARSANCO, o que acarretou dificuldade na obtenção de recursos financeiros para o financiamento das operações.

Além da busca por linhas de financiamentos junto as Instituições Financeiras, a EMPARSANCO e seus acionistas não efetuar leilões de ativos não operacionais, desde que aprovados pelo o Administrador Judicial e Juiz, para cobrir eventuais déficit de caixa de seu capital de giro.

Para a concorrência e licitações das obras públicas e gestão das obras que estão em andamento, foi criada a EMPARSANCO ENGENHARIA S.A., subsidiária integral da EMPARSANCO.

#### **4.4.4 AVALIAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA**

##### **4.4.4.1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

Esse capítulo do Plano de Recuperação Judicial da EMPARSANCO foi elaborado pela CONSULT como a avaliação econômico financeiro, na qualidade de seu assessor financeiro, contratado para assessorar a EMPARSANCO na construção do plano de recuperação judicial, e tem por objetivo cumprir o quanto determinado pelo art. 53, III, atestando a viabilidade deste Plano, tendo em vista as premissas aqui adotadas e as ressalvas contidas nesse capítulo.

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido para análise gerencial por parte da diretoria da EMPARSANCO, tendo por objetivo determinar o Valor Econômico da empresa, utilizando-se para tanto dos critérios usuais de fluxos de caixa descontados, visando assim estabelecer um modelo de simulação econômica dos negócios que possibilite etecuar a mensuração do incremental de valor advindo dos seus ativos dentro do planejamento atual determinado pelos executivos da empresa, que foram responsáveis por definir as premissas de expectativas de vendas, margens, investimentos e financiamentos.

As informações fornecidas para a elaboração deste relatório, como parâmetros operacionais médios, investimentos e orçamentos previstos, conceitos do negócio, prazos, estruturas organizacionais, contratos, entre outros são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em premissas, pressupostos, parâmetros e cenários de desempenho estabelecidos pelos executivos e funcionários da solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras e boas uma vez que não fez parte do escopo do nosso trabalho a validação desses premissas através de pesquisas de mercado, levantamentos de campo e outras diligências.

Desta forma, a CONSULT não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa solicitante, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na

formulação desta análise.

A CONSULT e seus sócios não têm nenhum interesse atual ou futuro na empresa que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas. A remuneração da CONSULT não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da CONSULT.

Para a análise da empresa objeto deste estudo, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições descritas adiante no item específico se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

#### 4.4.4.2. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A empresa em função da situação econômica e financeira elaborou junto com seus principais gestores e com a CONSULT um planejamento estratégico, que estabelecer um conjunto de metas e objetivos para a organização. Os termos Missão, Objetivos e Metas foram mantidos alterando tão somente a visão estratégica

Nesse sentido a visão estratégica da EMPARSANCO pode ser definido: **O LUCRO E A MELHOR MEDIDA DA EFICÁCIA.**

Sob esta categorização, o planejamento estratégico nasce na revisão da visão estratégica a qual balizará a missão da empresa e por consequência as Metas e Objetivos.



A Visão é uma definição geral, vaga, e direciona o caminho o qual a empresa gostaria de influenciar e causar impacto no seu ambiente. A visão deve ser utilizada para definir quais são os anseios gerais da organização; em deixando esta definição geral e sem definição precisa de tempo, a visão poderá ser inatingível na prática, porém, fornecerá um alvo para o alinhamento dos negócios.

Com esta visão a empresa passa a ser um sistema vivo, dinâmico, que tem como característica a qualidade de influenciar e ser influenciada pelo ambiente em que está inserida. Partindo-se deste princípio é possível entender de maneira mais lógica e fácil o impacto das variáveis ambientais bem como a inter-relação entre as diversas entidades existentes, que norteiam a administração diária da empresa.

Nesse sentido, a empresa, na busca da sua continuidade e eficácia total, precisa que todas as suas partes (subsistemas) estejam perfeitamente integrados, todos os processos estariam com seus limites de atuação bem definidos e seu relacionamento entre áreas fornecedoras e clientes sejam ideais. Quando isso ocorre, é possível dizer que a empresa está a meio passo para o sucesso pleno de suas atividades.

As empresas são compostas por vários elementos interdependentes, ou subsistemas, os quais interagem entre si em busca de um objetivo comum, como descrito acima. O objetivo fundamental do sistema empresa é o cumprimento da sua missão.

~~Cada área da empresa tem objetivos próprios definidos, bem como indicadores de desempenho e produtividade. Esses objetivos são definidos a fim de que, ao serem atingidos por cada setor da companhia, produzam no seu somatório o cumprimento da missão geral da empresa. Com isso, pode-se dizer que a missão nada mais é do que o objetivo comum a todas as partes que compõem a empresa.~~

Logo, a missão indica um foco setorial para a organização. A comunicação da Missão traz um grande benefício, não mensurável, no sentido de envolver e alinhar todas as pessoas envolvidas na gestão e operação diária da empresa em direção ao seu principal objetivo, devendo refletir o papel específico da que a organização planeja satisfazer dentro da sociedade no longo prazo.

A administração eficaz de uma empresa depende diretamente da efetiva participação dos seus gestores de todos os níveis hierárquicos. Estes, no desenvolvimento de suas funções, precisam tomar decisões coerentes com suas atividades e estas precisam estar embasadas em modelos de decisões bem estruturados e em um conjunto de informações confiáveis e consistentes, a fim de garantir que o processo decisório ocorra da melhor maneira possível.



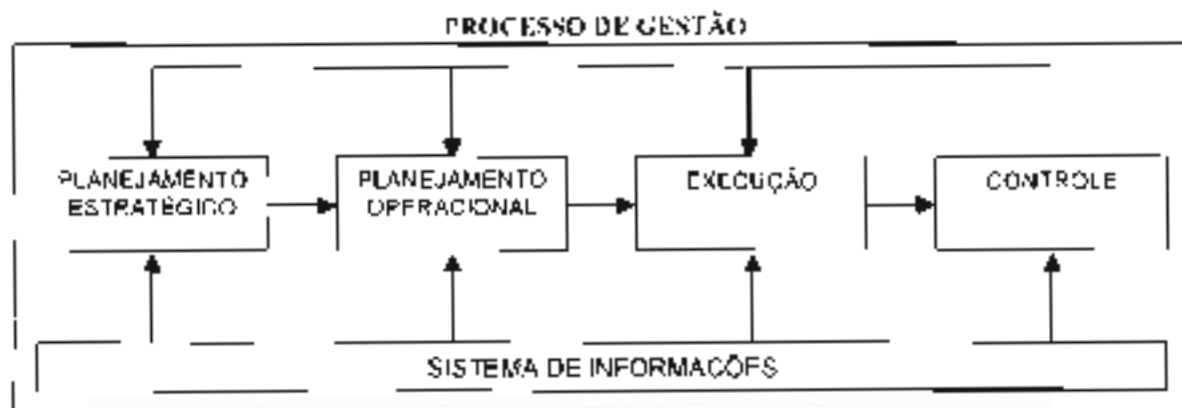
Para que a empresa alcance seus objetivos, satisfaça seus clientes e a sociedade como um todo, ela precisa buscar a otimização de todas as suas áreas a fim de otimizar o seu lucro.

Isso, porém, só é possível caso todos os gestores da companhia estejam integrados na busca desse objetivo comum e, estejam conscientes de que seus objetivos pessoais e setoriais não devem sobrepor-se às metas globais da empresa.

Os gestores, então, precisam de um conjunto de diretrizes que os orientem aos resultados desejados pela direção e pelos proprietários da empresa. Por isso, a empresa possui um modelo de gestão, que se constitui de um conjunto de crenças e valores sobre a maneira de administrá-la. É este modelo que definirá as diretrizes de como os gestores serão avaliados e quais os princípios que nortearão sua administração. Dado esse alinhamento e já tendo sido definida a Missão da empresa, os seus gestores utilizam-se de alguns artifícios para buscar a continuidade e a evolução contínua de suas atividades.

Os gestores, na sua tarefa de manter a empresa operando de maneira eficaz e com resultados otimizados, utilizam-se de uma ferramenta de gestão com o objetivo de levar a empresa de uma situação atual para uma planejada em um momento posterior, a ela se dá o nome de Processo de Gestão. É nesse processo que os gestores precisam decidir sobre uma série de alternativas de ação em cada uma de suas fases.

O processo de gestão é moldado com base nas definições do modelo de gestão da empresa e, como já foi comentado anteriormente, pode assumir diversas formas em virtude da realidade de cada empresa. A sua função precípua é a de assegurar que o processo dinâmico de decisões da organização realmente conduza ao cumprimento da missão; sua realização se efetua através das fases visualizadas na figura abaixo.



A EMPARSANCO elaborou um planejamento estratégico e um planejamento

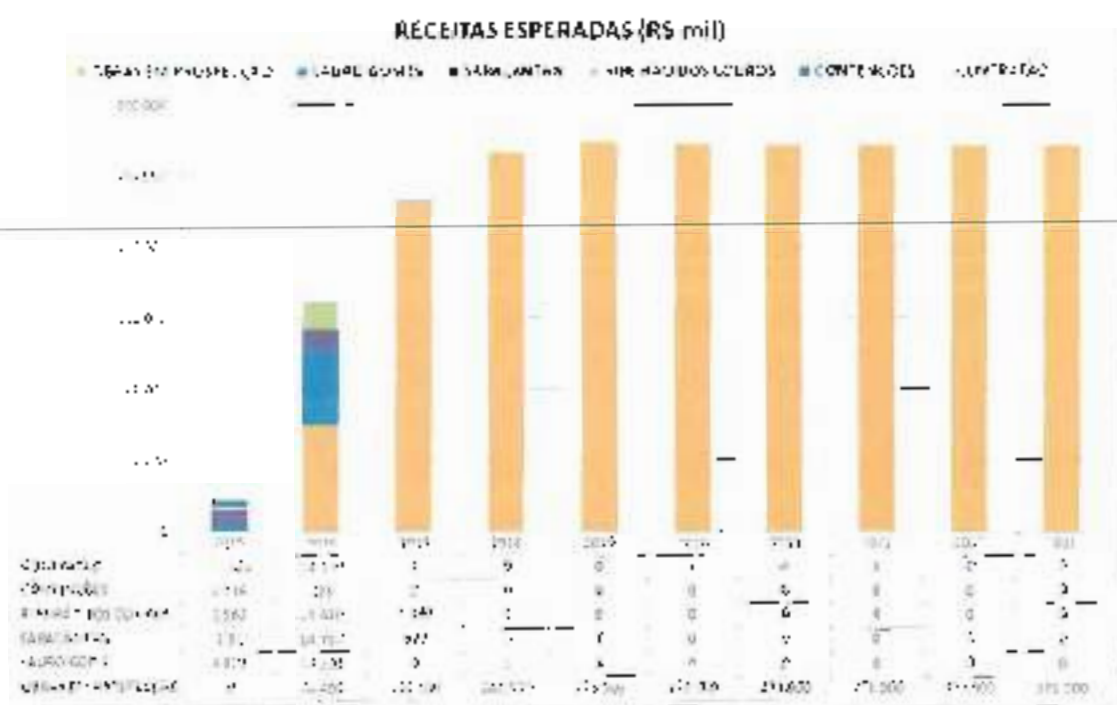
operacional para 20 anos elaborando orçamentos anuais que serão controlados por seus gestores.

#### 4.4.4.3. PREMISSAS CONSIDERADAS NA PROJEÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

As projeções, desde que efetivadas, mostram que a EMPARSANCO, tem condições de reverter o quadro adverso que se apresenta atualmente. Para isso, foram adotadas as seguintes premissas:

##### a) Faturamento

Evolução do faturamento para os próximos 5 anos com base nas obras em andamento e obras futuras onde a EMPARSANCO estará participando da concorrência e para os demais anos, a partir do 6º ano em diante, foi perpetuado o faturamento com base no quinto ano sem considerar crescimento:



##### b) Impostos

Neste item estamos tratando somente dos impostos diretos que estão diretamente relacionados com a receita:

Impostos Diretos	%
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
SS moderado	4,20%

Com relação ao ISS, no cenário moderado, foi considerado a seguinte regra:

(i) para 60% do faturamento aplicamos 5% c,

(ii) para os 40% do faturamento aplicamos a regra do 60/40, ou seja, 60% do faturamento incide a alíquota do ISS de 5% e os outros 40% isento da alíquota do ISS.

#### c) Custos de produção

Os custos foram apurados em conformidade com o padrão das obras atuais sendo distribuídos conforme abaixo:

CUSTOS DIRETOS	Contratado	Contratadas	Alb. Courcos	Saracanian	Lauro-Gomes	Potencial
% Custo sobre Receita Bruta	70%	90%	75%	70%	70%	73%
AMBIENTAL	19,54%	17,50%	15,57%	15,57%	15,57%	15,57%
ASFALTO	13,92%	0,97%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
CONCRETO	11,19%	4,61%	10,48%	10,98%	10,98%	10,98%
EQUIP./TRANSP.	17,51%	13,51%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%
MÃO DE OBRA	7,01%	10,05%	14,28%	14,28%	14,28%	14,28%
SERVIÇOS INT.	3,34%	0,00%	0,17%	0,27%	0,27%	0,27%
SUPRIMENTOS	2,79%	6,60%	16,62%	16,97%	16,97%	16,97%
TERCEIROS	4,90%	10,72%	8,29%	8,29%	8,29%	8,29%
Total Geral	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

#### d) Despesas Comerciais, Administrativas e Gerais

As despesas foram consideradas levando em consideração a reestruturação efetuada pela diretoria após o planejamento estratégico, sendo parte fixas e parte variável em função da sua essencialidade, seguindo a estrutura abaixo descrita:

	100%	
DESPESAS OPERACIONAIS (R\$ mil)	Moderado	% Fixo
COMERCIAIS	252.831	50,00%
ADMINISTRATIVAS	250.813	80,00%
TÉCNICAS	203.113	70,00%
JURÍDICO	36.765	90,00%
MARKETING	5.219	50,00%
GERAIS	101.258	70,00%
<b>TOTAL</b>	<b>850.000</b>	
FATURAMENTO BASE PARA CUSTO ACIMA (R\$ mil POR ANO)	50.000	MILHÕES

**e) Despesas financeiras**

A captação de recursos de terceiros, foram remuneradas a taxa de:

Ano	Custo efetivo total - % ao mês	Receita financeira - % ao mês
2015	3,0%	0,8%
2016	3,0%	0,8%
2017	2,7%	0,7%
2018	2,4%	0,6%
2019	2,2%	0,6%
2020	2,0%	0,5%
2021	1,8%	0,5%
2022	1,8%	0,5%
2023	1,8%	0,5%
2024	1,8%	0,5%

**f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

Aplicou-se a alíquotas vigentes para a tributação pelo lucro real mensal, no percentual de 25% para o imposto de renda contemplando o devido adicional e 9% para a contribuição social.

**g) Demais premissas**

- Imobilizado ajustado a mercado;

ATIVO PERMANENTE (AJUSTADO A MERCADO)	Saldo Data RJ (R\$ mil)
IMOBILIZADO LÍQUIDO	21.580

- Aquisição de novos ativos imobilizados;

PARÂMETROS ATIVO IMOBILIZADO	Moderado
INVESTIMENTOS OPERACIONAIS IMOBILIZADO (*)	40,0%
TAXA ANUAL DE DEPRECIAÇÃO MÉDIA	6,7%
% DA DEPRECIAÇÃO LANÇADA PARA CUSTO	90,0%

(\*) % de faturamento bruto do próximo trimestre e o montante necessário como imobilizado líquido

- Prazos médios de recebimentos e pagamentos, conforme quadro abaixo;

**CENÁRIO ATUAL**

<b>PRAZOS MÉDIOS EM MESES</b>	<b>Moderado</b>
CONTAS A RECEBER	1
CRÉDITO DE IMPOSTOS DIRETOS	1
CRÉDITO DE INSS	1
OUTROS CRÉDITOS	0
AMBIENTAL	0
ASFALTO	0
CONCRETO	0
EQUIP./TRANSP.	0
MÃO DE OBRA	0
SERVIÇOS INT.	0
SUPRIMENTOS	0
TERCEIROS	0
DESPEAS OPERACIONAIS	0

**A PARTIR DO ANO:****2017**

<b>PRAZOS MÉDIOS EM MESES</b>	<b>Moderado</b>
CONTAS A RECEBER	2
CRÉDITO DE IMPOSTOS DIRETOS	1
CRÉDITO DE INSS	1
OUTROS CRÉDITOS	0
AMBIENTAL	0
ASFALTO	0
CONCRETO	0
EQUIP./TRANSP.	0
MÃO DE OBRA	0
SERVIÇOS INT.	0
SUPRIMENTOS	0
TERCEIROS	0
DESPEAS OPERACIONAIS	0

- Vendas de ativos fixos não operacionais e imóveis de acionistas para cumprimento do plano e da necessidade do capital de giro, necessário para o andamento das obras (vide quadro a seguir); e
- Destinação de parcela de amortização da dívida para pagamento dos credores das Classes II, III e IV, habilitados na Recuperação Judicial, a partir do segundo ano após a aprovação do Plano de recuperação Judicial e sua efetiva homologação em juízo e 15 anos para pagamento em parcelas mensais. Com relação a Classe I serão pagos em 12 meses após aprovação e homologação do plano (vide quadro a seguir); e

- Contas a receber/pleitos, que estão inadimplidos, com os municípios de Santo André e São Caetano do Sul, estima-se o recebimento desses valores (vide quadro abaixo); e

PAGAMENTOS CREDENCIADOS	MONETARIE	Delegio	Carência em meses do RJ	Prazo pagamento em meses	Juros anualizados da inflação	Parcelas mensais sem inflação
<b>CLASSES DE CREDORES</b>	<b>R\$</b>					
PAGAMENTOS CREDENCIADOS PRECATORIAIS CLASS II	3.113.115	0%	31	12	2,0%	421
PAGAMENTOS CREDENCIADOS PRECATORIAIS CLASS II	18.379.076	40%	35	18	2,0%	113
PAGAMENTOS CREDENCIADOS PRECATORIAIS CLASS III	19.320.245	40%	35	18	2,0%	113
PAGAMENTOS CREDENCIADOS PRECATORIAIS CLASS III	6.427.611	40%	35	18	2,0%	27
PAGAMENTOS CREDENCIADOS CONTROVÉRSIA	3.222.178	40%	31	15	2,0%	10
PAGAMENTOS CREDENCIADOS FORA	150.132	0%	5	4	11,0%	19
PAGAMENTOS CREDENCIADOS EXTRA-CONTRATUAIS, CONTENCIOSA FISCAL	2.434.608	sem juros				
PROCESSOS, JUDICIAIS E QUANTIA FIDUCIARIA	1.235.676	sem juros				
REAJUSTAMENTO DE PREÇOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS E EM SEUS PRAZOS DE EMPLACAMENTO (12x) ANUAL	1.111.111	25%	15	4	9,0%	1.000
REAJUSTAMENTO DE PREÇOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS E EM SEUS PRAZOS DE EMPLACAMENTO (24x) ANUAL	1.111.111	20%	72	14	6,0%	810
REAJUSTAMENTO DE PREÇOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS E EM SEUS PRAZOS DE EMPLACAMENTO (36x) ANUAL	1.111.111	20%	72	9	5,0%	720
REAJUSTAMENTO DE PREÇOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS E EM SEUS PRAZOS DE EMPLACAMENTO (48x) ANUAL	1.111.111	20%	72	6	5,0%	540
REAJUSTAMENTO DE PREÇOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS E EM SEUS PRAZOS DE EMPLACAMENTO (60x) ANUAL	1.111.111	20%	72	6	5,0%	540

- Capital de Giro para ano de 2015

Data	Amortização (R\$ mil)	
	Captção (R\$ mil)	Moderado
31/03/2015	0	0
30/04/2015	1.685	0
31/05/2015	2.000	-1.000
30/06/2015	3.325	-3.325
31/07/2015	5.180	-4.180
31/08/2015	5.180	-5.180
30/09/2015	4.180	-4.180
31/10/2015	5.180	-5.180
30/11/2015	5.180	-5.180
31/12/2015	5.180	-5.180

- Impostos retidos sobre o faturamento:

INSS contratação	11,00% retenção sobre faturamento
INSS contenções	0,00%
INSS RibCouro3	0,00%
INSS Saracatan	0,00%
INSS LauraGomes	0,00%
INSS RibCouro2	0,00%
INSS Potencial	3,50%
INSS sobre folha	2,00% pagamento sobre o faturamento

- Passivos fiscais em atraso, pagamento de 1% (um por cento) sobre o faturamento, este pleito está descrito no item 5.14.

É importante destacar que as projeções financeiras são resultado das estratégias e ações comerciais e operacionais descritas nos capítulos anteriores, e, adicionalmente, dependem de premissas-base de volume, mix das obras, preços, custos e despesas obtidas tanto em fontes externas como com a equipe de gestão da empresa. Dada à imprevisibilidade/instabilidade de mercado, adotaram-se premissas moderadas em termos de crescimento de mercado e utilização da capacidade.

#### **4.4.4.4. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS E FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS**

É importante ressaltar que tais projeções refletem as premissas indicadas anteriormente, assim como a estratégia da EMPARSANCO e ações e medidas descritas anteriormente.

Portanto, a diretriz de busca das obras futuras, com margens adequadas seguida pela visão estratégica, visando aproveitar ao máximo a capacidade produtiva disponível, diluindo os custos fixos. Com o mesmo objetivo de maximizar o resultado e valor da empresa, a modelagem também reflete esforços realizados pela empresa em diminuição de despesas e custos, ancorados em novas políticas, reestruturação organizacional e maior eficiência em manutenção.

O Plano de Recuperação da EMPARSANCO está pautado na busca de eficácia e eficiência máxima do seu ativo disponível e potencial, seguindo este preceito, sua reestruturação abrange a criação de uma estrutura que atraia financiamento a melhores taxas/prazos e (i) viabilize a execução de ações de melhora na gestão de capital de giro e (ii) venda de ativos não operacionais e de preservar sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos, além de propiciar melhores condições de equalização dos passivos objeto deste plano. Em seguida, apresenta-se a projeção de geração de caixa potencial da EMPARSANCO ao longo dos anos.

A projeção contempla o período de 20 anos, abaixo iremos demonstrar os primeiros 10 anos, e a partir de 2019 estabiliza os parâmetros de projeção.

A seguir demonstramos o Fluxo de caixa projetado, o demonstrativo do resultado projeto com os respectivos gráficos de análise da projeção das receitas esperadas, margens de resultado, margens EBITDA, formação do Fluxo de caixa pós recuperação judicial ("RJ") e formação do Fluxo de caixa dos montantes vinculados pós RJ, com as respectivas alternativas sem e com recuperação dos valores inadimplidos já sanurados, dos pleitos em andamento relativos aos reajustes junto aos municípios e com o cenário da venda de ativos não operacionais.

**FLUXO DE CAIXA PROJETADO - R\$ MIL**

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>RECEITAS OPERACIONAIS BRUTAS</b>	<b>44.290</b>	<b>174.651</b>	<b>232.339</b>	<b>263.500</b>	<b>275.900</b>
IMPOSTOS DIRETOS	(2.577)	(11.121)	(10.082)	(10.082)	(11.121)
<b>RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS</b>	<b>40.813</b>	<b>160.943</b>	<b>214.177</b>	<b>244.651</b>	<b>252.630</b>
<b>CUSTOS DIRETOS</b>	<b>(23.556)</b>	<b>(122.433)</b>	<b>(122.433)</b>	<b>(122.433)</b>	<b>(122.433)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>17.257</b>	<b>38.691</b>	<b>41.892</b>	<b>47.827</b>	<b>49.197</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(12.200)</b>	<b>(19.475)</b>	<b>(19.475)</b>	<b>(19.475)</b>	<b>(19.475)</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>5.057</b>	<b>13.455</b>	<b>18.209</b>	<b>21.892</b>	<b>22.597</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	<b>(752)</b>	<b>(752)</b>	<b>(111)</b>	<b>628</b>	<b>1.147</b>
<b>RESULTADO ANTES DO IR/CSLL</b>	<b>4.305</b>	<b>12.706</b>	<b>18.159</b>	<b>22.531</b>	<b>23.743</b>
IR/CSLL	0	4.132	6.139	7.652	8.177
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>4.305</b>	<b>8.574</b>	<b>11.985</b>	<b>14.879</b>	<b>15.566</b>

<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>5.057</b>	<b>13.455</b>	<b>18.209</b>	<b>21.892</b>	<b>22.597</b>
CUSTOS/DESPESAS DEPRECIAÇÃO	2.016	2.727	2.561	2.352	1.626
<b>RESULTADO ANTES JUROS, IMPL E DEPRÉC (EBITDA)</b>	<b>3041</b>	<b>10.184</b>	<b>21.212</b>	<b>25.294</b>	<b>26.223</b>
VARIÇÃO NECESSIDADE CAPITAL GIRO	(2.217)	(213)	(20.044)	(2.217)	(1.117)
<b>FLUXO DE CAIXA DE ATIVIDADE PÓS RJ</b>	<b>8.027</b>	<b>15.339</b>	<b>(2.077)</b>	<b>15.247</b>	<b>20.745</b>
PAGAMENTO DE IR/CSLL	0	4.132	6.139	7.652	8.177
INVESTIMENTOS OPERACIONAIS (ACQUIZICÃO)	(1.391)	(1.337)	(1.708)	(1.337)	(1.337)
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL PÓS RJ</b>	<b>6.636</b>	<b>8.533</b>	<b>(2.077)</b>	<b>6.258</b>	<b>10.283</b>
RECEBIMENTO DE JUROS/CAIXA POSR	2	571	1.282	1.704	2.174
PAGAMENTO DE JUROS ENCVIDAMENTO PÓS RJ	(26)	(1.277)	(1.187)	(1.111)	(617)
VARIÇÃO DE PRINCIPAL ENCVIDAMENTO PÓS RJ	(1.153)	0	0	0	0
<b>FLUXO DE CAIXA DO ADONISTA PÓS RJ</b>	<b>5.409</b>	<b>7.563</b>	<b>(2.077)</b>	<b>4.463</b>	<b>10.429</b>
INTEGRAÇÕES	0	0	0	0	0
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	0	0	0	0	0
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ</b>	<b>5.409</b>	<b>7.563</b>	<b>(2.077)</b>	<b>4.463</b>	<b>10.429</b>

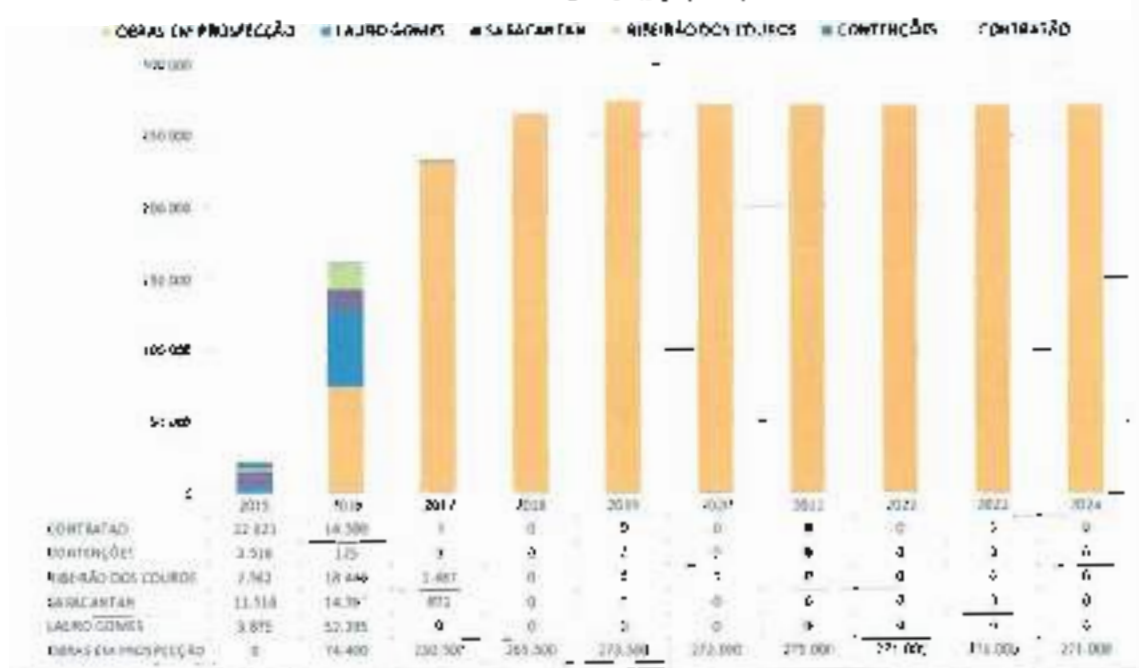
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ</b>	<b>5.409</b>	<b>7.563</b>	<b>(2.077)</b>	<b>4.463</b>	<b>10.429</b>
PAGAMENTOS CREDORES PREL - TRABALHISTAS CLASSIC	0	4.463	477	0	0
PAGAMENTOS CREDORES PREL - QUINQUENÁRIO DE CÍVIL II	0	0	0	1.336	1.336
PAGAMENTOS CREDORES PREL - QUINQUENÁRIO DE CÍVIL III	0	0	0	1.244	1.244
PAGAMENTOS CREDORES PREL - QUINQUENÁRIO DE CÍVIL IV	0	0	0	273	273
PAGAMENTOS CREDORES CONTRA CREDORES	0	0	0	337	337
PAGAMENTOS CREDORES PÓS RJ	0	0	0	0	0
PAGAMENTOS CREDORES EXTRA CONCURSAL	(2.748)	(4.463)	(273)	0	0
CONTINGÊNCIAS FIN. PÓS RJ	308	1.699	2.163	2.163	1.337
PROJEÇÕES INT. A SE OUTRAS PÓS RJ	(1.852)	0	0	0	0
RECUPERAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE CREDORES A RECEBER VENDIDOS	1.170	4.579	0	0	0
RECEBIMENTO DE JUROS/CAIXA POSR	1.766	10.127	0	0	0
PLEITO DE REAJUSTE EM FAVOR DA JUÍZA SÃO CARLOS	0	0	0	0	0
PLANO DE VENDA DE ATIVOS 1 - CLASSE	0	20.441	0	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 2 - UNICÔNTEL FERVIDE	0	0	17.332	0	0
PLANO DE VENDA DE ATIVOS 3 - INTERMUN. RECIBE	0	0	0	11.495	0
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL</b>	<b>5.409</b>	<b>34.189</b>	<b>1.255</b>	<b>19.218</b>	<b>4.463</b>
DISPONIBILIDADE INICIAL	0	12.171	17.297	15.211	14.041
<b>INDICADOR DE LIQUIDEZ FINAL</b>	<b>12.171</b>	<b>37.597</b>	<b>18.552</b>	<b>34.431</b>	<b>18.502</b>



## FLUXO DE CAIXA PROJETADO - R\$ mil

Cenário Moderado	2020	2021	2022	2023	2024
RECEITAS OPERACIONAIS BRUTAS	272.000	271.000	271.000	271.000	271.000
IMPOSTOS DIRETOS	-21.350	-21.371	-21.374	-21.374	-21.374
RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDA	250.648	249.727	249.727	249.727	249.727
CUSTOS DIRETOS	-202.029	-201.541	-201.559	-201.571	-201.583
RESULTADO BRUTO	48.609	48.186	47.928	47.653	47.344
DESPESAS OPERACIONAIS	-26.485	-26.393	-26.420	-26.431	-26.431
RESULTADO OPERACIONAL	22.174	21.791	21.508	21.204	20.911
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	1.352	1.900	2.563	3.020	3.388
RESULTADO ANTES DO IR/CALL	23.526	23.691	24.071	24.225	24.299
IR/CALL	-8.094	-8.157	-8.184	-8.236	-8.291
RESULTADO LÍQUIDO	15.432	15.534	15.887	15.989	16.017
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>22.174</b>	<b>21.791</b>	<b>21.508</b>	<b>21.204</b>	<b>20.911</b>
CUSTOS/DESPESAS DEPRECIAÇÃO	4.566	4.126	4.410	4.713	5.017
RESULTADO ANTES JUROS, IMP E DEPREC (EBITDA)	26.040	25.917	25.917	25.917	25.917
VARIACÃO NECESSIDADE CAPITAL GIRO	-4.822	-4.691	-4.065	-4.065	-4.065
FLUXO DE CAIXA DA ATIVIDADE PÓS RJ	22.217	21.024	21.852	21.852	21.852
PAGAMENTO DE IMC/L	-8.074	-8.022	-8.154	-8.237	-8.326
INVESTIMENTOS OPERACIONAIS MOBILIZADO	-1.245	-1.203	-1.205	-1.467	-1.039
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL PÓS RJ	10.448	9.889	9.213	8.934	8.595
RECEBIMENTO DE JUROS CAIXA PÓS RJ	2.253	2.682	2.247	2.804	4.171
PAGAMENTO DE JUROS ENDIVIDAMENTO PÓS RJ	-870	212	789	781	1.107
VARIACÃO DE PRINCIPAL ENDIVIDAMENTO PÓS RJ	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA DO AÇÕESISTA PÓS RJ	11.830	11.788	11.570	11.954	11.993
INTEGRALIZAÇÕES	0	0	0	0	0
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ	11.830	11.788	11.570	11.954	11.993
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ</b>	<b>11.830</b>	<b>11.788</b>	<b>11.570</b>	<b>11.954</b>	<b>11.993</b>
PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - TRABALHISTAS Classe I	0	0	0	0	0
PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe I	1.131	1.118	1.115	1.118	1.114
PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe III	1.757	1.657	1.617	1.617	1.617
PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe IV	321	320	320	320	320
PAGAMENTOS CREDORES CONTROVERSOS	-412	-413	-411	-412	-413
PAGAMENTOS CREDORES PÓS RJ	0	0	0	0	0
PAGAMENTOS CREDORES EXTRA CONCURSAL	0	0	0	0	0
CONTINGÊNCIAS FISCAIS	2.906	2.247	2.481	2.246	2.247
PROCESSOS JUDICIAIS E OUTRAS PÓS RJ	0	0	0	0	0
RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDOS	0	0	0	0	0
PLEITOS DE REALISTES EM NEGOCIAÇÃO 1 (São André)	0	0	0	0	0
PLEITOS INCREALISTES EM NEGOCIAÇÃO 2 (Utinga-São Caetano)	0	4.506	3.605	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 1 - CLUBE	0	0	0	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 2 - ANTIGO HOTEL PERUIBÉ	0	0	0	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 3 - 2 TERRENIOS PERUIBÉ	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA FINAL	5.976	10.350	9.326	8.009	6.098
DISPONÍVEL PERÍODO INICIAL	34.092	39.966	50.318	59.854	65.863
DISPONÍVEL PERÍODO FINAL	39.968	50.318	59.854	65.863	71.901

**RECEITAS ESPERADAS (R\$ mil)**



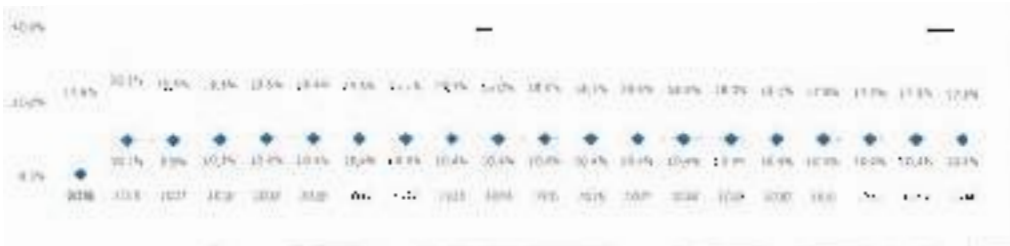
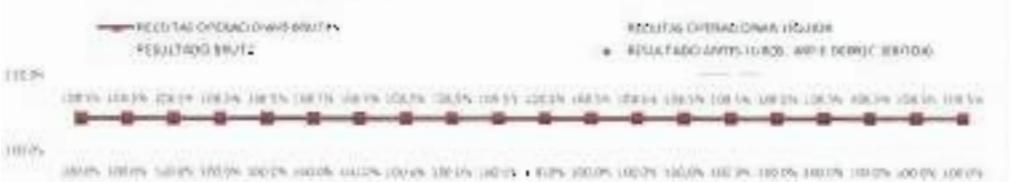
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R\$ mil)**



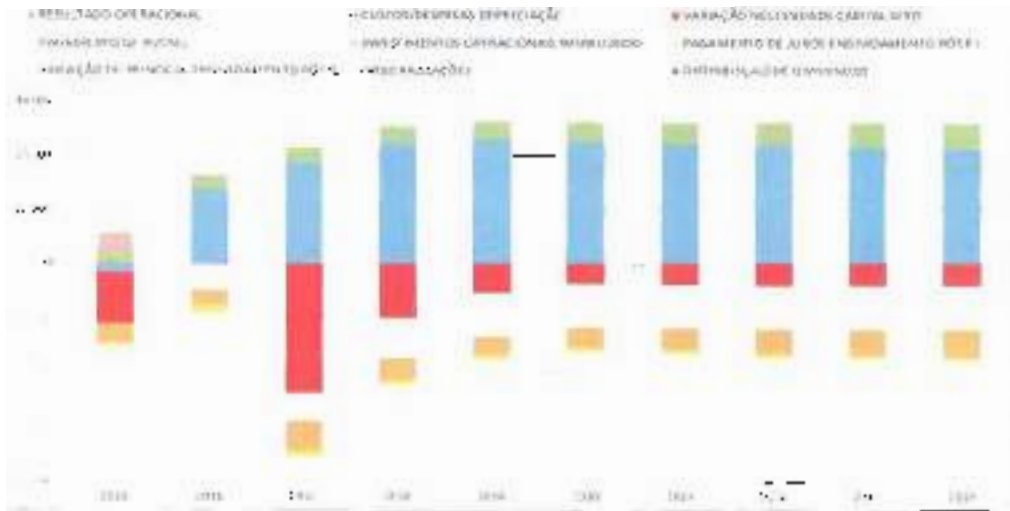
**MARGENS DE RESULTADO (% DA RECEITA LÍQUIDA)**



**MARGEM EBITDA (% DA RECEITA LÍQUIDA)**



**FORMAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PÓS IJRS (R\$ mil)**



## FLUXO DE CAIXA PROJEÇÃO - R\$ mil

Caráter Moderado	2015	2016	2017	2018	2019
RECEITAS OPERACIONAIS BRUTAS	44.250	174.853	232.669	285.500	273.540
IMPOSTOS DIRETOS	-1.477	-13.710	-18.282	-20.842	-21.470
RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS	40.613	160.943	214.377	244.658	252.030
CUSTOS DIRETOS	-13.850	-127.851	-172.465	-196.831	-202.329
RESULTADO BRUTO	7.163	33.092	41.912	47.827	49.133
DESPESAS OPERACIONAIS	-8.887	-19.555	-23.629	-25.723	-26.515
RESULTADO OPERACIONAL	-1.724	13.537	18.283	22.104	22.597
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-781	-770	-110	628	1.147
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO	-2.505	12.767	18.173	22.732	23.744
IMPOSTO	0	-4.372	-6.174	7.651	3.051
RESULTADO LÍQUIDO	-2.505	8.395	11.999	14.864	15.471

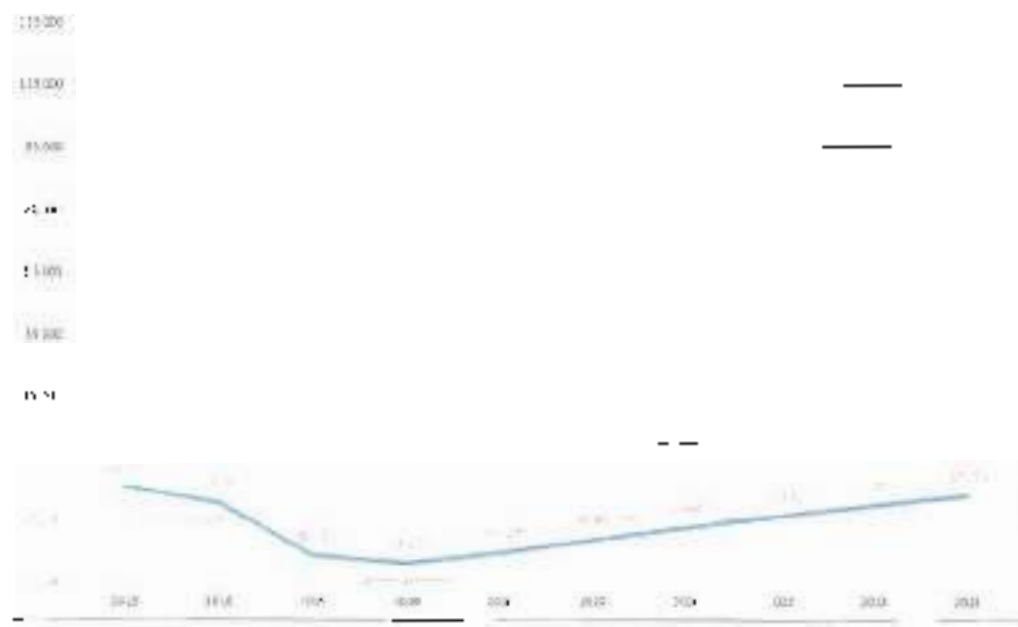
RESULTADO OPERACIONAL	-1.724	13.537	18.283	22.104	22.597
CUSTOS/DESPESAS DEPRECIAÇÃO	2.018	1.728	1.944	1.352	1.426
RESULTADO ANTES JUROS, IMP E DEPREC (EBITDA)	351	16.184	21.212	25.244	26.223
VARIACÃO NECESSIDADE CAPITAL GIRO	-9.233	-345	-21.640	-18.987	-14.477
FLUXO DE CAIXA DA ATIVIDADE PÓS RJ	-8.910	15.594	-13.023	15.247	20.746
PAGAMENTO DE IR/CSL	0	-4.450	4.591	-7.283	3.014
INVESTIMENTOS OPERACIONAIS IMOBILIZADO	-1.513	-1.114	-1.201	-1.174	-1.111
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL PÓS RJ	-12.420	9.913	-19.633	6.834	9.288
RECEBIMENTO DE JUROS CAIXA PÓS RJ	4	371	1.084	1.703	2.114
PAGAMENTO DE JUROS EM TIPO Oramento PÓS RJ	765	-1.417	-3.184	1.075	-267
VARIAÇÃO DE PRINCIPAL EMENDAMENTO PÓS RJ	3.685	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA DO ACIONISTA PÓS RJ	-9.596	7.563	-13.733	4.463	10.425
INTEGRALIZAÇÕES	0	0	0	0	0
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ	-9.596	7.563	-13.733	4.463	10.425

FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ	-9.596	7.563	-13.733	4.463	10.425
PAGAMENTOS CRÉDITOS PRÉ RJ - TRABALHISTAS Classe I	0	3.124	423	0	0
PAGAMENTOS CRÉDITOS PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe II	0	0	0	1.238	1.174
PAGAMENTOS CRÉDITOS PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe III	0	0	0	1.224	1.247
PAGAMENTOS CRÉDITOS PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe IV	0	0	0	281	215
PAGAMENTOS CRÉDITOS CONTROVERSOS	0	0	0	1.393	411
PAGAMENTOS CRÉDITOS PÓS RJ	195	0	0	0	0
PAGAMENTOS CRÉDITOS EXTRA CONCURSAL	4.110	6.071	322	0	0
CONTINGÊNCIAS FISCALS	403	1.468	-2.144	-2.447	-2.115
PROCESSOS JUDICIAIS FISCALS PÓS RJ	1.157	0	0	0	0
RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS DE CONTAS A RECEBER VENCIDAS	1.940	3.879	0	0	0
PLEITOS DE REAJUSTES EM NEGOCIAÇÃO (isto André)	1.988	10.127	0	0	0
PLEITOS DE REAJUSTES EM NEGOCIAÇÃO (Ulina-São Caetano)	0	0	0	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 1 - CUABÁ	0	20.283	0	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 2 - ANTIGO HOTEL PERUIBE	0	0	17.533	0	0
RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 3 - TERRENOS PERUIBE	0	0	0	11.465	0
FLUXO DE CAIXA FINAL	-12.596	30.189	1.214	16.721	4.461
DISPONÍVEL PERÍODO INICIAL	0	17.592	17.597	16.911	29.563
DISPONÍVEL PERÍODO FINAL	12.717	17.597	18.911	25.632	44.794

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO - R\$ mil

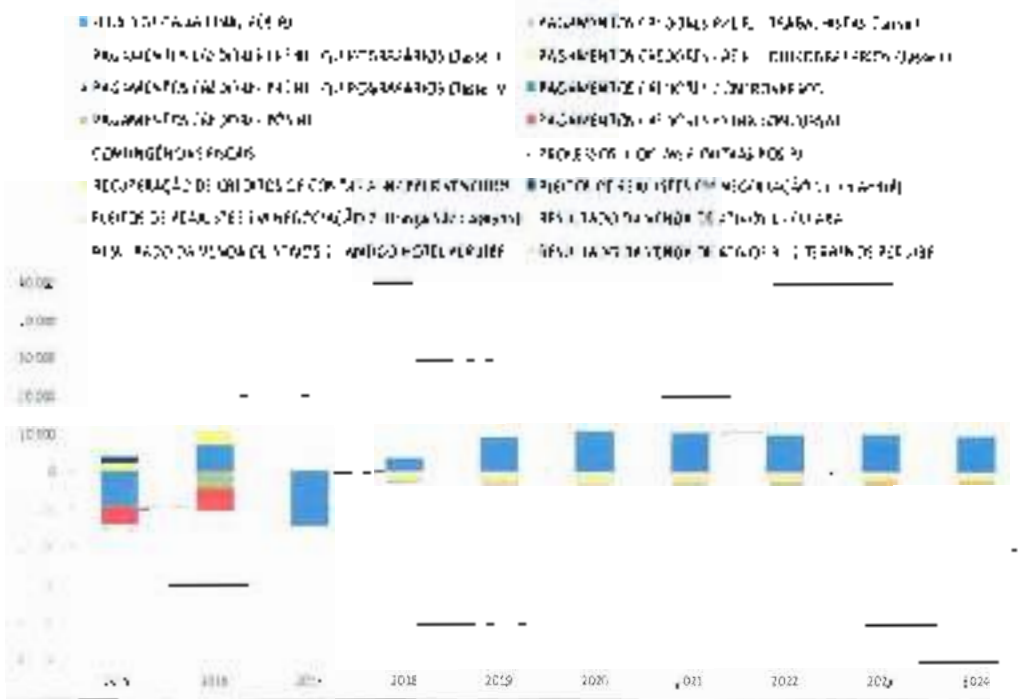
Cenário Moderado	2016	2017	2017	2018	2019
<b>RECEITAS OPERACIONAIS BRUTAS</b>	272.000	271.600	271.000	271.000	271.000
<b>IMPOSTOS DIRETOS</b>	-21.854	-21.238	-21.274	-21.238	-21.274
<b>RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS</b>	250.146	250.362	249.727	249.762	249.727
<b>CUSTOS DIRETOS</b>	-202.889	-202.887	-202.799	-202.877	-202.889
<b>RESULTADO BRUTO</b>	47.257	47.475	46.928	46.885	46.838
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	-26.411	-26.591	-26.820	-26.851	-26.863
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	20.846	20.884	20.108	20.034	19.975
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	1.382	1.100	2.566	3.020	3.388
<b>RESULTADO ANTES DO IR LÍQUIDO</b>	22.228	21.984	22.674	23.054	23.363
<b>IR LÍQUIDO</b>	-6.781	-6.278	-7.187	-7.270	-7.141
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	15.447	15.706	15.487	15.784	16.222
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	20.846	20.884	20.108	20.034	19.975
<b>CUSTOS/DESPESAS DEPRECIAÇÃO</b>	3.864	4.126	4.410	4.713	5.037
<b>RESULTADO ANTES JUROS, IMP E DEPREC (EBITDA)</b>	24.710	25.010	24.518	24.747	25.012
<b>VARIACÃO NECESSIDADE CAPITAL GIRO</b>	-3.821	-4.899	-4.080	-4.080	-4.080
<b>FLUXO DE CAIXA DA ATIVIDADE PÓS RJ</b>	20.889	20.111	20.438	20.667	20.932
<b>PAGAMENTO DE IR LÍQUIDO</b>	-6.781	-6.278	-7.187	-7.270	-7.141
<b>INVESTIMENTOS OPERACIONAIS IMOBILIZANT</b>	-2.255	-2.129	-2.785	-2.487	-2.771
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL PÓS RJ</b>	11.853	11.704	10.466	10.917	11.020
<b>RECEBIMENTO DE JUROS CAIXA PÓS RJ</b>	2.253	2.563	3.347	3.304	4.171
<b>PAGAMENTO DE JUROS ENDOVIMENTO PÓS RJ</b>	-400	-350	-300	-250	-200
<b>VARIACÃO DE PRINCIPAL ENDOVIMENTO PÓS RJ</b>	0	0	0	0	0
<b>FLUXO DE CAIXA DO AÇÃOISTA PÓS RJ</b>	13.906	13.917	13.213	13.721	14.791
<b>INTEGRALIZAÇÕES</b>	0	0	0	0	0
<b>DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS</b>	0	0	0	0	0
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ</b>	13.906	13.917	13.213	13.721	14.791
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL PÓS RJ</b>	13.906	13.917	13.213	13.721	14.791
<b>PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - TRABALHISTAS - Classe I</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe II</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe III</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES PRÉ RJ - QUIROGRAFÁRIOS Classe IV</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES CONTRAVERSOS</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES PÓS RJ</b>	0	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS CREDORES EXTRA CONCURSA</b>	0	0	0	0	0
<b>CONTINGÊNCIAS FISCAIS</b>	2.576	2.201	2.817	2.941	3.221
<b>PROCESSOS JUDICIAIS E OUTRAS PÓS RJ</b>	0	0	0	0	0
<b>RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS DE DEBITAS A RECEBER VENCIDOS</b>	0	0	0	0	0
<b>REAJUSTES DE REALIZAC (EM NEGOCIAÇÃO) (isto Andre)</b>	0	0	0	0	0
<b>REAJUSTES DE REALIZAC (EM NEGOCIAÇÃO) (Jungla São Camaraj)</b>	0	4.506	3.665	0	0
<b>RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 1 - CUBABÁ</b>	0	0	0	0	0
<b>RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 2 - ANTIGO HOTEL PERLUM</b>	0	0	0	0	0
<b>RESULTADO DA VENDA DE ATIVOS 3 - 2 TERRENOS PER LUÍBE</b>	0	0	0	0	0
<b>FLUXO DE CAIXA FINAL</b>	13.906	13.917	13.213	13.721	14.791
<b>DISPONÍVEL, PER DO INICIAL</b>	34.092	46.958	58.315	69.854	81.861
<b>DISPONÍVEL, PER DO FINAL</b>	47.998	60.875	71.528	83.575	96.652

**ALTERNATIVAS SEM RECUPERAÇÃO DE RECEÍVEIS OU VENDA DE ATIVOS**

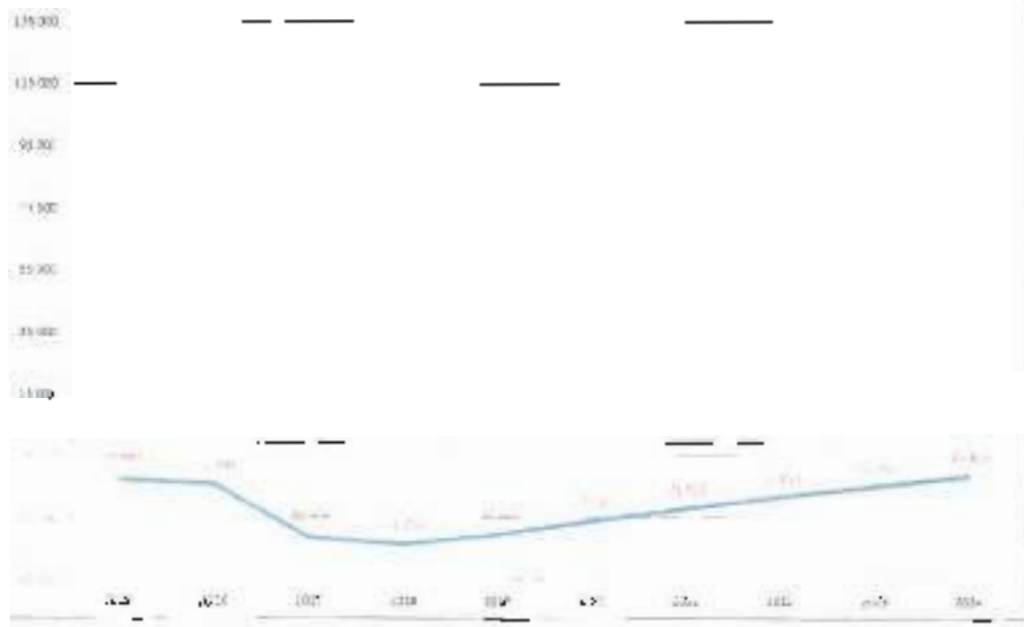


**ALTERNATIVA COM OS RECEBÍVEIS JÁ FATURADOS**

**FORMAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DOS MONTANTES VINCULADOS A RJ (R\$ mil)**



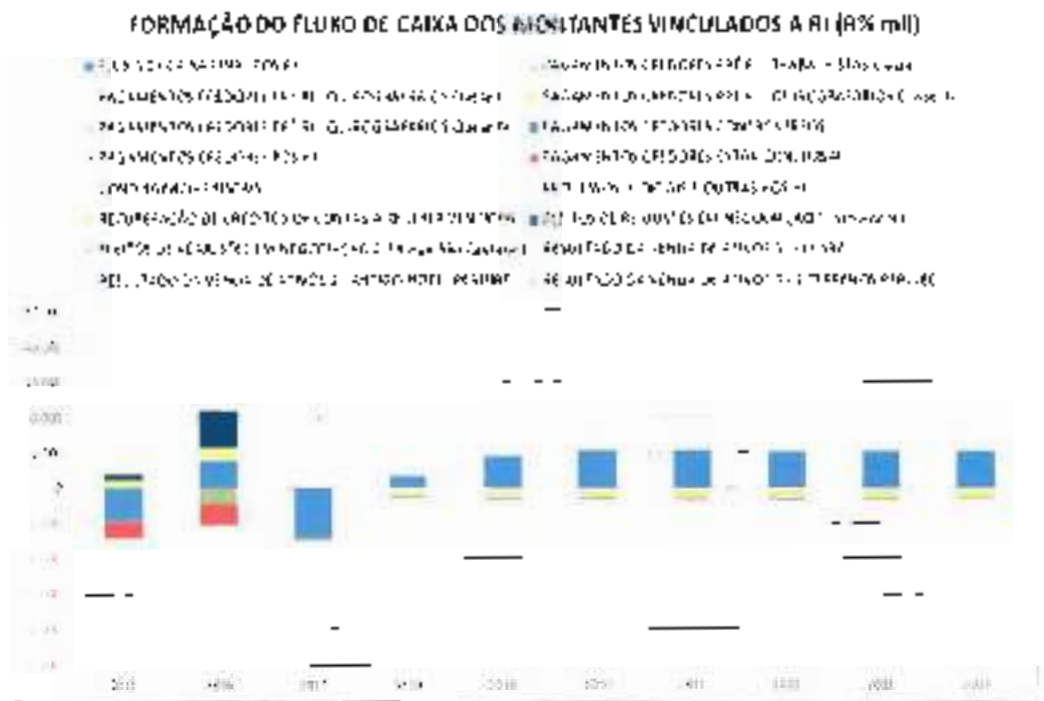
**DISPONÍVEL PERÍODO FINAL**



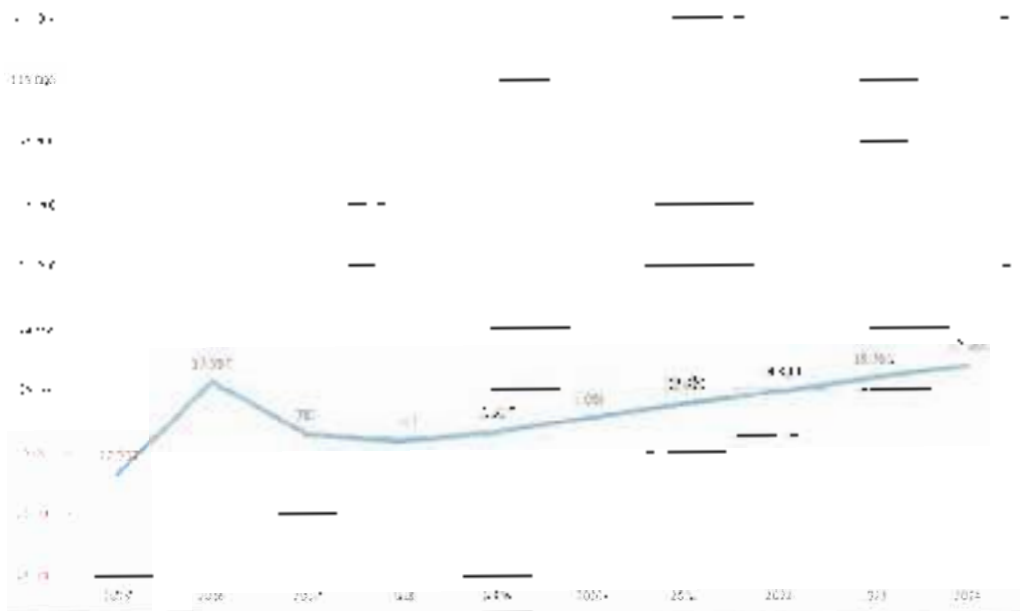




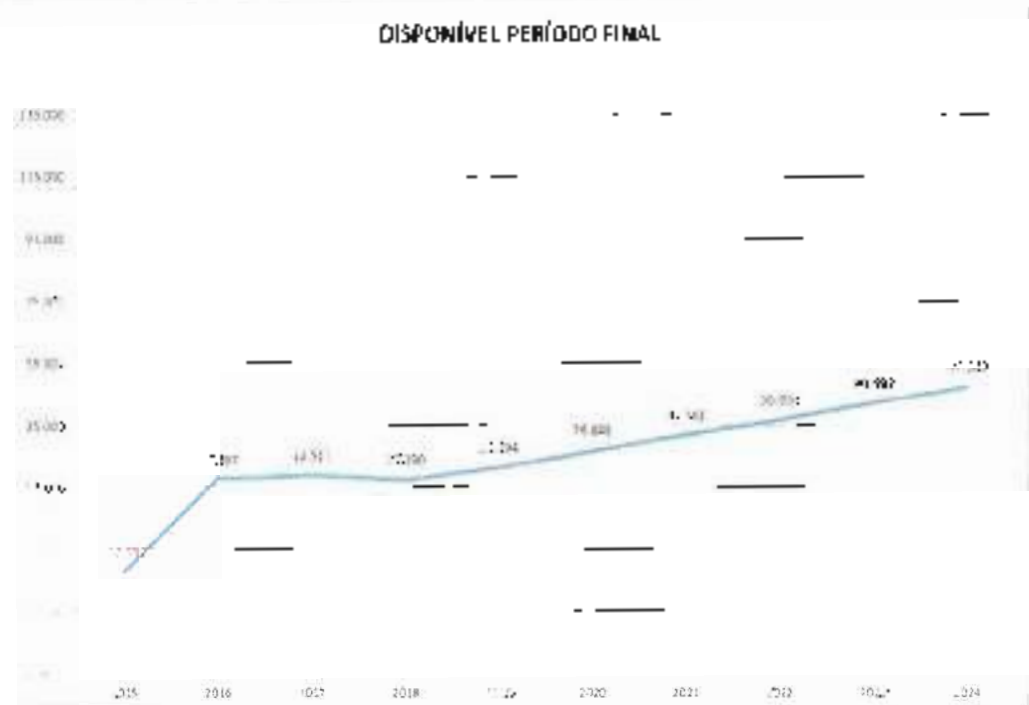
**ALTERNATIVA COM OS RECEBÍVEIS JÁ FATURADOS E OS PLEITOS DE REAJUSTES DE SANTO ANDRÉ E A VENDA DO ATIVO 1 DE CUIARÁ**



**DISPONÍVEL PERÍODO FINAL**

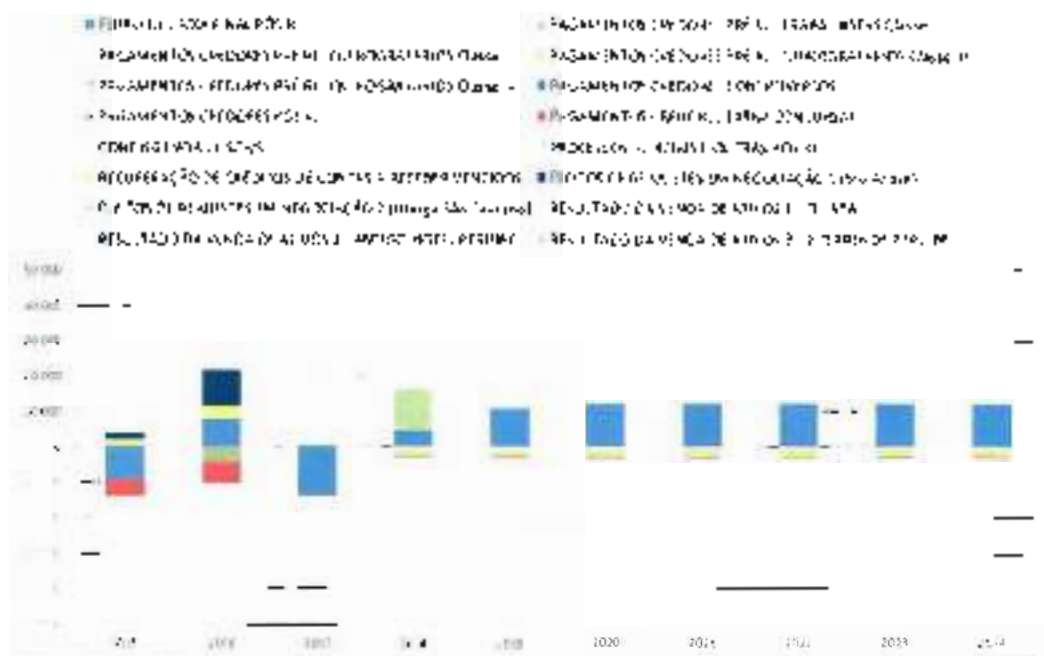


**ALTERNATIVA COM OS RECEBÍVEIS JÁ FATURADOS E OS PLEITOS DE REAJUSTES DE SANTO ANDRÉ E A VENDA DO ATIVO 1 DE CUIABÁ E 2 HOTEL ANTIGO DE PERLÍBE**

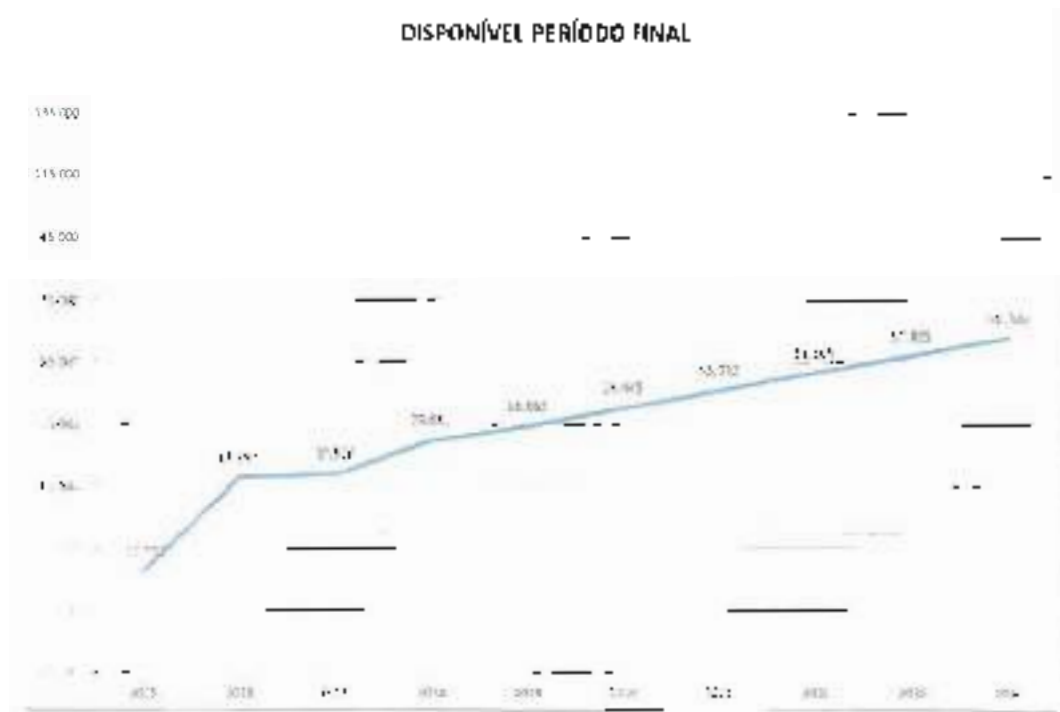


**ALTERNATIVA COM OS RECEBÍVEIS JÁ FATURADOS E OS PLEITOS DE REAJUSTE DE SANTO ANDRÉ E A VENDA DO ATIVO 1 (CUIABÁ), ATIVO 2 (HOTEL ANTIGO DE PERUÍBE) E O ATIVO 3 (2 TERRENOS DE PERUÍBE)**

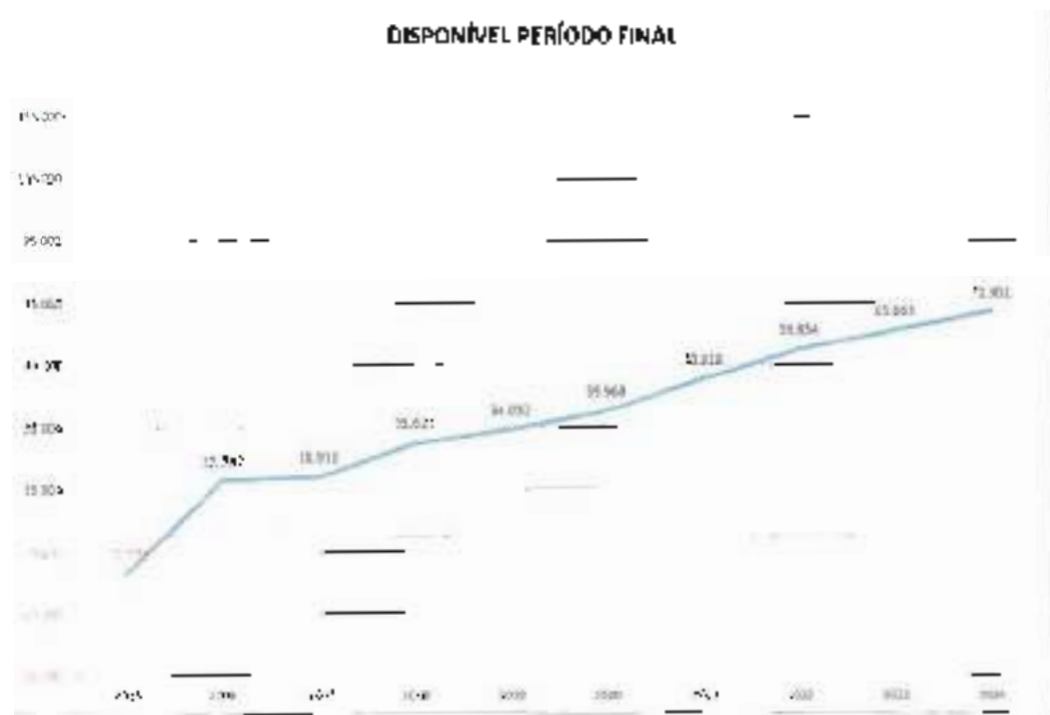
**FORMAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DOS MONTANTES VINCULADOS A RZ (R\$ mil)**



**DISPONÍVEL PERÍODO FINAL**



**ALTERNATIVA COM OS RECEBÍVEIS JÁ FATURADOS E OS PLEITOS DE REAJUSTES DE SANTO ANDRÉ E A VENDA DO ATIVO 1 (CULABÁ), ATIVO 2 (HOTEL ANTIGO DE PERUÍBE) E O ATIVO 3 (2 TERRENOS DE PERUÍBE). E COM A RECUPERAÇÃO DO PLEITO DE UTINGA**



**4.4.4.3. CONCLUSÃO**

Ressaltamos que os valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas da empresa e aos cenários construídos para essa simulação acordados nas nossas últimas reuniões devendo o usuário deste plano analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos demonstrativos financeiros e que fazem parte integrante deste trabalho. O plano deverá ser monitorado no final dos anos seguintes para reavaliar a efetiva concretização do planejamento estratégico que norteou as projeções e do qual dependem os resultados obtidos.

É importante esclarecer também que este plano é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CONSULT em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos e premissas estabelecidas pela EMPARSANCO e que foram considerados fidedignas a respeito da provável *performance* futura da empresa. Estes demonstrativos estimativas e projeções refletem significativamente as premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, das condições atuais da conjuntura econômica, premissas adotadas neste estudo, entre outras, das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a CONSULT não está por meio deste plano fornecendo qualquer garantia de que os valores projetados aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e *performances* assegurados. A *performance* efetiva da empresa está sujeita a inúmeros fatores não controláveis pela CONSULT ou pela própria administração atual da EMPARSANCO, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, a evolução do equilíbrio de oferta e demanda no setor, política de impostos, custos das operações, evolução da estrutura de capital e outras variáveis relevantes.

São Bernardo do Campo, 26 de maio de 2015.

\_\_\_\_\_  
Sylvio Wey de Almeida  
ENGENHEIRO  
CREA Nº 178.878/D

\_\_\_\_\_  
Carlos Eduardo Fonseca  
ECONOMISTA  
CORECON Nº 39777

\_\_\_\_\_  
Marco Antonio Berto  
MESTRE CONTABILIDADE PELA  
FEA/USP  
CRC Nº 1SP133.207/O-3

**5. DO PLANO DE PAGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

O Plano de Recuperação Judicial da EMPARSANCO pretende a reestruturação do seu endividamento, a fim de viabilizar a superação de sua crise econômico-financeira, com o objetivo fundamental de (i) estabelecer uma estrutura de pagamento para seus credores e (ii) garantir a preservação da fonte produtora, dos empregos e dos interesses gerais dos credores.

Vale ressaltar que o presente documento foi preparado consoante expectativas de mercado e desempenho futuros que a EMPARSANCO entende como factíveis.

**5.1. DA COMPOSIÇÃO DOS CRÉDITOS**

Os créditos presentes na Recuperação Judicial surtem em R\$ 70.170.076,37 (setenta milhões, cento e setenta mil, setenta e seis reais e trinta e sete centavos), compostos da seguinte forma:

CLASSE	NATUREZA	VALOR - R\$
I	Trabalhista	5.023.134,80
II	Garantia Real	28.909.063,71
III	Quirografário - Fornecedor	20.989.904,73
III	Quirografário - Bancário	8.940.940,42
IV	Micro Empresa ou EPP	6.907.630,71
	<b>TOTAL</b>	<b>70.170.076,37</b>

**5.2. PREMISSAS DE PAGAMENTO**

Cumpra esclarecer ainda que o pagamento proposto neste Plano de Recuperação tem por base os valores constantes da primeira lista de credores da Recuperação Judicial (vide anexo I).

Como se pode verificar, além dos débitos sujeitos à Recuperação Judicial, a EMPARSANCO possui débitos de diversas naturezas que não se encontram no rol de credores da Recuperação, os quais, contudo, estão incluídos no seu fluxo de caixa geral, sendo este o motivo principal que impossibilita a destinação de uma maior parte de pagamentos aos credores da Recuperação durante os dois primeiros anos do Plano proposto.

Com base na premissa de reaquecimento gradual do setor, as projeções levaram em

consideração o aumento da utilização de sua capacidade operacional, com o consequente incremento de seu faturamento.

### **5.3. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS**

Os credores desta Classe I receberão seus créditos líquidos, certos e incontroversos, em 12 (doze) parcelas, sendo a primeira paga em até 30 (trinta) dias contados da data da publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

No caso em a EMPARSANCO, conseguindo receber os créditos “inadimplentes” junto a Prefeitura de Santo André e São Caetano do Sul, estes poderão ser alocados para o pagamento dos referidos créditos.

Os créditos trabalhistas controvertidos, que sejam objeto de disputa ou de reclamação trabalhista, após devidamente homologada sentença de liquidação pela Justiça do Trabalho, deverão ser habilitados perante o Juízo competente da Recuperação Judicial para o fim de se submeterem a forma de pagamento disposta no parágrafo anterior.

Os valores incluídos (ou alterados) no Quadro Geral de Credores por decisão judicial irrecorrível, que tenham sido previamente anotados como pedidos de reserva e deferidos judicialmente, serão provisionados diretamente junto ao caixa da recuperanda e pagos em até doze meses a contar da respectiva decisão.

Os valores incluídos (ou alterados) no Quadro Geral de Credores, posteriormente à homologação do Plano, serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses contados da sua formal inclusão ou alteração.

### **5.4. CLASSE II- CREDOR COM GARANTIA REAL, CLASSE - III CREDORES QUIROGRÁRIOS E CALSSE IV – CREDORES MICRO EMPRESSS OU EMPRESA SE PEQUENO PORTE - EPP**

Este Plano de Recuperação Judicial propõe um provisionamento de um valor para pagamentos mensais, destinados indistintamente aos credores da Classe II (credor garantia real); Classe III (credores quirografários); Classe IV (Micro Empresas ou Empresa de Pequeno Porte):

- (i) os créditos do Credores dessas Classes serão pagos com desconto (deságio) de 40% (quarenta por cento) dos valores consignados para cada qual na relação de credores homologada em juízo. Refendo desconto (deságio) também incidirá em qualquer crédito de credores destas Classes que vierem a ser habilitados

posteriormente à relação de credores acima referida;

- (ii) os pagamentos aos credores dessas Classes serão feitos, com o desconto acima aprovado, em 15 (quinze) anos perfazendo um total de 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, devendo ser paga a 1ª (primeira) parcela após carência de 23 (vinte e três) meses contado da data da publicação da homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial, e as demais parcelas nos meses subsequentes;

## 5.5. CRÉDORES FOMENTADORES

Para os credores das Classes II, III e IV que contribuírem para a continuidade das atividades da EMPARSANCO, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, desde que a EMPARSANCO consiga receber o Pleito junto ao município de São Caetano do Sul decorrente dos reajustes contratuais pela prestação do serviço de urbanização e córrego de Uunga, no montante de R\$ 20.277.851,53 (vinte milhões, duzentos e setenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e três centavos) oportuno e necessário, será concedido tratamento diferenciado, conforme previsto no artigo 67 da Lei 11.101/2005 (os "Credores Fomentadores"), como segue:

- a) para os credores das Classes II, III e IV que sejam fornecedores de produtos e serviços, será pago, a cada mês subsequente ao mês fornecimento de produto e/ou serviço demandado pela EMPARSANCO, a relação de 1 para 1 relativo ao montante produto ou serviço fornecido no mês, a título de amortização, sem deságio e sem carência;
- b) para os bancos e demais instituições financeiras que oferecetem linha de crédito que auxiliem a EMPARSANCO na composição de seu capital de giro, será pago a cada mês subsequente ao do mês no qual tenha havido efetivo desembolso de recursos para a EMPARSANCO em fundos imediatamente disponíveis, a relação de 1 (um) para 1 (um) do valor médio da linha de crédito disponibilizada e efetivamente utilizada no mês, sem deságio e sem carência;
- c) por interesse do Credor Fomentador e/ou da EMPARSANCO, o Credor Fomentador poderá, a qualquer tempo, deixar esta modalidade e voltar à condição anterior de credor não fomentador, mediante aviso prévio escrito de 30 (trinta) dias;
- d) caso o Credor Fomentador retome a sua condição anterior de credor não fomentador, por iniciativa própria ou da EMPARSANCO, o seu saldo remanescente a amortizar terá o mesmo tratamento dos credores de sua mesma



Classe os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

## 5.6. JURDS E CORREÇÕES

Os créditos componentes da Dívida Reestruturada serão corrigidos monetariamente, pela variação da TR - Taxa Referencial de Juros divulgado pelo Banco Central Brasileiro - BACEN acrescidos de juros de 2% (dois por cento) ao ano.

## 5.7. FORMAS DE PAGAMENTO

Os valores devidos aos credores nos termos do presente Plano de Recuperação Judicial serão pagos por meio de crédito em conta de depósito de titularidade do credor habilitado por meio de Documento de Ordem de Crédito - DOC, ou de Transferência Eletrônica Disponível - TED. O comprovante de depósito do valor em benefício do credor servirá de prova de realização do pagamento.

Os credores deverão informar diretamente a EMPARSANCO, através de carta, suas respectivas contas bancárias, comprovando através de juntada de atos constitutivos para a sua representatividade, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da publicação da homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial.

Devem os credores, mediante notificação escrita enviada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informar a mudança de quaisquer alterações necessárias para efetuar os depósitos nas suas respectivas contas, bem como qualquer alteração cadastral.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas respectivas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

A EMPARSANCO a seu exclusivo critério, poderá efetuar pagamentos por meio de cheques e/ou dinheiro.

Findos os prazos propostos, e liquidada a Dívida Reestruturada, estarão quitados os créditos habilitados na Recuperação Judicial e sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da Lei 11.101/2005.

### 5.8. DA ADERÊNCIA DOS GARANTIDORES FIDUCIÁRIOS REGULARMENTE CONSTITUÍDOS

A EMPARSANCO pretende honrar com os eventuais contratos de garantia fiduciária regularmente constituída e que assim venham ser reconhecidos pelo própria EMPARSANCO, ou pela Justiça naqueles casos em que houver fundada discussão acerca da regularidade da constituição da garantia.

Para aqueles credores com garantias fiduciárias que quiserem aderir a este Plano de Recuperação Judicial, os pagamentos serão feitos a estes aos mesmos nos termos da do item 5.4, sem os descontos estabelecidos na alínea "i" deste mesmo item 5.4.

### 5.9. DA NOVAÇÃO

Todos os créditos dos credores da EMPARSANCO sujeitos a Recuperação Judicial são novados por este Plano de Recuperação Judicial. Referidos créditos, ora novados, após a aplicação das condições previstas neste Plano de Recuperação Judicial, constituirão a denominada "Dívida Reestruturada".

### 5.10. DA SUSPENSÃO DA PUBLICIDADE DOS PROTESTOS

Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial todos os credores concordam em a suspensão da publicidade dos protestos, ou seja, MM. Juízo da Recuperação poderá expedir ofício aos órgãos competentes (Serasa, SPC e outros) e para os cartórios de títulos e documentos competentes, para que todos os protestos cujas exigências sejam anteriores a data do pedido da Recuperação Judicial, não sejam divulgados por estes órgãos.

### 5.11. CRÉDITOS ILÍQUIDOS

Os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de contratos celebrados anteriores a data da propositura da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, ou que sejam objeto de litígio, são ora abrangidos pelas cláusulas e condições deste Plano de Recuperação Judicial de acordo com que preconiza o artigo 49 da Lei 11.101/2005.

Na hipótese de serem reconhecidos, por decisão judicial, créditos que não constam no Quadro Geral de Credores (último Edital de Credores publicado), os credores de referidos créditos deverão submeter ao procedimento de habilitação, nos termos da

Lei 11.101/2005, sendo que tais créditos serão pagos na forma prevista no presente Plano de Recuperação Judicial de acordo com as disposições aplicáveis para cada classe de credor (quirografário, com garantia real, ou trabalhista), podendo ser alterado o percentual de pagamento dos demais credores da mesma classe, de modo a acomodar o pagamento de todos os credores, incluindo os novos.

## 5.12. PROCESSOS JUDICIAIS

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação Judicial, 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:

- (i) ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra a EMPARSANCO sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, seja em face da EMPARSANCO e/ou dos respectivos garantidores de tais créditos;
- (ii) executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a EMPARSANCO, e/ou dos respectivos garantidores, relacionada a qualquer crédito contra a EMPARSANCO sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- (iii) arrestar ou penhorar quaisquer bens da EMPARSANCO e/ou de quaisquer garantidores de créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da EMPARSANCO e/ou de quaisquer garantidores da EMPARSANCO;
- (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido a EMPARSANCO, e/ou respectivos garantidores, com seus créditos; e
- (vi) buscar satisfazer seus créditos por quaisquer outros meios

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso em face da EMPARSANCO e/ou de quaisquer garantidores da EMPARSANCO, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição do pleito recuperacional, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrições

existentes serão, em consequência, liberadas, o mesmo se aplicando face aos garantidores, devedores solidários, avalistas e ou fiadores da EMPARSANCO.

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, documentos bastante para autorizar a EMPARSANCO a peticionar pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

### 5.13. QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, ora novados, qualquer que seja seu tipo e natureza, inclusive, mas não limitados a, e conforme aplicável, juros, correção monetária, penalidades, multas, tarifas, comissões, remunerações, alugueres, preços, taxas, custos, despesas, indenizações.

Com a ocorrência da quitação, os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da Lei 11.101/2005 serão considerados como tendo sido quitados, liberados e/ou renunciados pelos respectivos credores, que, ao aprovarem este Plano de Recuperação Judicial, ora se obrigam a não mais reclamar tais créditos contra a EMPARSANCO, seus diretores, acionistas, sócios, funcionários, representantes, sucessores, cessionários, e garantidores, a que título for, e nem mesmo a executar as garantias até então vigentes.

Ademais, o pagamento de eventuais créditos trabalhistas nos termos previstos neste Plano de Recuperação Judicial acarretará, também, na quitação de todas as obrigações e verbas decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, especialmente eventuais multas arbitradas pela Justiça do Trabalho em reclamações trabalhistas que estiverem versando sobre créditos de natureza trabalhista sujeita a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da legislação aplicável, em especial a Lei n. 11.101/2005.

### 5.14. CREDORES TRIBUTÁRIOS

A EMPARSANCO está buscando meios de alongar suas dívidas tributárias, utilizando-se das prerrogativas previstas na Lei 11.101/05, que menciona um parcelamento mais vantajoso para as empresas em situação de recuperação judicial, sendo as dívidas já contempladas para fins de pagamento aos credores nos termos deste Plano de

Recuperação Judicial), a despeito das dívidas tributárias serão classificadas como créditos extracursais.

(i) Percentual do Faturamento:

Uma das possibilidades de pagamento do passivo é oferecer junto ao juízo da Recuperação Judicial percentual do faturamento da(s) empresa(s), efetuando-se depósitos mensais destes valores para liquidação parcial do passivo tributário.

Ocorrendo a retomada do crescimento da empresa, como é esperado pelos ajustes de dívida e readaptações operacionais, definir-se-á o percentual compatível. Essa prática não inibirá outras formas de parcelamento espontâneo e de aceleração da liquidação do passivo tributário. É válido destacar que existe no cenário jurídico atual uma discussão para eleger quem possui competência para determinar atos de constrição ou alienação de bens das empresas que estão em Recuperação Judicial. Majoritário o entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ no sentido de que estes atos só podem ser ordenados pelo juízo da Recuperação Judicial, no entanto, no caso de pagamento espontâneo, entendido como todo aquele que se inicia pela parte devedora, o juízo de cada execução fiscal tem competência para aceitar o pagamento.

(ii) Utilização de parcelamentos como forma de planejamento para pagamento.

Modalidades: convencional e especial: Outra forma de administrar os pagamentos, como tem sido feito pelas empresas, é fazer uso dos programas de parcelamentos instituídos pela legislação, o que permite a elas adimplir suas obrigações tributárias no tempo adequado ao fluxo de caixa.

Existem duas formas de parcelamento: os convencionais e os especiais. Convencionais, também conhecidos como simplificados ou ordinários, possibilitam ao contribuinte parcelar seu débito em um número de meses fixos sem quaisquer descontos incidentes sobre a multa e juros e atualizado por algum índice fixo ou pré-determinado, sem prazo definido para adesão.

Já os Parcelamentos Especiais tem regras diferentes dos convencionais em 3 (três) aspectos: a) oferecem descontos aplicados às multas e aos juros e b) os prazos para pagamento são mais amplos e c) tem prazo determinado para o contribuinte aderir. Exemplo mais conhecido é o Refis.

A prática mostra que os Parcelamentos Especiais são instituídos de forma reiterada, a depender dos Governantes com maior ou menor intensidade no tempo, o que permite inscrever tal benesse legal dentro de um planejamento para pagamento da dívida.

O montante do passivo tributário contingente e controverso é R\$ 124 milhões (cento e vinte e quatro milhões de reais), boa parte deste passivo está sendo discutido nas esferas administrativas e judiciais. A administração da EMPARSANCO e seus assessores jurídicos entendem que a empresa terá chances de êxito em uma parcela considerável do passivo sub-judice.

## 6. FUSÃO, INCORPORAÇÃO, COMBINAÇÃO DE PARCERIAS ETC

### 6.1. MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS - SUBSIDIÁRIAS

A Lei n. 11.101/05 relaciona, nos diversos incisos de seu art. 50, uma série de meios de recuperação judicial, tidos como viáveis, todavia, cabe destacar que a adoção de medidas alternativas, principalmente providências tendentes à reorganização da sociedade de empresas são medidas cabíveis para os fins de contribuir para melhor superação da situação financeira da empresa.

Neste sentido, a recuperação judicial desta empresa também se baseará na reorganização societária, com a finalidade de readequação de custos, com a constituição de subsidiárias integrais, a serem estudadas a cada caso, a pertinência de criação, para cada contrato, eventualmente a ser celebrado com os órgãos públicos competentes, em que a subsidiária for vencedora do processo licitatório e/ou através de parceria consorcial ou subcontratada.

Assim, essas subsidiárias ficarão responsável pela gestão de cada contrato, o que envolverá a necessária reestruturação e realocação dos ativos com o fim de que sejam estes explorados do modo mais eficiente possível, com a operacionalização de todos os contratos das subsidiárias pela empresa EMPARSANCO.

Em resumo, as subsidiárias seriam criadas, se necessárias, para cada novo processo licitatório, em que ficassem responsáveis pela gestão do contrato, com a operacionalização pela sua única sócia, a empresa EMPARSANCO, cujo resultado líquido, das prestações de serviços serão destinados para os custos com as despesas da EMPARSANCO, inclusive do pagamento dos credores.

Com isso, ficará reestruturado a atividade produtiva, com emprego inteligente dos ativos e ordenar de modo mais eficiente a satisfação dos créditos, atendendo, portanto, os propósitos da recuperação judicial, ao qual sera a geração de maior faturamento, para o pagamento dos credores.

Destaca-se que a constituição das subsidiárias integrais é preconizada pela Lei de

Sociedade Anônima, Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, mas precisamente em seu art. 251<sup>4</sup>.

## 6.2 DA SUBSIDIÁRIA EMPARSANCO ENGENHARIA S.A.

Nesta linha estratégica, em 05 de janeiro de 2015, ou seja, antes do pedido recuperatório, a EMPARSANCO registrou junto ao órgão competente – JUCESP, a criação de Subsidiária Integral, com a denominação social de EMPARSANCO ENGENHARIA S.A., NIRE n. 353.004.742-61, com inscrição no CNPJ/MF sob n. 21.617.548/0001 55, Inscrição Estadual sob n. 635.798.120.110, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, na Avenida Tiralentes, n. 3.207, sala E, Vila do Tanque, com capital social devidamente integralizado no montante de R\$ 45.121.405,00 (quarenta e cinco milhões, cento e vinte e um mil e quatrocentos e cinco reais) (“Subsidiária EMPARSANCO ENGENHARIA”)

Esta subsidiária integral nada mais é do que sociedade constituída por uma única sócia, neste caso a EMPARSANCO, tendo como finalidade a gestão dos contratos celebrados anteriormente com a EMPARSANCO, com atuação ao Poder Público, utilizando-se de técnicas, instrumentos e de alguns acervos da EMPARSANCO.

Destaca-se que a subsidiária é criada, desvinculada, com a nítida intenção de promover as atividades, objeto social, gerindo os contratos, de forma administrativa e financeira, sem o acompanhamento do esmagamento de débitos fiscais da sua empresa acionista, ficando, assim, livre da certidão negativa de débitos fiscais da sócia, ao qual impacta no impedimento do recebimento da prestação de serviços.

Essa formatação adotada pela EMPARSANCO visa uma melhor condução da estratégia acerca da forma de participação na sociedade, permitindo o ingresso de investidores com maior facilidade e a captação de recursos no mercado financeiro, trazendo segurança e estabilidade à estrutura da empresa

Tampouco, instu ainda consignar que a subsidiária integral figura com gestora de todos os contratos administrativos, anteriores e posteriores ao pedido recuperatório,

---

<sup>4</sup> Art. 251. A companhia pode ser constituída, mediante escritura pública, tendo como único acionista sociedade brasileira. § 1º A sociedade que subscrever em bens o capital de subsidiária integral deverá aprovar o laudo de avaliação de que trata o artigo 8º, respondendo nos termos do § 6º do artigo 8º e do artigo 10 e seu parágrafo único. § 2º A companhia pode ser convertida em subsidiária integral mediante aquisição, por sociedade brasileira, de todas as suas ações, ou nos termos do artigo 252.

constituída em suma para gerar fluxo financeiro que reverterá para a sua subsistência, bem como para suportar os créditos da recuperação judicial da sua única acionista a EMPARSANCO.

### 6.3. DEMAIS REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

Com a propositura desta recuperação, e, na busca por melhores condições para a recuperação, a EMPARSANCO, após poderá abrir novas filiais, criar novas empresas, fundir-se com outras organizações, participar de incorporações (como incorporadora, ou como incorporada), realizar parcerias operacionais, modificar o seu objeto social, admitir novos sócios ou transferir cotas de participação, sempre com a autorização do juízo da Recuperação Judicial e do Administrador Judicial.

## 7. DESALIAENAÇÃO DE IMOBILIZADO

A EMPARSANCO poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, alienar, vender, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens do seu ativo permanente, desde que submeta a alienação em comento à aprovação do Administrador Judicial (artigo 22, II, "a" da Lei 11.101/05), da Assembleia Geral de Credores (artigo 35, I, "a" da Lei 11.101/05), ou, ao juízo competente que cuida da Recuperação Judicial, comprovando, por necessário, a utilidade da operação para a viabilidade da recuperação ora em curso.

A EMPARSANCO poderá também alienar bens do ativo permanente que tenham sofrido o desgaste natural decorrente de sua atividade regular ou que, por qualquer motivo, tenham se tornado inservível para o uso a que se destinam, com o objetivo de substituí-los por outros.

## 8. GARANTIAS

### 8.1. LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS PESSOAIS

A homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial implicará, de forma automática e em caráter irrevogável e irretroatável, com o que já concordam todos os credores, especialmente os titulares de tais garantias, na liberação e quitação de todos os garantidores, solidários e subsidiários, fidejussórios ou não, tenham estes se obrigado por meio de aval, fiança ou outro, e seus sucessores e cessionários, por



qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive, mas não exclusivamente, por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a qualquer dos credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial para assegurar o pagamento de qualquer crédito devido pela EMPARSANCO. As garantias fidejussórias que remanescerem por força judicial, e/ou prestadas posteriormente nos termos e limites da lei, serão liberadas mediante a quitação dos créditos nos termos deste Plano de Recuperação Judicial.

## **8.2. DIREITO DE REGRESSO DOS GARANTIDORES**

Os garantidores que pagarem quaisquer valores aos credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, antes ou depois da homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial, sub-rogar-se-ão nos direitos creditórios do credor que tiver recebido o pagamento, mas receberão nos termos, valores, prazos e forma estabelecidos por este Plano de Recuperação Judicial para o pagamento do crédito sub-rogado.

## **8.3. RENOVAÇÃO DE PENHOR DE RECEBÍVEIS E/OU TÍTULOS DE CRÉDITO**

Os credores detentores de penhor de recebíveis e/ou títulos de crédito que não aceitarem a liberação de suas garantias reais terão seus recebíveis e/ou títulos de crédito renovados pela EMPARSANCO ou, na impossibilidade de renovação, substituídos por avais ou fianças, sendo vedada a retenção do produto financeiro de sua liquidação nos termos do artigo 49, parágrafo 5º, da Lei 11.101/05.

## **8.4. LIBERAÇÃO DE IMÓVEIS DADOS EM HIPOTECA**

Os credores detentores de hipoteca de imóveis da EMPARSANCO, com a homologação judicial deste Plano de Recuperação Judicial, desde já se comprometem a liberar suas respectivas garantias de hipoteca na hipótese de a EMPARSANCO encontrar compradores para os mesmos, desde que os recursos recebidos sejam utilizados para pagamento aos credores ou nas atividades da EMPARSANCO, a critério deste.

## **9. VINCULAÇÃO DO PLANO**

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a EMPARSANCO e seus

credores, e os seus respectivos cessionários e ou sucessores, a partir da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

## 10. CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

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 EMPARSANCO, 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, sempre, 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, como novação, desistência ou renúncia de direito.

## 11. MODIFICAÇÃO DO PLANO

Ressalta a EMPARSANCO, como já ocorrido em outras Recuperações Judiciais, outras formas alternativas de recuperação da empresa e de pagamento aos credores podem ser propostas, alteradas ou mesmo viabilizadas na Assembleia Geral de Credores, observadas as disposições previstas na Lei LFR.

Aludidas propostas poderão, no futuro, ser viabilizadas no prazo legal aos credores, e, por certo, terão como premissas a melhor forma de recuperação da empresa, com o menor sacrifício à sociedade, aos colaboradores, aos credores e aos seus sócios.

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano de Recuperação Judicial poderão ser propostas pela EMPARSANCO, vis à vis com a evolução do seu desempenho, consoante previsões expressas no Plano de Recuperação Judicial, o que poderá ocorrer a qualquer momento após a homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, desde que: (i) tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação soberana em Assembleia de Credores; (ii) sejam aprovadas pela EMPARSANCO; e (iii) seja atingido o quórum de aprovação exigido pelos artigos 45 e 58, *caput* e parágrafo 1º, da Lei 11.101/05.

Entretanto, com absoluta segurança, os administradores da EMPARSANCO entendem que a forma proposta no presente Plano de Recuperação Judicial, a melhor prevista dentre as prevista em lei, a mais factível e que realmente preserva o interesse dos

credores, eis que possibilita o pagamento de seus créditos;

## 12. EVENTO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Este Plano de Recuperação Judicial será considerado descumprido apenas na hipótese de mora, assim considerada o não pagamento cumulativo de duas parcelas consecutivas previstas no Plano de Recuperação Judicial.

Para esse fim, a mora só restará caracterizada se, vencida a parcela, a EMPARSANCO for notificada pelos credores, com prazo de 30 dias para purga da mora.

A notificação só será considerada válida se for endereçada para o endereço da sede da EMPARSANCO.

## 13. CESSÕES

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros. A cessão produzirá efeitos desde que: (i) a EMPARSANCO e o Juízo da Recuperação sejam informados; e (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia do Plano de Recuperação Judicial, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições mediante homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial.

## 14. CRÉDITOS CONTINGENTES - IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITOS E ACORDOS

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, ou impugnação de créditos ou acordos.

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

A Recuperanda entende que os compromissos propostos neste Plano de Recuperação Judicial representam um cenário possível de ser atingido com o esforço e dedicação contínua dos sócios, administradores e colaboradores da EMPARSANCO, a partir do capital tangível e intangível a sua disposição.

**EMPARSANCO****CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

Cumpridos os artigos 61 e 63 da Lei nº 11.101, a EMPARSANCO compromete-se a honrar com os pagamentos no prazo e na forma estabelecida no Plano de Recuperação Judicial, devidamente homologado em juízo.

## 15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Presente Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo principal a recuperação das operações da EMPARSANCO, viabilizando a manutenção da atividade econômica e pagamento aos Credores em um contexto de reestruturação e a manutenção de empregos e pagamentos de tributos.

Sendo cumprido o Plano integralmente, serão extintas todas as obrigações.

Os processos permanecerão suspensos enquanto as obrigações assumidas neste Plano estiverem sendo cumpridas a tempo e modo, até eventual resolução, rescisão ou alteração do Plano. Cumprido o Plano, as obrigações de terceiros serão extintas.

O Plano de Recuperação Judicial como ora proposto atende aos princípios da Lei 11.101/2005, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação financeira, econômica e comercial da EMPARSANCO.

Saliente-se, ainda, que o Plano de Recuperação ora apresentado demonstra a viabilidade econômica da EMPARSANCO pelas projeções financeiras (demonstrativo de resultado dos exercícios DRE) apresentadas, que explicitam a viabilidade financeira e econômica da EMPARSANCO, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamento aos credores.

Referidas medidas, deverão constituir o capital de giro necessário à retomada dos negócios, busca de novas obras e pagamentos aos credores.

Os créditos quirografários sujeitos a Recuperação Judicial pertencente a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido da mesma, serão considerados extraconcursais, havendo decretação de falência, com limite no valor global dos bens e serviços fornecidos durante o período da recuperação, dispositivo este que excetua o artigo 67, parágrafo único da Lei da Recuperação Judicial.

Desta forma, conclui-se que a recuperação financeira da EMPARSANCO é uma medida que trará benefícios à sociedade como um todo, pela geração de empregos e tributos. Sustentam este fato as medidas financeiras, operacionais, comerciais e organizacionais que, em conjunto com o reequacionamento de débitos tributários e

**EMPARSANCO****CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

financeiros, possibilitarão a efetiva retomada e crescimento dos seus negócios e conseqüente liquidação de seus compromissos financeiros.

Basada nas informações e ações que serão tomadas e nas estratégias em andamento sugeridas para a reestruturação apontadas, a EMPARSANCO será capaz de realizar suas operações como uma empresa viável.

A CONSULT acredita que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta aqui analisada não agrega nenhum risco adicional aos credores.

Desta forma informamos que após o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei 11.101/2005, a EMPARSANCO compromete-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu Plano de Recuperação Judicial devidamente homologado.

São Bernardo do Campo, 26 de maio de 2015.

De acordo:

\_\_\_\_\_  
Ricardo Furlan Rodrigues  
EMPARSANCO S.A.  
Diretor Presidente

\_\_\_\_\_  
ANEXOS

ANEXO I - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO ATIVO FIXO - IMÓVEIS

ANEXO II - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO ATIVO FIXO - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

**CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

São Bernardo do Campo, 26 de maio de 2015.

À  
EMPARSANCO S.A. – Em Recuperação Judicial (“Emparsanco”)  
Avenida Tiradentes, n. 3.207  
Vila do Tanque  
São Bernardo do Campo/SP  
CEP.: 09.780-000

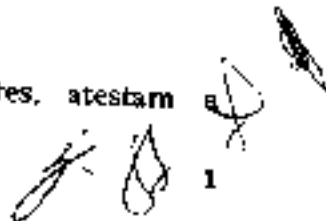
Em atendimento à contratação promovida pelo responsável legal da Emparsanco, a CONSULT Soluções Patrimoniais, empresa de consultoria, que é especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial, com mais de 38 (trinta e oito) anos de experiência, elaborou Plano de Recuperação Judicial, ao art. 53 da Lei nº 11.101/05, (Lei de Falências e Recuperação de Empresas) da empresa EMPARSANCO S.A., acrescido da avaliação dos ativos indicados pela empresa.

Para a realização de tais tarefas, foram apuradas as bases financeiras, operacionais e estratégicas, com a finalidade da superação da sua crise estrutural, econômica e financeira, de forma a preservar e maximizar sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos da Emparsanco.

Destaca-se que todas as informações atinentes à empresa foram fornecidas pelos colaboradores responsáveis das respectivas áreas vinculadas as informações concedidas, tudo com o fiel objetivo na elaboração do Plano de Recuperação Judicial.

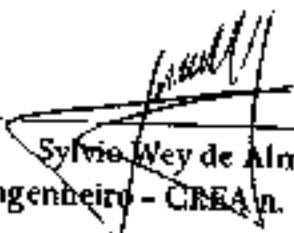
Assim, todas as partes aqui envolvidas, declaram terem lido, por completo, o Plano de Recuperação Judicial, e, por consequente aprovam os termos ali inseridos.

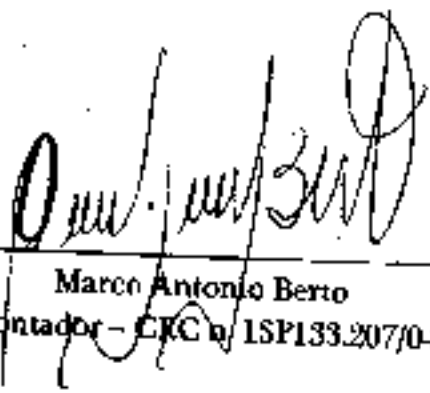
Por fim, os envolvidos, ora anuentes, atestam



apresentação do Plano de Recuperação Judicial via digital, pelo patrono da Recuperação Judicial.

**Pela CONSULT:**

  
Sylvio Wey de Almeida  
Engenheiro - CREA n. 179.878/D

  
Marco Antonio Berto  
Contador - CRC n. 1SP133.207/0-3

**Pela EMPARSANCO:**

  
Ricardo Furlan Rodrigues  
Presidente

  
Luiz Carlos Furlan  
Diretor Administrativo

**CONSULT**  
Soluções Patrimoniais

**Laudo de Avaliação**  
**20.874.001/0515**

**SOLICITANTE:** EMPARSANCO S.A.

**FINALIDADE:** Apoio a Processo de Recuperação Judicial

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Avenida Tiradentes, 3.207

**BAIRRO:** Vila do Tanque

**CIDADE:** São Bernardo do Campo

**UF:** SP

**TIPO:** Galpão

**USO:** Industrial

**ÁREA DO TERRENO:** 617.073,26 m<sup>2</sup>

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 11.197,88 m<sup>2</sup>



**DATA BASE:** Maio / 2015

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 36.400.000,00



**1. LOCALIZAÇÃO**

Endereço: Avenida Tiradentes, 3.207

Bairro: Vila do Tanque

Cidade: São Bernardo do Campo

UF: SP

**2. LOGRADOURO PRINCIPAL**

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Dupla

Traçado: Curvilíneo

Perfil: Inclinado

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cementada

**3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**3.1 Localização e Atividades Existentes**

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<u>Área sujeita a enchentes</u>
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

**3.2 Melhoramentos Públicos**

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

**3.3 Infra-estrutura Urbana**

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Saúde	<u>Nível de Escomento</u>
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

Principais pólos de influência: São Bernardo Plaza Shopping

Principais vias de acesso: Rodovia Anchieta, Rodanel e Avenidas Bngadeiro Faria Lima e Rotary

**4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

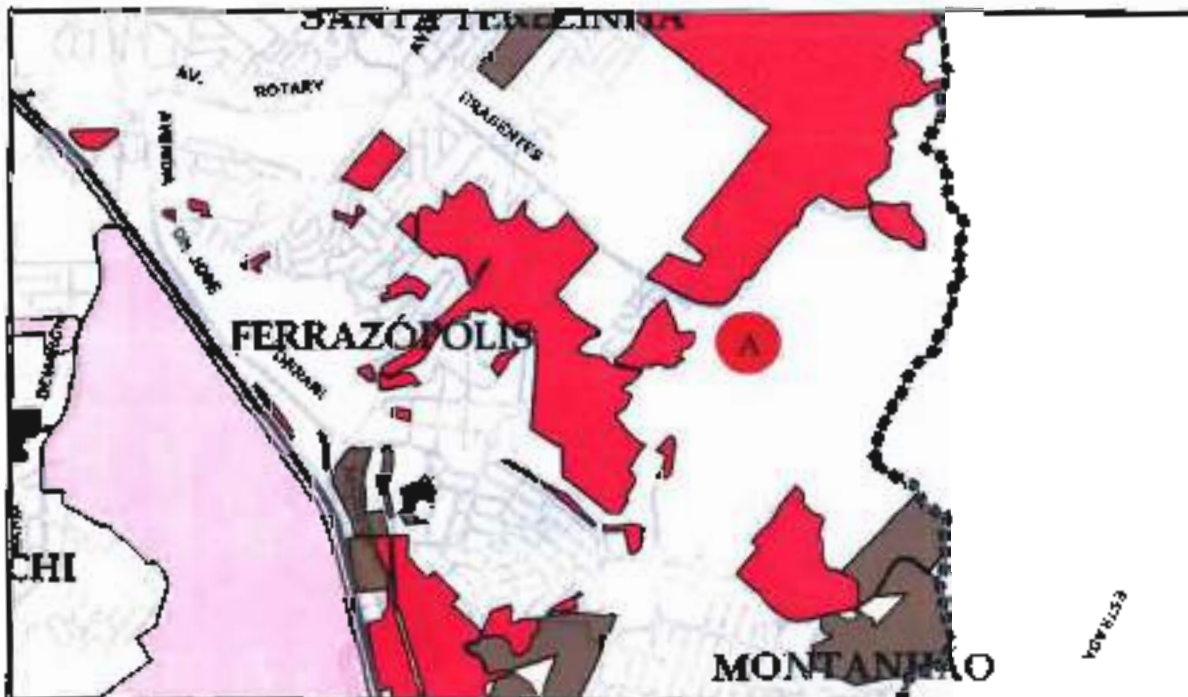
**4.1 Aspectos Físicos**

<b>Área:</b> 617.073,26 m <sup>2</sup>	<b>Festada Principal:</b> 1.260,54 m conforme projeto arquitetônico
<b>Formato:</b> Regular	<b>Superfície:</b> Seca
<b>Topografia:</b> O terreno possui uma área plana estimada em 52.000,00 m <sup>2</sup> e em aclive acima de 20% partindo da Rua Tradentes	

ÁREAS	MATRICULA	ÁREA (M2)
01	2.652	42.767,84
02	41.493	30.726,00
03	71.071	23.086,96
04	114.454	15.614,54
05	2.653	61.958,50
06	41.492	110.700,00
09	41.491	89.300,00
10	71.070	189.465,42
11	54.505	53.460,00
<b>TOTAL</b>		<b>617.073,26</b>

**4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento**

<b>Nome da Zona:</b> ZUD - 1 (Zona de Uso Diversificado - 1)
<b>Coefficiente de Aproveitamento Básico:</b> 1,5
<b>Coefficiente de Aproveitamento Máximo:</b> 2,5



*[Handwritten signature]*

O imóvel apresenta grande parte de sua área coberta por vegetação, conforme informações da CETESB, qualquer atividade que envolva a supressão de vegetação depende de autorização, seja qual for o tipo de vegetação (mata atlântica, cerrado e outras) e o estágio de desenvolvimento (inicial, médio, avançado ou clímax). Mesmo um simples bosqueamento (retirada da vegetação do sub-bosque da floresta) ou a exploração florestal sob regime de manejo sustentável, para retirada seletiva de exemplares comerciais (palmito, cipós, espécies ornamentais, espécies medicinais, toros de madeira, etc.) não podem ser realizados sem o amparo da AUTORIZAÇÃO para supressão.

**Não foi fornecido nenhum documento, licença ou autorização da CETESB autorizando supressão da vegetação existente no imóvel.**

**Não foram feitas consultas junto à CETESB ou qualquer outro setor de âmbito municipal, estadual ou federal para a verificação de restrições que possam existir no imóvel.**

**5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

**Edificação 01**

<b>Tipo:</b> Portaria	<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 2,70x m
<b>Revestimento Externo:</b> Concreto aparente	
<b>Área Construída:</b> 16,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Piso:</b> Cerâmico	
<b>Parede:</b> 1/2 parede em Azulejo e massa com pintura à base de látex	
<b>Forro:</b> Laje	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	



Portaria



Portaria

**Edificação 02**

<b>Tipo:</b> Prédio Administrativo	<b>Nº Pavimentos:</b> 03
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 2,70 m
<b>Revestimento Externo:</b> Cerâmico	
<b>Dependências Internas:</b> Térreo: recepção, salas e sanitários; 1º andar: salas de reunião, salas e sanitários, 2º andar: salas e sanitários	
<b>Área Construída:</b> 1.938,45 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência, rede de hidrantes e ar condicionado comum	
<b>Piso:</b> Cerâmico, granito e vinílico (paviflex)	
<b>Parede:</b> Azulejo, granito e massa com pintura à base de látex	
<b>Fôrro:</b> Lâminas de alumínio e termo acústico	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	



Administrativo



Térreo



1º andar



2º andar

**Edificação 03**

<b>Tipo:</b> Posto de Abastecimento	<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 2,70x m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex e 1/2 parede cerâmica	
<b>Dependências Internas:</b> Sala e sanitário	
<b>Área Construída:</b> 440,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples
<b>Piso:</b> Cerâmico	
<b>Parede:</b> 1/2 parede em Azulejo e massa com pintura à base de látex	
<b>Forno:</b> Laje	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	



Escritório



Cobertura

**Edificação 04**

<b>Tipo:</b> Balança		<b>Nº Pavimentos:</b> 01	
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado	
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria		<b>Pé Direito:</b> 2,70x m	
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura à base de látex e 1/2 parede cerâmica			
<b>Dependências Internas:</b> Sala e sanitário			
<b>Área Construída:</b> 440,00 m <sup>2</sup>		<b>Conforme:</b> Projeto de implantação	
<b>Idade:</b> 23 anos		<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples	
<b>Piso:</b> Cerâmico			
<b>Parede:</b> 1/2 parede em Azulejo e massa com pintura à base de látex			
<b>Forro:</b> Laje			
<b>Esquadria:</b> Alumínio			



Balança



Cobertura

**Edificação 05**

<b>Tipo:</b> Transportes / Ambulatório / Refeitório	<b>Nº Pavimentos:</b> 02
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 2,70 m
<b>Revestimento Externo:</b> Cerâmica	
<b>Dependências Internas:</b> Térreo: sala ponto, refeitório, ambulatório, enfermaria, sanitário; 1º andar: vestiário masculino e transporte	
<b>Área Construída:</b> 630,86 m <sup>2</sup>	<b>Conforma:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência e ar condicionado comum	
<b>Piso:</b> Cerâmica	
<b>Parede:</b> Azulejo e massa com pintura à base de látex	
<b>Fôrro:</b> laje e termo acústico	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	



Transportes / Ambulatório / Refeitório



Transportes / Ambulatório / Refeitório



Térreo



1º andar



**Edificação 06**

<b>Tipo:</b> Lubrificação	<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria	<b>Pé Direito:</b> 5,20 m / 3,80 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura à base de látex	
<b>Dependências Internas:</b> Escritório, vestiários masculino e feminino, reservatório de água	
<b>Área Construída:</b> 1.134,51 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de Implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência e ar condicionado comum	
<b>Piso:</b> Cerâmico	
<b>Parede:</b> Azulejo e massa com pintura à base de látex	
<b>Forro:</b> laje e telha vã	
<b>Esquadria:</b> Alumínio	



Lubrificação



Lubrificação



Lubrificação



Vestiário

**Edificação 07**

<b>Tipo:</b> Cabine Primária		<b>Nº Pavimentos:</b> 01	
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado	
<b>Fechamento Lateral:</b> Avenaria		<b>Pé Direito:</b> 4,00 m	
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex			
<b>Área Construída:</b> 76,80 m <sup>2</sup>		<b>Conforme:</b> Projeto de implantação	
<b>Idade:</b> 23 anos		<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples	
<b>Piso:</b> Cimentado			
<b>Parede:</b> Pintura a base de látex			
<b>Fôrto:</b> Laje			
<b>Esquadria:</b> Alumínio			



Cabine de força



Cabine de força

**Edificação 08**

<b>Tipo:</b> Manutenção / Almoxarifado		<b>Nº Pavimentos:</b> 01	
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado	
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria e telhas metálicas		<b>Pé Direito:</b> 5,00 m	
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex e telhas metálicas			
<b>Dependências Internas:</b> Escritório, vestiário, refectório, depósitos e sanitários			
<b>Área Construída:</b> 2.112,15 m <sup>2</sup>		<b>Conforme:</b> Projeto de implantação	
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples		
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência			
<b>Piso:</b> Cerâmica			
<b>Parede:</b> Azulejo e massa com pintura à base de látex			
<b>Forro:</b> Laje e telha vã			
<b>Esquadria:</b> Alumínio			



Oficina Mecânica



Oficina Mecânica



Oficina Mecânica



Refeitório



Almoxarifado



Almoxarifado



Almoxarifado



Sanitários

**Edificação 09**

<b>Tipo:</b> Funilaria / Pintura / Borracharia		<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fachamento Lateral:</b> Alvenaria e telhas metálicas		<b>Pé Direito:</b> 5,00 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex e telhas metálicas		
<b>Dependências Internas:</b> Escritório, vestiário, refeitório, depósitos e sanitários		
<b>Área Construída:</b> 742,05 m <sup>2</sup>		<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples	
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência		
<b>Piso:</b> Cerâmico		
<b>Parade:</b> Azulejo e massa com pintura a base de látex		
<b>Forro:</b> Laje e telha vã		
<b>Esquadria:</b> Alumínio		



Funilaria / Pintura / Borracharia



Funilaria / Pintura / Borracharia



Funilaria / Pintura / Borracharia



Funilaria / Pintura / Borracharia

**Edificação 10**

<b>Tipo:</b> Estrutura dos Silos		<b>Nº Pavimentos:</b> -	
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado	
<b>Área Construída:</b> 32,59 m <sup>2</sup>		<b>Conforme:</b> Projeto de implantação	
<b>Idade:</b> 23 anos		<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples	



Estrutura dos Silos

**Edificação 11**

<b>Tipo:</b> Sala de Operações		<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio		<b>Estrutura:</b> Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria e telhas metálicas		<b>Pé Direito:</b> 2,70 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex		
<b>Dependências Internas:</b> Sala e sanitário		
<b>Área Construída:</b> 18,00 m <sup>2</sup>	<b>Conforma:</b> Projeto de implantação	
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Entre regular e reparos simples	
<b>Piso:</b> Omentado		
<b>Parede:</b> 1/3 Azulejo e 2/3 pintura em epóxi		
<b>Forro:</b> Laje		
<b>Esquadria:</b> Alumínio		



Funilaria / Pintura / Borracharia



Funilaria / Pintura / Borracharia

**Edificação 13**

<b>Tipo:</b> Usina e Galpões	<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Metálica e Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria e telhas metálicas	<b>Pé Direito:</b> De 7,00 m a 10,00 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex e telhas metálicas	
<b>Dependências Internas:</b> Cabines de operações e cabine de força	
<b>Área Construída:</b> 1.612,17 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples
<b>Instalações / Equipamentos Acessórios:</b> Extintores, alarme de emergência	
<b>Piso:</b> Cimentado	
<b>Parede:</b> pintura a base de látex	
<b>Forro:</b> Laje e telha vã	
<b>Esquadria:</b> Alumínio e ferro	



Usina e galpões



Cabine de força



Cabine de operações



Usina e galpões





Usina e galpões



Usina e galpões



Usina e galpões



Usina e galpões



Usina e galpões



Usina e galpões

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

## Edificação 14

<b>Tipo:</b> Carpintaria	<b>Nº Pavimentos:</b> 01
<b>Padrão Construtivo:</b> Médio	<b>Estrutura:</b> Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b> Alvenaria e pedras	<b>Pé Direito:</b> 2,70 m
<b>Revestimento Externo:</b> Pintura a base de látex	
<b>Dependências Internas:</b> Cozinha e sanitário	
<b>Área Construída:</b> 271,90 m <sup>2</sup>	<b>Conforme:</b> Projeto de implantação
<b>Idade:</b> 23 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Reparos Simples
<b>Piso:</b> Cimentado	
<b>Parede:</b> Pedras somente de um lado	
<b>Forro:</b> Telha vã	



Carpintaria



Carpintaria

**Benfeitoria 01**

<b>Tipo:</b> Pavimentação em Asfalto	<b>Área:</b> 22.000,00 m <sup>2</sup> (estimado)
<b>Idade:</b> 20 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Regular

**Benfeitoria 02**

<b>Tipo:</b> A Jardinamento	<b>Área:</b> 1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Regular



A Jardinamento e Pavimentação em Asfalto



A Jardinamento e Pavimentação em Asfalto



Pavimentação em Asfalto



Pavimentação em Asfalto

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo

- cópia das matrículas nº 2.652, 41.493, 71.071, 114.454, 2.653, 41.492, 41.491, 71.070 e 54.505 (não atualizadas);
- cópia do levantamento planialtimétrico cadastral.

Conforme explicado anteriormente, não foi fornecido nenhum documento ou licença da CETESB autorizando supressão da vegetação existente no imóvel.

Para fins de cálculos admitimos que a área aproveitável do imóvel é a utilizada atualmente, estimada em 52.000 m<sup>2</sup>.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, não fazendo parte do escopo do presente trabalho a análise documental de propriedade, sua titularidade atual ou a regularidade para a utilização do imóvel.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## **8. AVALIAÇÃO**

### **Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653 1:2001 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e serviços urbanos.

### **Metodologia**

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

### **Especificação da Avaliação**

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau I" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado**

#### **Determinação do Valor do Terreno**

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

#### **a) Equivalência de Situação**

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

#### **b) Equivalência de Tempo**

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

#### **c) Equivalência de Características**

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

### Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescentamos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Herdecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil edutável.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

### Valor de Mercado e Liquidação Forçada

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

**Memorial de Cálculo**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. sp.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Resíduo	
<b>Térreo</b>	<b>52.920,00</b>	<b>700,00</b>				<b>1,00</b>	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>	
<b>Edificações</b>									
01. Pavão	18,00	1.400,00	23	d	37	0,68	22.400	19.232	
02. Pavão Administrativo	1.938,46	1.800,00	23	d	37	0,68	3.489.213	2.372.869	
03. Pátio de Abastecimento	440,00	800,00	23	d	37	0,68	306.000	205.280	
04. Balança	21,37	1.300,00	23	d	37	0,68	27.781	18.891	
05. Transportes / Armazenagem / Pátio	630,00	1.500,00	23	a	37	0,60	946.280	687.774	
06. Lubrificação	1.134,51	1.500,00	23	e	37	0,60	1.471.889	884.918	
07. Coberto de Fôrça	78,30	1.300,00	23	e	37	0,60	82.140	55.286	
08. Manutenção / Armazenado	2.112,19	1.400,00	23	e	37	0,60	2.323.368	1.384.016	
09. Funil / Prensa / Betoneira	142,36	1.000,00	23	e	37	0,60	742.050	343.730	
10. Estrutura dos Silos	32,58	1.500,00	23	d	37	0,68	48.885	33.242	
11. Sala de Operações	18,00	1.300,00	23	d	37	0,68	23.400	15.812	
12. Depósito de Agregados	1.101,19		23	d	37	0,68	0	0	
13. Lixeira e Garagem	2.812,17	800,00	23	e	31	0,60	2.351.853	1.410.573	
14. Carpineta	271,90	800,00	23	a	17	0,45	183.140	73.413	
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>11.147,98</b>						<b>12.100.487</b>	<b>7.684.443</b>	
<b>Benefícios</b>									
01. Pavimentação em Asfalto	32.000,00	120,00	20	c	21	0,61	2.840.000	1.610.400	
02. Pavedimento	1.300,00	10,00	10	c	6	0,43	13.000	5.500	
<b>Subtotal Benefícios</b>							<b>2.853.000</b>	<b>1.615.900</b>	
<b>Edificações e Benefícios</b>						<b>31</b>	<b>0,62</b>	<b>14.783.487</b>	<b>1.173.433</b>
<b>Custos</b>							<b>51.183.487</b>	<b>48.873.432</b>	
<b>Valor de Mercado</b>					<b>F. Comercialização</b>	<b>0,00</b>		<b>36.680.000</b>	

**9. ENCERRAMENTO**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SYLVIO WEY DE ALMEIDA  
ENGRº CIVIL CREA 178.878

**Data e Local:** Osasco, 26 de Maio de 2015





### C. TRATAMENTO DE DADOS

Na pesquisa efetuada não foi possível coletar uma quantidade de elementos comparativos suficientes para, de acordo com as normas, classificar a avaliação no mínimo em Grau I de fundamentação.

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

#### FONTES CONSULTADAS

**1. Imobiliária Antartico**

Contato: Daniel

Tel.: (11) 4330-3066

**2. Compassiva Imóveis**

Contato: Renato

Tel.: (11) 4127-4633

**3. Imobiliária Guaira**

Contato: Sabrina

Tel.: (11) 4126-7300

## DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



O Del. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, nestes no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma epigráfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula  
2652

folha  
1

S.U.C. 25 de junho de 1976.

**Imóvel:** uma área de terreno com 42.767,84m<sup>2</sup>, correspondente a parte da colônia nº 47 da linha São Bernardo Novo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco "0" localizado sobre o travessão sudoeste das colônias da linha São Bernardo Novo, entre as colônias 46 e 47; deste ponto segue no rumo 35º 52' NE, na distância de 403,50m, - confrontando à esquerda com parte da colônia nº 46 de propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, até o marco "1"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 54º 00' S, na distância de 121,30m, confrontando à esquerda com parte da colônia nº 47 de propriedade de - Giagui S.A. Indústria e Comércio, até o marco "2"; desse - ponto deflete à direita e segue no rumo de 40º 19' SW, na distância de 410m, confrontando à esquerda com parte da colônia nº 48 de propriedade de Giagui S.A. Indústria e Comércio e parte da mesma colônia de propriedade de Geraldo Lorenson, até o marco "3"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 50º 57' NW, na distância de 89m, confrontando à esquerda com propriedade de Geraldo Lorenson e do Nepólio de Jaime Killinski, até o marco "0", ponto este em de tiveram início as medidas e confrontações de presente - matrícula. Certificado de Cadastro do INCRA nº ..... 633331 473847 / 9, com a área total de 17,3 has, módulo - 5,0, nº de módulos 3,46 e tração mínima de parcelamento - 5,0.

**Proprietário:** não consta.  
**Registro anterior:** não consta.

O Escrevente Autorizado:

*Jose Milton Parallo*  
( José Milton Parallo )

R. 1/2652, de 25 de junho de 1976.

**Transmitente:** não consta.

**Aquirente:** Indústrias Pelostri S. A. inscrita no CGC sob nº 50105908/001, com sede nesta cidade na Travessa Marechal Espinosa nº 13.

**Título:** Usucapião.

**Forma do título:** mandado outorgado pelo Sr. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Sr. João Camalich Correa Costa, expedido pelo 2º Cartório de Ofício de Justiça desta comarca, assinado pelo Escrevente Autorizado do mesmo Cartório, Wilson Julião da Silva, datado de 18 de fevereiro de 1976.

**Valor:** não consta.

**Condições:** não há.

O Escrevente Autorizado:

*Jose Milton Parallo*  
( José Milton Parallo )

(segue no verso)

2652

1

R. 2/2652, em 18 de outubro de 1976.  
 Pela escritura de 24 de setembro de 1976, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Antonio Roberto Chacon da - Oliveira, Escrivão loterino, e proprietária INDUSTRIAS PELOSINI S/A, retro qualificada vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$216.500,00, a GIAGUI S/A, INDUSTRIA E COMÉRCIO, sediada em Santo André, à Avenida Queiroz dos Santos 888, inscrita no CGC sob o nº 57.501.306/0001.  
 O Escrevente Autorizado  
 (Helder Bechelli)

Av.3/2.652, em 29 de junho de 1983.  
 Nos termos da escritura de 27 de junho de 1983, lavrada no 3º Cartório de Notas de Santo André, livro nº. 255, fls. -- 34/38, instruído com o aviso recibo número 7.070.863-4, referente ao exercício de 1983, expedido pela Prefeitura Municipal, procedo a presente averbação, para ficar constatado que o imóvel objeto desta Matrícula, atualmente está localizando dentro do perímetro urbano do município.  
 O Escrevente autorizado,  
 (Anselmo Marcos Mendes)  
 Emols. 6550,00, guia nº. 120/83, recibo nº. 60.436/A. -

R.4/2.652, em 29 de junho de 1983.  
 Pela escritura mencionada na Av.3, a proprietária Giagui S/A. Indústria e Comércio, com sede na cidade de Santo André, na Avenida dos Estados, 6.918, inscrita no CGC/MP. sob nº. 57.501.306/0001-49, prometeu vender o imóvel objeto desta Matrícula, com as condições constantes do título, a Sanco S/A. Construções e Saneamento, com sede na cidade de Santo André, a Avenida dos Estados, nº. 6.930, inscrita no CGC/MP. sob nº. 57.501.298/0001-30, pelo preço de R\$..... 128.033.749,06, que juntamente com o preço do imóvel prometido a venda, conforme Registro nº. 1, feito na Matrícula nº. 41.493, perfaz o total de R\$220.000.000,00, por conta do qual foi paga a importância de R\$45.400.000,00, devendo o restante, no importe de R\$174.600.000,00, ser resgatado em 18 prestações mensais e iguais, do valor de R\$..... R\$9.700.000,00 cada uma, sem juros, contínuas e sucessivas, vencendo-se a primeira delas no dia 27 de julho de 1983, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O compromisso é irrevogável e irratratável. -  
 O Escrevente autorizado,  
 (Anselmo Marcos Mendes)

Emols. 6450.720,00, guia nº. 120/83, recibo nº, 60.436/A. -

\*continua na ficha 2\*\*

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

de São Bernardo do Campo

2652

2

Em 02 de dezembro de 1987

Av. 5, em 02 de dezembro de 1987.  
Nos termos da escritura de 06 de outubro de 1987, lavrada no Quarto Cartório de Notas de Santo André, LQ 212 fls. 06 instruída com cópia da Ata da Assembleia Geral Extraordinária registrada sob o nº 294.462 na JUCESP, publicada no B.O.E. procedo a presente, para ficar constando que, a proprietária Giagni S.A. Indústria e Comércio, mudou suas razões social para Sotenge S.A. Construções e Empreendimentos.

O escrevente autorizado,

(Celso Vitor Roque)

Av. 6, em 02 de dezembro de 1987.  
Pela escritura referida na Av. 5, a proprietária Sotenge S.A. Construções e Empreendimentos, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 128.033,75 em cumprimento ao compromisso de vendas compra registrado sob o nº 4, a SANCO S.A. Construções e Saneamento, já qualificada, com sede a Rua Gertrudes de Lima, número 302, em Santo André.

O escrevente autorizado,

(Celso Vitor Roque)

Av. 7, em 12 de fevereiro de 1988.  
Atendendo requerimento de 19 de janeiro de 1988, instruído com cópia do B.O.E. de 17 de outubro de 1987, verifica-se que a proprietária Sanco S/A. Construções e Saneamento, alterou sua razão social para SANCO-SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS.-

O Escrevente Autorizado

(Reitor Rechelli)

Av. 8, em 28 de junho de 1993.

Nos termos da escritura de 10 de junho de 1992, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, LQ 300 fls. 100, procedo a presente para ficar constando que, no imóvel desta matrícula, onde menciona com parte de colônia 48, de propriedade de Giagni S.A. Indústria e Comércio, atualmente é de propriedade de Casas Assistenciais Espiritas "O Nazareno".

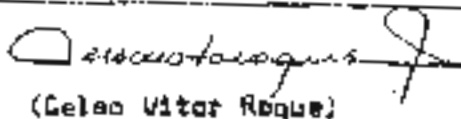
\*\*continua no verso\*\*

matrícula  
2652

folha  
2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O escrevente autorizado,

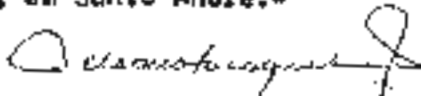


(Celso Vitor Roque)

R.9, em 28 de julho de 1993.

Pela escritura referida na Av.8, o proprietário Banco-Sotange S.A. Construções e Empreendimentos, CGC 57.501.298/0001-30, com sede à Rua Gertrudes de Lima nº 302, em Santo André, VENDEU o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$214.257,00 a RICARDO FURLAN RODRIGUES, brasileiro, empresário, RG 6.019.205-SP, CIL 279.000.888-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes de lei 6515/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, brasileira, RG 4.720.382-SP, \*CIC 028.822.928-21, residente à Rua Padre Manoel da Fátima nº 78, apto. nº 141, Bairro Jardim, em Santo André."

O escrevente autorizado,

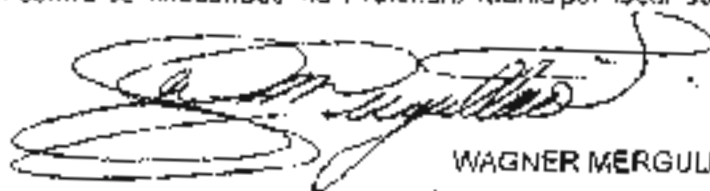


(Celso Vitor Roque)

AV.10. em 26 de dezembro de 2006

Nos termos da escritura pública de 16 de novembro de 2006, lavrada no 1º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 485, Páginas 061/064, instruída com cópia do documento do valor venal de novembro de 2006, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 011 002.013 000.

O Escrevente Autorizado,



WAGNER MERGULHÃO

AV.11. em 26 de dezembro de 2006.

Nos termos da escritura pública referida na AV.10, instruída com cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 11 de dezembro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Itaboraí/SP, sob o nº 8 103, às folhas 281, do Livro 9 nº 43, procedo a presente averbação para constar que o casal, RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, pedajuá, RG nº 4 720 382-1-SP-SP.

Continua na Ficha Nº 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

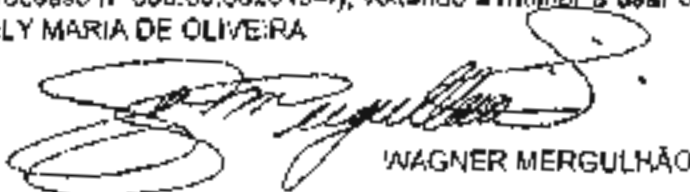
2.652

B

Em 26 de Dezembro de 2006

anteriormente qualificados, separou-se consensualmente, conforme sentença proferida em 24 de agosto de 2001, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo/SP, (processo nº 000.00.062010-4), voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA

O Escrevente Autorizado,

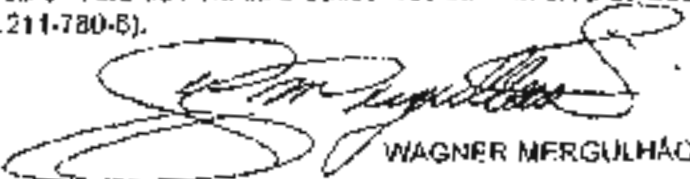


WAGNER MERGULHÃO

AV 12. em 26 de dezembro de 2006.

Nos termos da escritura pública referida na AV 10, e cópia autenticada da certidão de casamento referida na AV.11, procedo a presente averbação para constar que a separação consensual de RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, foi convertida em DIVÓRCIO conforme sentença proferida em 31 de março de 2003 pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo/SP, (processo nº 000.02.211-780-6).

O Escrevente Autorizado,

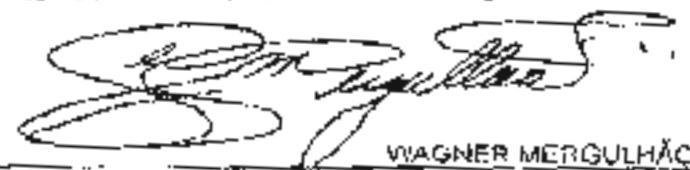


WAGNER MERGULHÃO

R 13. em 26 de dezembro de 2006

Pela escritura pública referida na AV.10, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade, e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, residente e domiciliada na Rua José Maria Lisboa, nº 896, apartamento 122, Barro Jardins, em São Paulo/SP, ambos anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a título de PERMUTA a parte ideal correspondente a 12,4977% do imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$1.069.000,00, a EMPARSANCO S/A., com sede na Avenida Tiradentes, nº 3207, Vila do Tanque, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 55.473.317/0001-08. A Permuta foi efetuada pelo imóvel de matrícula nº 117.454, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

O Escrevente Autorizado,



WAGNER MERGULHÃO

- CONTINUA NO VERSO -

2.652

3

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R. 14, em 04 de setembro de 2008.

Pela escritura pública de 05 de agosto 2008, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro 506, páginas 047/048), a proprietária EVELY MARIA DE OLIVEIRA, pedagoga, RG 4.720.302-1/SSP-SP anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua José Maria Lisboa, nº 698, apartamento 122 Bairro Jardins, São Paulo/SP, DOOU a parte ideal correspondente a 43,7512% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$341.409,84, a RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, residente e domiciliado na Rua Quelá, nº 930, Vila Olímpia, São Paulo/SP.

A Escrevente,

*De Schaffran*  
DENISE SCHAFFRAN

O Oficial,

*Andre de Azevedo Palmeira*  
ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

R. 15, em 04 de setembro de 2008.

Pela escritura pública de 05 de agosto de 2008, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro 506, páginas 049/052), o proprietário RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, TRANSMITIU o título de PERMUTA a parte ideal correspondente a 12,5023% do imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$5.898.000,00, a EMPARSANCO S/A., anteriormente qualificado. A Permuta foi efetuada pelos imóveis das matrículas nºs 134.765, 88.177, e 111.535, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

A Escrevente,

*De Schaffran*  
DENISE SCHAFFRAN

O Oficial,

*Andre de Azevedo Palmeira*  
ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

R. 16, em 24 de março de 2010.

Pela escritura pública de 12 de fevereiro de 2010, lavrada no 12º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, Livro 2711, folhas 023, retrificada pela escritura pública de 10 de março de 2010, lavrada pelo mesmo Tabelião, Livro 2711, folhas 167, os

Continua na Ficha Nº 4

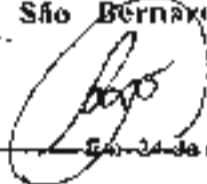


LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

matrícula  
2.652


4



24 de março de 2010

proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes, nº 3207, Vila do Tanque, nesta cidade e EMPARCANCO S/A, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO PINE S/A, inscrita no CNPJ nº 62.144.175/0001-20, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 29º e 30º andares, Edifício Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo-SP, para garantir dívida de M. GUEDES ENGENHARIA LTOA, inscrita no CNPJ nº 60.873.809/0001-50, com sede na Rua Quata, nº 930-A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, no valor de R\$2.062.292,64, que também é garantida pela alienação fiduciária do imóvel da matrícula nº 41.483, a ser pago por meio de 24 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor unitário de R\$85.928,88, acrescidas de encargos sobre o saldo devedor, vencendo-se a primeira em 28 de dezembro de 2009 e a última em 28 de novembro de 2011. Sobre o valor total da dívida, deduzido dos valores eventualmente amortizados, incidirão os encargos acumulados decorrentes da variação do DI (Depósitos Interfinanceiros), calculado pelo CETIP, e acrescido de 1,20% ao mês de juros, ou o equivalente a 15,3895% ao ano, de forma capitalizada. A parcela de principal será acrescida dos encargos sobre saldo devedor apurados no respectivo período. A escritura com as demais cláusulas e condições da alienação está sendo microfilmada nesta data, em seu inteiro teor.

A Escrevente Autorizada,

  
DENISE SCHAFFRAN

AV.17, em 09 de setembro de 2011:

Nos termos do instrumento particular de 03 de agosto de 2011, fornecido pelo credor BANCO PINE S/A, anteriormente qualificado, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante do registro nº 16 desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade

O Escrevente Autorizado,

  
LUCAS DE ALMEIDA SANTO

- CONTINUA NO VERSO -

2.652

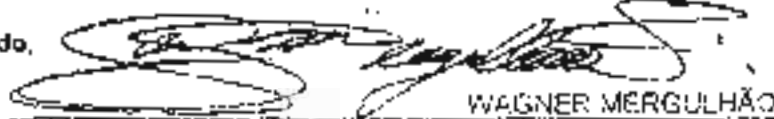
4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.18. em 30 de janeiro de 2012.

Pelo instrumento particular de 24 de novembro de 2011, com caráter de escritura pública, lavrado na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, com endereço na Alameda Franca, nº 895, 2º andar, Jardim Paulista, em São Paulo/SP, e EMPARSANCO S/A., anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao BANCO BMG S/A, CNPJ/MF nº 61.186.680/0001-74, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1707, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, em garantia ao financiamento que esta conceceu a EMPARSANCO S/A., anteriormente qualificado, no valor de R\$7.000.000,00, assumido na Cédula de Crédito Bancário nº 21.07.50629, emitida em 09 de agosto de 2011, que deverá ser restituído em 909 dias. Taxa de Juros: Pós fixado: CDI - Certificado de Depósito Interbancário, juros de 0,70% a.m., correspondentes a 8,73108820% a.a., incidentes sobre o valor devidamente apurado com o índice/base de remuneração prevista. Forma de pagamento: 30 parcelas, vencendo-se a primeira em 01 de setembro de 2011 e a última em 03 de fevereiro de 2014, sendo o valor da primeira até a vigésima oitava de R\$137.931,03, + encargos, cada uma, a vigésima nona de R\$137.931,18, + encargos e a trigésima de R\$3.000.000,00, + encargos. O título e a Cédula de Crédito Bancário, com as demais condições do financiamento, estão sendo microfilmados nesta data.

O Escrevente Autorizado,



WAGNER MERGULHÃO

Av.19. em 18 de julho de 2012.

Nos termos do instrumento particular de 05 de julho de 2012, fornecido pela credor BANCO BMG S/A, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante do registro nº 18 desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

A Escrevente Autorizada,



DANIEL NICOLO

AV.20. em 12 de agosto de 2013

Atendendo ao requerimento de 23 de julho de 2013, instruído com Cartidão expedida  
Continua na Ficha Nº 5

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

2.652

5

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP

Em 12 de agosto de 2013

aos 22 de julho de 2013, assinada digitalmente por Rosaine Lara, procedo à presente averbação, com fundamento no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº 1046387-43.2013.8.26.0100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AEREO S.A, inscrita no CNPJ/ME sob nº 52.045.457/0001-18 com sede na Rua Monsenhor Antônio Pepe, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de H GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob nº 80.873.809/0001-50, e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, cujo valor da causa é de R\$448.861,70.

O Escrevente Autorizado

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFIÇO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 5.075/73, e ADA ATIS CONSTANÇO em relação ao imóvel. O referido é verdade, pelo que, São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado

Marcelo Barbosa de Oliveira  
A Primeira Circunscrição Municipal de São Bernardo do Campo compreende o 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/08/1891 a 23/12/1912; o 2º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 23/12/1927; o 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1927 a 31/08/1931; o 4º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 30/11/1942; o 5º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/12/1942 a 03/04/1964; o 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 04/04/1964 a 03/04/1984; e o 7º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 04/04/1984 em substituição ao 6º.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
Marcelo Barbosa de Oliveira  
Escrevente Autorizado

Ar. Oficial : 05 23-11  
Ar. Escrivão : 05 44-57  
Ar. Tabelião : 05 71-67  
Ar. Gen. (Tut) : 05 71-72  
Ar. Esc. Just : 05 71-73  
Ar. Arq. : 05 77-81  
SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO DE DOCUMENTOS POR VÍDEO

Certidão expedida às 12:14:12 horas do dia 23/08/2013  
Esta certidão de escrituras esta pedida e válida por 30 dias (INSCG/SP, XIV, 12 701)  
Código de controle de certidão  
Pedido Nº 597022  
01.603746.913 v.13V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.



O Gel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DMS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Lei 6015/73:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

41493

folha

1

S. B. C. 29 de Junho de 1983.

**Imóvel:** Um terreno, com a área de 30.720,00 metros quadrados, correspondente a parte da colônia número 47 da Linha São Bernardo Novo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco "O" localizado sobre o traço da direção sudoeste das colônias da Linha São Bernardo Novo, entre as colônias 47 e 48; desse ponto segue no rumo de 54º 08' N.W., na distância de 121,30m., confrontando à esquerda, com parte da colônia 47, pertencente a Giagui S.A. Indústria e Comércio, até o marco "I"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 35º 52' S.W., na distância de 225,00 m., confrontando à esquerda, com parte da colônia 46, pertencente a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, até encontrar a margem da Estrada de Montanhaão; daí deflete à direita e segue na distância de 157,50m., confrontando à esquerda, com a referida Estrada de Montanhaão, até encontrar a divisa com parte da colônia 48, pertencente a Giagui S.A. Indústria e Comércio; daí, finalmente, deflete à direita e segue por essa divisa, rumo 40º 19' S.W., na distância de 283,50m., até o marco "O", ponto este onde tiveram início as medidas e confrontações da presente descrição. Cadastro Municipal número 311.002.006.000. (em maior área).

**Proprietária:** Giagui S/A. Indústria e Comércio, com sede na cidade de Santo André, na Avenida dos Estados, nº. 6.918, inscrita no CGC/MP. sob número 57.501.306/000149.

**Registro anterior:** Registro número 1, feito na Matrícula número 23.483.

O Escrevente autorizado,

(Anselmo Marcos Mendes)  
 Empla. 0400,00, guia nº. 120/83, recebe número 60.436/A.-

R.1/41.493, em 29 de Junho de 1983.

Pela escritura de 27 de Junho de 1983, lavrada no 3º Cartório de Notas da Comarca de Santo André, livre nº. 285, fls. 34/38, a proprietária Giagui S/A. Indústria e Comércio, acima qualificada, prometeu vender o imóvel objeto desta Matrícula, com as condições constantes do título, a Sanco S/A. Construções e Saneamento, com sede na cidade de Santo André, a Avenida dos Estados, nº. 6.930, inscrita no CGC/MP. sob número 57.501.298/0001-30, pelo preço de 891.966.250,94, que juntamente com o preço do imóvel prometido a venda, conforme Registro número 4, feito na Matrícula número 2.652, perfaz o total de 8.220.000.000,00, por conta do qual foi paga a importância

- continua no verso -

matricula  
**41493**

folha  
**1**  
verso

de R\$45.400.000,00, devendo o restante, no importe de R\$,, 0174.600.000,00, ser resgatado em 18 prestações mensais e iguais, de valor de R\$9.700.000,00 cada uma, sem juros, - contínuas e sucessivas, vencendo-se a primeira delas no dia 27 de julho de 1983 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O compromisso é irrevogável e irratratável.

O Escrevente autorizado,

*(Anselmo Marcos Mendes)*

Emols. 0324.370,00, guia nº. 120/83, recibo nº. 60.436/A.

Av.3, em 02 de dezembro de 1987.

Nos termos da escritura de 06 de outubro de 1987, lavrada no Quarto Cartório de Notas de Santo André, Lã 212 fls.06 instruída com cópia da ata da Assembleia Geral Extraordinária registrada sob o nº 294.432 na JUCESP, publicada no D.O.E. procedo e presente, para ficar constando que, a proprietária Gigai S.A. Indústria e Comércio, mudou sua razão social para Botengs S.A. Construções e Empreendimentos.

O escrevente autorizado,

*(Celso Vitor Roque)*

R.4, em 02 de dezembro de 1987.

Pela escritura referida na Av.3, a proprietária Botengs - S.A. Construções e Empreendimentos, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$... R\$91.966,25 em cumprimento ao compromisso de venda e compra registrado sob o nº 2, a Sanco S.A. Construções e Saneamento, já qualificada, com sede a Rua Gertrudes de Lima número 302, em Santo André.

O escrevente autorizado,

*(Celso Vitor Roque)*

Av. 5, em 13 de fevereiro de 1988.

Atendendo requerimento de 19 de janeiro de 1988, instruída com cópia de D.O.E. de 17 de outubro de 1987, verifica-se que a proprietária Sanco S.A. Construções e Saneamento, alterou sua razão social para SANCO-BOTENG S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS.

O Escrevente Autorizado

*(Heitor Bechelli)*

• SEGUIE NA FICHA D24

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula  
41.493

folha  
2

Em 28 de julho de 1993

Av.6, em 28 de julho de 1993.

Nos termos de escritura de 10 de julho de 1992, lavrada no 4.º Cartório de Notas de Santo André, LR 300 fls. 100, procede a presente para ficar constando que, na descrição do imóvel desta matrícula, onde menciona com parte da colônia 48, pertencente a Gitegui S.A. Indústria e Comércio, atualmente pertence a Casa Assistencial Espiritiva "O Nazareno".

O escrevente autorizado,

(Celso Vitor Roque)

R.7, em 28 de julho de 1993.

Pela escritura referida na av.6, a proprietária Sampa Solange S.ª. Construções e Empreendimentos, CGC 57.501.298/0001-30, com sede na Rua Getrudes de Lima nº 302, em Santo André, Vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$153.900,00 a RICARDO FURLAN RODRIGUES, brasileiro, empresário, RG 6.019.205-SP, CIC 279.000.888-49, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, brasileira, RG 4.720.362-SP, e CIC 028.622.928-21, residente à Rua Padre Manoel de Paiva nº 7B, - apto. 141, Bairro Jardim, em Santo André.-

O escrevente autorizado,

(Celso Vitor Roque)

Av.7, em 24 de março de 2010

Nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, é feita a presente averbação para sanar erro evidente cometido nesta matrícula, uma vez que a numeração correta dos atos praticados nela é a seguinte: R.1, Av.2, R.3, Av.4, Av.5, R.6, e não como constou anteriormente

A Escrevente Autorizada,

DENISE SCHAFFRAN

Av.8, em 24 de março de 2010.

Nos termos escritura pública de 12 de fevereiro de 2010, lavrada no 12º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, Livro 2711, folhas 023, ratificada pela escritura

Continua no Verso

41.493

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

pública de 10 de março de 2010, lavrada pelo mesmo Tabelião, Livro 2711, folhas 167, instruída com cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 11 de dezembro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Itapetininga-SP, assento nº 6.103, às fls. 281, do Livro B nº 43, procedo a presente averbação para constar que o casal RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, SEPAROU-SE judicialmente, conforme sentença proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, datada de 24 de agosto de 2001, (processo nº 000.00.562010-4-controlê 678/00), voltando a mulher a usar o nome de solteira, qual seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA

A Escrevente Autorizada,

*Denise Schaffran*  
DENISE SCHAFFRAN

Av 9, em 24 de março de 2010

Nos termos da escritura pública referida na Av.8, instruída com cópia autenticada da certidão de casamento também referida na Av.8, procedo a presente averbação para constar que a separação judicial do casal RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, anteriormente qualificados foi convertida em DIVÓRCIO, conforme sentença proferida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, datada de 31 de março de 2003, (processo nº 920.02.211.790-8)

A Escrevente Autorizada,

*Denise Schaffran*  
DENISE SCHAFFRAN

R 10, em 24 de março de 2010

Pela escritura pública referida na Av.8, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes, nº 3207, Vila do Tanque, nesta cidade e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, empresária, RG nº 4 720 382-1/SSP-SP, residente e domiciliada na Rua José Maria Liebo, nº 698, apartamento 122, Jardina, São Paulo-SP, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO PINE S/A, inscrito no CNPJ nº 62 144 175/0001-20, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8801, 29ª e 30ª andares, Edifício Emarado Business Tower, Pinheiros, São Paulo-SP, para garantir dívida de H. GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.873.809/0001-50, com sede na Rua Quelá, nº 930-A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, no valor de R\$2 062 292,84, que também é garantida pela alienação fiduciária do imóvel da

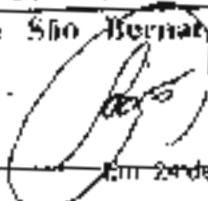
Continua na Ficha Nº 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

41.493

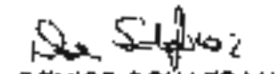
3



Em 24 de março de 2010

matrícula nº 2.652, a ser pago por meio de 24 parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas no valor unitário de R\$85.928,86, acrescidas de encargos sobre o saldo devedor, vencendo-se a primeira em 28 de dezembro de 2009 e a última em 28 de novembro de 2011. Sobre o valor total da dívida, deduzido dos valores eventualmente amortizados, incidirão os encargos acumulados decorrentes da variação do DI (Depósitos Interfinanceiros), calculado pelo CETIP, e acrescido de 1,20% ao mês de juros, ou o equivalente a 15,3895% ao ano, de forma capitalizada. A parcela de principal será acrescida dos encargos sobre saldo devedor apurados no respectivo período. A escritura com as demais cláusulas e condições da alienação está sendo microfilmada nesta data, em seu inteiro teor

A Escrevente Autorizada,

  
DENISE SCHAFFRAN

AV. 11, em 09 de setembro de 2011.

Nos termos do instrumento particular de 03 de agosto de 2011, fornecido pelo credor BANCO PINE S/A, anteriormente qualificado, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante do registro nº 10 desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade

O Escrevente Autorizado,

  
LUCAS DE ALMEIDA SANTO

AV. 12, em 12 de agosto de 2013.

Atendendo ao requerimento de 23 de julho de 2013, instruído com Cartidão expedida aos 22 de julho de 2013 assinada digitalmente por Rosalce Lara, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 815-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº

Continua no Verso



41.493

3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


1048397-43 2013 8.26 0100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AÉREO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 52.045.457/0001-16, com sede na Rua Monsenhor Antônio Paga, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de M GUEDES ENGENHARIA LTDA e RICARDO FURLAN RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, cujo valor da causa é de R\$448.661,70.

O Escrevente Autorizado,

*Francisco Perusso de Aquino*  
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, ABRANGENDO APENAS E TANTO MENOS AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.250/76, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel. O referido é verdade e certifica-se em São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

O Escrevente Autorizado: *Marcelo Barbosa de Oliveira*  
A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo (Inscrição nº 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 211191021 a 211191012, do 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 211191012 a 211191021, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 211191027 a 211191031 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo de 211191011 a 211191047 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 211191042 a 211191054; do 1º Registro de Imóveis de Campo Limpo de 000410051 a 000410058 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 000410055 até a presente data.

 **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**  
*Marcelo Barbosa de Oliveira*  
Escrevente Autorizado

Ar 22/03/13 - HINTE  
Ar 22/03/13 - HINTE  
Ar 22/03/13 - HINTE  
Ar 22/03/13 - HINTE  
Ar 22/03/13 - HINTE  
Total HINTE  
S2123 e CONSERVADORES  
REGISTRADOS POR VOTOS

Certidão expedida às 12:02:44 horas do dia 23/03/2013  
Para validade de certidão esta certidão é válida por 90 dias (NSCC/SP, XIV, 12º Td)  
Codigo de controle de validade:  
Período Nº 507423



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBUELO JOAQUIM e Tribunal de Justiça - São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSB015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.



O Cel. ANDRE DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido da parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no da número 0010 do Registro Geral, verificou constar a matrícula de teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 8015/73:

LIVRO N.º 2. REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

lote

Em 28 de Julho de 1993

**Imóvel:** Uma área do terreno com 23.066,96m<sup>2</sup>., correspondente a -  
 parte da colônia nº 47 da linha São Bernardo Novo, com as seguin-  
 tes medidas e confrontações, inicia-se no marco 5, localizado en-  
 tre o travessão Sucosate das colônias da linha São Bernardo Novo  
 entre as colônias 46 e 47, a margem da Estrada do Montanhão, se-  
 que rumo SW 35º e 52' NE, na distância de 130,50m., confrontando  
 a esquerda com a via de acesso ao Núcleo Vila Esperança, até o  
 marco 11, desse ponto deflete à direita e segue no rumo NE 84º -  
 31' 44" SW, na distância de 29,14m., confrontando a esquerda com  
 a área remanescente deste terreno, parte da colônia nº 47 de  
 propriedade da Senco Sotenge S.A. Construções e Empreendimentos,  
 até o marco 10, desse ponto deflete à direita e segue no rumo de  
 SE 73º 25' 20" NW, na distância de 144,12m., confinando com a  
 área remanescente deste terreno, parte da colônia nº 47 de pro-  
 priedade da Senco Sotenge S.A. Construções e Empreendimentos,  
 até o marco 09, desse ponto deflete à direita e segue rumo SW -  
 40º e 19' NE, na distância de 137,50m., confinando com parte da co-  
 lônia nº 48 de propriedade da Senco Sotenge S.A. Construções e  
 Empreendimentos, até o marco 08, desse ponto deflete à direita e  
 segue o alinhamento da Estrada do Montanhão, na distância de -  
 158m., até o marco 05, início deste descreção.-

**Cadastro Municipal:** 511.002.004.000

**Proprietária:** Senco-SOTENGE S/A. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS -  
 CMC/ME 508 Nº 57.501.298/0001-30, com sede a Rua Gertrudes de Li-  
 ma nº 302, em Santo André.-

**Registro Anterior:** Registro nº 01, feito em 08 de julho de 1980,  
 na matrícula nº 23.483.-

O escrevente autorizado,

*(Assinatura)*  
 (Celso Vitor Roque)

A.1. em 28 de junho de 1993.

Pela escritura de 10 de julho de 1992, lavrada no 4º Cartório de  
 Notas de Santo André, LV 300 fls. 100, a proprietária Senco-So-  
 tenge S.A. Construções e Empreendimentos, já qualificada, VENDEU  
 o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$115.660,00 a RICARDO -  
 FURLAN RODRIGUES, brasileiro empresário, RG 6.019.205-6P, CIC -  
 279.000.888-49, casado com o regime da comunidade de bens, entre-  
 da lei 6515/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, brasilei-  
 ra, RG 4.720.362-8P, CIC 028.822.928-21, residente a Rua Padre -  
 Mandel de Peiva nº 78, apto. 141, Bairro Jardim, em Santo André

O escrevente autorizado,

*(Assinatura)*  
 (Celso Vitor Roque)

1 CONTINUA NO VERSO \*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.

matrícula  
1.172

fôlha  
1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV.2, em 1 de setembro de 2005.

Nos termos da escritura pública de 2 de fevereiro de 2005, lavrada no 1º Tabelião de Notas de São Paulo, SP (livro 3538 e página 11), expedida em forma de certidão aos 19 de agosto de 2005, retificada pela escritura pública de 3 de agosto de 2005, lavrada no Primeiro Tabelião de Notas desta Comarca (livro 489 e páginas 318/322), e instruída com certidão de casamento registrado sob o número 8103, expedida aos 18 de agosto de 2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Itápolis, SP, procedo esta averbação para constar a SEPARAÇÃO JUDICIAL do casal RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, conforme sentença proferida aos 24 de agosto de 2001, voltando a separanda a usar seu nome de solteira, ou seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA.

O Escrevente Autorizado,

( MARCIO ANTONIO FILINTO )

AV.3, em 1 de setembro de 2005.

Nos termos das escrituras públicas e certidão referidas na Av.2, procedo esta averbação para constar a conversão da separação judicial em DIVÓRCIO de RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, conforme sentença proferida aos 31 de março de 2003, de acordo com mandado expedido pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo, SP.

O Escrevente Autorizado,

( MARCIO ANTONIO FILINTO )

R.4, em 1 de setembro de 2005.

Pelas escrituras públicas referidas na Av.2, ou proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, RG 8.019.205-SSP-SP, CPF 279.000.888-19, empresário, e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, RG 4.720.382-1-SSP-SP, CPF 028.822.828-21, pedagoga, ambos brasileiros, divorciados, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, número 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao BANCO PINE S/A, com sede na Alameda Santos, número 1940, Edifício \* CONTINUA NA FICHA 2. \*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

71 071

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

Em 1 de setembro de 2006

Parque Paulista, conjuntos 131 e 132, Cerqueira Cesar, em São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o número 82.144.175/0001-20, para garantir dívida no valor total de R\$7.500.000,00, contraída através da cédula de crédito bancário mútuo de nº 0103/05, firmada em 1 de fevereiro de 2005, onde o fiduciário concedeu à empresa H. Guedes Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o número 80.873.809/0001-50, com sede na Rua Quatá, número 930-A, Vila Olímpia, em São Paulo, SP, um crédito no valor de R\$4.500.000,00, pagáveis em 24 parcelas, mensais e consecutivas, nos valores de R\$187.500,00, cada uma, todas acrescidas de encargos, vencendo-se a primeira em 1 de março de 2005, e as demais a cada 30 dias subsequentes, sendo a vigésima quarta e última em 1 de março de 2007; e da cédula de crédito bancário mútuo número 0104/05, firmada em 1 de fevereiro de 2005, com vencimento final previsto para o dia 29 de janeiro de 2007, onde o fiduciário concedeu à empresa H. Guedes Engenharia Ltda, anteriormente qualificada, um crédito no valor de R\$3.000.000,00, pagáveis por meio de 8 parcelas, sendo que da primeira à sétima a devedora comprometeu-se de pagar apenas os encargos, e na oitava e última parcela o valor principal, vencendo-se a primeira em 2 de maio de 2005, a segunda em 1 de agosto de 2005, a terceira em 31 de outubro de 2005, a quarta em 27 de janeiro de 2006, a quinta em 27 de abril de 2006, a sexta em 27 de julho de 2006, a sétima em 27 de outubro de 2006, e a oitava em 29 de janeiro de 2007; sendo todas as parcelas acrescidas, deduzidas as parcelas do principal já amortizadas, 100% da variação diária da taxa CDI, acrescidas de 16,7652% de juros ao ano. A presente alienação fiduciária abrange ainda parte ideal correspondente a 91,31% do imóvel de matrícula 71070 desta serventia, e os imóveis das matrículas 155.850 e 165.202 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. A escritura com suas demais condições está sendo microfilmada nesta data.

O Escrevente Autorizado.

( MARCIO ANTONIO FILINTO )

Av.5, em 29 de agosto de 2006.

Continua no Verso

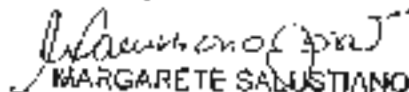
matrícula  
71.071

folha  
2

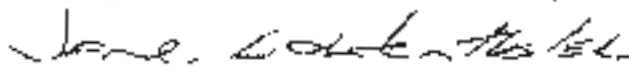
LIBRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fica CANCELADO o R.4, desta matrícula, referente à constituição da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, face à quitação da dívida, ocasionando, por consequência, a sua resolução, voltando o imóvel nesta desento ao regime normal de propriedade, conforme autorização concedida pelo credor, BANCO FINE S.A., anteriormente qualificado, nos termos do instrumento particular de 9 de agosto de 2006.

A Escrevente,

  
MARGARETE SALUSTIANO JOSÉ

A Escrevente Autorizada,

  
JANE LICHTENTHALER

R.5. em 14 de dezembro de 2006.

Nos termos do Instrumento Particular de 26 de julho de 2006, com caráter de escritura pública, na forma prevista no artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1987, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, ambos anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, ao BANCO INDUSVAL S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF nº 61.024.352/0001-71, para garantir a dívida no valor principal de R\$6.500.000,00, contraída através do Contrato de Mútuo/Financiamento nº 25.983, firmado em 28 de julho de 2006, onde o fiduciário concedeu à empresa H GUEDES ENGENHARIA LTDA, com sede na Rua Quatá, nº 830-A, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº 60.873.809/0001-50, crédito que será pago em 24 parcelas, mensais e consecutivas, nos valores de R\$309.527,60, cada uma, vencendo-se a primeira em 26 de setembro de 2006, sendo a vigésima quarta e última em 26 de agosto de 2008. Tipo de Encargos: Flutuantes. Taxa de Juros da Operação 1% ao mês acrescido da flutuação acumulada da Taxa de Referência CDI Over Metodologia de cálculo de juros: Juros Compostos, capitalizados mensalmente. A presente ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ABRANGE AINDA O IMÓVEL DA MATRÍCULA nº 71.070, desta Serventia. O título, com as demais cláusulas e condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

  
DARLI APARECIDO MARTINELLI

Av / em 28 de novembro de 2008.

Fica CANCELADO o registro nº 6, que constitui a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel

Continua na Ficha Nº 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Bernardo do Campo - SP

71.071

3

Em 28 de Novembro de 2008

objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista do termo de quitação fornecido pelo credor BANCO INDUSVAL S/A, anteriormente qualificado, nos termos do instrumento particular de 24 de novembro de 2008

A Escrevente,

*Carolina Neubern de Souza*  
CAROLINA NEUBERN DE SOUZA

O Escrevente Autorizado,

*Marcio Antonio Filinto*  
MARCIO ANTONIO FILINTO

Av. 8, em 16 de maio de 2011.

Nos termos da escritura pública de 03 de maio de 2011, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro 537, páginas 308/309), instruída com certidão de valor venal/2011, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº. 511.002.011 000.

A Escrevente Autorizada,

*Denise Schafraun*  
DENISE SCHAFFRAN

R. 9, em 16 de maio de 2011.

Pela escritura pública referida na Av. 0, a co-proprietária EVELY MARIA DE OLIVEIRA, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua José Maria Lisboa, nº 696, apartamento 122, Jardins, São Paulo/SP, DOU a PARTE IDEAL correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$302.854,43, a RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, residente e domiciliado, na Rua Quatá nº 930, Vila Olímpia, São Paulo/SP.

A Escrevente Autorizada,

*Denise Schafraun*  
DENISE SCHAFFRAN

R. 10, em 28 de janeiro de 2012.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 270521211 e Instrumento Aditivo, ambos de 18 de  
**Continua no Verso**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2

71.071

3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

agosto de 2011, o proprietário RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com a fração ideal de 91,31% do imóvel da matrícula nº 71.070, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, em garantia do empréstimo que este concedeu a EMPARSANCO S.A., CNPJ nº 56.473.317/0001-08, com sede na Rua Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade. Valor do empréstimo: R\$25.000.000,00 Valor total do empréstimo com encargos: R\$25.446.215,19. Local de Pagamento do Empréstimo: São Paulo/SP. Periodicidade de Reajuste de Prestação: Prestação Fixa. Condições de Pagamento do Empréstimo: Taxa mensal de Juros 0,636%; Taxa Anual Efetiva de 7,900%. Número de prestações 48. Valor Inicial: R\$589.250,32 Vencimento da primeira: 10 de setembro de 2011, vencimento da última: 18 de agosto de 2015. Os lituos, com as demais condições do financiamento estão sendo microfilmados nesta data.

O Escrivente,

  
BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

O Escrivente Autorizado,

  
MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

R. 1) em 05 de abril de 2013.

Pela Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 400270975012 e Instrumento Autivo, ambos de 31 de agosto de 2012 o coproprietário RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, juntamente com a fração ideal de 91,31% do imóvel da matrícula nº 71.070, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42 com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, em garantia do empréstimo que este concedeu a EMPARSANCO S/A, com sede na Rua Tiradentes, nº 3.207, Bairro Montenhão nesta cidade, anteriormente qualificada. Valor do empréstimo: R\$4.909.599,95 Valor total do empréstimo com encargos: R\$5.000.000,00. Local de Pagamento do Empréstimo: São Paulo/SP. Periodicidade de Reajuste de Prestação: Prestação Fixa. Condições de Pagamento do Empréstimo: Taxa Juros Efetiva Mensal de 0,682%; Taxa Anual Efetiva de 8,500% mais 100% do CDI. Número de prestações: 48. Valor Inicial: R\$76.915,04. Vencimento da primeira: 01 de outubro de 2012. Vencimento da última: 02 de setembro de 2016. Os lituos, com as demais

Continua na Ficha Nº 4

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

71.071

4

Em 05 de abril de 2013

condições do financiamento, estão sendo microfilmados nesta data

A escrevente autorizada,



SIMONE APARECIDA ANDRADE

Av. 12, em 05 de abril de 2013.

Nos termos do Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de 25 de outubro de 2012, procedo a presente averbação para constar que, EMPARSAÇO S/A., na qualidade de devedora fiduciária, e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., na qualidade de credor fiduciário todos anteriormente qualificados, resolvem ADITAR a Cédula de Crédito Bancário que deu origem ao R.10, desta matrícula para constar o seguinte: Aos juros acumulados até 25 de outubro de 2012, serão pagos integralmente em 25 de outubro de 2012: Em 19/09/2011, 18/10/2011, 18/11/2011, 19/12/2011, 18/01/2012, 22/02/2012, 19/03/2012, 18/04/2012, 18/05/2012, 18/06/2012, 18/07/2012, 20/08/2012 e 18/09/2012, o CLIENTE amortizou parcialmente a mencionada Cédula, pagando ao BANCO o valor de R\$683.246,34, R\$574.965,40, R\$159.909,14, R\$160.114,20, R\$155.125,35, R\$181.338,14, R\$572.691,61, R\$585.126,16, R\$594.892,58, R\$594.889,61, R\$590.842,25, R\$608.684,47, R\$665.211,14 e R\$880.710,85. Saldo Devedor da Cédula Aditada a partir de 25 de outubro de 2012: R\$23.874.486,15. O Título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,



BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

Av. 13, em 12 de agosto de 2013

Atendendo ao requerimento de 23 de julho de 2013, instruído com Cartidão expedida aos 22 de julho de 2013, assinada digitalmente por Rosaine Lara, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 615-A, do Código de Processo Civil para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº 1046397-43.2013.8.26.0100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AEREO S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.045.457/0001-16, com sede na Rua Monsenhor Antônio Pepe, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de H GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.873.809/0001-50, e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, cujo valor da causa é de R\$448.661,70

Continua no Verso







O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, nestes, no do número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma topográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/77.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

114.454

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

Em 14 de Maio de 2009

**IMÓVEL:** Um terreno com 15.614,54m<sup>2</sup>, correspondente à parte da Colônia nº 47, da Linha São Bernardo Novo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco 11, localizado sobre o Travessão Sudoeste das colônias da linha São Bernardo Novo, entre as colônias 46 e 47, à margem da Estrada do Montanhão, segue rumo SW 35° 52' NE, na distância de 136,00 metros, confrontando à esquerda com parte da colônia 46, pertencente à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, até o marco 6; desse ponto deflete à direita e segue rumo SE 54° 08' NW, na distância de 160,50 metros, confrontando à esquerda com parte da Colônia 47 de propriedade de SANCO-SOTENGE S/A Construções e Empreendimentos, até o marco 7; desse ponto deflete à direita e segue no rumo SW 40° 19' NE, na distância de 72,00 metros, confrontando à esquerda com parte da colônia 48, pertencente a Ricardo Furlan Rodrigues, até o marco 9; desse ponto deflete à direita e segue no rumo SE 73° 25' 20" NW, na distância de 144,12 metros, confrontando com a área remanescente deste terreno, parte da colônia 47, de propriedade de Ricardo Furlan Rodrigues, até o marco 10; desse ponto deflete à esquerda e segue no rumo NE 84° 31' 44" SW, na distância de 25,14 metros, confrontando à esquerda com área remanescente deste terreno, parte da colônia 47, de propriedade de Ricardo Furlan Rodrigues, até o marco 11, início desta descrição.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 511.002.010.000.

**PROPRIETÁRIA:** SANCO-SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 57.501.298/0001-30, com sede na Rua Casário Mota, nº 41, Santo André/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Av.6 feita em 18 de dezembro de 1987, da Matrícula nº 23.483, desta Serventia (desdobro).

A Escrevente Autorizada,

*Erika Kazumi Hashiwagi*  
ERIKA KAZUMI HASHIWAGI

R.1, em 14 de maio de 2009.

Pela escritura pública de 29 de março de 1996, lavrada no 4º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André/SP, Livro 351, fls. 051/053, expedida em forma de certidão em 9 de outubro de 2007, a proprietária SANCO SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$10.000,00, a JOSE ROBERTO PRETO, empresário, RG 3.363.751/SSP-SP, CPF 840.456.808-10, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ZENEIDE CORREA PRETO, de

Continua no Verso

114.454

1

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO CIVIL

próprias domésticas, RG 18.378.195/SSP-SP, CPF 107.531.708-84, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 3207, Vila do Tanque, nesta cidade; e RICARDO FURLAN RODRIGUES, empresário, RG 8.019.205/SSP-SP, CPF 279.000.888-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, professora, RG 4.720.382/SSP-SP, CPF 028.822.828-21, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 3207, Vila do Tanque, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada,

  
ERIKA KAZUMI KASHIWAGI

O Escrevente Autorizado,

  
MARCIO ANTONIO FILINTO

AV 2, em 12 de agosto de 2013

Nos termos do requerimento de 23 de julho de 2013, instruído com cópia autenticada da Certidão do Casamento expedida aos 11 de dezembro de 2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e da Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Itapollá/SP, assento nº 8.103, de folhas 281 do Livro B nº 43, microfilmada nesta Serventia sob o nº 344074, procedo a presente averbação para constar que RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua esposa EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, SEPARARAM-SE consensualmente, nos termos da r. sentença proferida aos 24 de agosto de 2001, nos autos do processo nº 000.00.582010-4, controle nº 578800, pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; e para constar que a referida separação judicial foi convertida em DIVÓRCIO, nos termos da r. sentença proferida aos 31 de março de 2003, nos autos do processo nº 000.02.211.780-6, pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, votando a divorcianda a usar o nome de solteira, qual seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA

O Escrevente Autorizado,

  
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV 3 em 12 de agosto de 2013.

Atendendo ao requerimento relatado na Av 2, instruído com Certidão expedida aos 22 de julho de 2013, assinada digitalmente por Rosaine Lara, procedo a presente

Continua na Ficha Nº 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

114.454

2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP

Em 12 de agosto de 2013

averbação, com fundamento no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº 1046397-43.2013.8.26.0100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AÉREO S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.045.457/0001-16, com sede na Rua Monsenhor Antônio Pepe, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de H GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.873.809/0001-50, e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, cujo valor da causa é de R\$448.661,70.

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO extraída nos termos do art. 19, parágrafo único da Lei 8.937/1994, CONSTANDO em relação ao imóvel O referido é verdade e dá fé São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

O Escrevente Autorizado

Marcelo Barbosa de Oliveira

A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Paulo do Conselho Imobiliário de São Paulo de 23/01/1987 a 23/12/1987; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/01/1987 a 20/12/1987; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1987 a 31/04/1991; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/05/1991 a 20/11/1992; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1992 a 01/04/1994; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 02/04/1994 a 06/11/1995; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 07/11/1995 até a presente data.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
Marcelo Barbosa de Oliveira  
ESCREVENTE AUTORIZADO

An. Exped.	66	27	13
An. Exped.	60	48	93
An. Exped.	55	11	09
An. Reg. Cível	32	11	28
An. Reg. Inv.	15	11	33
Total	218	114	41

Certidão expedida às 12:49:12 horas do dia 23/08/2013  
Para validade de escrituras esta certidão é válida por 30 dias - INSCG/SP XIV 17, 107.  
Código de controle de certidão  
Pedido Nº 597622



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM, e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSOB15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.

O Sr. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis do São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número 0015 de Registro Geral, verificou constar a matrícula de teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula  
2653

folha

de 25 de Junho de 1976.

**Imóvel:** uma área do terreno com 51,958,50m<sup>2</sup>, correspondente a parte da colônia nº 47 da linha São Bernardo Novo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco "0", - localizado sobre o travessão nordeste das colônias da linha São Bernardo Novo, entre as colônias 46 e 47; desse ponto segue no rumo de 52º 39' SE na distância de 107,90m, confrontando à esquerda com área de propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, até o marco "1"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 40º 19' SE, na distância de 354m, confrontando à esquerda com parte da colônia nº 48 de propriedade de Giaguí S.A. Indústria e Comércio, até o marco "2"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 54º 03' SE, na distância de 160,50m, confrontando à esquerda com parte da colônia nº 47 de propriedade de Giaguí S.A. Indústria e Comércio, até o marco "3"; desse ponto deflete à direita e segue no rumo de 35º 52' NE, na distância de 358m confrontando à esquerda com parte da colônia nº 46 de propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, até o marco "0", ponto este onde tiveram início as medidas e confrontações da presente descrição. - Certificado de cadastro do INCRA nº 638331 473847 / 9, com a área total de 17,3haa, módulo 5,0, nº de módulos 3,46 e fração mínima de parcelamento 5,0.

**Proprietário:** não consta

**Registro anterior:** não consta.

O Recrevente Autorizador

*João Milton Tarallo*  
( José Milton Tarallo )

R. 1/2653, em 25 de junho de 1976.

**Transmitente:** não consta.

**Adquirente:** Indústrias Pelosini S.A., inscrita no CGC sob nº 59105908/001, com sede nesta cidade na Travessa Marechal Deodoro nº 13.

**Título:** Usucapião.

**Forma do título:** mandado do Ex. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Dr. João Camalial Corrêa Costa, expedido pelo 2º Cartório de Ofício de Justiça desta comarca, assinado pelo Escrevente Autorizado do mesmo Cartório, Wilson Julião da Silva, datado de 18 de fevereiro de 1976.

**Valor:** não consta.

**Condições:** não há.

O Escrevente Autorizado

*João Milton Tarallo*  
( José Milton Tarallo )

R. 2/2653, em 18 de outubro de 1976.

Pela Escritura de 24 de setembro de 1976, lavrada no 2º -

(segue no verso)

matrícula  
**2653**

ficha  
-1-  
verso

2ª Cartório de Notas de Santo André, Antonio Roberto Checon de Oliveira, Escrivão Interino, e proprietária INDUSTRIAS PELOSINI S/A, retro qualificada, vendeu a GIAGUI S/A. INDUSTRIA E COMÉRCIO, sediada em Santo André, à Avenida Quêiroz dos Santos nº 866, inscrita no CGC sob o nº 57.501.306/0001 o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 16.500,00.

O Escrevente Autorizado

*[Assinatura]*  
(Hector Bichelli)

Av. 3, em 16 de dezembro de 1987.

Atendendo requerimento de 30 de novembro de 1987, instruído com a página do DOE que publicou a ata da assembleia geral da proprietária, realizada em 02.09.86, é feita a presente averbação para constar a atual razão social da mesma, ou seja, SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS.

O Escrevente autorizado,

*[Assinatura]*  
- LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI -

Av. 4, em 16 de dezembro de 1987.

Atendendo requerimento de 12 de novembro de 1987, é feita a presente averbação para constar que a proprietária foi incorporada pela BANCO-SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, estabelecida e Rua Gertrudes de Lima, nº 302 - Santo André, inscrita no CGC sob nº 57.501.298/0001-30. (Ata publicada no D.O.E. de 17.10.87).

O Escrevente autorizado,

*[Assinatura]*  
- LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI -

Av. 5, em 14 de maio de 2009.

Nos termos da escritura pública de 29 de março de 1996, lavrada no 4º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André/SP. Livro 361, fls. 051/053, expedida em forma de certidão em 9 de outubro de 2007, instruída com Certidão nº 174/2009, expedida pela Prefeitura Municipal local em 18 de março de 2009, com a Carta nº 160/09, emitida pelo INCRA em 16 de abril de 2009, e com a Certidão de Valor Venal 2009, procedo a presente averbação para constar que, com o cancelamento do Cadastro nº 638.331.473.847-9, o imóvel foi desvinculado da esfera do INCRA, passando fazer parte da zona URBANA do Município de São Bernardo do Campo, estando cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 511.002.009.000.

Continua na Ficha Nº 2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO SERIAL

2.653

2

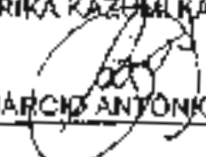
**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Bernardo do Campo - SP

Em 14 de Maio de 2009

A Escrevente Autorizada,

  
ERIKA KAZUMI KASHIWAGI

O Escrevente Autorizado,

  
MARCIO ANTONIO FILINTO

R.B. em 14 de maio de 2009.

Pela escritura pública referida na Av.5, a proprietária SANCO SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 57.501.298/0001-30, com sede na Rua Cesário Mota, nº 41, Santo André/SP, VENDEU o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$40.000,00, a JOSE ROBERTO PRETO, empresário, RG 3.383.751/SSP-SP, CPF 840.456.808-10, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ZENEIDE CORREA PRETO, de prendas domésticas, RG 18.378.195/SSP-SP, CPF 107.531.708-84, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 3.207, Vila do Torque, nesta cidade; e RICARDO FURLAN RODRIGUES, empresário, RG 8.019.205/SSP-SP, CPF 279.000.888-49, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.516/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, professora, RG 4.720.382/SSP-SP, CPF 028.822.928-21, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 3.207, Vila do Torque, nesta cidade.

A Escrevente Autorizada,

  
ERIKA KAZUMI KASHIWAGI

O Escrevente Autorizado,

  
MARCIO ANTONIO FILINTO

AV.7 em 12 de agosto de 2013

Nos termos do requerimento de 23 de julho de 2013, instruído com cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida aos 11 de dezembro de 2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Itapollim/SP, assento nº 6 103, às folhas 281 do Livro B nº 43, microfilmada nesta Serventia sob o nº 344074, procedo à presente averbação para constar que RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua esposa EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, ambos anteriormente qualificados, SEPARARAM-SE

Continua no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>; informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.

2.653

2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO CERAL

consensualmente, nos termos da r. sentença proferida aos 24 de agosto de 2001, nos autos do processo nº 000.00.582010-4, controle nº 878/00, pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e para constar que a referida separação judicial foi convertida em DIVÓRCIO, nos termos da r. sentença proferida aos 31 de março de 2003, nos autos do processo nº 000.02.211.780-6, pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, voltando a divorcianda a usar o nome de solteira, qual seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA.

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.8, em 12 de agosto de 2013

Nos termos do requerimento referido na Av.7, instruído com Certidão expedida aos 27 de julho de 2013, assinada digitalmente por Rosaine Iara, procedo à presente averbação, com fundamento no artigo 815-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº 1046397-43/2013,8.28.C100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AEREO S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.045.457/0001-15, com sede na Rua Monsenhor Antônio Pepe, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de 11 GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.873.809/0001-50, e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, cujo valor da causa é de R\$448.861,70

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFICO E DOU PF que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art 19 parágrafo II do Lei nº 15.912, NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel O referido é verdade e este São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas

O Escrevente Autorizado, Marcelo Barbosa de Oliveira.  
Aviadora Comunicação Imobiliária do Estado de São Paulo inscrita no CNPJ/MF Registro de Imóveis do São Paulo de 25101109 e 25121812 Ao 3 Registro de Imóveis do São Paulo de 24121812 e 25121827; Ao 1 Registro de Imóveis do São Paulo de 28121827 e 31182781; Ao 6º Registro de Imóveis do São Paulo de 010201831 e 20111847; Ao 14º Registro de Imóveis do São Paulo de 24111842 e 020401841; Ao 1º Registro de Imóveis do Estado de São Paulo de 080411954 e 081001955, do 11º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 081001955 até a presente data.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
Marcelo Barbosa de Oliveira  
Escrevente Autorizado

Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11  
Av. G. 11/11 11 11 11

Certidão expedida às 12:14:35 horas do dia 23/08/2013  
Para conferir o conteúdo desta certidão, acesse em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2  
Código de controle de cópia:   
Pedido nº 507827



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.





O Sr. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 8015/73:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula 41492

folha 01

S. B. C. 29 de Junho de 1983.

Imóvel: um terreno, constituído por parte dos antigos lotes rurais números 48, 49 e 50 da "Linha São Bernardo Novo", com 110.700m2, - com início no marco B, junto à faixa da Eletropaulo (ex-light), na divisa com a colônia 51, de propriedade da Prefeitura Municipal - desta cidade; daí segue pela divisa da colônia 51 numa distância de 437m, até encontrar o ponto "B", assinalado em planta (ponto - esse situado a 115.94m, entre do canto da divisa com terras de - João Araujo e sucessores); do ponto "B", do leste para a direita, com ângulo de 91º 23' e segue confrontado com propriedade de Jo - se Fernando Medina Braga, na distância de 322.50m, até encontrar o marco "C", assinalado em planta; daí deflete novamente à direita com ângulo de 88º 37' e segue na distância de 250m, confrontado - com área remanescente da propriedade de Giagui S.A. Indústria e - Comércio, até atingir a faixa da Eletropaulo (ex-light); daí de - flete à direita e acompanha essa faixa na distância de 367m, até - encontrar a divisa com a colônia 51, no marco B, onde teve início a presente descrição.

Proprietária: GIAGUI S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede à Aveni - da dos Estados, 6910, Santo André, neste Estado, cgc/mf. número - 57.501.306/0001-49

Registro anterior: transcrição 62500, deste registro.

O Escrevente Autorizado, (Sérgio Jacomini).

Emols. 23400,00 Guia 120/83-Rc.60437/a.

R.1/41492, em 29 de junho de 1983. Pelas escrituras de 26.11.82 e 27.06.83 (re-ratificação), lavradas no 1º Cartório de Notas da Ribeirão Wires, neste Estado (livros - 60 e 84, fls. 31 e 232, respectivamente), a proprietária Giagui - S/A. Indústria e Comércio, anteriormente nomeada e qualificada, - p r o m e t e u vender o imóvel desta matrícula a SARMU S.A. CON - TRUCÕES E SANEAMENTO, com sede à Avenida dos Estados, 6930, Santo - André, neste Estado, cgc/mf. 57.501.298/0001-30, pelo preço de - R\$307.450.000,00, que juntamente com o preço do imóvel igualmente - prometido a venda pela R.1/41491, perfaz um total de R\$ - R\$700.000.000,00, por conta dos quais foi paga a quantia de R\$ - R\$197.177.400,00, sendo que os restantes R\$502.822.600,00 serão - pagos da seguinte forma: a) R\$163.329.600,00 através de 14 parce - las mensais, iguais e sucessivas do valor de R\$11.666.400,00 cada - uma, vencendo-se a 1ª, delas em 22.12.82; b) R\$339.493.000,00 - através de 11 parcelas mensais e sucessivas do valor de R\$ - R\$30.863.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª, em 22.02.84.

O Escrevente Autorizado, (Sérgio Jacomini).

Emols. R\$1350.620,00 Guia 120/83-Rc.60437/a.

SEGUE Nº VOTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WBS015700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pq/abfrConferenciaDocumento.do?informe=201508260564 e código 839DA2

matrícula  
41482

folha  
1

verso

Av. 2, em 18 de agosto de 1987.  
Pela escritura de 12 de julho de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas da Comarca de Santo André, SP, livro 200 fls. 85, e cópia do Diário Oficial do Estado-SP, procedo esta averbação, para ficar constando que a proprietária Giagui S/A. Indústria e Comércio, alterou sua razão social para Sotange S/A. Construções e Empreendimentos.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Honício-)

R. 5, em 18 de agosto de 1987.  
Pela escritura referida na Av. 2, supra, a proprietária Sotange S/A. Construções e Empreendimentos, qualificada anteriormente, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de venda e compra, registrado sob nº 1, nesta matrícula, pelo preço de Cr\$387.450,00, a Sanco S/A. Construções e Saneamento, sediada a Rua Gertrudes da Lima, nº 302, em Santo André, SP, inscrita no CGC sob nº 57.501.298/0001-30.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Honício-)

Av. 4, em 12 de fevereiro de 1988.  
Nos termos da escritura de 21 de dezembro de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, (Livro 212 fls 138), instruída com cópia de D.O.E. de 17 de outubro de 1987, verifica-se que a proprietária Sanco S/A. Construções e Saneamento, foi incorporada pela firma SANCO-BOTENGE S/A. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS.

O Escrevente Autorizado

(Nester Bechelli)

R. 5, em 12 de fevereiro de 1988.  
Pela escritura de 21 de dezembro de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, (Livro 212 fls. 138), a proprietária SANCO-BOTENGE S/A. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede à Rua Gertrudes de Lima nº 302, em Santo André, CGC/MF nº 57.501.298/0001-30, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$12.177.000,00 à CASAS ASSISTENCIAIS ESPIRITAS "O NAZARENCO", com sede à Rua Luis Camões 113, em Santo André, CGC/MF 31.122.091/0001-79.

O Escrevente Autorizado

(Nester Bechelli)

= CONTINUA NA FICHA 2 =

LIVRO N.º 2. REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

Matrícula  
41.492

Leilão  
2

Em 25 de novembro de 1992.

Av. 6, em 25 de novembro de 1992.

Nos termos da escritura de 10 de junho de 1992, lavrada no 4.º Cartório de Notas da comarca de Santo André, instruído com telão de notificação do IPTU/92, procedo esta averbação, para constar que o imóvel desta Matrícula, encontra-se CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL sob nº. 511.002.008.000, em maior área.

O Escrevente autorizado,

(ANSELMO MARCOS MENDES).

R. 7, em 25 de novembro de 1992.

Pela escritura de 10 de junho de 1992, lavrada no 4.º Cartório de Notas da comarca de Santo André, SP., apropriatório CABAS ASSOCIATIVAS ESPÍRITAS "O NAZARENO", com sede à Rua Martins, nº. 725, em São André, SP., CGC. 51.122.091/0001-79, VENDEU o imóvel desta Matrícula, pelo preço de Cr\$1.767.893,85, a JOSE ROBERTO PRETO brasileiro, empresário, RG. 3.363.751-SP., CPF. 840.456.808/10, casado pelo regime de comunhão de bens, em 27.7.1967, com ZENEIDE CORREA PRETO (brasileira, do lar, RG. 10.378.195-SP), residente e domiciliado à Av. Wallace Simonson, 411, nesta cidade. A escritura foi lavrada no Livro 300, fls. 57.

O Escrevente autorizado,

(ANSELMO MARCOS MENDES).

R. 8, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório Registral Civil e Notas da comarca de Itanhaém, Distrito de Ana Dias-SP, Livro nº 060/fls. 225, os apropriatórios JOSE ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, já quellificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 0,28% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de Cr\$2.612.804,66 (padrão monetário na data do título) a EMPRESARCO S/A, com sede à Av. Tiradentes, nº. 3.207, vila do Tanque, nesta cidade, inscrita no CGC sob nº. 56.473.317/0001-08. A permuta foi feita com imóveis localizados no comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente habilitado, (Racônio Loução do Nascimento).

O Escrevente Autorizado, (Luiz Roberto Farina).

\*\*\* SEQUE NO VERSO \*\*\*

matrícula  
41.492

folha  
2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R. 9, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém, Distrito de Ana Dias-SP., Livro no 060, fls. 213, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a Fração Ideal de 0,50% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$4.630.579,48 (quatro milhões e trinta e sete mil e quarenta e oito reais) na data do título), a GIAGUI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Casserol, nº 218, salas 28/29, em Santo André, neste Estado, inscrita no CGC sob nº 56.494.453/0001-76. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente Habilitado,

*[Assinatura]*  
(RUBENS LUGGER DO NASCIMENTO).

O Escrevente Autorizado,

*[Assinatura]*  
(Luiz Roberto Farina).

R. 10, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas, da comarca de Itanhaém, Distrito de Ana Dias-SP., Livro no 060, fls. 222, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a Fração Ideal de 0,65% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$5.496.626,03 (cinco milhões e quatrocentos e noventa e seis mil e vinte e seis reais) na data do título), a GIAGUI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Casserol, nº 218, salas 28/29, em Santo André, neste Estado, inscrita no CGC nº 56.494.453/0001-76. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém, São Paulo-SP.

O Escrevente Habilitado,

*[Assinatura]*  
(RUBENS LUGGER DO NASCIMENTO).

O Escrevente Autorizado,

*[Assinatura]*  
(Luiz Roberto Farina).

R. 11, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas, da comarca de Itanhaém, Distrito de Ana Dias-SP., Livro no 060, fls. 228, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados,

\*\*\* SEME NA FOLHA TRÊS \*\*\*

matrícula  
41.492

ficha  
3  
vencido

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Habilitado,

( Leoniz Lourenço do Nascimento ).

O Escrevente Autorizado,

( Luiz Roberto Farina ).

R. 14, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém, Distrito de Ana Dias, SP., Livro nº 050, fls. 209, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORRÊA PRETO, anteriormente qualificados, -- TRANSMITIRAM a fração ideal de 1,61% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$14.757.901,99 (padrão monetário na data do título), a GIACI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Carmo, nº 218, salas 28/29, em Santo André-SP., inscrita no CGC sob nº 56.494.453/0001-76. A permuta - foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente Habilitado,

( Leoniz Lourenço do Nascimento ).

O Escrevente Autorizado,

( Luiz Roberto Farina ).

R. 15, em 10 de março de 1995.

Nos termos da escritura de 10 de maio de 1994, lavrada no 4º Cartório de notas de Santo André, (LD 337, Fls. 57), os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORRÊA PRETO, anteriormente qualificados, transmitiram a fração ideal de 0,27% do imóvel - desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$101.049,47 (padrão da época), a EMPARANCO S/A, anteriormente qualificada. A permuta foi feita com imóvel localizado na comarca de Santo André, matriculado sob o nº 60.891.-

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

R. 16, em 13 de março de 1995.

Nos termos da escritura de 10 de maio de 1994, do 4º Cartório de - Notas de Santo André, SP., livro 337 fls. 068, os proprietários José Roberto Preto e sua mulher Zeneide Correa Preto, já qualificados, - transmitiram uma fração ideal de 2,47% do imóvel desta matrícula, - a título de PERMUTA, pelo preço de CR\$3.287.727,30 (valor padrão -

SEGUE NA FICHA 4

matrícula  
41.492

folha  
3  
voto

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Habilitado, *[Assinatura]*  
( Leoniz Lourenço do Nascimento ).

O Escrevente Autorizado,  
( Luiz Roberto Farina ).

R. 14, em 11 de julho de 1994,

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de comarca de Itanhaém, Distrito de Aná Dias SP., Livro nº 050, fls. 209, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher LENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados, -- TRANSMITIRAM a fração ideal de 1,61% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$14.757.901,99 (padrão monetário na data do título), a GIÁULI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, cuja sede é Rua Monte Caboclo, nº 218, salas 28/29, em Santo André-SP., inscrita no DCC sob nº 5E.094.453/0001-76. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente Habilitado, *[Assinatura]*  
( Leoniz Lourenço do Nascimento ).

O Escrevente Autorizado,  
( Luiz Roberto Farina ).

R. 15, em 10 de março de 1995.

Nos termos da escritura de 10 de maio de 1994, lavrada no 4º Cartório de notas de Santo André, (LIV 337, Fls. 57), os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados, transmitiram a fração ideal de 0,27% do imóvel desta Matrícula, a título de Permuta, pelo preço de CR\$101.049,47 (padrão da época), a EMPRESANCO S/A, anteriormente qualificada. A permuta foi feita com imóvel localizado na comarca de Santo André, matriculado sob o nº 60.891.-

O Escrevente Autorizado,  
( LUÍZ ROBERTO FARINA ).

R. 16, em 13 de março de 1995.

Nos termos da escritura de 10 de maio de 1994, do 4º Cartório de Notas de Santo André, SP., Livro 337 fls. 068, os proprietários Jose Roberto Preto e sua mulher Zeneide Correa Preto, já qualificados, -- transmitiram uma fração ideal de 8,47% do imóvel desta matrícula, a título de PERMUTA, pelo preço de CR\$3.207.727,30 (valor padrão -

SEGUE NA FICHA 6



LIVRO Nº 2 . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula  
41.492

folha  
-4-

Em 13 de março de 19 95

monetário da época), à GIAGUI S.A. TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede na rua Monte Caseros n. 281, sala 28, Santo André, SP, - inscrita na CGC/MF sob n. 56.494.453/0001.76. A permuta foi feita com imóvel localizado na comarca de Santo André, SP, matrícula 38.449 do 1º Cartório de Registro de Imóveis.-

O Oficial Substituto,

HILTON ANTONIO PICCOLE

CERTIFICO E DOU FE que a presente cópia é reprodução autêntica da feita a que se refere. ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 1º, parágrafo 1º da Lei 8.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula, com EXCEÇÃO da PRENOTAÇÃO nº 359.062 de 26 de janeiro de 2011, feita por Prazo Indeterminado, relativa à determinação de INDISPONIBILIDADE, nos termos do Ofício SF 103 - nº 001/2011, expedido nos Autos da Ação de Execução Fiscal Processo nº 003/2010 (Processo SB 7660/2010), em trâmite perante a Secretaria de Finanças - Departamento da Receita - Segunda Seção de Fiscalização Tributária em São Bernardo do Campo, não podendo o imóvel desta matrícula ser vendido, cedido ou transferido sem prévia autorização do Juízo de origem, e ao Provimento 17/09 que se refere aos Mandados Judiciais que não contém com previsão legal específica para ingresso no Registro Imobiliário, mas que determinam a nulidade de qualquer nem imóvel. O referido é verdade e da 1ª.ª Câmara de São Bernardo do Campo, 23 de Setembro de 2013. (12 25). O Escrevente Autorizado MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA, subscreve e assina

Recorremos a importância supra  
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP  
PROTOCOLO 597822

ATENÇÃO  
CERTIDÃO COM COMISSÃO  
A FOLHA - 4 - DO LIVRO Nº 2  
1º Registro de Imóveis e Terras  
de São Bernardo do Campo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
Marcelo Barbosa de Oliveira  
Escrevente Autorizado

Este documento é de propriedade de J. J. AQUINO & FILHOS, inscrita no CNPJ nº 06.940.888/0001-90, com sede em São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.



O Sr. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CÉRTIFICA, a pedido da parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, sob o número 0015 de Registro Geral verificou constar a matrícula de teor seguinte reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73

LIVRO N.º 2 . . . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

41491

lote

01

9. B. C. 29 de junho de 1983.

**Imóvel:** Um terreno constituído de parte dos antigos lotes rurais - n.ºs. 48, 49 e 50 da linha São Bernardo Novo, com a área de 99.100-metros quadrados, com início no ponto "R", a ESTRADA DO MONTANHAO, na divisa com a colônia 51, de propriedade da Prefeitura Municipal seguindo por essa divisa na distância de 212m., passando pelos - marcos 5, 6 e 7, até onde encontra a Falha da Eletropaulo (ex - Light); daí, do flanco para a direita e segue acompanhando essa falha na distância de 367m; daí do flanco para direita, e segue confrontando com área remanescente de propriedade de GIAGUI S/A, Indústria e Comércio, na distância de 342m. até encontrar o ponto "P" - no alinhamento da Estrada do Montanhao; daí do flanco para a direita e acompanha o alinhamento da Estrada do Montanhao na distância de - 325m., até encontrar o ponto "A", onde teve início essa descrição.  
**Proprietário:** GIAGUI S/A, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede à Avenida Dos Estados, 691B, Santo André, neste Estado, cgc/mf. número, - 57.501.306/0001-49.

**Registro Anterior:** Transcrição 2580, deste registro.

O Escrevente Autorizado,

(Sergio Jacomino).

Emols. R\$400,00

Guia 120/83 Rc. 00437/a.

R.1/41491, em 29 de junho de 1983.

Pela escritura de 26.11.82, re-ritificada pela de 27 de junho de - 1.983, lavradas no Primeiro Cartório de Notas de Rubens Feres, - neste Estado (livros 80 e 84, fls. 31 e 232), a proprietária Giagui S/A, Indústria e Comércio, já qualificada, a prometeu - vender o imóvel deste matrícula a SANCO S/A, CONSTRUÇÕES E BANCA - MÚLTIPLO, com sede na Avenida Dos Estados, 6930, Santo André, neste - Estado, cgc/mf. 57.501.298/0001-30, pelo preço de R\$12.550.000,00 (que juntamente com o preço do imóvel prometido a venda, conforme - R.1/41492, perfaz um total de R\$300.000.000,00, por conta das - quais foi paga a quantia de R\$197.177.400,00, sendo que os restan - tes R\$52.822.600,00 serão pagos da seguinte forma: a) R\$ - R\$163.327.600,00 através de 14 parcelas mensais, iguais e sucessi - vas, do valor de R\$11.666.400,00 cada uma, vencendo-se a - 22.12.82; b) R\$39.193.000,00 através de 11 parcelas mensais e - sucessivas, do valor de R\$30.863.000,00 cada uma, vencendo-se a - 1a. em 22.02.84.

O Escrevente Autorizado,

(Sergio Jacomino).

Emols. R\$1096.470,00

Guia 120/83-Rc. 60.437/a.

segue no verso



matrícula

41491

ficha

2

VERSU

, leia-se ficha 01

Av. 2, em 18 de agosto de 1987.

Pela escritura de 18 de julho de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas da Comarca de Santo André, SP, livro 200 -- fle. 85, e cópia do Diário Oficial do Estado-SP, procedo -- esta averbação, para ficar constando que a proprietária -- Diagui S/A, Indústria e Comércio, alterou sua razão social para Sotenge S/A. Construções e Empreendimentos.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Bonício-)

R. 3, em 18 de agosto de 1987.

Pela escritura referida na Av. 2, supra, a proprietária -- Sotenge S/A. Construções e Empreendimentos, qualificada -- anteriormente, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de venda e compra, registrado -- sob nº 1, nesta matrícula, pelo preço de Cr\$312.550,00, a -- Sanco S/A. Construções e Saneamento, sediada à Rua Gertrudes de Lima, nº 302, em Santo André, SP, inscrita no CGC -- sob nº 57.501.298/0001-30.

O Escrevente Autorizado,

(-Gilberto Bonício-)

Av. 4, em 12 de fevereiro de 1988.

Nos termos da escritura de 21 de dezembro de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, (Livro 212 fle. 138), instruída com cópia do D.O.E. de 17 de outubro de -- 1987, verifica-se que a proprietária Sanco S/A. Construções e Saneamento, foi incorporada pela firma SANCO-SOTENGE S/A CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS.

O Escrevente Autorizado

(Heitor Bechelli)

R. 5, em 12 de fevereiro de 1988.

Pela escritura de 21 de dezembro de 1987, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, (Livro 212 fle. 138) a proprietária SANCO-SOTENGE S/A, CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede à Rua Gertrudes de Lima 302, em Santo André, CGC/MP nº 57.501.298/0001-30, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$9.823.000,00 à CASAS ASSISTENCIAIS ESPIRITAS "O NAZARENCO", com sede à Rua Luiz Camões 113, Santo André, CGC/MP nº 58.122.091/0001-79.

O Escrevente Autorizado

(Heitor Bechelli)

\* CONTINUA NA FICHA 2 \*

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

Matrícula  
42.491

Ficha  
2

Em 25 de novembro de 1992.

Av.6, em 25 de novembro de 1992.

Nos termos da escritura de 10 de junho de 1992, lavrada no 4.º Cartório de Notas da comarca de Santo André, Livro 300, fls. 097, instruído com talão de notificação do IPTU/92, proceda esta averbação para constar que o imóvel desta Matrícula, encontra-se CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL sob nº, 511.002.008.000, em maior área.

O Escrevente autorizado,

(ANSELMO MARCUS MENDES).

R.7, em 23 de novembro de 1992.

Pela escritura referida na Av.6, a proprietária CASAS ASSISTENCIAIS ESPIRITAS " O MAZAREDO ", com sede à Rua Marina, 725, em São André, SP., CGC.51.122.091/0001-79, VENDEU o imóvel desta Matrícula, pelo preço de Cr\$2.191.860,00, a JOSÉ ROBERTO PRETO, brasileiro, empresário, RG.3.363.751-SP., CPF.840.456.808/10, casado no regime de comunhão de bens, em 27.7.1967, com ZENEIDE CORREA PRETO (brasileira, do lar, RG.18.378.195-SP), residente e domiciliado à Av. Wallace Timoneen, 411, nesta cidade.

O Escrevente autorizado,

(ANSELMO MARCUS MENDES).

R. 8, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 10 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém-SP., Distrito de Anápolis, Livro nº 260, fls. 170, os proprietários JOSÉ ROBERTO PRETO e sua mulher ZENEIDE CORREA PRETO, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 5,18% do imóvel desta matrícula, a título de permuta, pelo preço de Cr\$172.226.000,00 (cento e setenta e dois milhões, doiscentos e vinte e seis mil reais na data do título), a EMPARSANCO S/A, com sede à Avenida Ipirantes, nº 3.207, Vila do Tenque, nesta cidade, inscrita no CGC nº 56.473.317/0001-08. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente habilitado,

(Rogério Loução do Nascimento).

O Escrevente Autorizado,

(Luiz Roberto Furina).

- CERTIFICADA E COTADA  
NA PRÓXIMA PÁGINA -

matrícula

ficha

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, encontra-se nos termos do art. 9º, parágrafo 1º da Lei 9.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula, com EXCEÇÃO da PRENOTAÇÃO nº 359.052 de 25 de janeiro de 2011, feita por Prazo Indeterminado, relativa à determinação de INDISPONIBILIDADE, nos termos do Ofício SF 103 - nº 001/2011, expedido nos Autos da Ação de Execução Fiscal Processo nº 003/2012 (Processo SF 7880/2010), em trâmite perante a Secretaria de Finanças - Departamento de Receita - Segunda Seção de Fiscalização Tributária em São Bernardo do Campo, não podendo o imóvel desta matrícula ser vendido, cedido ou transferido sem prévia autorização do Juízo acima citado, e ao Provimento 17/99 que se refere aos Mandados Judiciais que não contém, com previsão legal específica para ingresso no Registro Imobiliário, mantendo-se a impossibilidade de qualquer bem imóvel. O referido é verdade e da 16ª São Bernardo do Campo, 23 de Setembro de 2013. (12:31) O Escrevente Autorizado

MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA, suscreve e assina  
 Recebido Livro nº 2418, Folha nº 451, 05/05/2015, 12:32  
 Recebidos a importância supra  
 Primeiro Oficial de Registro de Imóveis do São Bernardo do Campo - SP  
 PROTOCOLO 697822

AUTÊNTICA  
 CERTIDÃO COM REMISSÃO  
 À FONTE ORIGINAL  
 Registro de Imóveis do Estado de São Paulo  
 São Bernardo do Campo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
 Marcelo Barbosa de Oliveira  
 Escrevente 6.41012900



O Del. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA a pedido da parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS do Registro Geral, verificou constar a matrícula do leilão seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73.

LIVRO N.º 2. REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

Em 28 de julho de 1993

**Imóvel:** Um terreno constituído de parte das antigas lotes rurais nºs 48, 49 e 50 da linha São Bernardo Novo, com as seguintes medidas e confrontações: Princípio no marco 15 da beira de antiga estrada geral, hoje conhecida também por Estrada do Montanhão, no ponto da divisa de João Araufo, acompanhando essa divisa até encontrar o córrego, deste córrego em linha reta, segue até o marco 18 e deste ao marco 19, onde faz divisa com terras de Empresa Imobiliária, daí acompanhando as direções mostradas pelos marcos 20 até o 26 e 0, onde faz canto e divide com terras de João Araufo, daí, segue pela direção indicada pelos marcos 1, 2 e 3 até encontrar o córrego, atravessa este e segue em direção ao marco nº 04 na antiga Estrada Geral daí deflete e dirige e segue, acompanhando a referida estrada até encontrar o marco 16, ponto inicial desta descrição, compreendendo o citado terreno a área de 189.465,42M2.-

**Valor Municipal:** 511.002.007,000.

**Proprietária:** BANCO-SOTENBE S/A. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, -- CGC/PF 508 Nº 57.501.298/0001-30, com sede a Rua Gertrudes de L... nº 302, em Santo André.-

**Registro Anterior:** transcrição nº 62.580, feita em 19 de junho de 1974, neste cartório.

O escrevente autorizado,

(Calmo Vitor Roque)

R.1, em 28 de julho de 1993.

Pela escritura de 10 de julho de 1992, lavrada no 4º Cartório de Notas de Santo André, nº 300, fls. 108, a proprietária Banco-Sotenge S.A. Construções e Empreendimentos, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$949.183,00 a RICARDO FURLAN RODRIGUES, brasileiro, empresário, RG 6.019.205-SP, CIC - 279.000.888-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes de lei 6515/77, com EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, brasileira, RG 4.720.382-SP, CIC 028.822.928-21, residente a Rua Padre Manoel de Paiva nº 78, apto. 141, Bairro Jardim, em Santo André.

O escrevente autorizado,

(Calmo Vitor Roque)

Av.2, em 08 de julho de 1994.

Na base do instrumento particular de 17 de junho de 1994, a taxa do em vista o alvará nº 31.024 expedido em 09-06-1994, pela Prefeitura

(SEGUE NO VERSO)

Matrícula

folha  
- 1 -  
volume

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Prefeitura, e a certidão negativa de débitos do INSS nº 920.515, procedo esta averbação, para constar que, em terreno desta Matrícula, o proprietário fez construir um prédio industrial com área construída de 10,615,35m<sup>2</sup>, o qual recebeu o nº 3.207 da Av. Tiradentes, antiga estrada de Montanha.

O Escrevente Autorizado,

  
(LUIZ ROBERTO FARINA).

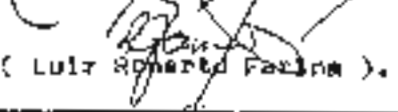
fl. 3, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de comércio de Itanhaém, Distrito de Araçuaia, SP., Livro nº 060, fls. 193, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificadas, TRANSMITIRAM a fração ideal de 0,42% do imóvel desta Matrícula, e título de permuta, pelo preço de CR\$..... CR\$4.613.079,48 (padrão monetário na data do título), a GIAGUI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Casseres, número 281, salas 28/29, Santo André, neste Estado, inscrita no - CEC sob nº 56.494.453/0001-76. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente Habilitado,

  
(Luiz Roberto Farina).

O Escrevente Autorizado,

  
(Luiz Roberto Farina).

fl. 4, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de comércio de Itanhaém, Distrito de Araçuaia, SP., Livro nº 060, fls. 199, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificadas, TRANSMITIRAM a fração ideal de 0,55% do imóvel desta Matrícula, e título de permuta, pelo preço de CR\$..... CR\$5.979.126,93 (padrão monetário na data do título), a GIAGUI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Casseres, número 281, salas 28/29, Santo André, neste Estado, inscrita no - CEC sob número 56.494.453/0001-76. A permuta foi feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

\*\*\*\* SEQUE NA FICHA OUIS \*\*\*\*

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

71.070

2

de São Bernardo do Campo

Em 11 de julho de 1994.

(Cont. de R. 4) Itanhém-SP  
 O Escrevente Habilitado, (Raoniz Lourenço do Nascimento).  
 O Escrevente Autorizado, (Luiz Roberto Farina).

R. 5, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 15 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhém, Distrito de Ana Dias-SP, Livro nº 060, fls. 206, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 0,68% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$..... CR\$7.514.279,86 (padrão monetário na data do título), a EMPARSA-DO S/A., com sede nesta cidade, à Av. Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, inscrita no CGC sob nº 56.473.317/0001-08. A permuta é feita com imóveis localizados na comarca de Itanhém-SP.

O Escrevente Habilitado, (Raoniz Lourenço do Nascimento).  
 O Escrevente Autorizado, (Luiz Roberto Farina).

R. 6, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhém, Distrito de Ana Dias-SP, Livro nº 060, fls. 196, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 0,89% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$9.789.387,12 (padrão monetário na data do título), a CIAGUI S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Cassero, nº 201, salas 28/29, em Santo André, neste Estado, inscrita no CGC nº 56.494.453/0001-76. A permuta é feita com imóveis localizados na comarca de Itanhém-SP.

O Escrevente Habilitado, (Raoniz Lourenço do Nascimento).  
 O Escrevente Autorizado, (Luiz Roberto Farina).

\*\*\* SEGUIR NO VERSO \*\*\*

Matrícula  
71.070


Ficha  
2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

N. 7, em 11 de julho de 1994.

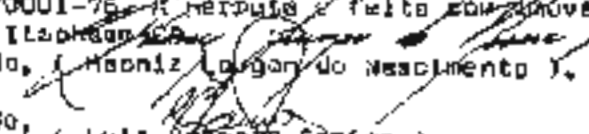
Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém-SP., Distrito de Anáguas, Livro nº 060, fls. 202, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 1,30% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$..... CR\$14.355.920,73 (quatorze milhões e noventa e sete mil e quinhentos e vinte e três reais) (padrão monetário na data do título), a EMPRESA CD S/A., com sede à Av. Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 56.473.117/0001-08, a permuta é feita com imóveis localiza na comarca de Itanhaém-SP.

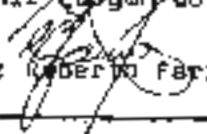
O Escrevente habilitado,  (Leoniz Rogério do Nascimento).

O Escrevente autorizado,  (Luiz Roberto Farina).

N. 8, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 16 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém, Distrito de Anáguas SP., Livro nº 060, fls. 190, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 1,34% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$..... CR\$14.740.401,99 (quatorze milhões e quarenta e quatro mil e quarenta e um reais) (padrão monetário na data do título), a CIAGUI - S/A - TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO, com sede à Rua Monte Cassiano, nº 781, caixa 20/20, em Santo André, neste Estado, inscrita no CGC sob nº 56.494.453/0001-76, a permuta é feita com imóveis localizados na comarca de Itanhaém-SP.

O Escrevente habilitado,  (Leoniz Rogério do Nascimento).

O Escrevente autorizado,  (Luiz Roberto Farina).

N. 9, em 11 de julho de 1994.

Pela escritura de 10 de maio de 1994, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas da comarca de Itanhaém, Distrito de Anáguas SP; Livro nº 060, fls. 176, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e sua mulher EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES, anteriormente qualificados, TRANSMITIRAM a fração ideal de 3,51% do imóvel desta Matrícula, a título de permuta, pelo preço de CR\$172.226.000,00 (cento e

\*\*\* SEGUIR NA FICHA TRÊS \*\*\*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2.

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

folha

71.070

3

Em 11 de julho de 1994.

(Cont. do R. 9) (adição monetária na data do título), a EMPARSA-  
DO S/A., com sede à Avenida Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque,  
nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 56.473.317/0001-08. A escritura  
é feita com imóveis localizados no comarca de Itapetininga-SP.

O Escrevente Habilitado,  
( Maria Luiza Leão do Nascimento ).

O Escrevente Autorizado,  
( Luiz Roberto Farina ).

AV.10, em 1 de setembro de 2005.

Nos termos da escritura pública de 2 de fevereiro de  
2005, lavrada no 1º Tabelião de Notas de São Paulo, SP  
(livro 3538 e página 11), expedida em forma de certidão  
aos 19 de agosto de 2005, retificada pela escritura  
pública de 3 de agosto de 2005, lavrada no Primeiro  
Tabelião de Notas desta Comarca (livro 488 e páginas  
318/322), e instruída com certidão de casamento  
registrado sob o número 6103, expedida aos 18 de agosto  
de 2005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas  
Naturais da Comarca de Itápolis, SP, procedo esta  
averbação para constar a SEPARAÇÃO JUDICIAL do casal  
RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA  
RODRIGUES, conforme sentença proferida aos 24 de agosto  
de 2001, voltando a separanda a usar seu nome de  
solteira, ou seja, EVELY MARIA DE OLIVEIRA.

O Escrevente Autorizado,  
( MARCIO ANTONIO FILINTO )

AV.11, em 1 de setembro de 2005.

Nos termos das escrituras públicas e certidão referidas  
na Av.10, procedo esta averbação para constar a conversão  
da separação judicial em DIVÓRCIO de RICARDO FURLAN  
RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, conforme sentença  
proferida aos 31 de março de 2003, de acordo com mandado  
expedido pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Família e  
Sucessões de São Paulo, SP.

O Escrevente Autorizado,  
( MARCIO ANTONIO FILINTO )

\* CONTINUA NO VERSO \*



71.070

3

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R.12, em 1 de setembro de 2005.

Pelas escrituras públicas referidas na Av.10, de proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES, RG 8.319.205-SSP-SP, CPF 279.000.888-49, empresário, e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, RG 4.720.382-1-SSP-SP, CPF 028.822.928-21, pedagoga, ambos brasileiros, divorciados, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, número 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE parte ideal correspondente a 91,31% do imóvel desta matrícula, ao BANCO PINE S/A, com sede na Alameda Santos, número 1840, Edifício Parque Paulista, conjuntos 131 e 132, Cergueira Cesar, em São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o número 82.144.175/0001-20, para garantir dívida no valor total de R\$7.500.000,00, contraída através da cédula de crédito bancário mútuo de nº 0103/05, firmada em 1 de fevereiro de 2005, onde o fiduciário concedeu à empresa H. Guedes Engenharia Ltda., inscrito no CNPJ sob o número 80.873.809/0001-50, com sede na Rua Quatá, número 930-A, Vila Olímpia, em São Paulo, SP, um crédito no valor de R\$4.500.000,00, pagáveis em 24 parcelas, mensais e consecutivas, nos valores de R\$187.500,00, cada uma, todas acrescidas de encargos, vencendo-se a primeira em 1 de março de 2005, e as demais a cada 30 dias subsequentes, sendo a vigésima quarta e última em 1 de março de 2007; e da cédula de crédito bancário mútuo número 0104/06, firmada em 1 de fevereiro de 2005, com vencimento final previsto para o dia 29 de janeiro de 2007, onde o fiduciário concedeu à empresa H. Guedes Engenharia Ltda, anteriormente qualificada, um crédito no valor de R\$3.000.000,00, pagáveis por meio de 8 parcelas, sendo que da primeira à sétima a devedora comprometeu-se de pagar apenas os encargos, e na oitava e última parcela o valor principal, vencendo-se a primeira aos 2 de maio de 2005, a segunda em 1 de agosto de 2005, a terceira aos 31 de outubro de 2005, a quarta aos 27 de janeiro de 2006, a quinta aos 27 de abril de 2006, a sexta aos 27 de julho de 2006, a sétima aos 27 de outubro de 2006, e a oitava aos 29 de janeiro de 2007; sendo todas as parcelas acrescidas, deduzidas as parcelas do principal já amortizadas, 100% da variação diária da taxa CDI, acrescidas de 18,7852% de juros ao ano. A presente alienação fiduciária abrange ainda os imóveis das matrículas 71071 desta serventia, 155.850 e 185.202 do 4º Cartório de Registro de Imóveis

\* CONTINUA NA FICHA 4. \*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

71.070

4

Em 1 de setembro de 2006

de São Paulo, SP. A escritura com suas demais condições está sendo microfilmada nesta data.

O Escrevente Autorizado,

( MARCIO ANTONIO FILINTO )

Av.13, em 28 de agosto de 2006.

Fica CANCELADO o R.12, desta matrícula, referente à constituição da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, face à quitação da dívida, ocasionando, por consequência, a sua resolução, voltando o imóvel nesta descrito ao regime normal de propriedade, conforme autorização concedida pelo credor, BANCO PINE S.A., anteriormente qualificado, nos termos do instrumento particular de 9 de agosto de 2006.

A Escrevente,

MARGARETE SALUSTIANO JOSÉ

A Escrevente Autorizada,

JANE LICHTENTHALER

R.14, em 14 de dezembro de 2006.

Nos termos do Instrumento Particular de 28 de julho de 2006, com caráter de escritura pública, na forma prevista no artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os proprietários RICARDO FURLAN RODRIGUES e EVELY MARIA DE OLIVEIRA, ambos anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE a parte ideal correspondente a 91,31% do imóvel desta matrícula, ao BANCO INDUSVAL S/A, com sede na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF nº 61.024.352/0001-71, para garantir a dívida no valor de R\$8.500.000,00, contraída através do Contrato de Mutuo/Financiamento nº 25.983, firmado em 28 de julho de 2006, onde o fiduciário concedeu à empresa H GUEDES ENGENHARIA LTDA, com sede na Rua Quatá, nº 930-A, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF nº 60.873.809/0001-50, crédito que será pago em 24 parcelas, mensais e consecutivas, nos valores de R\$309.527,60, cada uma, vencendo-se a primeira em 26 de setembro de 2006, sendo a vigésima quarta a última em 26 de agosto de 2008, Tipo de Encargos: Flutuantes. Taxa de Juros da Operação: 1% ao mês acrescido da flutuação acumulada da Taxa de Referência CDI Over. Metodologia de cálculo de juros: Juros Compostos, capitalizados mensalmente. A presente ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ABRANGE AINDA O IMÓVEL DA MATRÍCULA nº 71.070, desta Serventia. O título, com as demais cláusulas e condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data.

Continua no Verso

71.070

4

LVRO Nº 2 - REGISTRO CERAL

O Escrevente Autorizado,



DARLI APARECIDO MARTINELLI

Av. 15, em 26 de novembro de 2008.

Fica CANCELADO o registro nº 14, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a conseqüente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Este cancelamento é feito à vista do tempo de quitação fornecido pelo credor BANCO INDUSVAL S/A, anteriormente qualificado, nos termos do instrumento particular de 24 de novembro de 2008.

A Escrevente,



CAROLINA NELBER DE SOUZA

O Escrevente Autorizado,



MÁRCIO ANTONIO FILINTO

R. 15, em 17 de maio de 2011

Pela escritura pública de 03 de maio de 2011, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 537, Páginas 306/307, a co-proprietária EVELY MARIA DE OLIVEIRA, anteriormente qualificada, residente e domiciliada na Rua José Maria Lisboa, nº 696, apartamento 122, Bairro Jardins São Paulo/SP DODU a PARTE IDEAL correspondente a 45,666% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$3.959.292,34 e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, residente e domiciliado na Rua Quatã, nº 930, Vila Olímpia, São Paulo/SP.

A Escrevente Autorizada,



DENISE SCHAFFRAN

Av. 17, em 17 de maio de 2011.

Com base na Relação de Logradouros Oficiais fornecida pela Prefeitura Municipal local, Divisão de Estatística e Cadastro, procedo a presente avertação para constar que o nome correto de via pública referida nesta matrícula é RUA TIRADENTES

Continua na Ficha Nº 5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DEBLE JOAQUIM e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 28/05/2015 às 15:54, sob o número WSBO15700702177. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003916-60.2015.8.26.0564 e código 839DA2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

71.070

6

Em 17 de maio de 2013

A Escrevente Autorizada,

*Denise Schafraun*  
DENISE SCHAFFRAN

R 18, em 26 de janeiro de 2012

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 270521211 e Instrumento Aditivo, ambos de 18 de agosto de 2011, o coproprietário RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, HIPOTECOU a fração ideal de 91,31% do imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 71.071, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP em garantia de empréstimo que este concedeu a EMPARSANCO S.A., com sede na Rua Tiradentes, nº 3.207, Vila do Tanque, nesta cidade, anteriormente qualificada. Valor do empréstimo: R\$25.000.000,00. Valor total do empréstimo com encargos: R\$25.446.215,19. Local de Pagamento do Empréstimo: São Paulo/SP. Periodicidade de Realização da Prestação: Prestação Fixa. Condições de Pagamento do Empréstimo: Taxa mensal de Juros 0,836%; Taxa Anual Efetiva de 7,900%, mais 100% do CDI. Número de prestações 48. Valor Inicial: R\$689.250,32. Vencimento da primeira: 18 de setembro de 2011, vencimento da última: 18 de agosto de 2015. Os títulos, com as demais condições de financiamento estão sendo microfilmados nesta data.

O Escrevente,

*Bartolomeu Alves da Silva*  
BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

O Escrevente Autorizado,

*Marcio Antonio Filinto*  
MARCIO ANTONIO FILINTO

R 19, em 05 de abril de 2013

Pela Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro nº 400270875012 e Instrumento Aditivo, ambos de 31 de agosto de 2012, o coproprietário RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, HIPOTECOU a fração ideal de 91,31% do imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 71.071, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com

Continua no Verso

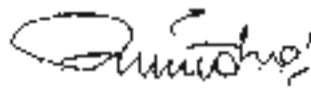
71.070

5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A Via Olímpia, em São Paulo/SP, em garantia do empréstimo que este concedeu a EMPARSANCO S/A, com sede na Rua Tiradentes, nº 3 207, Bairro Montanhão, nesta cidade, anteriormente qualificada, Valor do empréstimo: R\$4.905.689,96. Valor total do empréstimo com encargos: R\$5.000.000,00 Local de Pagamento do Empréstimo: São Paulo/SP Períodicidade de Registro da Prestação: Prestação Fixa Condições de Pagamento do Empréstimo Taxa Juros Efetiva Mensal de 0,887%, Taxa Anual Efetiva de 8,500% mais 100% do CDI. Número de prestações: 48. Valor Inicial: R\$76.915,04. Vencimento da primeira: 01 de outubro de 2012. Vencimento da última: 02 de setembro de 2016 Os títulos, com as demais condições do financiamento estão sendo microfilmados nesta data

A escritura autorizada

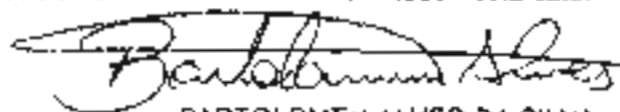


SIMONE APARECIDA ANDRADE

Av.20, em 05 de abril de 2013.

Nos termos do Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de 25 de outubro de 2012, puxado a presente averbação para constar que, EMPARSANCO S/A, na qualidade de devedora fiduciária, e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, na qualidade de credor fiduciário todos anteriormente qualificados, resolveram ADITAR a Cédula de Crédito Bancário que deu origem ao R.18, desta matrícula para constar o seguinte: Aos juros acumulados até 25 de outubro de 2012, serão pagos integralmente em 25 de outubro de 2012: Em 19/09/2011, 18/10/2011, 18/11/2011, 19/12/2011, 18/01/2012, 22/02/2012, 19/03/2012, 18/04/2012, 18/05/2012, 18/06/2012, 18/07/2012, 20/08/2012 e 18/09/2012, o CLIENTE amortizou parcialmente a mencionada Cédula, pagando ao BANCO o valor de R\$593.246,34, R\$574.965,40, R\$159.909,14, R\$160.114,20, R\$155.125,35, R\$181.338,14, R\$572.691,61, R\$595.126,16, R\$594.892,58, R\$594.889,61, R\$590.842,26, R\$608.684,47, R\$865.211,14 e R\$890.710,65. Saldo Devedor da Cédula Aditada a partir de 25 de outubro de 2012: R\$23.874.486,75. O título, com as demais condições do financiamento está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,



BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

AV 21 em 10 de maio de 2013.

Atendendo ao requerimento de 27 de março de 2013, instruído com Certidão expedida aos 25 de março de 2013, pelo Responsável do Serviço de Distribuição Cível do  
**Continua na Ficha Nº 6**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP

71.070

6

Em 10 de maio de 2013

Fórum da Comarca de Bebedouro/SP, Sr. Paulo Sérgio Guedes Fernandes, procedo à presente averbação, com fundamento no artigo 815-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 21 de outubro de 2008, da Ação de Execução de Título Extrajudicial em curso perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Bebedouro/SP, processo nº 0008727-48.2009.8.26.0072, movida por JR SISTEMAS E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 55.113.708/0001-40, com sede na Avenida Doutor Paschoal, nº 277, Jardim Giranda, na cidade de Bebedouro/SP, em face de EMPARSANÇO S.A, anteriormente qualificada, cujo valor da causa é de R\$1.527.804,47

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV 22, em 12 de agosto de 2013.

Atendendo ao requerimento de 23 de julho de 2013 instruído com Certidão expedida aos 22 de julho de 2013, assinada digitalmente por Rosaine Iera procedo à presente averbação, com fundamento no artigo 815-A, do Código de Processo Civil, para constar a distribuição aos 11 de julho de 2013, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso, em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, processo nº 1146397-43.2013.8.26.0100, movida por TAM AVIAÇÃO EXECUTIVA E TAXI AÉREO S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.045.457/0001-16, com sede na Rua Monsenhor Antônio Pape, nº 94, Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, em face de RI GUEDES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.873.909/0001-50, e RICARDO FURLAN RODRIGUES, anteriormente qualificado, cujo valor da causa é de R\$448.661,70.

O Escrevente Autorizado,

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente copia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da LEI Nº 11.601/2007, LIGADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel O terreno e edificação, na cidade de São Bernardo do Campo, sendo e hora abaixo indicadas

O Escrevente Autorizado Marcelo Barbosa de Oliveira  
 A Primeira Circunscrição Imobiliária do Estado de São Paulo inscrita no 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/12/1912 ao 2º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/1/1912 a 25/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 a 31/08/1931; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 21/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 22/11/1942 a 07/08/1954; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 08/08/1954 a 08/08/1955; e 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 08/08/1955 até a presente data.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
Marcelo Barbosa de Oliveira  
Escrevente Autorizado

At. Oliveira 04 21 22  
At. Barbosa 05 22 23  
At. Pires 06 23 24  
At. Pires 07 24 25  
At. Pires 08 25 26  
At. Pires 09 26 27  
At. Pires 10 27 28  
At. Pires 11 28 29  
At. Pires 12 29 30  
At. Pires 13 30 31  
At. Pires 14 31 32  
At. Pires 15 32 33  
At. Pires 16 33 34  
At. Pires 17 34 35  
At. Pires 18 35 36  
At. Pires 19 36 37  
At. Pires 20 37 38  
At. Pires 21 38 39  
At. Pires 22 39 40  
At. Pires 23 40 41  
At. Pires 24 41 42  
At. Pires 25 42 43  
At. Pires 26 43 44  
At. Pires 27 44 45  
At. Pires 28 45 46  
At. Pires 29 46 47  
At. Pires 30 47 48  
At. Pires 31 48 49  
At. Pires 32 49 50  
At. Pires 33 50 51  
At. Pires 34 51 52  
At. Pires 35 52 53  
At. Pires 36 53 54  
At. Pires 37 54 55  
At. Pires 38 55 56  
At. Pires 39 56 57  
At. Pires 40 57 58  
At. Pires 41 58 59  
At. Pires 42 59 60  
At. Pires 43 60 61  
At. Pires 44 61 62  
At. Pires 45 62 63  
At. Pires 46 63 64  
At. Pires 47 64 65  
At. Pires 48 65 66  
At. Pires 49 66 67  
At. Pires 50 67 68  
At. Pires 51 68 69  
At. Pires 52 69 70  
At. Pires 53 70 71  
At. Pires 54 71 72  
At. Pires 55 72 73  
At. Pires 56 73 74  
At. Pires 57 74 75  
At. Pires 58 75 76  
At. Pires 59 76 77  
At. Pires 60 77 78  
At. Pires 61 78 79  
At. Pires 62 79 80  
At. Pires 63 80 81  
At. Pires 64 81 82  
At. Pires 65 82 83  
At. Pires 66 83 84  
At. Pires 67 84 85  
At. Pires 68 85 86  
At. Pires 69 86 87  
At. Pires 70 87 88  
At. Pires 71 88 89  
At. Pires 72 89 90  
At. Pires 73 90 91  
At. Pires 74 91 92  
At. Pires 75 92 93  
At. Pires 76 93 94  
At. Pires 77 94 95  
At. Pires 78 95 96  
At. Pires 79 96 97  
At. Pires 80 97 98  
At. Pires 81 98 99  
At. Pires 82 99 100  
At. Pires 83 100 101  
At. Pires 84 101 102  
At. Pires 85 102 103  
At. Pires 86 103 104  
At. Pires 87 104 105  
At. Pires 88 105 106  
At. Pires 89 106 107  
At. Pires 90 107 108  
At. Pires 91 108 109  
At. Pires 92 109 110  
At. Pires 93 110 111  
At. Pires 94 111 112  
At. Pires 95 112 113  
At. Pires 96 113 114  
At. Pires 97 114 115  
At. Pires 98 115 116  
At. Pires 99 116 117  
At. Pires 100 117 118  
At. Pires 101 118 119  
At. Pires 102 119 120  
At. Pires 103 120 121  
At. Pires 104 121 122  
At. Pires 105 122 123  
At. Pires 106 123 124  
At. Pires 107 124 125  
At. Pires 108 125 126  
At. Pires 109 126 127  
At. Pires 110 127 128  
At. Pires 111 128 129  
At. Pires 112 129 130  
At. Pires 113 130 131  
At. Pires 114 131 132  
At. Pires 115 132 133  
At. Pires 116 133 134  
At. Pires 117 134 135  
At. Pires 118 135 136  
At. Pires 119 136 137  
At. Pires 120 137 138  
At. Pires 121 138 139  
At. Pires 122 139 140  
At. Pires 123 140 141  
At. Pires 124 141 142  
At. Pires 125 142 143  
At. Pires 126 143 144  
At. Pires 127 144 145  
At. Pires 128 145 146  
At. Pires 129 146 147  
At. Pires 130 147 148  
At. Pires 131 148 149  
At. Pires 132 149 150  
At. Pires 133 150 151  
At. Pires 134 151 152  
At. Pires 135 152 153  
At. Pires 136 153 154  
At. Pires 137 154 155  
At. Pires 138 155 156  
At. Pires 139 156 157  
At. Pires 140 157 158  
At. Pires 141 158 159  
At. Pires 142 159 160  
At. Pires 143 160 161  
At. Pires 144 161 162  
At. Pires 145 162 163  
At. Pires 146 163 164  
At. Pires 147 164 165  
At. Pires 148 165 166  
At. Pires 149 166 167  
At. Pires 150 167 168  
At. Pires 151 168 169  
At. Pires 152 169 170  
At. Pires 153 170 171  
At. Pires 154 171 172  
At. Pires 155 172 173  
At. Pires 156 173 174  
At. Pires 157 174 175  
At. Pires 158 175 176  
At. Pires 159 176 177  
At. Pires 160 177 178  
At. Pires 161 178 179  
At. Pires 162 179 180  
At. Pires 163 180 181  
At. Pires 164 181 182  
At. Pires 165 182 183  
At. Pires 166 183 184  
At. Pires 167 184 185  
At. Pires 168 185 186  
At. Pires 169 186 187  
At. Pires 170 187 188  
At. Pires 171 188 189  
At. Pires 172 189 190  
At. Pires 173 190 191  
At. Pires 174 191 192  
At. Pires 175 192 193  
At. Pires 176 193 194  
At. Pires 177 194 195  
At. Pires 178 195 196  
At. Pires 179 196 197  
At. Pires 180 197 198  
At. Pires 181 198 199  
At. Pires 182 199 200  
At. Pires 183 200 201  
At. Pires 184 201 202  
At. Pires 185 202 203  
At. Pires 186 203 204  
At. Pires 187 204 205  
At. Pires 188 205 206  
At. Pires 189 206 207  
At. Pires 190 207 208  
At. Pires 191 208 209  
At. Pires 192 209 210  
At. Pires 193 210 211  
At. Pires 194 211 212  
At. Pires 195 212 213  
At. Pires 196 213 214  
At. Pires 197 214 215  
At. Pires 198 215 216  
At. Pires 199 216 217  
At. Pires 200 217 218  
At. Pires 201 218 219  
At. Pires 202 219 220  
At. Pires 203 220 221  
At. Pires 204 221 222  
At. Pires 205 222 223  
At. Pires 206 223 224  
At. Pires 207 224 225  
At. Pires 208 225 226  
At. Pires 209 226 227  
At. Pires 210 227 228  
At. Pires 211 228 229  
At. Pires 212 229 230  
At. Pires 213 230 231  
At. Pires 214 231 232  
At. Pires 215 232 233  
At. Pires 216 233 234  
At. Pires 217 234 235  
At. Pires 218 235 236  
At. Pires 219 236 237  
At. Pires 220 237 238  
At. Pires 221 238 239  
At. Pires 222 239 240  
At. Pires 223 240 241  
At. Pires 224 241 242  
At. Pires 225 242 243  
At. Pires 226 243 244  
At. Pires 227 244 245  
At. Pires 228 245 246  
At. Pires 229 246 247  
At. Pires 230 247 248  
At. Pires 231 248 249  
At. Pires 232 249 250  
At. Pires 233 250 251  
At. Pires 234 251 252  
At. Pires 235 252 253  
At. Pires 236 253 254  
At. Pires 237 254 255  
At. Pires 238 255 256  
At. Pires 239 256 257  
At. Pires 240 257 258  
At. Pires 241 258 259  
At. Pires 242 259 260  
At. Pires 243 260 261  
At. Pires 244 261 262  
At. Pires 245 262 263  
At. Pires 246 263 264  
At. Pires 247 264 265  
At. Pires 248 265 266  
At. Pires 249 266 267  
At. Pires 250 267 268  
At. Pires 251 268 269  
At. Pires 252 269 270  
At. Pires 253 270 271  
At. Pires 254 271 272  
At. Pires 255 272 273  
At. Pires 256 273 274  
At. Pires 257 274 275  
At. Pires 258 275 276  
At. Pires 259 276 277  
At. Pires 260 277 278  
At. Pires 261 278 279  
At. Pires 262 279 280  
At. Pires 263 280 281  
At. Pires 264 281 282  
At. Pires 265 282 283  
At. Pires 266 283 284  
At. Pires 267 284 285  
At. Pires 268 285 286  
At. Pires 269 286 287  
At. Pires 270 287 288  
At. Pires 271 288 289  
At. Pires 272 289 290  
At. Pires 273 290 291  
At. Pires 274 291 292  
At. Pires 275 292 293  
At. Pires 276 293 294  
At. Pires 277 294 295  
At. Pires 278 295 296  
At. Pires 279 296 297  
At. Pires 280 297 298  
At. Pires 281 298 299  
At. Pires 282 299 300  
At. Pires 283 300 301  
At. Pires 284 301 302  
At. Pires 285 302 303  
At. Pires 286 303 304  
At. Pires 287 304 305  
At. Pires 288 305 306  
At. Pires 289 306 307  
At. Pires 290 307 308  
At. Pires 291 308 309  
At. Pires 292 309 310  
At. Pires 293 310 311  
At. Pires 294 311 312  
At. Pires 295 312 313  
At. Pires 296 313 314  
At. Pires 297 314 315  
At. Pires 298 315 316  
At. Pires 299 316 317  
At. Pires 300 317 318  
At. Pires 301 318 319  
At. Pires 302 319 320  
At. Pires 303 320 321  
At. Pires 304 321 322  
At. Pires 305 322 323  
At. Pires 306 323 324  
At. Pires 307 324 325  
At. Pires 308 325 326  
At. Pires 309 326 327  
At. Pires 310 327 328  
At. Pires 311 328 329  
At. Pires 312 329 330  
At. Pires 313 330 331  
At. Pires 314 331 332  
At. Pires 315 332 333  
At. Pires 316 333 334  
At. Pires 317 334 335  
At. Pires 318 335 336  
At. Pires 319 336 337  
At. Pires 320 337 338  
At. Pires 321 338 339  
At. Pires 322 339 340  
At. Pires 323 340 341  
At. Pires 324 341 342  
At. Pires 325 342 343  
At. Pires 326 343 344  
At. Pires 327 344 345  
At. Pires 328 345 346  
At. Pires 329 346 347  
At. Pires 330 347 348  
At. Pires 331 348 349  
At. Pires 332 349 350  
At. Pires 333 350 351  
At. Pires 334 351 352  
At. Pires 335 352 353  
At. Pires 336 353 354  
At. Pires 337 354 355  
At. Pires 338 355 356  
At. Pires 339 356 357  
At. Pires 340 357 358  
At. Pires 341 358 359  
At. Pires 342 359 360  
At. Pires 343 360 361  
At. Pires 344 361 362  
At. Pires 345 362 363  
At. Pires 346 363 364  
At. Pires 347 364 365  
At. Pires 348 365 366  
At. Pires 349 366 367  
At. Pires 350 367 368  
At. Pires 351 368 369  
At. Pires 352 369 370  
At. Pires 353 370 371  
At. Pires 354 371 372  
At. Pires 355 372 373  
At. Pires 356 373 374  
At. Pires 357 374 375  
At. Pires 358 375 376  
At. Pires 359 376 377  
At. Pires 360 377 378  
At. Pires 361 378 379  
At. Pires 362 379 380  
At. Pires 363 380 381  
At. Pires 364 381 382  
At. Pires 365 382 383  
At. Pires 366 383 384  
At. Pires 367 384 385  
At. Pires 368 385 386  
At. Pires 369 386 387  
At. Pires 370 387 388  
At. Pires 371 388 389  
At. Pires 372 389 390  
At. Pires 373 390 391  
At. Pires 374 391 392  
At. Pires 375 392 393  
At. Pires 376 393 394  
At. Pires 377 394 395  
At. Pires 378 395 396  
At. Pires 379 396 397  
At. Pires 380 397 398  
At. Pires 381 398 399  
At. Pires 382 399 400  
At. Pires 383 400 401  
At. Pires 384 401 402  
At. Pires 385 402 403  
At. Pires 386 403 404  
At. Pires 387 404 405  
At. Pires 388 405 406  
At. Pires 389 406 407  
At. Pires 390 407 408  
At. Pires 391 408 409  
At. Pires 392 409 410  
At. Pires 393 410 411  
At. Pires 394 411 412  
At. Pires 395 412 413  
At. Pires 396 413 414  
At. Pires 397 414 415  
At. Pires 398 415 416  
At. Pires 399 416 417  
At. Pires 400 417 418  
At. Pires 401 418 419  
At. Pires 402 419 420  
At. Pires 403 420 421  
At. Pires 404 421 422  
At. Pires 405 422 423  
At. Pires 406 423 424  
At. Pires 407 424 425  
At. Pires 408 425 426  
At. Pires 409 426 427  
At. Pires 410 427 428  
At. Pires 411 428 429  
At. Pires 412 429 430  
At. Pires 413 430 431  
At. Pires 414 431 432  
At. Pires 415 432 433  
At. Pires 416 433 434  
At. Pires 417 434 435  
At. Pires 418 435 436  
At. Pires 419 436 437  
At. Pires 420 437 438  
At. Pires 421 438 439  
At. Pires 422 439 440  
At. Pires 423 440 441  
At. Pires 424 441 442  
At. Pires 425 442 443  
At. Pires 426 443 444  
At. Pires 427 444 445  
At. Pires 428 445 446  
At. Pires 429 446 447  
At. Pires 430 447 448  
At. Pires 431 448 449  
At. Pires 432 449 450  
At. Pires 433 450 451  
At. Pires 434 451 452  
At. Pires 435 452 453  
At. Pires 436 453 454  
At. Pires 437 454 455  
At. Pires 438 455 456  
At. Pires 439 456 457  
At. Pires 440 457 458  
At. Pires 441 458 459  
At. Pires 442 459 460  
At. Pires 443 460 461  
At. Pires 444 461 462  
At. Pires 445 462 463  
At. Pires 446 463 464  
At. Pires 447 464 465  
At. Pires 448 465 466  
At. Pires 449 466 467  
At. Pires 450 467 468  
At. Pires 451 468 469  
At. Pires 452 469 470  
At. Pires 453 470 471  
At. Pires 454 471 472  
At. Pires 455 472 473  
At. Pires 456 473 474  
At. Pires 457 474 475  
At. Pires 458 475 476  
At. Pires 459 476 477  
At. Pires 460 477 478  
At. Pires 461 478 479  
At. Pires 462 479 480  
At. Pires 463 480 481  
At. Pires 464 481 482  
At. Pires 465 482 483  
At. Pires 466 483 484  
At. Pires 467 484 485  
At. Pires 468 485 486  
At. Pires 469 486 487  
At. Pires 470 487 488  
At. Pires 471 488 489  
At. Pires 472 489 490  
At. Pires 473 490 491  
At. Pires 474 491 492  
At. Pires 475 492 493  
At. Pires 476 493 494  
At. Pires 477 494 495  
At. Pires 478 495 496  
At. Pires 479 496 497  
At. Pires 480 497 498  
At. Pires 481 498 499  
At. Pires 482 499 500  
At. Pires 483 500 501  
At. Pires 484 501 502  
At. Pires 485 502 503  
At. Pires 486 503 504  
At. Pires 487 504 505  
At. Pires 488 505 506  
At. Pires 489 506 507  
At. Pires 490 507 508  
At. Pires 491 508 509  
At. Pires 492 509 510  
At. Pires 493 510 511  
At. Pires 494 511 512  
At. Pires 495 512 513  
At. Pires 496 513 514  
At. Pires 497 514 515  
At. Pires 498 515 516  
At. Pires 499 516 517  
At. Pires 500 517 518  
At. Pires 501 518 519  
At. Pires 502 519 520  
At. Pires 503 520 521  
At. Pires 504 521 522  
At. Pires 505 522 523  
At. Pires 506 523 524  
At. Pires 507 524 525  
At. Pires 508 525 526  
At. Pires 509 526 527  
At. Pires 510 527 528  
At. Pires 511 528 529  
At. Pires 512 529 530  
At. Pires 513 530 531  
At. Pires 514 531 532  
At. Pires 515 532 533  
At. Pires 516 533 534  
At. Pires 517 534 535  
At. Pires 518 535 536  
At. Pires 519 536 537  
At. Pires 520 537 538  
At. Pires 521 538 539  
At. Pires 522 539 540  
At. Pires 523 540 541  
At. Pires 524 541 542  
At. Pires 525 542 543  
At. Pires 526 543 544  
At. Pires 527 544 545  
At. Pires 528 545 546  
At. Pires 529 546 547  
At. Pires 530 547 548  
At. Pires 531 548 549  
At. Pires 532 549 550  
At. Pires 533 550 551  
At. Pires 534 551 552  
At. Pires 535 552 553  
At. Pires 536 553 554  
At. Pires 537 554 555  
At. Pires 538 555 556  
At. Pires 539 556 557  
At. Pires 540 557 558  
At. Pires 541 558 559  
At. Pires 542 559 560  
At. Pires 543 560 561  
At. Pires 544 561 562  
At. Pires 545 562 563  
At. Pires 546 563 564  
At. Pires 547 564 565  
At. Pires 548 565 566  
At. Pires 549 566 567  
At. Pires 550 567 568  
At. Pires 551 568 569  
At. Pires 552 569 570  
At. Pires 553 570 571  
At. Pires 554 571 572  
At. Pires 555 572 573  
At. Pires 556 573 574  
At. Pires 557 574 575  
At. Pires 558 575 576  
At. Pires 559 576 577  
At. Pires 560 577 578  
At. Pires 561 578 579  
At. Pires 562 579 580  
At. Pires 563 580 581  
At. Pires 564 581 582  
At. Pires 565 582 583  
At. Pires 566 583 584  
At. Pires 567 584 585  
At. Pires 568 585 586  
At. Pires 569 586 587  
At. Pires 570 587 588  
At. Pires 571 588 589  
At. Pires 572 589 590  
At. Pires 573 590 591  
At. Pires 574 591 592  
At. Pires 575 592 593  
At. Pires 576 593 594  
At. Pires 577 594 595  
At. Pires 578 595 596  
At. Pires 579 596 597  
At. Pires 580 597 598  
At. Pires 581 598 599  
At. Pires 582 599 600  
At. Pires 583 600 601  
At. Pires 584 601 602  
At. Pires 585 602 603  
At. Pires 586 603 604  
At. Pires 587 604 605  
At. Pires 588 605 606  
At. Pires 589 606 607  
At. Pires 590 607 608  
At. Pires 591 608 609  
At. Pires 592 609 610  
At. Pires 593 610 611  
At. Pires 594 611 612  
At. Pires 595 612 613  
At. Pires 596 613 614  
At. Pires 597 614 615  
At. Pires 598 615 616  
At. Pires 599 616 617  
At. Pires 600 617 618  
At. Pires 601 618 619  
At. Pires 602 619 620  
At. Pires 603 620 621  
At. Pires 604 621 622  
At. Pires 605 622 623  
At. Pires 606 623 624  
At. Pires 607 624 625  
At. Pires 608 625 626  
At. Pires 609 626 627  
At. Pires 610 627 628  
At. Pires 611 628 629  
At. Pires 612 629 630  
At. Pires 613 630 631  
At. Pires 614 631 632  
At. Pires 615 632 6