



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO ADMINISTRATIVO - PAULIPREV

Aos 11 dias do mês de agosto de 2025, às 18 horas e 10 minutos, reuniram-se de forma virtual os membros do Conselho Administrativo nomeados através do Decretos nº 8.894 de 12 de maio de 2025, Edson Tomaz, Sandra Casassa, Fabiano Drudi, Fabio Ceconelo, Vaniza Ghidotti, Idu Albino Ribeiro, Erick Santos Paiva, Ligian Kalvon e Claudia Bearzotti, além do Diretor Presidente do Instituto Pauliprev, Marcos André Breda, do Diretor Financeiro Douglas Municelli e dos membros do Comitê de Investimentos Adelson Chaves, Ronaldo Nakada e Marcos Sambo para deliberar sobre a pauta publicada na secretaria do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PauliPrev, conforme regimento interno do Conselho.

É importante esclarecer, que a íntegra das reuniões deste Conselho Administrativo encontra-se disponível em meio eletrônico, no canal do PauliPrev (<https://www.youtube.com/c/pauliprev/featured>) e no site do Instituto, <https://pauliprev.sp.gov.br/>, aos quais todos podem ter acesso. Sendo assim, a presente ata é destinada à ratificação e a transcrição de maneira sucinta, dessas gravações. Todos os atos ocorridos nas reuniões, encontram-se registrados nas referidas mídias, as quais deverão ser consultadas para a visão da totalidade dos acontecimentos.

- 1) Deliberação sobre a aprovação da ata da reunião extraordinária dos Conselhos Administrativo e Fiscal, realizada no dia 02/06/2025 e da reunião ordinária do Conselho Administrativo, realizada no dia 14/07/2025;
- 2) Informações sobre a prorrogação contratual com o CIEE – Centro de Integração Empresa Escola, para manutenção de estagiário para a Procuradoria Jurídica Autárquica, nos termos da Lei Municipal nº 3.733/2019;
- 3) Ratificação sobre a aprovação da expressão do voto a ser proferido em acordo para venda de ativo de fundo ilíquido, bem como de resgate e realocação de investimentos de fundo de ações para reinvestimento em fundo DI, derivado de desenquadramento passivo, nos termos da Resolução CMN nº 4.963/2021, em acordo com as estratégias definidas na Política de Investimentos 2025 e da ata de reunião extraordinária nº 09/2025 do Comitê de Investimentos, enviada, discutida e deliberada previamente;
- 4) Deliberação sobre a aplicação de valores a serem recebidos de cupons semestrais de títulos públicos, em fundos já existentes e com rentabilidade adequada aos objetivos da meta atuarial, até nova deliberação junto ao Conselho de Administração;
- 5) Apresentação do Relatório de Governança Corporativa, data base 2024;
- 6) Assuntos diversos.

A Presidente do Conselho Administrativo, Sandra, deu início a reunião desejando boas-vindas a todos e lê os itens da pauta.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

Item 01. Deliberação sobre a aprovação da ata da reunião extraordinária dos Conselhos Administrativo e Fiscal, realizada no dia 02/06/2025 e da reunião ordinária do Conselho Administrativo, realizada no dia 14/07/2025 – Conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 02. Informações sobre a prorrogação contratual com o CIEE – Centro de Integração Empresa Escola, para manutenção de estagiário para a Procuradoria Jurídica Autárquica, nos termos da Lei Municipal nº 3.733/2019 – Sandra registra que o valor atual é de R\$ 63,00 mensais, passando para R\$ 69,90 mensais na prorrogação contratual. Item é colocado em deliberação e conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 03. Ratificação sobre a aprovação da expressão do voto a ser proferido em acordo para venda de ativo de fundo ilíquido, bem como de resgate e realocação de investimentos de fundo de ações para reinvestimento em fundo DI, derivado de desenquadramento passivo, nos termos da Resolução CMN nº 4.963/2021, em acordo com as estratégias definidas na Política de Investimentos 2025 e da ata de reunião extraordinária nº 09/2025 do Comitê de Investimentos, enviada, discutida e deliberada previamente – Sandra diz que o item foi amplamente discutido pelos conselheiros no grupo de WhatsApp; pergunta aos conselheiros se restou alguma dúvida, conselheiros acenam que não. Ratifica dizendo que os conselheiros, por unanimidade, seguiram o deliberado pelo Comitê de Investimentos.

Item 04. Deliberação sobre a aplicação de valores a serem recebidos de cupons semestrais de títulos públicos, em fundos já existentes e com rentabilidade adequada aos objetivos da meta atuarial, até nova deliberação junto ao Conselho de Administração – Douglas que apresenta os dados, informa serem 287.446 títulos públicos, com valor total estimado em R\$ 38.602.699,74 e com vencimento em 15/08/2025. A indicação é a aplicação de R\$ 14,5 milhões no Fundo BB Prev Perfil, que é o fundo do aporte, e R\$ 24,1 milhões no Fundo BB Prev RF Retorno Total, fundo previdenciário. Sandra coloca em deliberação e conselheiros aprovam por unanimidade.

Item 05. Apresentação do Relatório de Governança Corporativa, data base 2024 – Sandra passa a palavra ao Douglas que inicia a apresentação trazendo a composição da Diretoria Executiva, do Quadro de Servidores, dos Conselhos Administrativo e do Fiscal e do Comitê de Investimentos no exercício de 2024.

- Dados dos Segurados, Receitas e Despesas – fechamos 2024 com 1891 aposentadorias, um gasto total de R\$ 247.013.634,81 e um aumento de 15% em relação a 2023. Já as pensões, fechamos com 176 pensões, representando um gasto total de R\$ 14.810.169,81 e um aumento de 14% em relação a 2023. Terminamos 2024 com o quadro estável de conselheiros e de servidores ativos, sendo a variação de valores dada pela correção de vencimentos. Houve aumento nas receitas, o equivalente a 16,2% em relação ao exercício de 2023. As despesas previdenciárias também tiveram aumento, o equivalente a 16,3%. Apresenta os dados das compensações previdenciárias no decorrer de 2024, ano em que o estoque de processo solicitados e em análise foram aprovados, trazendo um aumento de 754,8% em relação a 2023, sendo um total de R\$ 85.176.762,03 em compensações realizadas. Os parcelamentos e outras receitas apresentaram um aumento de 9,6%. O balanço de 2024 apresentou saldo financeiro positivo em R\$ 199.711.341,86.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- Evolução da Situação Atuarial – Douglas apresenta o comparativo do acumulado projetado para aposentadoria, através do Censo Previdenciário de 2018, e o acumulado realizado até o exercício de 2024. A Folha Mensal fechou em R\$ 58.482.806,98, com remuneração média de R\$ 10.020,07 para os ativos, R\$ 10.435,96 para os aposentados e R\$ 6.562,49 para os pensionistas. Houve aumento na Reserva a Amortizar em 7,7%; a Situação Técnica Atuarial fechou em -R\$ 1.273.510.410.
- Gestão de Investimentos – encerramos 2024 em R\$ 1.754.443.006,00 com 79% da carteira em renda fixa. Traz um comparativo entre Rentabilidade e Benchmark dos ativos; Rentabilidade e Meta Atuarial. Apresenta o Histórico de Rentabilidade mês a mês, fechando 2024 com rentabilidade de 10,35%, ou seja, +0,35% do esperado. Em 2024, foram recuperados R\$ 7,11 mi, resultando um acumulado de R\$ 122,44 mi recuperados desde o ano de 2019.
- Atividades dos Órgãos Colegiados – é apresentado um resumo de cada reunião realizada pelo Conselho Administrativo, Conselho Fiscal e pelo Comitê de Investimentos.
- Atividades Institucionais – Apresenta o Quadro de Pessoal; a Gestão do Custo Administrativo e o resultado do custo realizado representa 0,91% sobre o valor permitido pela legislação. Apresenta todos os contratos em andamento; a quantidade de benefícios concedidos por tipo de benefício; a quantidade de atendimentos realizados pelo Departamento de Previdência do Instituto por canal de atendimento. Houve redução em 12% nos atendimentos de auxílio doença realizados pelo Departamento de Perícias. Em Transparência e Tempestividade, reforça as informações disponibilizadas no site do Instituto. Erick parabeniza a performance do Comitê de Investimentos nas ações e decisões assertivas e acertadas diante do comportamento atual de incerteza do mercado financeiro. Edson agradece e ratifica fala do Erick. Fábio também parabeniza. Sandra agradece ao Douglas e toda a equipe.

Item 06. Assuntos diversos – Fábio registra elogio ao atendimento prestado pelo servidor Bruno juntamente com a Diretora de Previdência, Beatriz, à uma servidora da Câmara que teve a aposentadoria não registrada pelo Tribunal de Contas. Diz ter acompanhado e o atendimento foi muito bem explicado; parabeniza toda a equipe.

A Presidente do Conselho agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião.

Término às 19:00h.

Paulínia, 11 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
IDU ALBINO RIBEIRO
Data: 29/09/2025 10:04:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Documento assinado digitalmente
EDSON TOMAZ
Data: 29/09/2025 10:45:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Idu Albino Ribeiro

Edson Tomaz



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
SANDRA ARIADNE CASASSA
Data: 29/09/2025 08:48:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Sandra Ariadne Casassa
Presidente Conselho Administrativo

Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
FABIANO DOMINGOS DRUDI
Data: 29/09/2025 13:00:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabiano Domingos Drudi
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
FABIO CECONELO
Data: 29/09/2025 10:42:24-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabio Cecconelo
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
ERICK SANTOS PAIVA
Data: 29/09/2025 11:36:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Erick Santos Paiva
Conselheiro Administrativo

Documento assinado digitalmente
VANIZA GHIDOTTI
Data: 02/10/2025 18:16:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Vaniza Ghidotti
Conselheira Administrativa

Documento assinado digitalmente
LIGIAN REGINA KALVON
Data: 29/09/2025 10:48:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ligian Regina Kalvon
Conselheira Administrativa

Documento assinado digitalmente
CLAUDIA BEARZOTTI POMPEU
Data: 29/09/2025 09:30:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cláudia Bearzotti Pompeu
Conselheira Administrativa

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

2º TERMO ADITIVO DO CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ENTRE SI FAZEM O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA E O CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA – CIEE

CONTRATO Nº : 07/2023
INÍCIO VIGÊNCIA DO CONTRATO: 16/08/2023
DISPENSA DE LICITAÇÃO : 19/2023
ADITAMENTO Nº : 2º TERMO
VIGÊNCIA : 16/08/2025 A 16/08/2026

Pelo presente termo aditivo, de um lado o **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULÍNIA PREVI**, Autarquia Municipal com sede na Avenida dos Pioneiros, n.º 86, Santa Terezinha, no Município de Paulínia, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 04.882.772/0001-55, neste ato representada por seu Diretor Presidente **MARCOS ANDRÉ BREDÁ**, portador do RG n.º 20119635 SSP/SP e CPF n.º 138.031.708-85 e de outro lado, o **CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA – CIEE**, inscrito no CNPJ sob o n.º 61.600.839/0001-55, com sede à Rua Tabapuã, 445, Itaim Bibi, CEP 04533-001, São Paulo/SP, neste ato representado pela Gerente de Atendimento e Operações São Paulo Interior, Senhora, **ROSÂNGELA PEREIRA**, brasileira, casada, R.G. N.º 11.423.526-0 SSP/SP C.P.F. N.º 033.859.398-52, doravante designado simplesmente CONTRATADA, têm entre si, justo e acertado o aditamento ao contrato 07/2023 firmado em 16/08/2023.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Fica prorrogado por mais 12 (doze) meses o prazo previsto na Cláusula 3ª do contrato original, passando a avença a vigorar no período de 16 de agosto de 2025 a 16 de agosto de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA - Fica o valor estimado do contrato reajustado para R\$ 838,92 (oitocentos e trinta e oito reais e noventa e dois centavos) conforme variação anual de 5,93% do INPC do IBGE.

Parágrafo único - O valor de que trata esta cláusula será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, equivalentes a R\$ 69,91 (sessenta e nove reais e noventa e um centavos).

CLÁUSULA TERCEIRA – As despesas decorrentes da execução deste aditivo onerarão a dotação própria do orçamento vigente, codificada sob a rubrica nº 03.24.01.09.122.0121.2003.33903999

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

CLÁUSULA QUARTA - Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições previstas no contrato original firmado no dia 16 de agosto de 2023, que não colidam com as cláusulas deste aditamento.

E, por estarem assim justos e acertados, assinam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo fim.

Paulínia, 16/08/2024.

MARCOS ANDRÉ BREDÁ
Diretor Presidente do PAULIPREV
(CONTRATANTE)

CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA-ESCOLA – CIEE
ROSANGELA PEREIRA
Gerente Regional São Paulo Interior



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

TERMO DE CONTRATO Nº 007/2023
PROCESSO DE ADMINISTRATIVO Nº 026/2023
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 19/2023

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O PAULIPREV – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA E CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA – CIEE, DESTINADO À CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A REALIZAÇÃO DE ESTÁGIO E CONCESSÃO DE BOLSA DE ESTÁGIO A ESTUDANTES, COM DISPENSA DE LICITAÇÃO, NOS TERMOS DO INCISO XIII DO ART. 24 DA LEI 8.666/93.

O Instituto De Previdência Dos Funcionários Públicos De Paulínia, inscrito no CNPJ sob nº. 04.882.772/0001-55, isenta de Inscrição Estadual, com sede na Avenida dos Pioneiros, 86 - Bairro Santa Terezinha - Paulínia/SP - CEP: 13140-798, denominada simplesmente PAULIPREV, neste ato representada por seu Presidente, Marcos Andre Breda, portador do RG nº 20.119.635-9 e do CPF/MF nº 138.031.708-85 de ora em diante designada CONTRATANTE e o CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA ESCOLA – CIEE, associação filantrópica de direito privado, sem fins lucrativos e de fins não econômicos, beneficente de assistência social, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 61.600.839/0001-55, com sede à Rua Tabapuã, 445, Itaim Bibi, CEP 04533-001, São Paulo/SP, Unidade de Operação em Campinas – SP, inscrita no CNPJ/ME nº. 61.600.839/0008-21, neste ato representado pela Gerente de Atendimento e Operações São Paulo Interior, Senhora, ROSÂNGELA PEREIRA, brasileira, casada, R.G. N.º 11.423.526-0 SSP/SP C.P.F. N.º 033.859.398-52, a seguir denominada simplesmente CONTRATADA, tem entre si, justo e avençado e celebram por força do presente instrumento, e com fundamento no inciso II, do art. 24 da Lei 8.666/93 PARA A REALIZAÇÃO DE ESTÁGIO E CONCESSÃO DE BOLSA DE ESTÁGIO A ESTUDANTES, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - Este Contrato estabelece Cooperação Recíproca entre as partes, visando o desenvolvimento de atividades para promoção da integração ao mercado de trabalho, de acordo com a Constituição Federal (Art. 203, Inciso III e Art. 214, Inciso IV), através da operacionalização de programas de Estágio de Estudantes.

1.1. O Estágio de Estudantes, obrigatório ou não, será desenvolvido conforme determinação das diretrizes curriculares da etapa, modalidade e área de ensino e do projeto pedagógico do curso, informadas pelas Instituições de Ensino, nos termos da Lei nº. 11.788/08, tendo como finalidade a preparação para o trabalho produtivo de educandos.

1.2. A CONTRATADA, por força de lei e deste Contrato, não poderá perceber valores das instituições de ensino e nem exigir pagamento por parte dos estudantes.

1.3. A definição do período de estágio leva em conta o currículo do curso, o calendário escolar e a programação da unidade organizacional que recebe o estagiário, não podendo estender-se por mais de 4 (quatro) semestres, conforme estabelece a Lei nº. 11.788/08.

CLÁUSULA 2ª - A CONTRATANTE pagará, mensalmente, à CONTRATADA, com vencimento no último dia do mês, uma contribuição de **R\$ 63,86 (Sessenta e três reais e oitenta e**

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**

seis centavos) por estudante / mês, contratado ao abrigo deste Contrato. O pagamento será efetuado mediante nota fiscal e boleto bancário a ser enviado pela **CONTRATADA** à **CONTRATANTE** com, no mínimo 10 (dez) dias de antecedência da data do vencimento.

2.1. O valor total estimado do Contrato é de R\$ 766,32, correspondente aos serviços prestados pela **CONTRATADA** para contratação de 01 (um) estagiário.

2.2. A despesa onerará os recursos orçamentários e financeiros reservados na Despesa 03.24.01.09.122.0121.2003.33903999.

2.3. A **CONTRATANTE** será considerada devedora da contribuição mensal relativa a cada rescisão de TCE (termo de compromisso de estágio) não informada, até o mês da comunicação formal à **CONTRATADA**, nos termos da alínea "j" da cláusula 5ª.

2.4. O valor de contribuição, previsto nesta Cláusula 2ª e suas subcláusulas, a ser pago, por estagiário, será sempre integral e nunca proporcional aos dias estagiados, inclusive nos períodos de recesso.

2.5. Caso a **CONTRATANTE** não receba a nota fiscal e boleto no prazo ora informado deverá emitir o boleto no Portal da **CONTRATADA** na internet ou contatar a **CONTRATADA**, não sendo justo motivo para pagamento em atraso o não recebimento do boleto.

2.6 - O gestor responsável pelo acompanhamento, fiscalização, conferência e recebimento dos serviços prestados será o Sr. Ademilson Peres Goncalves, Operador de Microcomputador, Departamento de Recursos Humanos que será substituído pelo servidor Pedro Sant Ana Ferreira Scarabelo, Analista Previdenciário, Departamento de Recursos Humanos, em caso de impedimento do primeiro.

CLÁUSULA 3ª - A vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses consecutivos e ininterruptos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente e do Art. 57 da Lei Federal nº 8.666/93, desde que haja interesse desta Administração e que não seja denunciado por qualquer das partes, por escrito e com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias de seu vencimento.

3.1. As prorrogações do prazo de execução serão formalizadas mediante celebração dos termos de aditamento a este contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei Federal nº 8.666/1993.

3.2. Os preços serão fixos e irrevogáveis por um período de 12 (doze) meses, a contar da data de início do contrato, após esse período, os preços poderão ser reajustados de acordo com a variação do Índice INPC

3.3. A não prorrogação contratual por conveniência do **CONTRATANTE** não gerará à **CONTRATADA** direito a qualquer espécie de indenização.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

3.4. -Fica, em qualquer hipótese, ressalvada a possibilidade de alteração das condições contratadas em face de superveniência de leis e/ou normas federais ou municipais disciplinando a matéria.

3.5 - Em caso de atraso no pagamento dos valores indicados na Cláusula Segunda acima, incidirão sobre os valores em atraso multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da **CONTRATANTE** responder por eventuais perdas e danos comprovadamente causados à **CONTRATADA**.

3.6 - O presente Contrato poderá ser denunciado ou rescindido a qualquer tempo, desde que uma das partes notifique a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, para posterior celebração do Termo de Rescisão.

CLÁUSULA 4ª - CABERÁ À CONTRATADA:

- a) Manter instrumentos jurídicos específicos com as Instituições de Ensino, contendo as condições exigidas para a caracterização e definição do estágio de seus alunos;
- b) Obter da **CONTRATANTE** a identificação e características dos programas e das oportunidades de estágio a serem concedidas constando os critérios objetivos de seleção e escolha de candidatos;
- c) Encaminhar os estudantes à **CONTRATANTE**, após realização de processo seletivo, conforme procedimentos abaixo:
 - Elaborar Edital de Processo Seletivo em conjunto com a **CONTRATANTE** para divulgação e determinação das regras da seleção;
 - Os estudantes habilitados no processo seletivo serão encaminhados à **CONTRATANTE** de acordo com a ordem de classificação;
 - O processo seletivo poderá ser realizado por meio de prova objetiva, análise de coeficiente escolar ou análise curricular cujos termos, condições e demais informações serão ajustadas através do Edital do Processo Seletivo;
 - A contratação dos candidatos aprovados fica condicionada à existência de vagas de estágio, respeitada a ordem de classificação dos candidatos.
 - O processo seletivo poderá ser realizado duas vezes por ano, em data a ser determinada em comum acordo entre a **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA**.
- d) Preparar toda a documentação legal referente ao estágio, incluindo:
 - Termo de Compromisso de Estágio - TCE, entre a **CONTRATANTE**, o estudante e a Instituição de Ensino;
 - Encaminhar a contratação do Seguro Contra Acidentes Pessoais em favor dos estagiários.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

- e) Disponibilizar mecanismos de controle semestral dos relatórios de atividades preenchidos pelo Supervisor de estágio da **CONTRATANTE**;
- f) Informar à Instituição de Ensino a emissão do relatório de atividades devidamente preenchido pela **CONTRATANTE**;
- g) Controlar a informação e disponibilizar para a **CONTRATANTE** e para a Instituição de Ensino a conclusão da formalização do Termo de Compromisso de Estágio;
- h) Controlar e acompanhar a atualização do plano de atividades que ocorrerá por meio de Termos Aditivos;
- i) Controlar e acompanhar a elaboração do relatório final de estágio, de responsabilidade da **CONTRATANTE**;
- j) Disponibilizar, na modalidade à distância, cursos gratuitos para os estagiários, por meio do CIEE Saber Virtual;
- k) Incluir na cobertura do FUNDO DE ASSISTÊNCIA AO ESTUDANTE - FAE, em casos de acidentes pessoais, os estudantes encaminhados pela **CONTRATADA** que estiverem em estágio nas dependências da **CONTRATANTE**;
- l) Avaliar o local de estágio/instalações da **CONTRATANTE** subsidiando as Instituições de Ensino conforme determinação da Lei;

CLÁUSULA 5ª – Caberá à CONTRATANTE de Estágio:

- a) Formalizar as oportunidades de estágio contendo critérios objetivos de seleção de acordo com informações extraídas do banco de dados da **CONTRATADA**.
 - a.1) Se o processo de seleção envolver critérios objetivos mais completos que não dependam exclusivamente do banco de dados da **CONTRATADA**, será apresentada à **CONTRATANTE** uma proposta do Termo Aditivo para definição dos termos do processo seletivo e valor da contribuição institucional devida à **CONTRATADA**.
- b) Ofertar instalações que tenham condições de proporcionar ao educando atividades de aprendizagem social, profissional e cultural;
- c) Receber os estudantes interessados e informar à **CONTRATADA** o nome dos aprovados para o estágio;
- d) Indicar funcionário de seu quadro de pessoal, com formação ou experiência profissional na área de conhecimento desenvolvida no curso do estagiário, para orientar e supervisionar até 10 (dez) estagiários simultaneamente;
- e) Assinar o Termo de Compromisso de Estágio e os respectivos Aditivos dos planos de atividades dos estagiários;
- f) Efetuar o pagamento mensal das Bolsas-Auxílio, conforme as leis Municipais nº 3.733/2019 e nº 4.294/2023;
- g) Elaborar, semestralmente, para todos os estagiários, os relatórios de atividades circunstanciados, dando vista obrigatória dos referidos documentos aos respectivos estagiários;
- h) Encaminhar para a Instituição de Ensino o relatório individual de atividades assinado pelo Supervisor e pelo Estagiário;
- i) Entregar termo de realização de estágio com indicação resumida das atividades desenvolvidas, dos períodos e da avaliação de desempenho por ocasião do desligamento do estagiário;

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**

- j) Informar à **CONTRATADA** a rescisão antecipada de qualquer Termo de Compromisso de Estágio - TCE, para as necessárias providências de interrupção dos procedimentos administrativos a cargo da **CONTRATADA**;
- k) Confirmar a formalização do processo de contratação do estagiário através da baixa eletrônica ou registro na central telefônica, responsabilizando-se pela informação do recebimento das vias de Termo de Compromisso de Estágio devidamente assinadas, não permitindo o início do estágio sem o recebimento do mencionado Termo devidamente assinado pelas 3 (três) partes;
- l) Manter em arquivo e à disposição da fiscalização documentos que comprovem a relação de estágio;
- m) Obter cópia do certificado individual do seguro contra acidentes pessoais contratado em favor do estagiário que estiver ativo, no portal <https://portal.ciee.org.br/>, com login e senha e, em eventual indisponibilidade no portal, contatar diretamente o CIEE para obtenção;
- n) Conceder recesso remunerado e auxílio transporte nos termos da Lei nº. 11.788/08;
- o) Reduzir a jornada de estágio nos períodos de avaliação, previamente informados pelo estagiário;
- p) Cumprir todas as responsabilidades, como Concedente do Estágio, indicadas nos Termos de Compromisso de Estágio, zelando por seu cumprimento.

CLÁUSULA 6ª - As Partes se comprometem a conduzir suas atividades de maneira ética, transparente e profissional, em conformidade com os requisitos legais.

6.1. - As Partes se obrigam a cumprir, ou fazer cumprir, por si, suas afiliadas ou seus proprietários, acionistas, conselheiros, administradores, diretores, superintendentes, funcionários, agentes ou eventuais subcontratados, enfim, quaisquer representantes (denominados "Colaboradores"), os termos da Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), bem como demais leis, normas e regulamentos que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública (denominada "Leis Anticorrupção").

6.2. - As Partes se obrigam a abster-se de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, e de praticar quaisquer atos ou atividades que facilitem, constituam ou impliquem no descumprimento da legislação anticorrupção em vigor, devendo:

- a) Manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento de tais normas;
- b) Dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais elegíveis que venham a se relacionar com a outra Parte, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato;
- c) Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a outra Parte, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias.

6.3. - A **CONTRATANTE** declara, neste ato, que está ciente, conhece e entende os termos do "Código de Conduta de Parceiros e Fornecedores" da **CONTRATADA**, disponível no website: <https://portal.ciee.org.br/institucional/compliance/>, e se compromete a observá-lo e cumpri-lo para a execução do objeto deste instrumento.

6.4. - A **CONTRATANTE** assume que, até onde é de seu conhecimento, nem ela nem nenhum de seus Colaboradores estão sendo investigados por qualquer autoridade ou órgão público, bem como não há qualquer processo administrativo ou judicial em curso contra ela e/ou qualquer de seus Colaboradores, cujo objeto seja o descumprimento de Leis Anticorrupção.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBDa

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**

CLÁUSULA 7ª - As Partes, desde já, se obrigam por si, seus diretores, funcionários ou pessoal contratado, a manter o mais completo e absoluto sigilo em relação a toda e quaisquer informações relacionada às atividades da Partes diversa, das quais venha a ter conhecimento ou acesso em razão do cumprimento do presente Contrato, não podendo, sob qualquer pretexto, utilizá-las para si, divulgar, revelar, reproduzir ou delas dar conhecimento a terceiros, sem a prévia e expressa autorização da Parte contrária, responsabilizando-se, em caso de descumprimento dessa obrigação assumida, por eventuais perdas e danos, lucros cessantes e demais cominações legais.

7.1. Não serão consideradas informações confidenciais: (i) aquelas que sejam de domínio público antes de sua revelação à Parte contrária; (ii) aquelas que se tornem de domínio público por qualquer meio que não uma violação das obrigações previstas neste Contrato; e (iii) aquelas requisitadas por autoridade governamental ou decisão judicial, desde que a Parte receptora notifique previamente a outra parte.

7.2. As obrigações assumidas nesta Cláusula tornar-se-ão válidas a partir da data de assinatura do presente instrumento e subsistirão a rescisão, rescisão ou término do presente ajuste, por qualquer motivo, pelo prazo de 5 (cinco) anos, alcançando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA 8ª - A omissão ou tolerância de uma das Partes em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições ora contratados não implicam em novação ou renúncia a direitos, sendo considerada mera liberalidade, não afetando os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

CLÁUSULA 9ª - As Partes declaram que o presente Contrato se constitui na totalidade dos entendimentos entre elas havido no que toca ao objeto do presente, incorporando todas as comunicações anteriores e contemporâneas entre as mesmas. Caso ocorra qualquer conflito entre este Contrato e qualquer outro documento que possa ser a ele anexado, os termos deste Contrato prevalecerão.

CLÁUSULA 10ª - Na hipótese de que qualquer termo ou disposição do presente Contrato venha a ser declarado nulo ou não aplicável, tal nulidade, ou inexecutibilidade, não afetará o restante do Contrato que permanecerá em pleno vigor e eficácia, como se tais disposições jamais lhe houvessem sido incorporadas.

CLÁUSULA 11ª - Os casos omissos e não previstos no presente Contrato serão decididos entre os contratantes, com base na legislação pátria.

CLÁUSULA 12ª - Quaisquer divergências oriundas do presente instrumento, decorrentes de eventuais lacunas, serão solucionadas pelos contratantes de acordo com os princípios da boa-fé, da equidade e da razoabilidade.

CLÁUSULA 13ª - As Partes declaram e garantem que estão livres e desimpedidas e que os termos e condições aqui acordados não infringe direta ou indiretamente qualquer obrigação assumida previamente, seja entre elas ou com terceiros. As Partes declaram e garantem, ainda, que têm poderes para celebrar e cumprir plenamente com todas obrigações previstas neste instrumento.



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

CLÁUSULA 14ª – O presente Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei nº 8.666/93, por acordo entre as partes, desde que não implique na mudança do seu objeto.

CLÁUSULA 15ª - DAS REGRAS APLICÁVEIS À PROTEÇÃO DE DADOS

15.1. Conformidade. As Partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos necessários à execução do presente instrumento, exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam, bem como a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018), sob prejuízo da Parte infratora responderá pelas perdas e danos que comprovadamente der causa.

CONTRATADA: CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA-ESCOLA - CIEE

Encarregado Pela Proteção de Dados Pessoais: nomeado e identificado conforme informação constante no seguinte *link*: <https://portal.ciee.org.br/politica-de-privacidade/>

E-mail: privacidade@ciee.org.br

CONTRATANTE: PAULIPREV

Encarregado Pela Proteção de Dados Pessoais: Marcos Andre Breda

E-mail do Encarregado ou da área responsável pela área de privacidade e proteção de dados pessoais: licitacoes@pauliprev.sp.gov.br

16.2. Co-Controladoria. As Partes, em razão do objeto e das obrigações previstas neste instrumento, sempre que assumam conjuntamente a totalidade ou parte das decisões relevantes sobre o tratamento de Dados Pessoais, ou por uma das Partes em benefício de ambas ou para cumprimento das finalidades aqui descritas, atuarão como co-Controladoras no referido tratamento.

16.3. Cada Parte deve assegurar que quaisquer dados pessoais que forneça à outra Parte tenham sido obtidos em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados e deverão tomar as medidas necessárias, incluindo, sem limitação, o fornecimento de informações, envio de avisos e inclusão de informações nas respectivas Políticas de Privacidade e demais documentos aplicáveis, bem como obtenção de consentimento dos titulares dos dados pessoais, quando aplicável, para assegurar que a outra Parte tenha o direito de processar tais dados pessoais.

16.4. A Parte que venha a fazer qualquer tipo de uso dos Dados Pessoais para outras finalidades que não aquelas descritas neste instrumento, agirá, em relação a tal tratamento, como Controladora independente dos Dados Pessoais, assumindo integral responsabilidade pela legalidade e legitimidade de tal tratamento. O disposto não limita ou prejudica qualquer obrigação de confidencialidade ou de sigilo legal que tenha sido assumida pela Parte Receptora ou à qual esta esteja obrigada em relação a esses Dados Pessoais.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

16.5. Dados Pessoais e Dados Sensíveis. As Partes reconhecem que os Dados Pessoais e Sensíveis estão sujeitos a um maior rigor, portanto, exigem maior proteção técnica e organizacional. Assim, quando houver operações de Tratamento de Dados Pessoais e Sensíveis, deve ser garantido que as proteções técnicas apropriadas, aptas a manter a integridade, confidencialidade e segurança destas informações sejam implementadas, como, por exemplo, mas não limitando a criptografia.

16.6. Programa de Segurança e Governança de Dados. As Partes se comprometem a instituir e manter um programa abrangente de segurança e governança de dados pessoais. Esse programa deverá estabelecer controles técnicos e administrativos apropriados para garantir a confidencialidade, integridade e disponibilidade dos Dados Pessoais objeto de Tratamento, além de garantir a conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados e demais normas que versem sobre privacidade e proteção de dados pessoais.

16.7. Medidas de Segurança. A CONTRATADA instituiu medidas de segurança de acordo com o disposto pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados e espera que a CONTRATANTE desenvolva ou esteja em fase de implementação de medidas cabíveis de segurança e governança de dados pessoais, para proteger as informações pessoais tratadas, inclusive, mas não se limitando à confidencialidade, integridade e disponibilidade dos Dados Pessoais.

16.8. Direitos dos Titulares. As Partes serão responsáveis, quando agirem como Controladoras, conjunta ou independente, pelo recebimento, processamento e atendimento das solicitações de exercício de direitos dos titulares dos dados Pessoais, devendo a outra Parte cooperar para isso quando os Dados Pessoais sejam por ela tratados, conforme disposto nesta cláusula.

16.9. Sempre que solicitado por uma das Partes, a outra Parte deverá auxiliar no atendimento das requisições realizadas por titulares em relação aos Dados Pessoais tratados para as finalidades deste instrumento, providenciando todas as informações solicitadas pela outra Parte de forma imediata ou no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, justificando os motivos da demora.

16.10. Em relação aos tratamentos independentes, em que cada Parte conste como Controladora independente, ou quando uma das Partes venha a ser qualificada como Operadora e a outra como Controladora, a Parte classificada como Controladora independente daquele tratamento específico ficará responsável pelo atendimento à solicitação do titular de dados. Caso uma Parte venha a receber uma solicitação pela qual não seja responsável, por não realizar tal tratamento ou por ser mera Operadora de tal tratamento, ficará responsável por direcionar o titular dos Dados Pessoais para que faça sua solicitação à Parte correta.

16.11. Responsabilidade pelos Operadores. As Partes concordam em supervisionar os seus Operadores e qualquer outra Parte agindo em seu nome para que estes apenas realizem o Tratamento de dados seguindo as instruções fornecidas pela Parte responsável pela subcontratação, assumindo esta responsabilidade integral por todos os atos e omissões do subcontratado, assim como pelos danos, qualquer que seja sua natureza, deles decorrentes.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBDa



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

16.12. Transferência Internacional. Caso seja necessária a transferência internacional de Dados Pessoais para o cumprimento do presente instrumento, as Partes deverão implementar as medidas de segurança necessárias para a garantia da confidencialidade, integridade e disponibilidade dos dados pessoais transferidos.

16.13. Incidentes de Segurança. Na ocorrência de qualquer Incidente de Segurança, conforme definido abaixo, que envolva Dados Pessoais compartilhados com base neste instrumento, a Parte que venha a tomar conhecimento de tal ocorrência deverá: a) comunicar a outra Parte sobre o ocorrido imediatamente, no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contado a partir da ciência do Incidente de Segurança, sendo permitindo, ainda, complementar as informações em prazo ser oportunamente ajustado entre as Partes; b) consultar a outra Parte sobre medidas a serem adotadas no tratamento do Incidente de Segurança; e c) Colaborarem as Partes para, conjuntamente e na medida de suas respectivas responsabilidades, limitar o alcance do vazamento, impedir novas ocorrências, bem como mitigar, eliminar, indenizar ou de outra forma tratar os efeitos do Incidente de Segurança.

16.14. Auditoria. Sempre que estritamente necessário, deverão as Partes auxiliar uma a outra no atendimento das requisições realizadas por titulares de dados, auditorias e qualquer outro procedimento providenciando, sem demora injustificada, em prazo previamente ajustado, toda e qualquer informação solicitada pela outra Parte, desde que necessária para elaboração da resposta aos titulares de dados. As tratativas com prazos omissos na legislação devem ser tratados no mesmo rigor em tempo hábil, sem demora injustificada, sem que haja prejuízo a qualquer uma das partes, resguardado o princípio da boa fé.

16.15. Responsabilidades. A parte infratora será responsável por quaisquer reclamações, perdas e danos, despesas processuais judiciais, administrativas e arbitrais, em qualquer instância ou tribunal, que venham a ser ajuizadas em face da parte inocente, multas, inclusive, mas não se limitando àquelas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados, além de qualquer outra situação que exija o pagamento de valores pecuniários, quando os eventos que levaram a tais consequências decorrerem de: (i) descumprimento, pela parte infratora, ou por terceiros por ele contratados, das disposições expostas neste instrumento; (ii) qualquer exposição accidental ou proposital de dados pessoais; (iii) qualquer ato da parte infratora ou de terceiros por ela contratados, em discordância com a legislação aplicável à privacidade e proteção de dados.

16.16. Término do Tratamento. Ao término da relação entre as Partes, as Partes comprometem-se a eliminar, corrigir, anonimizar, armazenar e/ou bloquear o acesso às informações, em caráter definitivo ou não, que tiverem sido tratadas em decorrência deste instrumento para as Finalidades comuns das Partes, salvo permissão legal para a manutenção desse tratamento, estendendo-se essa obrigação a eventuais cópias desses Dados Pessoais. Mesmo após a rescisão deste instrumento ou de outros acordos celebrados entre as Partes, as obrigações das Partes perdurarão enquanto ela tiver acesso, estiver em posse ou conseguir realizar qualquer operação de tratamento com os Dados Pessoais envolvendo informações fornecidas pela outra Parte.

DS
RPDS
FBVDS
MABDS
RBD



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA

CLÁUSULA 17ª – A CONTRATANTE providenciará a publicação resumida do presente instrumento, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei no 8.666/93.

CLÁUSULA 18ª - De comum acordo, as partes elegem o Foro da Comarca Paulínia, Estado de São Paulo, renunciando, desde logo, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer questão que se originar deste Contrato, e que não possa ser resolvida amigavelmente.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes, na presença de 02 (duas) testemunhas, podem assinar o presente instrumento, eletronicamente, mediante o uso de assinatura eletrônica ou digital, usando plataforma segura e certificada, concordando, ainda, em arquivar a sua via contratual da forma que melhor atender seus interesses, ressaltando que a assinatura eletrônica ou digital expressa a sua real, livre e manifesta vontade, assegurando total e absoluta ausência de dolo, culpa ou coação, ou quaisquer tipos de vícios hábeis a tornar nulo ou anulável o referido instrumento.

Tratando-se de vias impressas, estando as partes de acordo, para o mesmo efeito de direito, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que se produzam os devidos efeitos legais.

Paulínia/SP, 16 de agosto de 2023.

DocuSigned by:

Marcos André Breda

54DDA7A3D4C8457

PAULIPREV

Marcos Andre Breda

Presidente

DocuSigned by:

Rosângela Pereira

C8F8141D030346B

CENTRO DE INTEGRAÇÃO EMPRESA-ESCOLA – CIEE

ROSANGELA PEREIRA

Gerente de Atendimento São Paulo Interior

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

Fabiana Bauab Velardi

71817162C5C64F5

DocuSigned by:

Rafael B de Abreu

28120DFBA9B7468



Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV

PLANILHA CONSOLIDADA DE PESQUISA DE MERCADO

Produto / Serviço: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A REALIZAÇÃO DE ESTÁGIO E
CONCESSÃO DE BOLSA DE ESTÁGIO A ESTUDANTES

Processo Administrativo: 26/2023

EMPRESA/LOCAL	VALOR GLOBAL
CIEE - PAULIPREV	R\$ 832,92
CIEE - MUNICIPIO DE SAPIRANGA-RS	R\$ 1.041,96
MAIS ESTAGIOS LTDA - CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE GOIAS	R\$ 956,41

<https://pncp.gov.br/app/editais/87366159000102/2024/262>

<https://pncp.gov.br/app/editais/01594522000121/2025/11>

MÉDIA DE PREÇOS	R\$ 943,76
-----------------	------------

Documento assinado digitalmente
 RAFAEL BRANDAO DE ABREU
Data: 07/08/2025 14:23:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL BRANDÃO DE ABREU
AGENTE PREVIDENCIÁRIO

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

ATA Nº 09/25 - REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULIPREV.

Aos 04 de agosto de 2025, às 10h, na sede do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV, situado na Avenida dos Pioneiros, 86, Santa Terezinha, Paulínia/SP, reuniram-se os membros do Comitê de Investimentos, Douglas Henrique Municelli, Ronaldo Naomassa Nakada e Marcos Antonio Sambo. O membro Adelson Chaves dos Santos não participou devido a férias.

Na presente data reuniu-se o Comitê de Investimentos em caráter extraordinário a fim de deliberar:

Pauta:

- 1) Análise da proposta para Alienação do Imóvel de Guarulhos do Fundo GGR Prime I FII;**
- 2) Realocação de valores para cumprimento dos limites da resolução CMN 4.963.**

Pauta 01 – Alienação do Imóvel – Explicação.

Em 28/07/2025 os cotistas do fundo em liquidação GGR Prime receberam da gestora Graphen Investimentos uma proposta de alienação de um galpão que é ativo do fundo no qual devemos nos posicionar até 07/08/2025. Além da apresentação, também recebemos parecer do gestor e solicitamos também o laudo de avaliação para tomada de decisão.

- ✓ **Características da Galpão e proposta:** O imóvel objeto da presente proposta corresponde a um galpão logístico localizado na **Rua Doutor Delfim Moreira, nº 348, Guarulhos/SP**, com testada secundária para a Rua Marechal Hermes da Fonseca, em uma das regiões mais estratégicas da cidade, às margens da Rodovia Dutra.

O ativo possui as seguintes características:

• **Área do Terreno:** 8.250 m² / • **Área Construída:** 8.251 m²

- ✓ **Laudo de avaliação** recente e atualizado emitido em 07/2025,

Valor de mercado: R\$ 35.605.000,00

(Terreno: R\$ 23.140.000,00 e Armazém R\$ 12.465.000,00,00)

Valor mais provável de liquidação: R\$ 31.906.000,00

Valor de venda forçada: 24.854.000,00

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS

- ✓ **Da proposta:** R\$ 35.000.000,00 sendo 12 parcelas de R\$ 1,8 mi a partir de Fev/2026 e saldo de R\$ 33,2 mi em 36 parcelas corrigidas pelo IPCA com parcelas a partir de Fev/2027. A data a partir de Fev/2026 é devido ao fato que o contrato atual do locatário do armazém termina nesse mês e com aluguel de imóvel o fundo irá auferir mais R\$ 1,2 mi até o final do contrato (Fev/26) que atualmente é de R\$ 200 mil/mês.
- ✓ **Do comprador:** Cury Construtora listada no Ibovespa, com receita líquida superior a R\$ 5 bilhões e rating AAA.br da Moody's (Jan/2025) e com interesse em demolição para empreendimento residencial vertical.
- ✓ **Da posição do comitê:** considerando tratar-se de fundo ilíquido cujo objetivo é encerramento com liquidação dos ativos de maneira ordenada e não obtenção de renda locatícia; considerando a peculiaridade do imóvel, tamanho e localização; considerando a qualidade do comprador que além do rating ainda teremos fiança do valor da venda e que o comitê questionou sobre a possibilidade de exigir juros nas parcelas além da correção monetária e o gestor informou que entendem terem chegado ao limite da proposta e que o comitê também questionou sobre a possibilidade de demolição para atrair interessados para outras finalidades e teve como retorno do gestor que seria inviável devido ao custo estimado da demolição em R\$ 2 milhões além de que o ativo passaria a ter valor somente do terreno (R\$ 24,8 mi); considerando que a proposta é superior ao valor de venda forçada e também do valor de venda mais provável de liquidação com laudo recente e atualizado de avaliação; considerando parecer favorável do gestor, aprovamos a proposta de alienação.

Pauta 02 – Reenquadramento - Explanação

Em março de 2025, o Demonstrativo de Aplicações de Recursos (DAIR) emitiu um alerta sobre o desenquadramento do fundo **ICATU VANGUARDA DIVIDENDOS FIF AÇÕES CNPJ: 08.279.304/0001-41**). A exposição atual deste fundo em relação ao patrimônio líquido, foi registrada em 15,16% em fevereiro de 2025, acima do limite estabelecido pela Resolução CMN 4.963, que permite até 15% do patrimônio líquido.

O prazo para regularização de **desenquadramento passivo**, conforme artigo 27 da Resolução CMN 4963/2021, é de 180 dias, ou seja, considerando que o dia exato do último desenquadramento foi em 28/02/2025, temos prazo máximo para reenquadrar dentro da competência de 08/2025.

Atualmente (31/07/2025) a posição do Instituto é de R\$ 84,1 milhões. Para atender a esse requisito enquadramento, estimamos que será necessário realizar um resgate de até R\$ 35 milhões. Após essa operação, a participação do fundo cairia para aproximadamente 13,40%, estimado com base na última posição 31/07/2025. Essa variação é devido a oscilação diária do patrimônio líquido.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Esses recursos serão realocados no Fundo **Santander DI Institucional Premium 02.224.354/0001-45**, que possui uma estratégia de investimento em taxa CDI para aproveitamento da taxa de juros atualmente disponível além da mitigação de riscos e otimização do portfólio, respeitando a política de investimentos atual de 2025.

Com a aplicação no fundo sugerido, nossa participação estimada em fundo 'renda fixa aumentará para 9% dos atuais 7,31% (posição em 30/06/2025) e em ações reduzirá para cerca de 11% dos atuais 12,30% em 30/06/2025, em linha com a tendência dos Rpps para aproveitamento da curva de juros e dentro dos limites da resolução CMN 4963/2021. Em sintonia também com a política de investimentos de 2025 aprovada pelo Conselho Administrativo.

Desempenho do fundo sugerido para análise:

Índices de Rentabilidade								
SANTANDER INSTITUCIONAL PREMIUM RF REFERENCIADO DI CIC FIF RL								
	ANO	NO MÊS	12 MESES	24 MESES	36 MESES	48 MESES	60 MESES	TOTAL
RENTABILIDADE	7,77%	1,17%	12,58%	26,44%	43,52%	57,96%	62,45%	2.907,94%
VOLATILIDADE	0,06%	0,01%	0,11%	0,11%	0,11%	0,14%	0,27%	0,60%
ÍNDICE DE SHARPE	4,09	4,98	1,13	3,80	2,87	2,78	1,45	-0,09

O objetivo dessa realocação é assegurar que o fundo permaneça dentro dos parâmetros regulatórios (CMN 4963/2021) e ao mesmo tempo otimizando as posições de mercado para aproveitamento excepcional dos juros atuais em renda fixa.

Paulínia, 04 de agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **DOUGLAS HENRIQUE MUNICELLI**
Data: 04/08/2025 12:02:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Douglas Henrique Municelli
Membro do Comitê de Investimentos
CPA 20
CGINV III

Documento assinado digitalmente
 **RONALDO NAOMASSA NAKADA**
Data: 04/08/2025 12:04:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ronaldo Naomassa Nakada
Membro do Comitê de Investimentos
CPA 10
CGINV I

FÉRIAS

Adelson Chaves dos Santos
Membro do Comitê de Investimentos
CPA 20
CGINV III

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS ANTONIO SAMBO**
Data: 04/08/2025 12:11:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcos Antonio Sambo
Membro do Comitê de Investimentos
CPA 10
CGINV I



ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ ESTRATÉGICO DE GESTÃO

1. Data, hora e local: No dia 18 de junho de 2025, às 10hrs, na sede da **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, gestora de recursos de terceiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.403.817/0001-88, com sede à Rua Funchal, 418, 34º andar, CEP: 04551-060, Vila Olímpia, São Paulo/SP, doravante denominada “GRAPHEN”, os membros do Comitê Estratégico de Gestão se reuniram para deliberar o que segue.

2. Convocação: Realizada nos termos do Estatuto deste Comitê Estratégico de Gestão, mediante convocação do Diretor Sr. Paulo Eduardo Pigosse.

3. Presença: Compareceram à reunião do Comitê, os Srs. Paulo Eduardo Pigosse, responsável pela área de Gestão de Recursos, Rogério Pereira Maciel, responsável pela área de Compliance e Riscos e Guilherme Padilha Lopes, advogado da gestora. Ademais, foi convidado para participar o Sr. Isaac Santos, analista de investimentos da Gestora.

4. Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Diretor de Risco e Compliance, Rogério Maciel, e secretariados pelo advogado Guilherme Lopes.

5. Ordem do dia: Deliberação acerca de proposta recebida pela Graphen para venda do galpão localizado na rua Delfim Moreira em Guarulhos.

6. Deliberações:

Iniciados os trabalhos, o gestor pediu a palavra e lembrou a origem do ativo, sua situação atual, dando especial ênfase que a operação que antecedeu o imóvel era, de longe, o ativo mais problemático do fundo GGR PRIME I FIDC e do GGR INST IMA-B 5, apontando que desde que a Graphen assumiu a Gestão, na mesma linha, outros ativos já foram solucionados.



Ativo Galpão Guarulhos/SP

➤ Características da Galpão e proposta

O imóvel objeto da presente proposta corresponde a um galpão logístico localizado na **Rua Doutor Delfim Moreira, nº 348, Guarulhos/SP**, com testada secundária para a Rua Marechal Hermes da Fonseca, em uma das regiões mais estratégicas da cidade, às margens da Rodovia Dutra.

O ativo possui as seguintes características:

- **Área do Terreno:** 8.250 m²
- **Área Construída:** 8.251 m²

O sr. Paulo Pigosse, sócio-diretor e gestor da Graphen Investimentos, relembra que o imóvel foi recebido pelo fundo como parte da operação de dação em pagamento firmada com a Construtora Tibério, realizada com o objetivo de solucionar créditos que, até então, eram considerados de baixíssima perspectiva de recuperação.

Esses créditos – compostos por debêntures e CCIs – chegaram a representar mais de 35% do patrimônio líquido do GGR PRIME I FIDC em 2017 e contribuíram diretamente para a necessidade de liquidação do fundo, visto a inadimplência dos devedores e a baixa qualidade das suas garantias. A inadimplência destes créditos começou ainda em 2018, sob a gestão anterior.

Em dezembro de 2023, já na gestão da Graphen Investimentos, e após meses de negociações, a gestora concluiu o negócio com a Tibério, no valor de, aproximadamente, **R\$ 66 milhões**, onde dentro da fração recebida de ativo imobiliário, estava o referido galpão localizado em Guarulhos. O imóvel entrou na operação por, aproximadamente, **R\$ 37 milhões**, sendo **R\$ 25,0 milhões referentes ao valor do terreno** e da edificação, e **R\$ 12 milhões** às benfeitorias e melhorias incorporadas. O imóvel encontra-se atualmente locado, gerando receita mensal de R\$ 200.000,00 (e assim continuará até janeiro/2026).

Apesar da boa localização e da receita de aluguel, o gestor compreende a prioridade dos cotistas em obter liquidez tão logo seja possível (dentro do plausível, obviamente!) e não vislumbrar a renda ad aeternum dos ativos imobiliários. Por isso, ainda dentro do período do contrato de locação atualmente vigente, iniciou processo de prospecção de



potenciais interessados na aquisição da área/galpão, inicialmente recebendo ofertas muito aquém do valor de avaliação. Tivemos proposta muito aquém do mínimo de uma empresa de self-storage, de uma home center, dessas de conceito DIY (Do It Yourself) e até mesmo uma proposta “pornográfica” de um investidor que reconstruiria/adaptaria para um BTS (Built To Suit) de um atacadista. Sem sucesso, a estratégia foi então ajustada, direcionando esforços para negociar com segmentos de negócios que inicialmente não parecia dar viabilidade, ex: incorporação imobiliária.

Essa abordagem permitiu iniciar tratativas com a **Construtora Cury**, empresa de capital aberto, que possui interesse recorrente em terrenos na região devido à escassez de novas oportunidades e à necessidade constante de alimentar seu pipeline de lançamentos, fator essencial para manter suas metas de VGV e satisfação dos acionistas.

A região ao longo da Dutra sempre foi um corredor de interesse da companhia e, a necessidade de manter o território ativo, pode ter sido determinando para que a viabilidade pudesse aparecer. Explico: as vezes paga-se mais em um terreno, diminuindo margem, mas mantém lançamentos na região. Isso é muito importante para o recall regional e, uma vez de capital aberto, é importante como discurso comercial para entregar para a vasta gama de cotistas da companhia.

Assim, após semanas de negociação, o gestor lembra que alcançou uma proposta considerada no limite da capacidade da compradora e em patamar condizente com a realidade do mercado e as condições do ativo:

- **Valor total da proposta:** R\$ 35.000.000,00, sendo:
 - **R\$ 1.800.000,00** pagos em 12 parcelas mensais, com início após em fevereiro/2026, quando atual locatária sairá do imóvel (prazo para aprovação do projeto e obtenção da licença de obra);
 - **R\$ 33.200.000,00** pagos em 36 parcelas mensais, com início após a superação do bloco 2 de condições resolutivas e contra a outorga da escritura. Este montante será reajustado pelo IPCA a partir da assinatura da escritura.



- Nos primeiros 06 meses, enquanto o atual locatário ainda estiver no imóvel, a Cury tratará de usar este período para fazer todos os estudos e tirar todas as licenças ambientais da gleba.
- O fundo exigiu garantia fidejussória (**fiança**) da Cury para os pagamentos pós escritura.
- A Cury enviou o último relatório de rating (2025) possuindo rating **AAA.br**, atribuído pela Moody's Local BR.

➤ Observações sobre a construtora

O gestor informa que a Cury Construtora e Incorporadora S.A. é uma das principais empresas do mercado imobiliário residencial brasileiro, com mais de 60 anos de atuação. Destaca-se pela forte presença no segmento de habitação de interesse social e unidades de padrão econômico, concentrando sua operação nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, onde detém market share estimado de 6,6% e 15,2%, respectivamente.

O gestor ressalta que, em janeiro de 2025, a Moody's Local BR atribuiu à Cury o rating de emissor AAA.br, com perspectiva estável, o mais elevado da escala nacional. Tal classificação evidencia o baixo risco de crédito da companhia, refletindo sua liderança setorial, disciplina financeira e robustez operacional.

O gestor pontua ainda que a Cury possui um modelo de negócio com geração de caixa positiva durante o ciclo construtivo, principalmente por meio do crédito associativo, o



que reduz o risco de fluxo de caixa e garante previsibilidade financeira. Nos últimos doze meses encerrados em setembro de 2024, a companhia realizou lançamentos no valor de R\$ 6 bilhões e vendas líquidas de R\$ 5,6 bilhões, mantendo margens superiores à média do setor: 38% de margem bruta, 24% de EBITDA e 18% de margem líquida.

O gestor observa que a alavancagem financeira da Cury permanece controlada, com dívida bruta ajustada de 2,5x o EBITDA e cronograma de vencimentos alongado até 2031.

Diante disso, o gestor considera que a Cury apresenta condições financeiras e operacionais que conferem segurança à operação de promessa de compra e venda ora analisada, no valor de R\$ 35 milhões, reduzindo significativamente o risco de crédito da contraparte.

➤ **Observações e Conclusões:**

Os membros do comitê destacaram que a situação do ativo, anteriormente à proposta apresentada pela Construtora Cury, era desafiadora. Trata-se de um imóvel oriundo de dação em pagamento, decorrente da necessidade de solução de um crédito que, até 2023, era considerado de difícil recuperação. Os créditos originários desse processo, compostos por debêntures e CCIs, representavam aproximadamente 35% do patrimônio do fundo em 2017 e foram, à época, um dos motivos determinantes para a liquidação do GGR PRIME I FIDC.

O Sr. Guilherme, responsável pela área jurídica da gestora, sintetizou com precisão a evolução alcançada: "A operação não representa apenas a venda de um imóvel, mas a consolidação de uma estratégia de recuperação patrimonial iniciada após a operação bem-sucedida realizada com a Tibério. Saímos de uma situação de crédito sem expectativa de retorno financeiro para uma solução concreta, com liquidez escalonada e redução expressiva do risco de manutenção do ativo no portfólio do fundo."

O Sr. Isaac destaca que o interesse da construtora está focado na aquisição do terreno, com a intenção evidente de desenvolver um empreendimento residencial vertical no local. Considerando o valor atribuído ao terreno no Laudo de Avaliação, de R\$ 25 milhões, e comparando com a proposta apresentada de R\$ 35 milhões, onde demolição ainda ficou à cargo do comprador (algo em torno de **R\$ 2 milhões**), verifica-se que a



negociação representa uma condição favorável ao fundo. Além disso, trata-se de um comprador com perfil de baixo risco de inadimplência, o que reforça a segurança da operação.

Por fim, é sabido que o fundo se encontra em liquidação, ou seja, o portfólio tem perfil de liquidez e não de manutenção e renda. Sendo assim, é importante destacar que, ainda que a proposta tenha sido parcelada em um prazo um pouco alongado, caso a Graphen tenha concluído a liquidez de todos os outros ativos ao decorrer deste prazo, dado o bom risco de crédito da Cury, é muito plausível que existam agentes financeiros interessados na aquisição do fluxo, o que proporcionaria a antecipação das parcelas e, portanto, a liquidez imediata, permitindo a liquidação do fundo.

O gestor ressaltou que a proposta foi fruto de um processo de negociação estratégica, que considerou as particularidades do ativo, o histórico do crédito de onde o ativo deriva e a necessidade de recomposição de caixa do fundo. A operação trará resultado concreto (ainda que não imediato) e diluição do risco de permanência do ativo no portfólio, especialmente em cenário de incerteza do mercado comercial/corporativo/logístico.

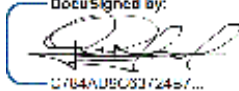
Diante disso, e considerando a realidade do mercado e o perfil do comprador – uma companhia com rating AAA.br e histórico robusto de cumprimento de obrigações –, **o gestor recomendou a aceitação da proposta** da Construtora Cury.

Por fim, considerando todo o exposto, os itens da ordem do dia foram colocados em votação, sendo a proposta aprovada por unanimidade pelo comitê. Ainda, foi determinado, também, que as deliberações sejam levadas, assim que possível, ao conhecimento do administrador dos fundos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada a presente ata, que após lida foi aceita e assinada pela totalidade dos membros presentes.

São Paulo/SP, 18 de julho de 2025

DocuSigned by:
Paulo Eduardo Pigosse
C747667A0A559911
Paulo Eduardo Pigosse

DocuSigned by:

C7B4A0B03172457...
Rogério Pereira Maciel



DocuSigned by:
Guilherme Padilha Lopes
F77C1515A2B5043E...

Guilherme Padilha Lopes

DocuSigned by:
Isaac Newton Conceição dos Santos
A734052E5A7A6421...

Isaac Newton Conceição dos Santos
(convidado)



GGR PRIME I FIDC
Material de Apoio
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

julho de 2025

Pauta: Proposta para Alienação do Imóvel de Guarulhos/SP

Material de Apoio AGC

- **Imóvel Galpão Guarulhos/SP**

Endereço:

Rua Doutor Delfim Moreira, Nº 348 (Pista local da Rodovia Dutra)

Guarulhos/ SP

Características do Imóvel:

- **Área do Terreno:** 8.250 m²
- **Área Construída:** 8.251 m²
- **Pavimentos:** 03

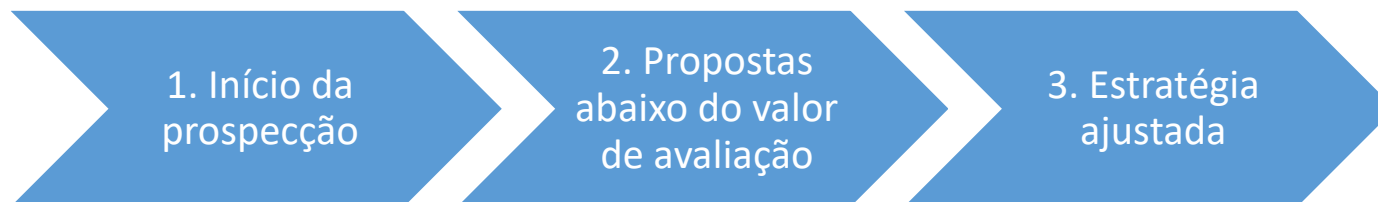
Origem do Ativo

- Relembrando o histórico, o imóvel foi recebido pelo fundo como parte de uma operação financeira, com pagamento parcial via uma dação em pagamento, realizada com o objetivo de solucionar créditos que, até então, eram considerados de baixíssima perspectiva de recuperação (ativos inadimplentes e sem garantia).
- Os créditos inadimplentes eram debêntures e CCIs, que representavam mais de 35% do patrimônio líquido do fundo em 2017.



- Em dezembro/2023, e depois de meses de negociação, o gestor apresentou aos cotista a proposta para vender esses créditos pelo valor total de R\$ 66 milhões, tendo 60% em resultados positivos na negociação. A proposta foi aprovada por 87,76% dos cotistas votantes, sem votos rejeitando.
- Após meses de diligência e cumprimento de condições precedentes obrigatórias para a celebração do negócio, a venda do ativo foi concluída com sucesso, em novembro/2024. Os pagamentos em dinheiro foram realizados no mesmo ato e os ativos dado em dação em pagamento, entre eles o Galpão em questão, em Guarulhos/SP.
- O laudo de avaliação feito à época para embasar a operação trazia valor próximo do ofertado pelo adquirente, onde avaliava o imóvel de forma segregada, sendo: o valor do seu terreno (R\$ 25,4 milhões) e das suas benfeitorias (R\$14,5 milhões), totalizando R\$ 39,9 milhões.
- Por ultimo, o laudo de avaliação foi atualizado em 2025 e trouxe um valor de liquidação ordenada de R\$ 32,0 (terreno + benfeitoria) e valor de liquidação forçada de R\$ 26,3 (terreno + benfeitoria).

Prospecção e Desafios



Importante destacar que a meta do gestor sempre foi, e sempre será, trazer liquidez ao cotista. Dito isso, a Graphen Investimentos iniciou um trabalho comercial na busca de interessados que pudessem alcançar valores críveis e trazer segurança/credibilidade no pagamento, caso parcelado. A prospecção consistiu em:

1. Início da prospecção: A busca por interessados iniciais teve retorno de empresas com foco em self-storage, Home Centers DIY e atacadistas. Todas demonstraram interesse, porém a nossa perspectiva de valor não foi suprida, visto que recebemos propostas aquém da realidade do imóvel.
2. Entendemos que a busca não deveria abranger todos os interessados, mas quem conseguiria desenvolver um maior valor agregado com o imóvel apresentado.
3. Estratégia ajustada para foco em incorporadoras imobiliárias. Abordagem resultou em tratativas com a Construtora Cury

Proposta da Construtora Cury

- A partir de uma estratégia ativa de prospecção, o gestor iniciou tratativas com a Construtora Cury, uma das principais incorporadoras do país e empresa de capital aberto, reconhecida por seu apetite constante por terrenos bem localizados para viabilizar novos lançamentos. A região em questão, situada ao longo da Rodovia Presidente Dutra, é tradicionalmente estratégica para a companhia, que busca manter sua presença consolidada em áreas onde já possui forte atuação e reconhecimento de marca.
- Nesse contexto, a escassez de novas oportunidades fundiárias na região e a necessidade de alimentar um robusto pipeline de projetos – fundamental para o cumprimento das metas de VGV e a geração de valor para seus acionistas – tornaram o ativo do Fundo especialmente atrativo. Vale destacar que, para empresas como a Cury, manter a frequência de lançamentos em regiões-chave pode justificar a aquisição de terrenos a valores mais elevados, ainda que isso pressione momentaneamente suas margens. A lógica por trás dessa postura é clara: assegurar a continuidade do posicionamento regional e fortalecer o discurso institucional perante investidores e o mercado.
- Após semanas de conversas e alinhamentos técnicos, o gestor recorda que foi possível alcançar uma proposta comercial tida como o limite da capacidade da compradora, mas ainda assim compatível com a precificação de mercado e com as particularidades do imóvel. A operação representa não apenas uma saída viável para o Fundo, mas também uma transação estratégica para a compradora, evidenciando a sinergia entre as partes e o valor percebido do ativo imobiliário.

Proposta da Construtora Cury

Valor total da proposta em **R\$ 35.000.000,00** (trinta e cinco milhões de reais), onde:

- **R\$ 1.800.000,00** em **12 parcelas mensais** a partir de **fev/2026**.
- **R\$ 33.200.000,00** em **36 parcelas mensais**, a partir de **fev/2027**, corrigidas por IPCA
 - Início após escritura e cumprimento de condições resolutivas
 - Garantia fidejussória exigida
 - Estudos e licenças ambientais durante os primeiros 6 meses após aceite da proposta
 - Análise e Aprovação de Projeto e Outorga em até 18 meses após aceite da proposta



- ✓ O fundo exigiu garantia fidejussória (fiança) da Cury para os pagamentos pós escritura.
- ✓ A Cury enviou o último relatório de rating (2025) possuindo rating AAA.br, atribuído pela Moody's Local BR.

Resumo sobre a Cury Construtora

- ❖ Empresa com mais de 60 anos de atuação listada na bolsa de valores (CURY3)
- ❖ Foco em habitação de interesse social e padrão econômico
- ❖ Market Share: 6,6% em SP e 15,2% no RJ
- ❖ Receita líquida (12M até set/24): R\$ 5,6 bilhões
- ❖ Margens: 38% bruta | 24% EBITDA | 18% líquida
- ❖ Mais elevado Rating da escala nacional: AAA.br (Moody's Local, jan/2025) evidenciando seu baixo risco de crédito
- ❖ Fluxo de caixa positivo via crédito associativo
- ❖ Aquisição para desenvolvimento de um empreendimento residencial vertical

Análise da Gestora

- A venda do terreno à Construtora Cury representa uma oportunidade altamente positiva sob a ótica da gestão, motivo pelo qual **a proposta foi aprovada por unanimidade pelo Comitê Estratégico da Graphen Investimentos** e está sendo recomendada para deliberação dos cotistas.
- A proposta recebida prevê o pagamento de R\$ 35 milhões, valor que supera em 40% o montante estimado para o terreno no laudo de avaliação. Além disso, o comprador assumirá integralmente o custo de demolição das estruturas existentes no imóvel, estimado em aproximadamente R\$ 2 milhões, o que reforça ainda mais a atratividade financeira da transação.
- Trata-se de uma solução concreta e definitiva para um ativo que, até então, representava um crédito com baixa liquidez e exigia da gestão esforços contínuos de manutenção e busca de alternativas de saída. A operação permite consolidar a estratégia de recuperação patrimonial do Fundo, em linha com seu atual momento de liquidação, garantindo previsibilidade e segurança jurídica.
- A Construtora Cury, além de apresentar reconhecida solidez financeira e baixíssimo risco de inadimplência, oferece ainda a possibilidade de antecipação de parte do fluxo financeiro por meio da cessão de direitos a terceiros, ampliando a flexibilidade e os benefícios para o Fundo.

Análise da Gestora

- **Importante!** É sabido que o fundo se encontra em liquidação, ou seja, o portfólio tem perfil de liquidez e não de manutenção e renda. Sendo assim, vale destacar que, ainda que a proposta tenha sido parcelada em um prazo um pouco alongado, caso a Graphen tenha concluído a liquidez de todos os outros ativos ao decorrer do prazo, dado o bom risco de crédito da Cury, é muito plausível que existam agentes financeiros interessados na aquisição do fluxo, o que proporcionaria a antecipação das parcelas e, portanto, a liquidez imediata, permitindo a liquidação do fundo. Ou seja, o prazo da operação não atrasaria a liquidação do fundo.
- Em síntese, trata-se de uma proposta que une boa precificação, segurança contratual, previsibilidade de execução e forte alinhamento com os interesses dos cotistas, justificando sua **recomendação favorável pela Gestora**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA			
PROPRIETÁRIO	TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A			
CLIENTE	GRAPHEN	MATRÍCULA Nº	15.942	
ENDEREÇO	AV. DR. DELFIM MOREIRA, Nº 64 (ANTIGO 348)			
	BAIRRO	VILA DAS PALMEIRAS	COMPTO.	CENTRO
	CIDADE	GUARULHOS	ESTADO	SP
Tipo	COMERCIAL			
	ÁREA TOTAL DE TERRENO		8.250,55 m²	
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		6.630,30 m²	
	FRAÇÃO IDEAL • 1,0000		8.250,55 m²	
FINALIDADE	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO			
NÚMERO DO LAUDO	01280725.LC			
DATA DO LAUDO	JULHO DE 2025			
NÍVEL	FUNDAMENTAÇÃO • GRAU II E PRECISÃO • GRAU III			
NORMA	NBR 14.653 • PARTE 2.2 - AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS			



RESUMO DA AVALIAÇÃO

• Endereço	AV. DR. DELFIM MOREIRA, nº 64 (ANTIGO 348)		
• Bairro	VILA DAS PALMEIRAS	• Complemento	CENTRO
• Cidade	GUARULHOS	• Estado	SP
• Matrícula nº	15.942 • 1º CRI GUARULHOS	• Contribuinte nº	111.83.70.0105.00.000
• Observações	1. As Áreas utilizadas para cálculo, foram as Áreas Matriculadas. 2. Não foram procedidas vistorias internas no imóvel avaliando. Para fins de determinação do seu estado de conservação este foi classificado como “entre regular e reparos simples” e a Idade do imóvel, obtida na Matrícula (Averbação nº 4).		



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

$V_I = \text{R\$ } 35.605.000,00$

(Trinta e cinco milhões, seiscentos e cinco mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA ($V_{L\text{FORC}}$)

$V_{L\text{FORC}} = \text{R\$ } 24.854.000,00$

(Vinte e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil Reais)

I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

III.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS

IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_l)

V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQUID})

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO A: Pesquisa de Mercado, Memória de Cálculo e Valor Unitário Básico.

ANEXO B: Grau de Fundamentação e Precisão.

ANEXO C: Documentação do Imóvel.

I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, de acordo com o caso, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 • Parte 1 • Procedimentos Gerais, Parte 2.2 • Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos, Parte 3 • Avaliação de Bens / Imóveis Rurais, Parte 4 • Avaliação de Bens / Empreendimentos, Parte 5 • Avaliação de Bens / Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia • **IBAPE (SP), Resolução nº 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - **CONFEA** -, **Lei nº 6.496/77** que institui a “**Anotação de Responsabilidade Técnica**”, e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece ao disposto pela **NBR 14.724 • Informação e Documentação**.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingidos foram, **Fundamentação • Grau II e Precisão • Grau III**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente "

Para o atendimento pleno da finalidade deste Laudo de Avaliação, também indicaremos o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel, que se define *pela condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*, consoante os critérios adotados.

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.

A Equity Engenharia e Avaliações como empresa especializada em avaliações declara que o presente Laudo de Avaliação atende ao **Pronunciamento Técnico 27** do Comitê de Pronunciamentos Contábeis observando que, **Valor de Mercado** e **Valor Justo** devem ser interpretados sob a mesma definição.

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado, será expresso pela apuração distinta dos valores de terreno e benfeitorias ou diretamente pelo metro quadrado de área econômica útil. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente:

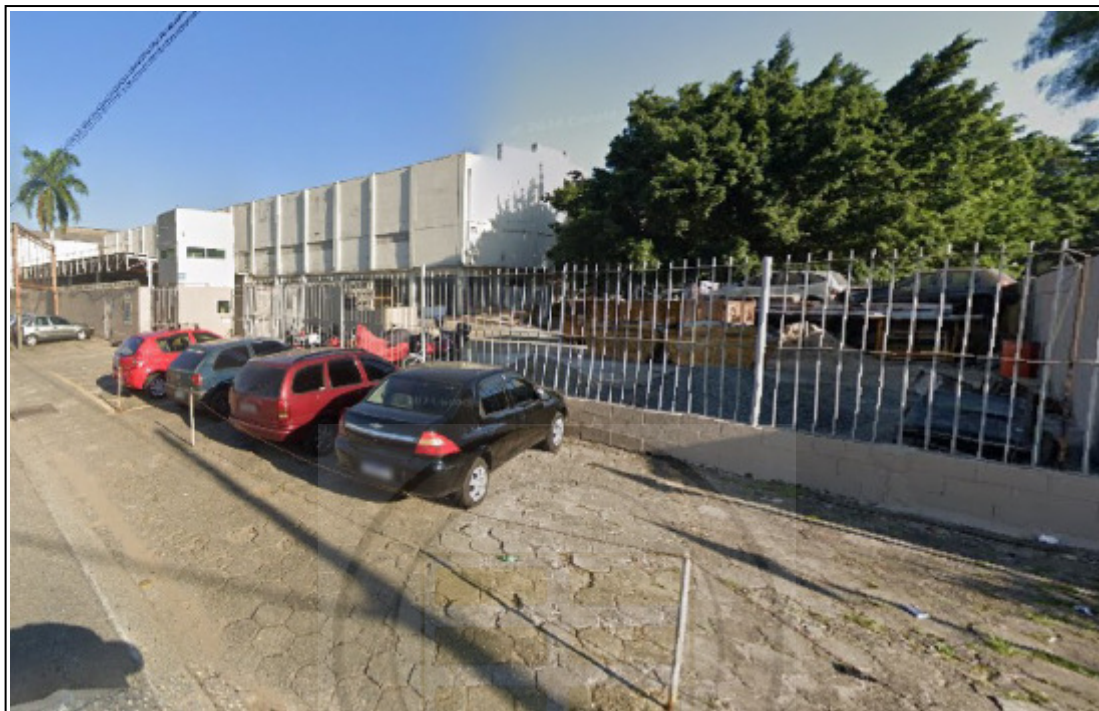
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Utilizado quando existem dados amostrais semelhantes ao avaliando. Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos dados comparáveis (ex.: terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, salas, armazéns).
- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Utilizado quando inexitem dados amostrais semelhantes ao avaliando. Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, tais como, terrenos, construções, instalações, benfeitorias, máquinas, equipamentos etc. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (ex.: residências de alto luxo, galpões, prédios, armazéns etc.).

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a [Equity Engenharia e Avaliações Ltda](#), Crea Nº 0463676, Corecon Nº RE/5179, não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo, portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Toda e qualquer documentação de suporte adotada, apenas na forma de Anexo, para obtenção dos quantitativos utilizados neste trabalho, foram fornecidas pelo Contratante e, foram recebidas como representação fidedigna da regularidade do objeto desta avaliação. Quaisquer fatos supervenientes que coloquem em dúvida a qualidade dos documentos de suporte fornecidos, anulam as conclusões deste trabalho.



O presente documento não objetiva a investigação da existência de passivos ambientais sobre o imóvel avaliando, entretanto, na hipótese da evidência dos mesmos, estes serão constatados, relatados e, se necessário, contribuirão na formação do juízo de valor do imóvel avaliando.



Vista Parcial do Imóvel avaliando

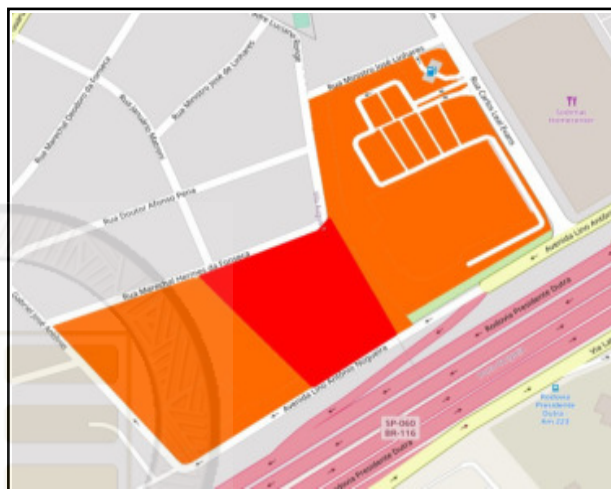
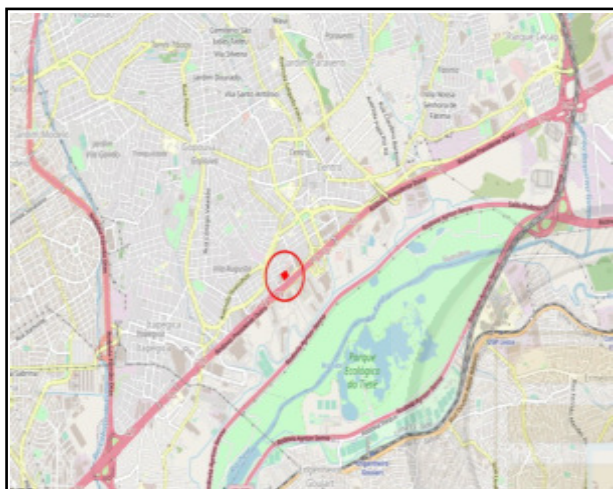
• Endereço	AV. DR. DELFIM MOREIRA, Nº 64 (ANTIGO 348)		
• Bairro	VILA DAS PALMEIRAS	• Complemento	CENTRO
• Cidade	GUARULHOS	• Estado	SP
• Matrícula nº	15.942 • 1º CRI GUARULHOS	• Contribuinte nº	111.83.70.0105.00.000
• Tipo de Imóvel	COMERCIAL	• Uso	COMERCIAL
• Área de Terreno	8.250,55 m²	• Fração Ideal	1,0000
• A. Total Construída	6.630,30 m²	• A. Útil Construída	6.630,30 m²
• Observações	1. As Áreas utilizadas para cálculo, foram as Áreas Matriculadas. 2. Não foram procedidas vistorias internas no imóvel avaliando. Para fins de determinação do seu estado de conservação este foi classificado como “entre regular e reparos simples” e a Idade do imóvel, obtida na Matrícula (Averbação nº 4).		



III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está localizado, de acordo com o Cadastro de Logradouros do Município de Guarulhos, na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel:

• Frente Principal	AV. DR. DELFIM MOREIRA
• Lado Direito	RUA PREF. GABRIEL JOSÉ ANTÔNIO
• Lado Esquerdo	RUA CARLOS LEAL EVANS
• Fundos	RUA MARECHAL HERMES DA FONSECA (2ª frente)



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

III.1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

Acesso ☒ Rua aberta ☐ Rua sem saída ☐ Rua não aberta Pavimentação ☒ asfáltica ☐ paralelepípedo ☐ cascalho / brita ☐ terra batida Transporte Coletivo ☒ No local ☐ até 300 ms ☐ de 300 a 1.000 ms ☐ de 1.000 a 2.500 ms ☐ mais de 2.500 ms	Largura de Rua ☐ acima de 20 ms ☒ de 12 a 20 ms ☐ de 8 a 12 ms ☐ de 4 a 8 ms ☐ de 0 a 4 ms Topografia ☒ Plano ☐ Declive / Ative <= 10% ☐ Declive / Ative > 10% ☐ Acidentado Superfície ☒ Seco ☐ Alagadiço ☐ Brejoso / Pantanoso ☐ Inundável	☒ Luz Domiciliar ☒ Água Encanada ☒ Ilum. Pública ☒ Guias e Sarjeta ☒ Redes de Esgoto ☒ Telefonia Fixa ☐ Redes de Gás Comércio ☐ Inexistente ☐ Até 1.000 ms ☐ Local c/dens. baixa ☒ Local c/dens. média ☐ Local c/dens. alta ☐ Local diversificado ☐ Altamente diversificado	Densidade ☐ Alta ☒ Média ☐ Baixa Aproveitamento ☒ Comercial ☐ Residencial ☒ Industrial ☐ Rural Nível Econômico ☐ Alto ☐ Médio / Alto ☒ Médio ☐ Médio / Baixo ☐ Baixo
---	---	---	---



Vistas parciais da AV. DR. DELFIM MOREIRA no trecho em que se situa o imóvel



Vistas parciais da RUA MARECHAL HERMES DA FONSECA no trecho em que se situa o imóvel

III.2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

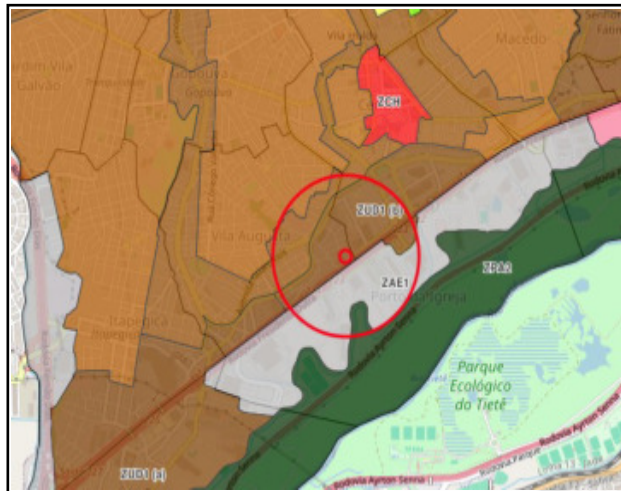
Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico “FL” :

• AV. DR. DELFIM MOREIRA

IF = 175,75



A Lei do Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como **ZUD-1 - Zona de Uso Diversificado - 1**, predominantemente comercial / residencial, de densidade demográfica média.



Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{OMax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros)	Frente (m)	Recuos (metros)			
	C _{Min}	C _{Med}	C _{Max}				Fundo	Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-5	0,3	2	3,5	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-6	0,2	3,5	2,5	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-7	0,1	3,5	2	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZUD-8	0,1	3,5	3,8	0,7	19	5	3,5 (4)	3	1,5 (4)	3
ZMT	0,2	3,5	2,5	0,7	25	5	3,5 (4)	3	1,5 (4)	3
ZCM	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ZPP	NA	3	3,5	0,7	12	5	3,5	NA	1,5 (4)	NA
ZR	0,2	3,5	2,5	0,7	25	5	3,5 (4)	3	1,5 (4)	3
ZA	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL
Z	0,1	3,5	2,5	0,7	NA	5	3	3 (3,5)	1,5	3 (3,5)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	3 (3,5)	3	3 (3,5)
ZAE-2	0,3	3,5	2	0,7	NA	5	3	3 (3,5)	3	3 (3,5)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	3 (3,5)	3	3 (3,5)
ZPE-1	NA	3,5	4	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZPE-2	NA	3,5	2,5	0,7	NA	5	3,5 (4)	3 (3,5)	1,5 (4)	3 (3,5)
ZPE-3	0,3	3,5	4	0,7	NA	5	3	3 (3,5)	3	3 (3,5)
ZPA-1	NA	GTAL	NA	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL
ZPA-2	NA	(H)	NA	(H)	NA	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL
ZPAM	NA	(H)	NA	(H)	12	(H)	(H)	(H)	(H)	(H)
ZM	NA	3,5	NA	0,7	19	5	3,5	3	1,5 (4)	3
ZUSAA	NA	3,5 (3)	NA	0,7 (3)	19	5	NA	3	NA	3
ZUS-1	NA	(H)	(H)	(H)	12	5	3	GTAL	3	GTAL
ZUS-2	NA	(H)	NA	(H)	12	5	3	GTAL	3	GTAL
ZUC	NA	(H)	NA	(H)	NA	5	GTAL	3	GTAL	GTAL
ZVS	NA	NA	NA	NA	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL
ZDME	NA	GTAL	GTAL	GTAL	NA	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL	GTAL

Mapa de Zoneamento e parâmetros urbanísticos



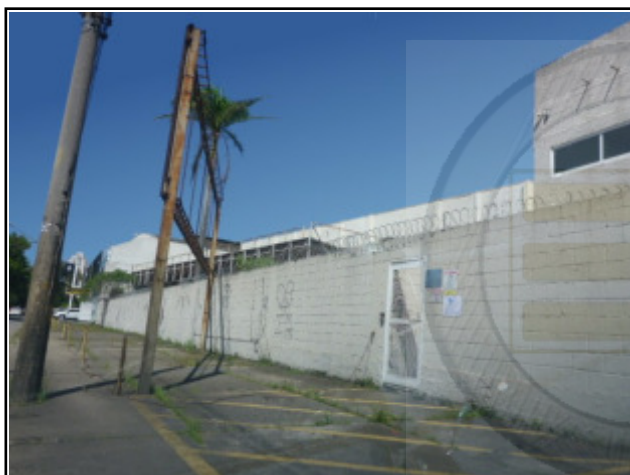
IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno avaliado tem formato irregular, possui topografia plana, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua, conforme documentação anexa, assim caracterizado:



Frente Principal	63,60 m
Lado Direito (equiv.)	129,72 m
Lado Esquerdo (equiv.)	128,72 m
Fundos	63,60 m
Total	8.250,55 m²





IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos no “Anexo A”. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- Vt preço à vista:** Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira
- Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada:** Por se tratar de imóvel comercial de grandes dimensões, não será considerada a influência das diferentes profundidades e testadas. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta tais fatores, pois o que importa é a adequação de suas dimensões ao layout desejado.
- Ff redução de oferta:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

- Vb construção:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Maio de 2019** pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **JUNHO DE 2025** é de **R\$ 2.085,95/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de “Ross-Heidecke”.
- Fa correção de área:** Quando necessário, para compensar a influência das diferentes grandezas de áreas, serão adotadas as fórmulas do Eng. Sérgio Antônio Abunahman, do livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, publicado pela Editora PINI, representado pela expressão empírica **Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliado)ⁿ** onde $n = 0,250$ quando a diferença entre as áreas for menor ou igual a 30% e $n = 0,125$ quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.
- FL homogeneização e equivalência de valores:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, baseados em Tabelas de Homogeneização e Equivalência de Valores da Prefeitura de São Paulo e Tabelas do livro já consagrado do Eng. João Ruy Canteiro, ajustados a região do imóvel avaliando e demonstrados nas tabelas abaixo :



Melhoramentos (A)	Peso	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Acesso											
Rua aberta	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Rua sem saída	5										
Rua não aberta	0										
Pavimentação											
Asfalto	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Paralelepípedo	15										
Cascalho ou brita	5										
Terra batida	0										
Transporte Coletivo											
No local	20	20		20	20			20			20
até 300 ms	15		15			15	15		15	15	
de 300 a 1.000 ms	10										
de 1.000 a 2.500 ms	5										
mais de 2.500 ms	0										
Luz Domiciliar	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Água Encanada	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luz Pública	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Largura da Rua											
Acima de 20 ms.	10							10			
de 12 a 20 ms	8	8									8
de 8 a 12 ms	6		6	6							
de 4 a 8 ms	4				4	4	4		4	4	
de 0 a 4 ms	2										
Guias e Sarjetas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Esgoto	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Telefone	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Gás	1										
FATOR A		95	88	93	91	86	86	97	86	86	95
Influências (B)	Ponder.	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Topografia											
Plano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Declive / Active < ou = a 10%	-0,05										
Declive / Active > 10%	-0,10										
Acidentado	-0,20										
Densidade de Lotes											
Alta	0,00							0,00			
Média	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05						-0,05	-0,05
Baixa	-0,10				-0,10	-0,10	-0,10		-0,10		
Superfície											
Seco	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alagadiço	-0,30										
Brejoso / Pantanoso	-0,40										
Inundável	-0,50										
Aproveitamento											
Comercial	0,10	0,10	0,10	0,10				0,10			0,10
Residencial	0,00					0,00	0,00		0,00	0,00	
Industrial	-0,10	-0,10			-0,10						
Rural	-0,20										
Comércio											
Inexistente	0,00										
Até 1.000 ms	0,10					0,10	0,10		0,10	0,10	
Local com dens.baixa	0,20			0,20	0,20						
Local com dens.média	0,40	0,40	0,40								0,40
Local com dens.alta	0,60										
Local Diversificado	0,80							0,80			
Altamente Diversificado	1,00										
Nível Econômico											
Alto	1,00										
Médio / Alto	0,75							0,75			
Médio	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50				0,50
Médio / Baixo	0,25								0,25	0,25	
Baixo	0,00										
FATOR B		0,85	0,95	0,75	0,50	0,50	0,50	1,65	0,25	0,30	0,95
ÍNDICE A x (1+ B)		175,75	171,60	162,75	136,50	129,00	129,00	257,05	107,50	111,80	185,25



IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

Os terrenos de ocupação efetivamente comercial, de grandes dimensões, a princípio, tem seu valor total obtido pela multiplicação direta de sua área total pelo valor médio do metro quadrado, determinado pela pesquisa de mercado. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta fatores correspondentes à testada, profundidade ou múltiplas frentes. Assim sendo, o Valor Total do Terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F_{RI} \text{ onde:}$$

A_t $\Rightarrow$ Área Total do Terreno	=	8.250,55 m ²
V_u $\Rightarrow$ Valor Básico Unitário (<i>Vide anexo "A"</i>)	=	R\$ 2.804,72 / m ²
F_{RI} $\Rightarrow$ Fração Ideal de Terreno	=	1,0000

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_t = 8.250,55\text{m}^2 \times \text{R\$}2.804,72/\text{m}^2 \times 1,0000$$

$\therefore$

$$V_t = \text{R\$ } 23.140.000,00$$

(Vinte e três milhões, cento e quarenta mil Reais)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

Define-se por "**benfeitoria**" toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou danos. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Para fins de determinação do **Custo Novo de Venda das Benfeitorias**, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Maio de 2019** pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. No caso de edificações com vários pavimentos, os pavimentos de subsolo, serão avaliados tomando-se como referência 50% (*cinquenta por cento*) do valor determinado para os pavimentos superiores. O valor referencial para **JUNHO DE 2025** é de **R\$ 2.085,95/m²**.

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

Determinado o Custo Novo de Venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})**. Entende-se por **depreciação a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal**. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do Coeficiente de Depreciação (F_{oc}), adotaremos, consoante procedimento recomendado pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, o **Método de Ross-Heidecke**, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual (**R**) de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais, 10% (dez por cento) para construções tipo “coberturas” e igual a “zero” para o caso de “barracos”. A saber :



Estado de Conservação		Depreciação (%)
A	Novo	0,00
B	Entre novo e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e reparos simples	8,09
E	Reparos simples	18,10
F	Entre reparos simples e importantes	33,20
G	Reparos importantes	52,60
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

O Coeficiente de Depreciação (F_{oc}) será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Onde o fator **K**, será obtido a partir da tabela abaixo de dupla entrada, onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria :

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

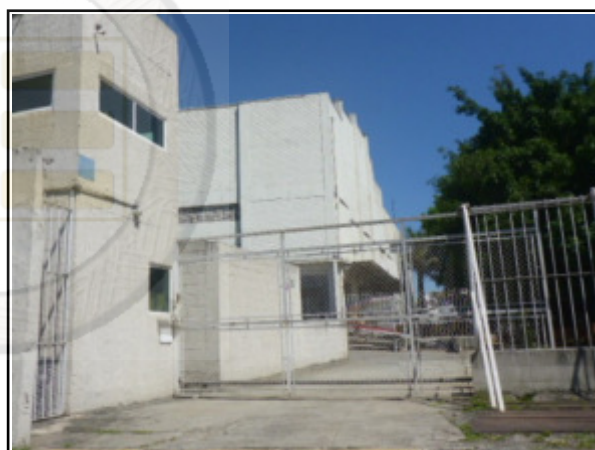
A apresentação dos **critérios de avaliação** das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

• Classificação	Padrão construtivo da construção avaliada consoante item IV.4
• Área Construída	Referência quantitativa obtida em planta ou medida "in loco"
• Valor Unitário	Valor de cada m ² de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.R8-N)
• Estado de Conservação	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• Vida útil	Prazo de utilização econômica do bem
• Idade Aparente	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• Coefic. de Depreciação	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avaliada
• Vida útil Remanescente	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

Assim sendo, teremos :

CONSTRUÇÃO nº 01 • AV. DR. DELFIM MOREIRA, 64 (antigo 348)

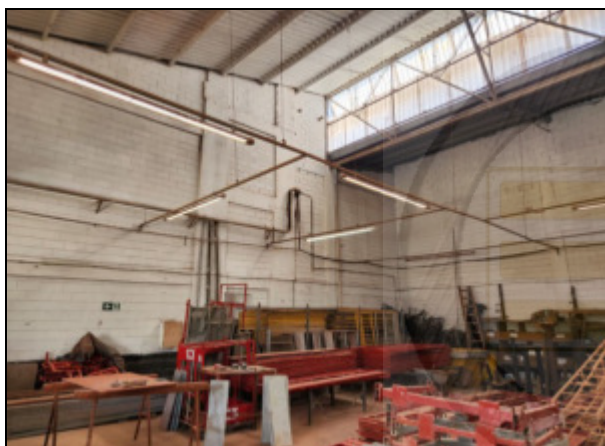
• Pavimentos	01 Pav	02 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	várias águas		
• Estrutura da Cob.	metálica / concreto		
• Telhas	metálica / fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		

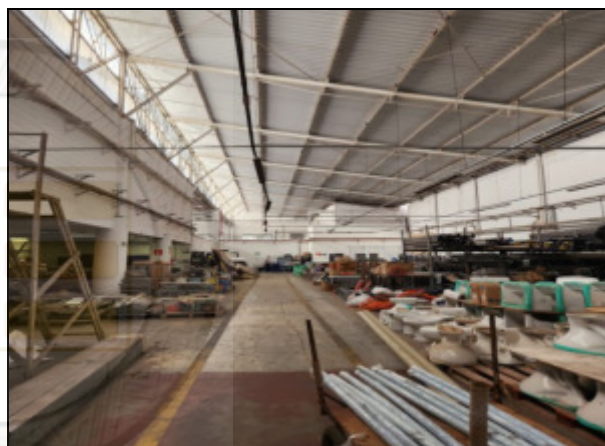
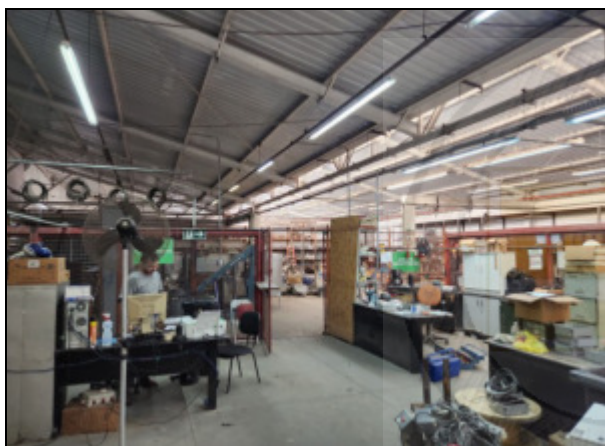
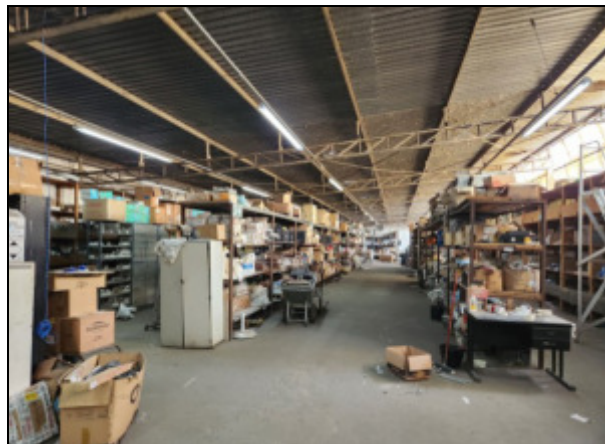


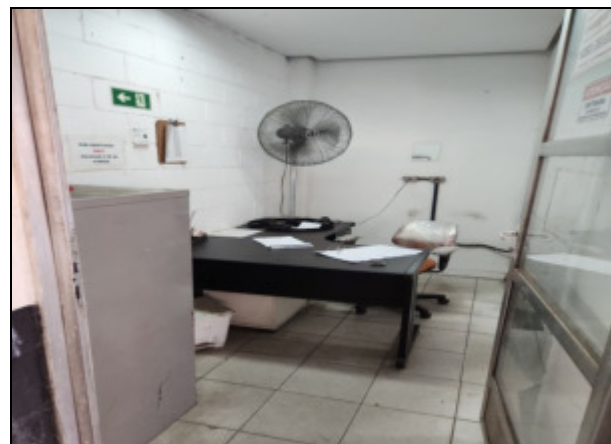
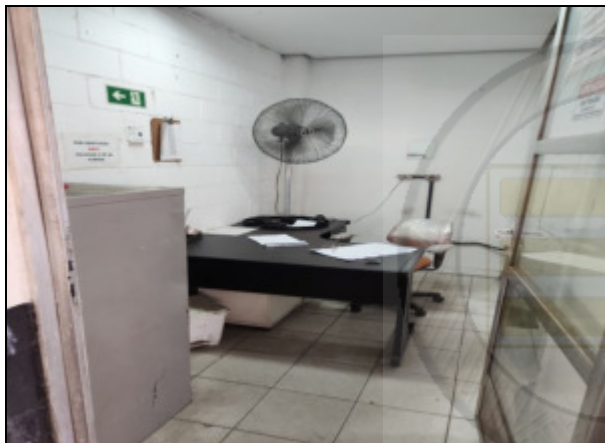
• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Médio
• Área Construída	6.630,30m2
• Valor Unitário	R\$ 2.852,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	80 (oitenta) anos
• ACC	1985 (Averbação: 4)
• Idade	40 (quarenta) anos
• Coef. Depreciação	0,6592
• Vida Útil Remte.	52 (cinquenta e dois) anos
• Valor Total	R\$ 12.464.655,00













IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado	Valor Residual
1 ARMAZEM COMERCIAL	52 anos	6.630,00 m2	R\$ 12.464.655,00	R\$ 3.782.000,00
TOTAIS		6.630,00 m2	R\$ 12.464.655,00	R\$ 3.782.000,00

∴

$$V_b = R\$ 12.465.000,00$$

(Doze milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil Reais)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

Será dado pela soma do Valor Total do Terreno ao Valor Total das Construções, em números de:

$$V_t = R\$ 23.140.000,00$$

+

$$V_b = R\$ 12.465.000,00$$

$$V_I \Rightarrow R\$ 35.605.000,00$$

(Trinta e cinco milhões, seiscentos e cinco mil Reais)

V. 1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQD})

O conceito de Valor de Liquidação utilizado é aquele onde, vendedor, desejoso de iniciar ou concluir outros empreendimentos que justifiquem o sacrifício de parte de seu patrimônio pessoal, e comprador, já conhecedor das qualidades materiais e imateriais desse patrimônio, pactuam a troca de seu domínio por um preço tido como Justo, face à necessidade, o desejo ou capricho de cada uma das partes. Dessa forma equacionamos tais aspectos da seguinte forma :

A - Liquidação com Ordem de Venda • V_{LOV}

Limite inferior do campo de negociação **quando um vendedor está desejoso, mas não compelido** a converter patrimônio material em dinheiro. Estabelecemos esse ajuste percentual pela diferença entre o Valor Unitário obtido pela pesquisa de mercado e o limite inferior da amplitude da mesma. Assim sendo, teremos :

$$V_{LOV} = R\$ 35.605.000,00 \times 0,8961$$

∴

$$V_{LOV} = R\$ 31.906.000,00$$

(Trinta e um milhões, novecentos e seis mil Reais)

B - Valor de Liquidação Forçada • V_{LFORC}

Limite inferior do campo de negociação **quando um vendedor está compelido** a converter patrimônio material em dinheiro e da forma mais rápida possível. Assim sendo e considerando o enunciado do parágrafo primeiro do Art. 891 do Código de Processo Civil, que estabelece “ ..., e, não tendo sido fixado preço mínimo, **considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação**” entendemos o Valor de Liquidação Forçada como a média dos índices entre o que seria considerado “**valor vil**” e o Valor de Liquidação Ordenada. Assim sendo teremos:

$$V_{LFORC} = R\$ 35.605.000,00 \times [(0,5000 + 0,8961)/2]$$

∴

$$V_{LFORC} = R\$ 24.854.000,00$$

(Vinte e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil Reais)

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A.**, localizado à **AV. DR. DELFIM MOREIRA, N° 64 (ANTIGO 348) • MATRÍCULA N° 15.942 • 1º CRI GUARULHOS • BAIRRO: VILA DAS PALMEIRAS • GUARULHOS (SP)** é de **R\$35.605.000,00 (Trinta e cinco milhões, seiscentos e cinco mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 57 (cinquenta e sete) folhas de um só lado, sendo esta, de n° 24, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, JULHO DE 2025.



EQUITY
Engenharia e Avaliações Ltda

CREA 0463676/SP
CORECON RE/5179

c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=SAO PAULO,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, ou=RFB e-CNPJ A1,
ou=45951598000132,
ou=videoconferencia, cn=EQUITY
ENGENHARIA E AVALIACOES
LTDA:00810715000100
'00'03- 16:36:30 2025.07.29



Engº Guilherme Pires Galvão

Gerente Técnico • CREA/ SP nº 158.949/D

André Luis Gruber

Gerente Comercial



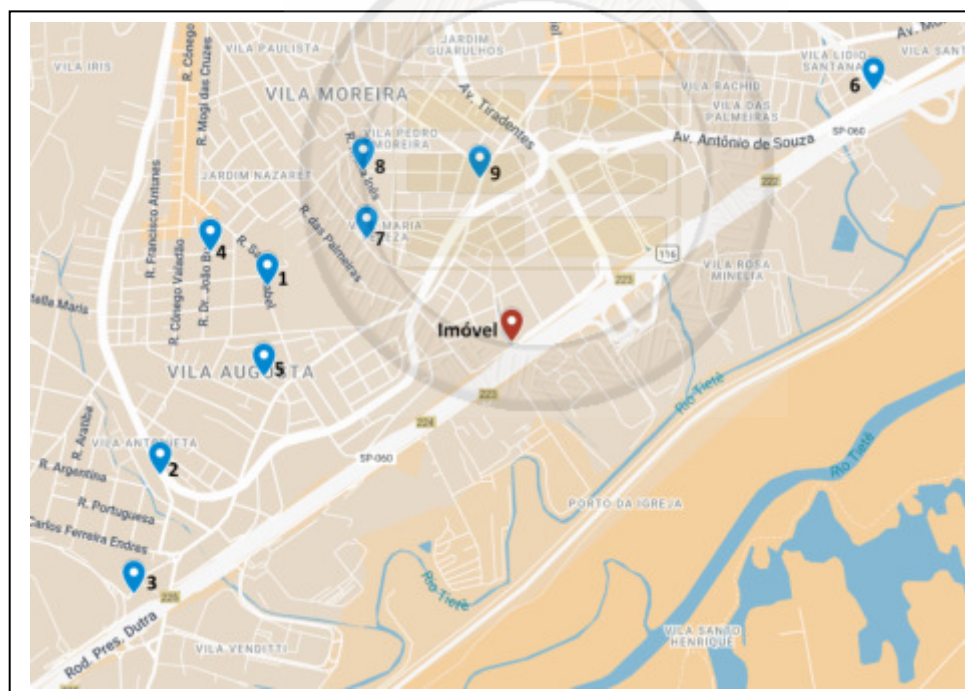
“ANEXO A”

**PESQUISA DE MERCADO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALOR
UNITÁRIO BÁSICO**



PESQUISA DE MERCADO

ELE N°	LOCALIZAÇÃO	COORDENADA	ZONA	OFERTANTE	FONE	REF.	FL	PADRÃO CONSTRUÇÃO
1	RUA SANTA IZABEL, 516, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SP	-23.47776275403323, -46.54178059841823	ZUD3	ML3 IMÓVEIS	(11) 2442-3600	TE0001	171,60	TERRENO VAGO
2	AV. HUMBERTO DE A C BRANCO, 2107, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SP	-23.48428027382, -46.54579622381434	ZUD2	FERRARI RAMOS IMOVEIS	(11) 4965-8100	TE0228	162,75	COM CONSTRUÇÃO SEM VLR. CML.
3	RUA JOSÉ SARRACENI, 227, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SP	-23.488378770484754, -46.54681201816788	ZUD1	LEADS4SALES BRASIL	(11) 9.1955-0864	CM1076016-2	136,50	TERRENO VAGO
4	RUA DR. JOSÉ MAURÍCIO DE OLIVEIRA, 100, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SP	-23.4765768682031, -46.543931624533975	ZUD3	STEINER IMOVEIS	(11) 2463-2626	TE1767	129,00	COM CONSTRUÇÃO SEM VLR. CML.
5	RUA FRANCISCO BONDANCA, 100, VILA AUGUSTA, GUARULHOS, SP	-23.48086624128874, -46.541915393189896	ZUD3	STEINER IMÓVEIS	(11) 2463-2626	TE1518	129,00	COM CONSTRUÇÃO SEM VLR. CML.
6	AV. ANTÔNIO DE SOUZA, 1121, JARDIM SANTA FRANCISCA, GUARULHOS, SP	-23.471034609358437, -46.5189764783533	ZUD3	GENILSON VAZ CORRETOR	(11) 9.4763-3875	TERR 01 MACEDO	257,05	GM • 195,00M2 • 15 ANOS • C
7	RUA DONA ANTÔNIA ESQ. C/ VIELA IPIACU, VILA DAS PALMEIRAS, GUARULHOS, SP	-23.47615948863694, -46.53804022330579	ZUD3	C4 BROKERS IMÓVEIS	(11) 4803-2002	1634	107,50	COM CONSTRUÇÃO SEM VLR. CML.
8	RUA MARIA INÊS, 100, VILA MOREIRA, GUARULHOS, SP	-23.473801474000854, -46.53816963066087	ZUD3	ZUCCARO IMOVEIS	(11) 2408-7888	TE1267	111,80	TERRENO VAGO
9	AV. GUARULHOS, 302, VILA MOREIRA, GUARULHOS, SP	-23.47406824812331, -46.53378375371224	ZUD3	ALIANÇA IMOVEIS	(11) 2442-3100	AI27020	185,25	TERRENO VAGO



MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

ELE Nº	PREÇO TOT. À VISTA R\$	FF	VB	ÁREA TOTAL DE TERRENO M2	VUB	CL	CF	CP	CE	CG	SOMA COEFIC.	VU R\$/M2
1	2.200.000,00	0,90	0,00	500,00	3.960,00	0,0242	0,0000	0,0000	0,0000	-0,2956	-0,2714	2.885,14
2	2.400.000,00	0,90	0,00	700,00	3.085,71	0,0799	0,0000	0,0000	0,0000	-0,2654	-0,1855	2.513,38
3	1.500.000,00	0,90	0,00	460,00	2.934,78	0,2875	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3029	-0,0154	2.889,67
4	700.000,00	0,90	0,00	220,00	2.863,64	0,3624	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3643	-0,0019	2.858,16
5	630.000,00	0,90	0,00	224,00	2.531,25	0,3624	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3629	-0,0005	2.530,04
6	3.500.000,00	0,90	681.000,00	286,00	8.632,87	-0,3163	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3431	-0,6594	2.940,34
7	530.000,00	0,90	0,00	232,00	2.056,03	0,6349	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3601	0,2748	2.621,04
8	2.000.000,00	0,90	0,00	800,00	2.250,00	0,5720	0,0000	0,0000	0,0000	-0,2530	0,3190	2.967,78
9	6.300.000,00	0,90	0,00	1.400,00	4.050,00	-0,0513	0,0000	0,0000	0,0000	-0,1989	-0,2501	3.036,90
											Soma	25.242,45
											Média	2.804,72
											+30%	3.646,14
											-30%	1.963,30

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em

$$V_u = R\$ 2.804,72 /m^2$$



“ANEXO B”

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



TERRENOS

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quando a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
TOTAL					8

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3



Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

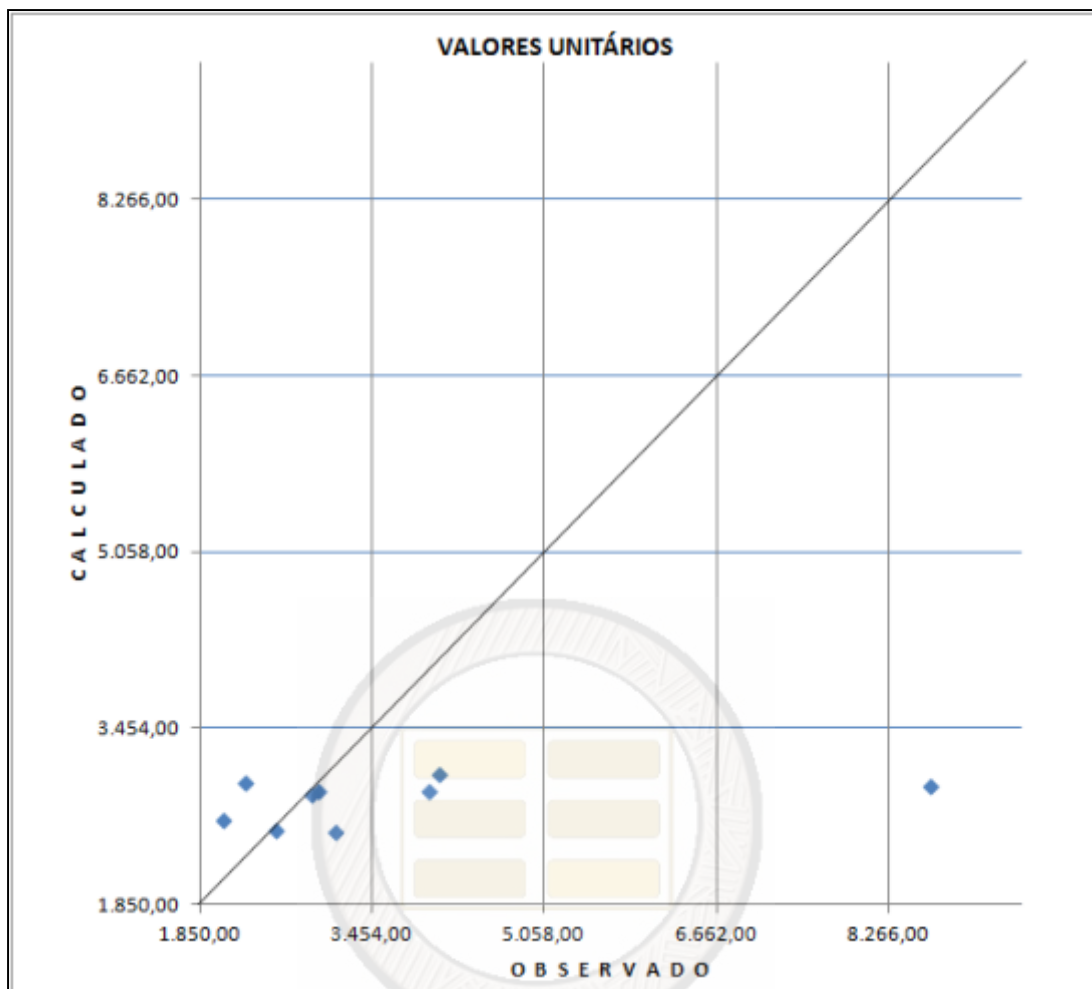
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Média - X	2.804,72
Desvio padrão - S	196,69
Coef. De Variação - CV	0,07
Grau de liberdade	8
t 10 %; grau de liberd.	1,3968
Límite Inferior	2.713,14
Límite Superior	2.896,30
AP - Amplitude (< 30%)	6,53%
Precisão - Grau	3



PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



O gráfico acima demonstra a boa aderência entre os valores observados e estimados, posto que os pontos se situam próximos da bissetriz do primeiro quadrante. (item 8.2.1.4.1 NBR 14.653-2.2).



BENFEITORIAS

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL					6

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



LAUDO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

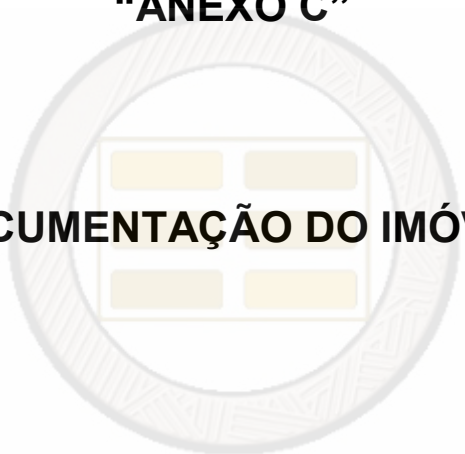
Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



“ANEXO C”

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Mamuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

ficha

15.942

1

Guarulhos, 17 de agosto de 1978

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, situado à Rua Marechal Her-
mes da Fonseca (antiga Rua 4), Bairro do Telas, Vila das Palmeiras,
perímetro urbano, com a área de 8.250,55m², que começa no marco 1,
colocado no canto formado pela Rua Marechal Hermes da Fonseca, anti-
ga Rua 4, com a divisa de propriedade da Projecta-Grandes Estruturas
Ltda., desse ponto, por uma distância de 119,42ms, rumo 26º 11' 38",
confrontando com terrenos da Projecta-Grandes Estruturas Ltda., até
encontrar o marco 2; desse marco, segue por uma distância de 63,60ms
rumo 71º 36' 38", pelo alinhamento da Rua Dr. Delfino Loureiro, anti-
ga Rua 6, até encontrar o marco 3; desse marco, pelo alinhamento da
Rua Padre Luciano Rouge, antiga Rua 7, segue numa distância de -
77,10ms, rumo 10º 32' 30", até encontrar o marco 4; desse marco, se-
gue pelo alinhamento da mesma rua, numa distância de 21,60ms, até en-
contrar o marco 5; desse marco, pelo alinhamento da Rua Marechal Her-
mes da Fonseca, antiga Rua 4, segue por uma linha numa distância de
97,10ms, rumo 88º 30' 30", até encontrar o marco 1, início desta des-
crição, fechando assim o perímetro -- (16.11.05-04)--

PROPRIETÁRIOS:- ALFREDO AUGUSTO GALVO, RG.1.640.924 e sua mulher,
GEMILDE AUGUSTO DE CASTRO, RG.1.640.923, portugueses, proprietários
CIC. 000.156.108, residentes e domiciliados na Capital deste Estado,
à Rua Eunice, nº 519, Vila Maria.--

REGISTRO ANTERIOR:- Transor. nº 40.641, deste Cartório, do Oficial,

R.1/15.942 em 17 de agosto de 1.978

Por escritura datada de 12 de abril de 1.976, lavrada nas Notas do
la Escrivão desta Comarca, L.º 152, fls.245, os PROPRIETÁRIOS, trans-
mitiram à título de DOAÇÃO, à 1) AVELINO DE CASTRO GALVO, RG.4.246
265, CIC. 756.480.678/87, português, do comércio, casado pelo regime

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08284-06da-44d4-a36c-34d26b51c07e

49485253495355

MCO. 11

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:28 PROTOCOLO: S220900524890

Página: 0001/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

15.942

ficha

1

verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c5c029d1-0fda-44d4-a30c-34d2e051cb7e

49485253495355

casado pelo regime da comunhão de bens com, SONIA VALERIA TEIXEIRA/
GALEGO, residente e domiciliada na Capital deste Estado, à Rua Euni
ca, nº 519, Vila Maria.- 2) SUELI AUGUSTO GALEGO, RG.5.993.12 ,
CIC. 872.082.968/04, brasileira, solteira, maior, estudante, resi-
dente e domiciliada na Capital deste Estado, à Rua Eunica, nº. 519,
Vila Maria, no valor de R\$130.000,00 (valor total: R\$ 218.610,60); O
IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada,
(Teresa Emiko Yoshii).- O Oficial,

Av.2/15.942

em 03 de junho de 1.982

Por escritura datada de 03 de maio de 1.982, lavrada no 1º.
Cartório de Notas desta Comarca, Lvs.519, Fls.99/103, e
conforme Certidão de Casamento, extraída do termo nº.1.817,
lavrada às Fls.42, do Lvs.8-7, do Registro Civil da Consola-
ção, 72.Subdistrito-São Paulo, é feita a presente para con-
tar que, em data de 18 de dezembro de 1.978, SAMUEL DE CAR-
VALHO contraiu matrimônio com SUELI AUGUSTO GALEGO, pelo re-
gime da comunhão de bens, nos termos do pacto antenupcial ,
devidamente registrado sob nº.1.029, no 2º Registro de Imó-
veis da Capital deste Estado, passando a contraente a assi-
nar SUELI GALEGO DE CARVALHO.- A Escrevente Autorizada - ,
(Teresa Emiko Yoshii).-

R.3/15.942

em 03 de junho de 1.982

Por escritura supra, 1) AVELINO DE CASTRO GALEGO-RG.4.246..
265-sp, português, do comércio, e 2) SONIA VALERIA TEIXEI
RA GALEGO-RG.7.619.514-sp, brasileira, do lar, casados pelo
regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77 ,
ambos com CIC.756.480.768/87, residentes e domiciliados na
Capital deste Estado, à Rua Eunica, nº.519, Vila Maria, -
(continua na ficha 02)

Página: 0002/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula
15.942

ficha
02

Guarulhos, 03 de junho de 1982

(continuação da ficha 01-verso)

2) SUELI GALEGO DE CARVALHO-RG.5.993.120-sp, brasileira, --
psicóloga, e s/md. com quem é casada pelo regime de comu-
nhão de bens, na vigência da lei 6.515/77, SAMUEL DE CARVA-
LHO-RG.6.397.842-sp, economiário, brasileiros, ambos com -
CIC.872.082.968/04 e 655.803.118/34 respectivamente, resi-
dentes e domiciliados na Capital deste Estado, no Bairro de
Santa Cecília, à Rua São Vicente de Paule, nº.457, apto.72,
transmitiram por vende feita a SENAP-SERVIÇO NACIONAL DE AU-
TOMÓVEIS E PEÇAS S/A., com sede nesta cidade, à Rodovia Pre-
sidente Dutra, Km.227,5, CCC.49.074.396/0001.00, pelo valor
de CR\$ 18.620.000,00; O IMÓVEL - (IC.111.83.70.0105.00.000.
5).- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yo-
shii).-

Av.4/15.942 em 31 de outubro de 1.985

Por requerimento datado de 22 de novembro de 1.984, e con-
forme Auto de Vistoria sob nº.H.771/84, expedido em 23 de
outubro de 1.984, pela Prefeitura Municipal local, é feita
a presente para constar que, no terreno objeto desta matrí-
cula, foi construído um prédio para agência de automóveis,
com a área de 6.630,30m2., com frente para a Rodovia Presi-
dente Dutra, Km.394, tendo sido apresentada a Certidão Neg-
ativa de Débito-CND., protocolada sob nº.001.457, expedida -
em 20 de novembro de 1.984, pela agência local do IAPAS,
(valor da construção:- CR\$ 984.712.295).- A Escrevente Auto-
rizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).-

Av.5/15.942 em 15 de fevereiro de 1.995 (prot.126.049)

> Por requerimento datado de 7 de dezembro de 1.994, e confor-
(continua no verso)

MOD. 11

Página: 0003/0022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisbrasil.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08284-0f6da-44d4-a36c-34d2e051cb7e

49485253495355



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08984-06da-44d4-a36c-34d2e051cb7e

49485253495355

matrícula	ficha
15.942	02
	verso

me Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária, iniciada em 28/março/1.994, e encerrada em 30/mayo/1.994, devidamente registrada na JUCESP sob nº 170.377/94-5, em 11 de novembro de 1.994, é feita a presente, para constar que, em virtude da CISA PARCIAL do patrimônio da empresa SENAP SERVIÇO NACIONAL DE AUTOMOVEIS E PEÇAS S/A, CGC. nº 49.074.396/0001.00, com sede à Rua Delfim Moreira, nº 340, Vila das Palmeiras, nesta cidade, a ser incorporado por GFR-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede no mesmo endereço supra, CGC.71.586.366/0001.32, com sede no, digo CGC. 71.586.366/0001.32, o IMÓVEL objeto desta, avaliado por Cr\$ 866.365.743,59 (incl.o valor de outro), foi vertido para o patrimônio da incorporadora.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.6/15.942 em 26 de outubro de 1.998 (prot.140.441)
Pela cédula de Crédito Comercial nº 167/98 e anexo, emitido em 08 de outubro de 1.998, registrada nesta data sob nº 4.434 (Lº 3), GFR-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, DEU o imóvel em Hipoteca de Primeiro, Único e Especial Grau, ao BANCO BANDEIRANTES S/A, com sede à Rua Boa Vista, nº 162, 7º andar, São Paulo-SP, CGC. sob nº 61.071.387/0001.61, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.538.000,00, pagáveis na forma e condições constantes da cédula, com vencimento final em 15 de outubro de 2.003. A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy* (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.7/15.942 em 20 de maio de 1999 (prot.142.776)
Pela Cédula de Crédito Comercial emitida em 17 de dezembro de 1.998 sob nº 197/98, registrada nesta data sob nº 4.487 (Livro "3"), GFR-

- continua na ficha 03 -

Página: 0004/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOSmatrícula
15.942folha
03

Guarulhos, 20 de maio de 19 99

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificado, DEU o imóvel em hipoteca cedular de segundo grau ao **BANCO BANDEIRANTES S/A**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$20.568,00, pagável da forma constante do título, com vencimento final em 15 de janeiro de 2.004. (Valor da garantia: R\$20.568,00.- A escrevente autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy*.)

R.8/15.942 em 20 de maio de 1999 (prot.142.775)
Pela Cédula de Crédito Comercial emitida em 17 de dezembro de 1.998 sob nº 198/98, registrada nesta data sob nº 4.488 (Livro "3"), **GFR-EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificado, DEU o imóvel em hipoteca cedular de terceiro grau ao **BANCO BANDEIRANTES S/A**, já qualificado, para garantia da dívida de R\$16.800,00, pagável da forma constante do título, com vencimento final em 15 de janeiro de 2.004. (Valor da garantia: R\$16.800,00.- A escrevente autorizada, *Tereza Emiko Yoshiy*.)

Av.9/15.942 em 29 de junho de 2000 (prot.148.003)
Por aditivo FRO Nº 198/05008/01-3 de 03 de março de 2.000, de Re-Ratificação à Cédula de Crédito Comercial nº 167/98, registrada sob nº 4.434 (Lº 3-Reg.Aux.) neste Serviço Registral, e objeto do R.6 da presente matrícula, as partes como emitente **GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, como favorecido o **BANCO BANDEIRANTES S/A**, e os avalistas **DANIEL FERREIRA RODRIGUES; JOSÉ FERREIRA RODRIGUES; ANTONIO MANOEL RODRIGUES e AMANDIO FERREIRA RODRIGUES**, todos já qualificados, celebraram o presente aditivo para constar o refinanciamento do valor total do saldo devedor o qual será constituído pela somatória dos valores correspondentes às parcelas vencidas (principal e encargos, inclusive moratórios) e dos valores relativos às parcelas vincendas, alterando-se também as condições negociadas na referida Cédula referentes a "Encargos", "Prazos" e "Datas de Pagamento". Fica desde já certo e ajustado entre as partes, que as datas de vencimento e o valor a ser atribuído para as novas parcelas, serão conhecidos somente após a aprovação pelo BNDES das condições estabelecidas para o refinanciamento ora avençado, na forma e condições constantes do referido instrumento. - A

- continua no verso -

Página: 0005/0022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08284-06da-44d4-a36c-34d2a651cb7a

49485253495355



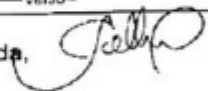
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

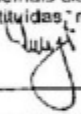
Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c5c02984-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

matrícula	ficha
15.942	03
verso	

escrevente autorizada,  (Nice Maria Coelho).-

Av.10/15.942 em 18 de março de 2004 (prot.166.668)
Por instrumento particular de re-ratificação e aditamento datado de 21 de agosto de 2.001, à Cédula de Crédito Comercial nº 167/98, registrada sob nº 4.434 (Lº 3-Reg.Aux.) neste Serviço Registral, e objeto do R.6 e Av.9, da presente matrícula; Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de dezembro de 2.000, publicada no Diário Oficial do Estado em 4 de janeiro de 2.001, e contrato de assunção de direitos e obrigações e outras avenças de 29 de junho de 2.001, procede-se a presente para constar que o BANCO BANDEIRANTES S/A, foi incorporado pelo UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.700.394/0001-40, com sede em São Paulo-Capital, na avenida Eusebio Matoso, nº 891, 4º andar.- A escrevente autorizada,  (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.11/15.942 em 18 de março de 2004 (prot.166.668)
Por instrumento particular de re-ratificação e aditamento datado de 21 de agosto de 2.001, à Cédula de Crédito Comercial nº 167/98, registrada sob nº 4.434 (Lº 3-Reg.Aux.) neste Serviço Registral, e objeto do R.6 e Av.9, da presente matrícula, as partes como emitente GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, o credor UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, inscrito no CNPJ sob nº 33.700.394/0001-94, com sede na Av. Eusebio Matoso, nº 891, em São Paulo - SP, e os avalistas, celebraram o presente aditivo com a finalidade de refinarciar os valores das parcelas vencidas e vincendas, compreendendo principal e encargos, inclusive "Del-Credere", da referida cédula, passando o saldo devedor refinanciado a ser composto de: a) parcelas vencidas em 15/12/2000, 15/01/2001 e 15/02/2001, e b) parcelas vincendas em 15/09/2001 à 15/10/2003. Sobre o saldo devedor incidirão os mesmos encargos previstos na cédula. O saldo devedor bem como os encargos incidentes sobre este subcrédito, serão pagos da seguinte forma: prazos: a) carência: não há carência; b) amortização: 32 (trinta e duas) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de setembro de 2.001; forma de pagamento: principal: 32 (trinta e duas) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de setembro de 2.001 e a última no dia 15 de abril de 2.004. Permanecem em vigor e são ratificadas todas as demais cláusulas e condições da cédula ora aditada, inclusive as garantias originalmente constituídas, ressalvando o que expressamente tenha sido modificado.- A escrevente autorizada,  (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.12/15.942 em 18 de março de 2004 (prot.166.669)
Por instrumento particular de re-ratificação e aditamento datado de 28 de dezembro de 2.001, à Cédula de Crédito Comercial nº 167/98, registrada sob nº 4.434 (Lº 3-Reg.Aux.) neste Serviço Registral, e objeto do R.6, Av.9 e Av.11, da presente matrícula, as partes como emitente GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, o credor UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, e os avalistas, celebraram o presente aditivo

- continua na ficha 04 -

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:28 PROTOCOLO: SZ20900524830

Página: 0006/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

15.942

ficha

04

Guarulhos, 18 de março de 2004

com a finalidade de refinar os valores das parcelas vencidas e vincendas, compreendendo principal e encargos, inclusive "Del-Credere", passando o saldo devedor refinanciado a ser composto de: a) parcelas vencidas em 15/10/2001, 15/11/2001 e 15/12/2001, e b) parcelas vincendas em 15/01/2002 à 15/04/2004. Sobre o saldo devedor incidirão os mesmos encargos previstos na cédula. O saldo devedor bem como os encargos incidentes sobre este subcrédito, serão pagos da seguinte forma: prazos: a) carência: 02 (duas) parcelas, a contar de 15 de janeiro de 2.002; b) amortização: 33 (trinta e três) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de agosto de 2.002; forma de pagamento: encargos: trimestrais, durante o prazo de carência, nos dias 15/04/2002 e 15/07/2002, a partir do vencimento do prazo de carência, os encargos serão pagos juntamente com as prestações de amortização de principal; principal: 33 (trinta e três) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 de agosto de 2.002 e a última no dia 15 de abril de 2.005. Permanecem em vigor e são ratificadas todas as demais cláusulas e condições da cédula ora aditada, inclusive as garantias originalmente constituídas, ressalvando o que expressamente tenha sido modificado.- A escrevente autorizada,

(Tereza Emiko Yoshiy)

Av.13/15.942 em 9 de abril de 2007

(prot.184.499)

Por instrumento particular de 2 de fevereiro de 2.007, UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, já qualificado, cedeu e transferiu à NIREDA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.610.233/0001-18, com endereço na avenida Moema, nº 170, conjunto 85, São Paulo-SP, a totalidade de seu crédito decorrentes da Cédula de Crédito Comercial emitida sob nº 167/98, registrada sob nº 4.434 (Lº 3-Reg.Aux.) neste registro e objeto do R.6 e avs.9, 11 e 12 da presente matrícula, pelo valor de R\$1.000.000,00.- O Escrevente Autorizado,

(Tereza Emiko Yoshiy)

Av.14/15.942 em 2 de agosto de 2007

(prot.186.715)

Por instrumento particular de 25 de junho de 2.007, e de conformidade com a ata sumária das assembleias gerais extraordinária e ordinária realizadas em 30 de abril de 2.003, registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 209.054/06-2 em 11 de agosto de 2.006; ata sumária da assembleia geral extraordinária realizada em 29 de março de 2.006, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 339.170/06-2, em 27 de dezembro de 2.006, e protocolo e justificação de 29 de abril de 2.003, procede-se esta averbação para constar que o BANCO BANDEIRANTES S/A após a incorporação do Banco Credibanco S/A e da Cia de Investimentos Participar, alterou a sua denominação para UNICARD BANCO MULTIPLO S/A.- O Escrevente Autorizado,

(Tereza Emiko Yoshiy)

Av.15/15.942 em 2 de agosto de 2007

(prot.186.715)

Pelo instrumento particular referido na av.14, procede-se o cancelamento do R.7 de hipoteca cédular, por autorização do credor UNICARD BANCO MULTIPLO S/A.- O Escrevente Autorizado,

(Tereza Emiko Yoshiy)

Av.16/15.942 em 2 de agosto de 2007

(prot.186.715)

Por instrumento particular de 25 de junho de 2.007, procede-se o cancelamento do R.8 de

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://reg.estradores.oni.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08284-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELIA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: S20900524890



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula
15.942

ficha
04

hipoteca cedular, por autorização do credor UNICARD BANCO MULTIPLO S/A.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.17/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.404)
Por escritura de 2 de julho de 2.007, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3715 fls.125/129, e de conformidade com a ata da assembléia extraordinária realizada em 26 de setembro de 2.001, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 64.530/02-4, procede-se esta averbação para constar que a **GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** alterou a sua denominação social para **GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.18/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.404)
Pela escritura referida na av.17, e de conformidade com a lei municipal nº 00579 de 23 de março de 1.959, procede-se esta averbação para constar que a denominação correta da rua Dr. Delfino Loureiro é **rua Dr.Delfim Moreira**, e não como constou.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.19/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.404)
Pela escritura referida na av.17, e de conformidade com o aviso recibo de imposto nº 07-002-323960 expedido pela PMG para o exercício de 2.007, procede-se esta averbação para constar que o prédio averbado sob nº 4, situado a Rodovia Presidente Dutra, Km.394, é lançado também com frente para a **rua Dr.Delfim Moreira, nº 348**.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.20/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.404)
Pela escritura referida na av.17, **GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, transmitiu a título de dação em pagamento a parte ideal do imóvel correspondente a 1/5 do todo a NIREDA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, já qualificada, mediante a quantia de **R\$1.000.000,00**, em virtude da cessão de direitos creditórios averbada sob nº 13, crédito esse oriundo da cédula de crédito comercial registrada sob nº 6.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.21/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.404)
Pela escritura referida na av.17, procede-se o **cancelamento** do R.6 da hipoteca cedular, das avs.11, 12 e aditamento e da av.13 de cessão de crédito, por autorização de **NIREDA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.22/15.942 em 2 de agosto de 2007 (prot.186.419)
Por escritura de 2 de julho de 2.007, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3715 fls.131/135, **GFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, vendeu a parte ideal do imóvel correspondente a 4/5 do todo a NIREDA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, já qualificada, pelo preço de **R\$4.150.000,00**. O imóvel atualmente

- continua na ficha 05 -

Para verificar a autenticidade, acesso <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08284-0bda-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELLA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: S220300524890



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matricula

15.942

ficha

05

Guarulhos, 02 de agosto de 2007

é lançado pela PMG nas inscrições cadastrais nºs 111.83.70.0105.01.000 / 111.83.70.0105.02.000.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshly).-

R.23/15.942 em 29 de maio de 2008

(prot.192.607)

Por escritura de 22 de fevereiro de 2.008, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 2.811, fls. 193, NIREDA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel a SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ Nº 03.474.172/0001-95, com sede na avenida Rio Branco, 85, 12º andar - parte, Rio de Janeiro - RJ, pelo preço de R\$5.100.000,00.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshly).-

R.24/15.942 em 5 de dezembro de 2008

(prot.198.931)

Por escritura de 29 de outubro de 2.008, do 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 5141, fls. 013/020, SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.474.172/0001-95, com sede à avenida das Américas, nº 1155, sala 2007, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, HIPOTECOU o imóvel ao BANCO FORD S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.731.688/0001-72, com sede à avenida do Café, nº 277, Torre B, conjunto 2, 1º andar, Jabaquara, São Paulo-SP, em garantia real do cumprimento dos seguintes contratos: 1) Contrato de financiamento rotativo para compra de veículos novos ("Floor Plan"), a prazo indeterminado, consolidado em 04/09/2008, no valor original de R\$26.550.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações; e 2) Contrato de abertura de crédito rotativo para compra de veículos usados ("FVU"), a prazo indeterminado, consolidado em 04/09/2008, no valor original de R\$8.900.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma nota promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações, ambos celebrados entre a 1ª devedora EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA - DN 2165, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.888.977/0004-16, com sede à rua da Consolação, nº 1515, Consolação, São Paulo-SP, e o credor Banco Ford S/A, já qualificado; 3) Contrato de financiamento rotativo para compra de veículos novos ("Floor Plan"), a prazo indeterminado, consolidado em 11/06/2008, no valor original de R\$4.550.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações; e 4) Contrato de abertura de crédito rotativo para compra de veículos usados ("FVU"), a prazo indeterminado, consolidado em 15/06/2008, no valor original de R\$3.000.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma nota promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações, ambos celebrados entre a 2ª devedora EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA - DN 6067, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.888.977/0009-20, com sede à Rodovia Amaral Peixoto, nº 632, Beldeador, Rio de Janeiro-RJ, e o credor Banco Ford S/A, já qualificado; 5) Contrato de financiamento rotativo para compra de veículos novos ("Floor Plan"), a prazo indeterminado, consolidado em 30/10/2007, no valor original de R\$7.500.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações; 6) Contrato de abertura de crédito rotativo para compra de veículos usados ("FVU"), a prazo

.- continua no verso -.

Página: 0009/0022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c08984-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Clinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.com.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08284-06da-44d4-k36c-34a2e651cb7e

49485253495355

matrícula	ficha
15.942	05
	verso

indeterminado, consolidado em 30/10/2007, no valor original de R\$2.100.000,00 e seus futuros aditamentos, o qual está representado por uma nota promissória avalizada por Sergio Habib, Sandra Habib, Rachel Rosa de Oliveira Pinto e Secar Participações, ambos celebrados entre a 3ª devedora EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA - DN 4179, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 06.888.977/0010-64, com sede na SCR N. QUADRA 502, Bloco A, loja 74, lotes 1 a 19, Brasília-DF, e o credor Banco Ford S/A, já qualificado. São aplicáveis a esta hipoteca as cláusulas e condições dos contratos mencionados, bem como aditamentos e re- ratificações, presentes e futuros, até o limite do valor total dos contratos referidos, devidamente atualizados. A presente garantia vigorará pelo prazo de 20 anos, ou por período inferior, desde que sejam liquidados, efetivamente, todos os débitos de responsabilidade das devedoras perante o credor, permanecendo em vigor enquanto estiverem pendentes de liquidação. Integram, também, a presente garantia: a) lote 649 da Rodovia Amaral Peixoto, matriculado sob nº 22.468 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; b) lote sem número, no Barreira, Rodovia Amaral Peixoto, matriculado sob nº 22.468 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; c) lote 632 da Rodovia Amaral Peixoto, matriculado sob nº 21.030 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; d) prédio nº 379 da Estrada do Baldeador, matriculado sob nº 9.328 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; e) prédio nº 665 da Estrada do Baldeador, matriculado sob nº 6.011 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; f) Estrada do Baldeador, s/nº, matriculado sob nº 2.770 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; g) Área de Terras na Estrada do Baldeador, matriculada sob nº 2.769 no Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói-RJ; h) 2/3 partes ideais do imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.515, e respectivo terreno com área de 321,53m², matriculado sob nº 84.072 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; i) 2/3 partes ideais do imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.515, e respectivo terreno com área de 334,91m², matriculado sob nº 84.073 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; j) 2/3 partes ideais do imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.515, e respectivo terreno com área de 309,65m², matriculado sob nº 84.074 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; k) imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.537, e respectivo terreno com área de 315,00m², matriculado sob nº 55.911 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; l) imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.523, e respectivo terreno com área de 340,00m², matriculado sob nº 12.670 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; m) imóvel situado à Rua da Consolação, nºs 1.507, 1.511, 1.515 e 1.521, e respectivo terreno com área de 1.290,00m², matriculado sob nº 10.714 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; n) imóvel situado à Rua da Consolação, nº 1.531, e respectivo terreno com área de 405,75m², matriculado sob nº 79.309 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; o) imóvel situado à Avenida Rebouças, nº 3.053, e respectivo terreno com área de 1.220,00m², matriculado sob nº 7.393 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; p) imóvel situado à Rua Sampaio Vidal, nº 978, e respectivo terreno com área de 250,00m², matriculado sob nº 7.394 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; q) imóvel situado à Rua Sampaio Vidal, nº 988, e respectivo terreno com área de 250,00m², matriculado sob nº 7.395 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; r) imóvel situado à Avenida Rebouças, lote 03, quadra A, com área de 681,60m², matriculado sob nº 51.174 no 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; s) imóvel situado à Avenida Pereira Barreto, e respectivo terreno com área de 5.600,00m², matriculado sob nº 81.959 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP. É atribuído ao imóvel objeto da presente matrícula, o valor de R\$5.100.000,00. O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshly)

- continua na ficha 06 -

Página: 0010-0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS - SP

MATRÍCULA

FICHA

15.942

06

Guarulhos, 03 de março de 2011

Prenotação n.222.482, de 21 de fevereiro de 2.011.

Av.26 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averb-se o cancelamento da hipoteca, objeto do registro n.24, à vista da autorização emitida em 09/02/2.011, pelo credor (BANCO FORD S.A., já qualificado), a qual noticia a liquidação da dívida.

Guarulhos, 03 de março de 2011.

O Oficial

Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação n.224.503, de 20 de abril de 2011.

R.26 - HIPOTECA: Pela escritura de 13/04/2011 (Livro 5330, fls. 52/58), do 1º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, a proprietária (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) HIPOTECOU o imóvel ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A inscrito no CNPJ/MF. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas por SNS IMPORTADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF. 11.122.071/0001-83, com sede na Rodovia BR 101 Norte, Contorno, KM 823, s/n., sala B104, Porto Engenho, Cariacica, Espírito Santo, para com o credor, decorrente de convênio de limite rotativo de crédito. A garantia hipotecária ficou limitada ao valor de US\$12.500.000,00 que corresponde a R\$19.837.500,00. A hipoteca é contratada pelo prazo de 549 dias. Consta no título outras cláusulas e condições.

Guarulhos, 19 de maio de 2011.

Substituta do Oficial

Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 226.148, de 03 de junho de 2011

R.27 - LOCAÇÃO - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA: Pelo instrumento particular de locação firmado em 01/03/2008, a proprietária (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada), locou o imóvel para EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 06.888.977/0002-54, com sede na rua Dr. Delfim Moreira, n. 348, Vila das Palmeiras, neste Município pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando-se em 01/03/2008 e encerrando-se em 28/02/2018, mediante aluguel mensal de R\$ 127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais) a ser corrigido anualmente pela variação do IGPM/FGV, e constado no título cláusula de vigência da locação no caso de alienação do imóvel, nos termos do artigo 8.º da Lei Federal n. 8.245, de 18.10.1991.

- continua no verso -

Página: 0011/0022

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regis.tradores.onf.org.br/aval/dacao.aspx> e digite o hash d5c08284-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: 572090052489D



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

MATRÍCULA

15.942

FICHA

06

Guarulhos, 17 de junho de 2011

Substituta do Oficial *(assinatura)* Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 226.149, de 03 de junho de 2011

Av.28 - DIREITO DE PREFERÊNCIA: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado no R.27, que a locatária (**EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA**) tem o direito de preferência na aquisição do imóvel, em caso de sua alienação, nos termos do art. 27, da Lei Federal n. 8.245/91.

Guarulhos, 17 de junho de 2011

Substituta do Oficial *(assinatura)* Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 236.196, de 09 de fevereiro de 2.012.

R.29 - 2ª HIPOTECA: Pela escritura de 02/02/2012 (Livro 5420, fls. 61/67), do 1º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, a proprietária (**SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada) **HIPOTECOU** o imóvel em segundo grau ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** inscrito no CNPJ/MF. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, (cuja filial está cadastrada no CNPJ/MF. 90.400.888/1291-88, com endereço em Waterfront Centre Building, 28, North Church Street - 2nd floor, P.O. Box 10444 - KY1-1004, Grand Cayman), em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela devedora **SNS IMPORTADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 11.122.071/0001-83, com sede na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, na Rodovia BR 101 Norte, Contorno, Km 823, s/n, sala B104, Porto Engenho, nos contratos de empréstimo a seguir mencionados: **A) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042280)**, em 16/11/2011, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias com vencimento em 14/05/2012 no valor de €5.570.884,96 (cinco milhões, quinhentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e quatro euros e noventa e seis centavos de euros), equivalente na data da escritura à **R\$13.348.954,54** (treze milhões, trezentos e quarenta e oito mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 3,40% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros); **B) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042311)**, em 18/11/2.011, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias com vencimento em 16/05/2012 no valor de €3.570.460,19 (três milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta euros e dezenove centavos de euros), equivalente na data da escritura à **R\$8.688.357,83** (oito

.- continua na ficha 07 -.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.on.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c0b294-06da-4404-a35c-34d2e551cb7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: SZ2090552489D

Página: 0012/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
15.942

ficha
07



Guarulhos, 05 de março de 2012

milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos) acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 3,50% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros), e **C) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042601)**, em 30/11/2011, pelo prazo de 359 (trezentos e cinquenta e nove) dias com vencimento em 23/11/2012 no valor de €1.499.232,69 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e trinta e dois euros e sessenta e nove centavos de euros) equivalente na data da escritura a **R\$3.669.671,86** (três milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e um reais e oitenta e seis centavos), acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 3,69% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros).

Guarulhos, 05 de março de 2012.

Substituta do Oficial **Mariaelma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.242.046, de 17 de julho de 2012.

R.30 - 3ª HIPOTECA: Pela escritura de 29/05/2012 (Livro 5416, fls. 163/170), do 1º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, a proprietária (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) **HIPOTECOU** o imóvel em terceiro grau ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** inscrito no CNPJ/MF. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, (cuja filial está cadastrada no CNPJ/MF. 90.400.888/1291-88, com endereço em Waterfront Centre Building, 28, North Church Street - 2nd floor, P.O. Box 10444 - KY1-1004, Grand Cayman), em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela devedora SNS IMPORTADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n. 11.122.071/0001-83, com sede na Cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo, na Rodovia BR 101 Norte, Contorno, Km 823, s/n, sala B104, Porto Engenho, no **Contrato de Empréstimo denominado "Import Finance Facility Agreement"** em 06/03/2012, pelo prazo de 183 (cento e oitenta e três) dias com vencimento em 31/08/2012 no valor de €382.946,13 (trezentos e oitenta e dois mil, novecentos e quarenta e seis euros e treze centavos), equivalente na data da escritura a **R\$949.936,17** (novecentos e quarenta e nove mil, novecentos e trinta e seis reais e dezessete centavos), acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 4,20% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros).
Guarulhos, 10 de agosto de 2012.

Substituta do Oficial **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c01828-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARIELEMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: S22090052489D

Página: 0013/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://registradores.cmr.com.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08294-06da-4464-a36c-3442e651cb7e

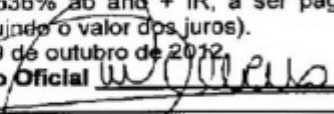
49485253495355

matricula	ficha
15.842	07
	verso

Prenotação n. 245.163, de 11 de outubro de 2.012.

Av.31 - REPACTUAÇÃO DA DÍVIDA: Consta na escritura de aditamento de hipoteca de 29/05/2012 (Livro n. 5416, fls. 158/162) do 1º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, que a proprietária (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) repactuou com o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** já qualificado, as condições de pagamento da dívida garantida pela hipoteca objeto do R.29, devida por SNS IMPORTADORA LTDA, já qualificada, da seguinte forma: **A) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042280), em 23/05/2012, pelo prazo de 59 (cinquenta e nove) dias com vencimento em 20/07/2012 no valor de €5.570.884,96 (cinco milhões, quinhentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e quatro euros e noventa e seis centavos de euros), equivalente na data da escritura à R\$13.819.137,23 (treze milhões, oitocentos e dezenove mil, cento e trinta e sete reais e cinco e três centavos), acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 3,60% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros); B) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042311), em 23/05/2012, pelo prazo de 59 (cinquenta e nove) dias com vencimento em 20/07/2012 no valor de €3.570.460,19 (três milhões, quinhentos e setenta mil, quatrocentos e sessenta euros e dezenove centavos de euros), equivalente na data da escritura à R\$8.856.883,55 (oito milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e oitenta e três reais, e cinquenta e cinco centavos) acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 3,60% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros), e C) Contrato de Empréstimo denominado "Offshore Finimp" (n. 4042601), em 30/11/2011, pelo prazo de 359 (trezentos e cinquenta e nove) dias com vencimento em 23/11/2.012 no valor de €1.499.232,69 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e trinta e dois euros e sessenta e nove centavos de euros) equivalente na data da escritura à R\$3.718.996,61 (três milhões, setecentos e dezoito mil, novecentos e noventa e seis reais e sessenta e um centavos), acrescidos de encargos correspondentes a taxa efetiva de 4,536% ao ano + IR, a ser pago em sua totalidade ao final do contrato (incluindo o valor dos juros).**

Guarulhos, 29 de outubro de 2012.

Substituta do Oficial  Marisolma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 255.325 de 24 de julho de 2013.

Av.32 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da

- continua na ficha 08 -

Este documento foi assinado digitalmente por MARISOLMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:28 PROTOCOLO: S220900524850

saec

Página: 0014/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
15.942

ficha
08



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 02 de agosto de 2013.

hipoteca, objeto do R.26, à vista da autorização contida no Instrumento Particular firmado em 28/03/2013, pelo credor (BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado).

Guarulhos, 02 de agosto de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 255.325 de 24 de julho de 2013.

Av.33 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, objeto do R.29 e Av.31, à vista da autorização contida no Instrumento Particular firmado em 28/03/2013, pelo credor (BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado).

Guarulhos, 02 de agosto de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 255.325 de 24 de julho de 2013.

Av.34 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, objeto do R.30, à vista da autorização contida no Instrumento Particular firmado em 28/03/2013, pelo credor (BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado).

Guarulhos, 02 de agosto de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 255.325 de 24 de julho de 2013.

R.35 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento Particular (art.38 da Lei 9.514/97) firmado em 28/03/2013, a proprietária (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.9.514/97), em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela devedora ETOILE DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.03.843.720/0001-07, com sede na Rua General Góes Monteiro, n.125, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, no Contrato celebrado em 23/11/2012, pelo prazo de 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias com vencimento em 23/11/2016 no valor de U.S.\$28.651.925,84 (vinte e oito milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, novecentos e vinte e cinco dólares dos Estados Unidos e oitenta e quatro centavos), equivalente a **R\$60.000.000,00** (sessenta milhões de reais), acrescidos de encargos correspondentes a taxa de 4,48% ao ano + CDI.

Guarulhos, 02 de agosto de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisbrasil.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c02984-06da-44d4-a36c-34426551eb7e

49485253495355

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA • 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: 5720900524890

Página: 0015/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

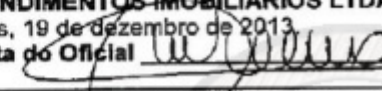
Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.ori.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08284-06da-44d4-a36e-34d2e651cb7e

49485253495355

matrícula 15.942	ficha 08
	verso

Prenotação n.260.928 de 16 de dezembro de 2013.

Av.36 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.35, e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização contida no instrumento particular firmado em 25/10/2013, pelo credor (**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado**), o qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome da **SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada no R.23. Guarulhos, 19 de dezembro de 2013.

Substituta do Oficial  **Mariaelma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.260.928 de 16 de dezembro de 2013.

R.37 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular mencionado na Av.36, a proprietária (**SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada**) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (*em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97*), em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, para garantia de dívida consubstanciada na cédula de crédito bancário KG n.271211713, emitida em São Paulo/SP, em 25/10/2013, por ETOILE DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.03.843.720/0001-07, com sede na Rua General Góes Monteiro, n.125, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, cujo valor deverá ser pago em 37 (trinta e sete) prestações da forma seguinte: Data do vencimento: 02/12/2013 - Juros: R\$76.988,34 - Amortização: R\$571.624,54 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 30/12/2013 - Juros: R\$65.646,97 - Amortização: R\$582.965,91 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 29/01/2014 - Juros: R\$68.481,92 - Amortização: R\$580.130,95 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 28/02/2014 - Juros: R\$66.629,38 - Amortização: R\$581.983,49 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 31/03/2014 - Juros: R\$66.933,52 - Amortização: R\$581.679,36 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 29/04/2014 - Juros: R\$60.813,09 - Amortização: R\$587.799,78 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 29/05/2014 - Juros: R\$61.036,41 - Amortização: R\$587.576,46 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 30/06/2014 - Juros: R\$63.110,81 - Amortização: R\$585.502,06 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 28/07/2014 - Juros: R\$63.465,38 - Amortização: R\$588.147,81 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento:

.. continua na ficha 09 ..

Página: 0016/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
15.942

ficha
09



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro nacional de serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 19 de dezembro de 2013

27/08/2014 - Juros: R\$55.389,91 - Amortização: R\$593.222,96 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 26/09/2014 - Juros: R\$53.495,56 - Amortização: R\$595.117,31 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 27/10/2014 - Juros: R\$53.317,84 - Amortização: R\$595.295,03 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 25/11/2014 - Juros: R\$48.035,18 - Amortização: R\$600.577,70 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 26/12/2014 - Juros: R\$49.371,54 - Amortização: R\$599.241,33 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 26/01/2015 - Juros: R\$47.394,09 - Amortização: R\$601.218,79 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 23/02/2015 - Juros: R\$41.009,04 - Amortização: R\$607.603,84 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 25/03/2015 - Juros: R\$42.002,66 - Amortização: R\$606.610,22 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 24/04/2015 - Juros: R\$40.065,56 - Amortização: R\$608.547,31 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 25/05/2015 - Juros: R\$39.395,11 - Amortização: R\$609.217,76 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 23/06/2015 - Juros: R\$34.969,10 - Amortização: R\$613.643,77 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 23/07/2015 - Juros: R\$34.217,30 - Amortização: R\$614.395,58 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 24/08/2015 - Juros: R\$34.409,35 - Amortização: R\$614.203,52 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 21/09/2015 - Juros: R\$28.271,39 - Amortização: R\$620.341,49 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 21/10/2015 - Juros: R\$28.313,05 - Amortização: R\$620.299,83 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 20/11/2015 - Juros: R\$26.332,24 - Amortização: R\$622.280,64 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 21/12/2015 - Juros: R\$25.157,94 - Amortização: R\$623.454,93 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 19/01/2016 - Juros: R\$21.607,92 - Amortização: R\$627.004,95 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 18/02/2016 - Juros: R\$20.351,99 - Amortização: R\$628.260,89 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 21/03/2016 - Juros: R\$19.570,89 - Amortização: R\$629.041,99 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 18/04/2016 - Juros: R\$15.246,27 - Amortização: R\$633.366,60 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 18/05/2016 - Juros:

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c028c1-06da-44d4-a36c-34d2e651cc7e

49485253495355

Este documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: S220900524890

Página: 0017/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.sp.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08284-0fda-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

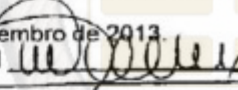
matrícula
15.942

ficha
09

verso

R\$14.314,49 - Amortização: R\$634.298,39 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 17/06/2016 - Juros: R\$12.288,97 - Amortização: R\$636.323,90 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 18/07/2016 - Juros: R\$10.599,45 - Amortização: R\$638.013,42 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 16/08/2016 - Juros: R\$7.945,21 - Amortização: R\$640.867,67 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 15/09/2016 - Juros: R\$6.173,76 - Amortização: R\$642.439,11 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 17/10/2016 - Juros: R\$4.397,54 - Amortização: R\$644.215,34 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI; Data do vencimento: 14/11/2016 - Juros: R\$1.927,19 - Amortização: R\$646.685,68 - Prestações: R\$648.612,87 + variação do CDI. A soma dos valores das 37 (trinta e sete) prestações acima mencionadas perfaz o total de R\$23.998.676,19. Sendo os encargos flutuantes, cujos juros são devidos à taxa efetiva de 0,319% ao mês e 3,900% ao ano (+ 100% da Taxa do CDI), constando do título outras cláusulas e condições. O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$19.709.000,00.

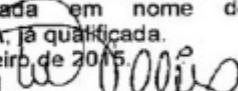
Guarulhos, 19 de dezembro de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselm Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 274.489, de 30 de dezembro de 2.014.

Av.38 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.37, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização emitida em 17/12/2014, pelo credor (BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., já qualificado), o qual noticia a liquidação da dívida, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada.

Guarulhos, 15 de janeiro de 2015.

Substituta do Oficial  Mariselm Bispo de Oliveira.

Prenotação nº274.529 de 05 de janeiro de 2.015.

Av.39 - CANCELAMENTO DISTRATO: Pelo instrumento particular de 26/12/2.014, os signatários do contrato de locação que constitui o título causal objeto do R.27 e da Av.28, ou seja, a locadora (SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada) e a locatária (EPC DISTRIBUIDORA DE

- continua na ficha 10 -.

Página: 0018/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Mamuel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
15.942

ficha
10



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 16 de janeiro de 2015

VEÍCULOS LTDA, já qualificada), rescindiram tal pacto locativo, ficando, em consequência, cancelados o referido R.27 (cláusula de vigência da locação na hipótese de venda do imóvel) e Av.28 (direito de preferência na hipótese de venda do imóvel).

Guarulhos, 16 de janeiro de 2015.

Substituta do Oficial Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 279.178, de 13 de maio de 2015.

Av.40 - ALTERAÇÃO DA SEDE: Consta na escritura de 12/05/2015 (Livro n. 2617, págs. 137/141), do 2º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, que a proprietária **SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF. n. 03.474.172/0001-95) atualmente tem sua sede na **Avenida das Américas, n. 1155, sala 312, Edifício Barra Space Center, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ.**

Guarulhos, 26 de maio de 2015.

Substituta do Oficial Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 279.178, de 13 de maio de 2015.

R.41 - VENDA E COMPRA: Pela escritura mencionada na Av.40, a proprietária (**SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada**) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$20.900.000,00 (vinte milhões, e novecentos mil reais), para **TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob n. 47.140.330/0001-46, com sede na Avenida Brasil, n. 78, Jardim América, em São Paulo/SP.

Guarulhos, 26 de maio de 2015.

Substituta do Oficial Mariselda Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 284.618, de 02 de outubro de 2015.

R.42 - HIPOTECA: Pela escritura de 30/07/2015 (Livro 2.626 - Fls. 153/164), rerratificada em 29/09/2015 (Livro 2.633 - Fls. 385/387), ambas do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP, a proprietária (**TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, já qualificada**), **HIPOTECOU** o imóvel objeto desta matrícula, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal - Parque Jabaquara, São Paulo/SP, por meio de sua agência **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/4816-09, para garantia da dívida consubstanciada na cédula de crédito bancário n. 100115050002400, emitida em São Paulo - SP, em

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5cd9284-0fda-44d4-ad6c-34d2e651cb7e

49485253495355

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 0503/2022 16:26 PROTOCOLO: 5220300524690

Página: 0019/0022



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanchez de Almeida - Oficial

Para verificar a autenticidade, acesse <https://reguladores.criar.br/validacao.aspx?codigo=08284-00ca-44c4-a36c-34a2e651cb7e>

49485253495355

matrícula
15.942

ficha
10

verso

07/05/2015, por **TIBÉRIO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A**, já qualificada, cujo valor deverá ser pago em 84 (oitenta e quatro) parcelas com os seguintes vencimentos e valores: 1)- 05/06/2015 - R\$ 249.477,00; 2)- 06/07/2015 - R\$ 249.698,47; 3)- 05/08/2015 - R\$ 249.659,42; 4)- 08/09/2015 - R\$ 249.761,00; 5)- 05/10/2015 - R\$ 249.555,78; 6)- 05/11/2015 - R\$ 249.655,62; 7)- R\$ 07/12/2015 - R\$ 249.671,86; 8)- 05/01/2016 - R\$ 249.581,00; 9)- 05/02/2016 - R\$ 249.623,49; 10)- 07/03/2016 - R\$ 249.612,78; 11)- 05/04/2016 - R\$ 249.550,94; 12)- R\$ 05/05/2016 - R\$ 249.566,14; 13)- 06/06/2016 - R\$ 249.605,53; 14)- 05/07/2016 - R\$ 249.520,88; 15)- 05/08/2016 - R\$ 249.559,23; 16)- 05/09/2016 - R\$ 249.548,52; 17)- 05/10/2016 - R\$ 249.514,32; 18)- 07/11/2016 - R\$ 249.573,40; 19)- 05/12/2016 - R\$ 249.447,98; 20)- 05/01/2017 - R\$ 249.505,68; 21)- 06/02/2017 - R\$ 249.517,08; 22)- 06/03/2017 - R\$ 249.418,96; 23)- 05/04/2017 - R\$ 249.452,13; 24)- 05/05/2017 - R\$ 249.441,77; 25)- 05/06/2017 - R\$ 249.452,13; 26)- 05/07/2017 - R\$ 249.421,04; 27)- 07/08/2017 - R\$ 249.470,79; 28)- 05/09/2017 - R\$ 249.380,61; 29)- 05/10/2017 - R\$ 249.389,94; 30)- 06/11/2017 - R\$ 249.417,58; 31)- 05/12/2017 - R\$ 249.350,56; 32)- 05/01/2018 - R\$ 249.377,16; 33)- 05/02/2018 - R\$ 249.366,45; 34)- 05/03/2018 - R\$ 249.302,88; 35)- 05/04/2018 - R\$ 249.345,03; 36)- 07/05/2018 - R\$ 249.351,25 - 37)- 05/06/2018 - R\$ 249.290,44; 38)- 05/07/2018 - R\$ 249.296,66; 39)- 06/08/2018 - R\$ 249.318,08; 40)- 05/09/2018 - R\$ 249.275,93; 41)- 05/10/2018 - R\$ 249.265,57; 42)- 05/11/2018 - R\$ 249.270,06; 43)- 05/12/2018 - R\$ 249.244,84; 44)- 07/01/2019 - R\$ 249.276,97; 45)- 05/02/2019 - R\$ 249.210,29; 46)- 06/03/2019 - R\$ 249.200,27; 47)- 05/04/2019 - R\$ 249.203,38; 48)- 06/05/2019 - R\$ 249.205,80; 49)- 05/06/2019 - R\$ 249.182,65; 50)- 05/07/2019 - R\$ 249.172,28; 51)- 05/08/2019 - R\$ 249.173,67; 52)- 05/09/2019 - R\$ 249.162,96; 53)- 07/10/2019 - R\$ 249.163,30; 54)- 05/11/2019 - R\$ 249.120,11; 55)- 05/12/2019 - R\$ 249.120,46; 56)- 06/01/2020 - R\$ 249.130,13; 57)- 05/02/2020 - R\$ 249.099,73; 58)- 05/03/2020 - R\$ 249.080,04; 59)- 06/04/2020 - R\$ 249.096,97; 60)- 05/05/2020 - R\$ 249.060,00; 61)- 05/06/2020 - R\$ 249.066,56; 62)- 06/07/2020 - R\$ 249.055,85; 63)- 05/08/2020 - R\$ 249.037,54 - 64)- 08/09/2020 - R\$ 249.056,20; 65)- 05/10/2020 - R\$ 248.996,08; 66)- 05/11/2020 - R\$ 249.013,01; 67)- 07/12/2020 - R\$ 248.008,52; 68)- 05/01/2021 - R\$ 248.979,85; 69)- 05/02/2021 - R\$ 248.980,88; 70)- 05/03/2021 - R\$ 248.954,63; 71)- 05/04/2021 - R\$ 248.959,46; 72)- 05/05/2021 - R\$ 248.944,26; 73)- 07/06/2021 - R\$ 248.946,33; 74)- 05/07/2021 - R\$

.- continua na ficha 11 -.



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 14 de outubro de 2015

matrícula
15.942

folha
11

248.915,93; 75)- 05/08/2021 - R\$ 248.916,62; 76)- 06/09/2021 - R\$
248.909,02; 77)- 05/10/2021 - R\$ 248.889,67; 78)- 05/11/2021 - R\$
248.884,49; 79)- 06/12/2021 - R\$ 248.873,78; 80)- 05/01/2022 - R\$
248.861,34; 81)- 07/02/2022 - R\$ 248.855,12; 82)- 07/03/2022 - R\$
248.838,54; 83)- 05/04/2022 - R\$ 248.829,56; 84)- 05/05/2022 - R\$
248.820,20. (No valor das parcelas já encontram-se inclusos os juros). A
soma das 84 parcelas acima discriminadas perfaz o total de R\$20.937.358,43.
Na escritura consta que o valor histórico da dívida sem a inclusão de juros
perfaz R\$20.900.000,00.

Guarulhos, 14 de outubro de 2015.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 878.449 de 29 de junho de 2022.

Av.43 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averb-se o cancelamento da
Hipoteca, objeto do R.42, à vista da autorização emitida em 31/05/2022 pelo
credor (ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado) o qual noticia a liquidação da
dívida.

Selo digital: 111484331000000049614822E

Guarulhos, 13 de julho de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d5c0328d-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISELMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: 53208052/4990



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 05 de setembro de 2022.** (Marisema Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	38,17
Ao Estado....	R\$	10,05
Ao IFESP....	R\$	7,43
Ao Reg. Civil...	R\$	2,01
Ao Trib. Just...	R\$	2,62
Ao Município...	R\$	1,91
Ao Min. Púb....	R\$	1,83
Total.....	R\$	64,82

Pedido de certidão nº: 500248

Controle:



1025087

Página: 0022-0022



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital

1114843C30000000515495225

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.org.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: d5c08284-06da-44d4-a36c-34d2e651cb7e

49485253495355

Esse documento foi assinado digitalmente por MARISEMA BISPO DE OLIVEIRA - 05/09/2022 16:26 PROTOCOLO: 5220900524890

**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA****CERTIDÃO VALOR VENAL****CERTIDÃO Nº 2945181/2025**

Certidão emitida em Guarulhos, 25 de Julho de 2025 às 16:30:46.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de SENAP SERV NAC AUT E PECAS SA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA HERMES DA FONSECA, MARECHAL, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento V DAS PALMEIRAS sob o nº , com área de 8.371,60 m² (oito mil trezentos e setenta e um metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) , e fração ideal de 0,00 % e a um prédio do tipo de edificação Comercial , e utilizado para fins Comercial , com área construída de 5.340,40 m² (cinco mil trezentos e quarenta metros quadrados e quarenta decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **111.83.70.0105.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2005 (DOIS MIL E CINCO) , de R\$ 946.682,95 (NOVECIENTOS E QUARENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2005 (DOIS MIL E CINCO), de R\$ 1.771.064,10 (UM MILHAO E SETECENTOS E SETENTA E UM MIL E SESSENTA E QUATRO REAIS E DEZ CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 2.717.747,05 (DOIS MILHOES E SETECENTOS E DEZESSETE MIL E SETECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E CINCO CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação". (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2005.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FO80C25A44F9F37E47330F58B755C35D06

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br



2025

**REUNIÃO CONSELHO ADMINISTRATIVO
CUPONS NTN-B - 11.08.2025**

CUPONS NTN-B

Valores Estimados

VNA (11/08/2025) R\$ 4.542,69

Cupom/Título R\$ 134,30

Quantidade		Valor	
Aporte	107.650	37,45%	R\$ 14.456.908,87
Previdência	179.796	62,55%	R\$ 24.145.790,87
Total			R\$ 38.602.699,74

Ativo	No mês	No ano	3M	6M	12M	24M	36M	48M	60M
BB PREVIDENCIÁRIO RF ALOCAÇÃO ...	0,23%	8,10%	3,35%	6,60%	11,01%	22,24%	38,87%	48,75%	50,69%
CAIXA BRASIL GESTÃO ESTRATÉGIC...	🏆 0,61%	8,14%	3,09%	6,41%	10,80%	18,93%	36,15%	45,26%	45,89%
SANTANDER INSTITUCIONAL PREMIU...	0,28%	8,19%	3,59%	6,77%	🏆 12,70%	🏆 26,29%	🏆 43,64%	🏆 58,43%	🏆 62,95%
BB PREVIDENCIÁRIO RF REFERENCI...	0,29%	🏆 8,22%	🏆 3,61%	🏆 6,79%	12,64%	25,63%	42,70%	56,84%	60,84%
CDI	0,33%	8,12%	3,56%	6,78%	12,60%	25,47%	42,51%	56,27%	60,18%

~R\$ 14,5 Mi - Fundo BB Prev Perfil – (Fundo do Aporte) CNPJ: 13.077.418/0001-49

Saldo em 11/08/2025: R\$ 22.948.326,82

~R\$ 24,1 Mi - Fundo BB Prev RF Retorno Total – CNPJ: 35.292.588/0001-89

Saldo em 11/08/2025: R\$ 21.804.972,35



RELATÓRIO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Exercício de 2024

DIRETORIA EXECUTIVA – Composição em 12/2024

Marcos André Breda

Diretor Presidente Eleito - Servidor Efetivo da Prefeitura Municipal de Paulínia

Beatriz de Lourdes Nascimento Borlina Bernardi

Diretora de Previdência e Atuária - Servidora Efetiva da Prefeitura Municipal de Paulínia

Douglas Henrique Municelli

Diretor Administrativo e Financeiro - Servidor Efetivo da PAULIPREV

QUADRO DE SERVIDORES DA PAULIPREV - Composição em 12/2024

Adelson Chaves dos Santos Analista Previdenciário	Denise D'Angelis dos Santos Analista Previdenciária	Rafael Gonçalves de Souza Procurador Autárquico	Pedro Sant Ana Ferreira Scarabelo Analista Previdenciário
Ademilson Peres Gonçalves Operador de Microcomputador (Servidor Cedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia)	Ediana Ferreira Brito Assistente Social	Marcela Capodeferro Lobo Analista Previdenciária	Rafael Brandão de Abreu Agente Previdenciário
Amadeu Carminati Neto Controlador Interno	Evanice Cosmo Santos de Oliveira Técnica de Enfermagem	Marcelo Tadeu Fernandes da Motta Médico	Márcio Vinicius A. P. Ataíde Agente Previdenciária
Bruno Ricardo Lauer de Oliveira Analista Previdenciário	Willian Augusto Priano Contador	Marcos Antonio Sambo Agente Previdenciário	Rodrigo de Oliveira Machado Auxiliar de Serviços Gerais
Célia Camila da Silva Moraes Agente Previdenciária	Fabiano Luiz Avamileno Agente Previdenciário	Otto Frederico P. C. Filho Técnico de Tecnologia de Informação	Ronaldo Naomassa Nakada Analista Previdenciário
Daiana Cardoso Baleeiro Guimarães Ferreira Técnica de Enfermagem	Janaina Siqueira Faria Agente Previdenciária	Mariela Balducci Agente Previdenciária	Silvia Larissa Cardoso da Silva Auxiliar de Serviços Gerais
Daniel Lombo Bernardo Médico	Joele Francis Lima Patez Agente Previdenciária	Paula Ferreira dos Santos Procuradora Autárquica	
	Josélia de Jesus Garcia Enfermeira		

CONSELHO ADMINISTRATIVO - Composição em 12/2024

Sandra Ariadne Cassasa – **CPRPPS**
Conselheira Presidente - Representante do Poder Executivo

Silvana Rodolpho - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante dos Servidores Inativos

Erick Santos Paiva - **CPRPPS**
Conselheira – Representante dos Servidores Ativos

Solange de Fátima R. Meschiati - **CPRPPS**
Conselheira – Representante dos Servidores Inativos

Fabiano Domingos Drudi - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante do Poder Executivo

Idu Albino Ribeiro - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante dos Servidores Ativos

Edson Tomaz - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante do Poder Executivo

Fábio Cecconello - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante do Poder Legislativo

Vaniza Ghidotti - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante dos Servidores Ativos

CONSELHO FISCAL - Composição em 12/2024

Valéria Serra de F. Guimarães - **CPRPPS**
Conselheira - Representante dos Servidores Ativos

Reginaldo Aparecido Naves - **CPRPPS**
Conselheiro Presidente – Representante do Poder Legislativo

Adelson Chaves dos Santos
CPA 20, CINV III, COFIS II
Conselheiro – Representante dos Servidores Ativos

Ademir Pereira - **CPRPPS**
Conselheiro – Representante do Poder Executivo

Mônica Cirelli de Cellio - **CPRPPS**
Conselheira – Representante dos Servidores Inativos

COMITÊ DE INVESTIMENTOS - Composição em 12/2024

Adelson Chaves dos Santos
CPA 20, CINV III, COFIS II
Analista Previdenciário

Marcos Antonio Sambo – **CPA 10**
Agente Previdenciário

Douglas Henrique Municelli
CPA 20, CINV III, CDIR III
Diretor Administrativo e Financeiro

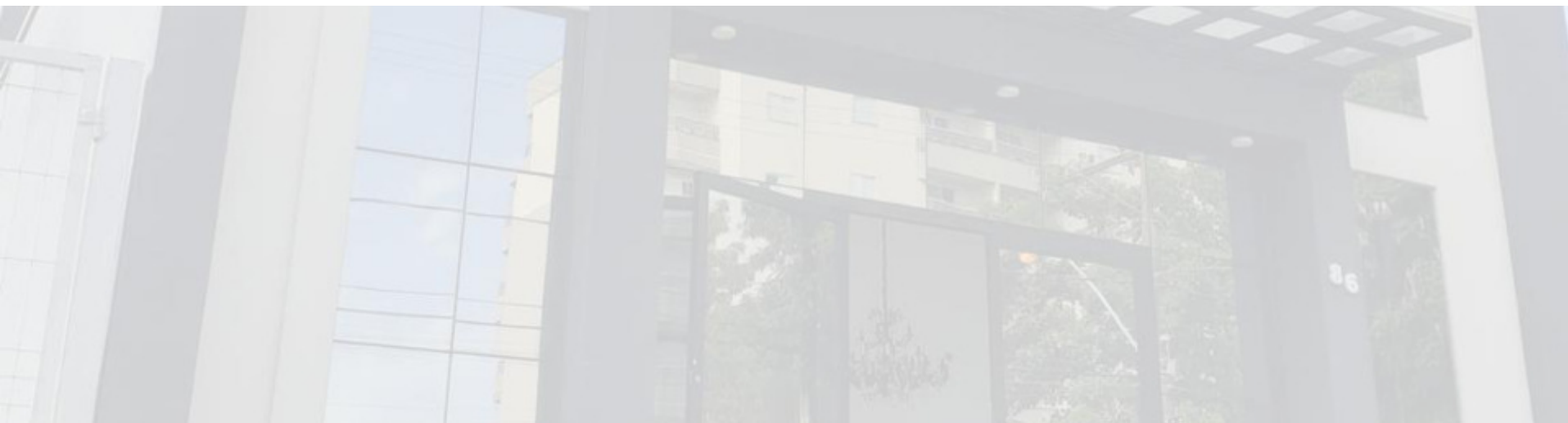
Ronaldo Naomassa Nakada – **CPRPPS**
Analista Previdenciário

SUMÁRIO

- ❖ **DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS**
- ❖ **EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ATUARIAL**
- ❖ **GESTÃO DE INVESTIMENTOS**
- ❖ **ATIVIDADES DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS**
- ❖ **ATIVIDADES INSTITUCIONAIS**



DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS



DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS

Aposentados & Pensionistas

Proventos e Quantidade

APOSENTADORIA

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ (2024-2023)	Δ %
Quantidade de Aposentadorias	1269	1432	1615	1776	1891	115	6%
Proventos de Aposentadorias	R\$ 117.163.760,55	R\$ 130.624.411,60	R\$ 160.034.252,97	R\$ 197.020.000,26	R\$ 227.804.226,12	R\$ 30.784.225,86	16%
Adiantamento - 13º Salário	R\$ 8.798.156,11	R\$ 10.856.165,30	R\$ 13.583.710,14	R\$ 16.880.950,68	R\$ 19.209.408,69	R\$ 2.328.458,01	14%
Valor Total - Aposentadorias	R\$ 125.961.916,66	R\$ 141.480.576,90	R\$ 173.617.963,11	R\$ 213.900.950,94	R\$ 247.013.634,81	R\$ 33.112.683,87	15%

PENSÕES

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ (2024-2023)	Δ %
Quantidade de Pensões	116	139	153	169	176	7	4%
Proventos de Pensões	R\$ 7.038.469,08	R\$ 8.462.929,35	R\$ 10.243.024,32	R\$ 12.032.322,17	R\$ 13.670.505,42	R\$ 1.638.183,25	14%
Adiantamento - 13º Salário	R\$ 576.497,86	R\$ 731.315,78	R\$ 851.183,31	R\$ 1.001.470,44	R\$ 1.139.664,39	R\$ 138.193,95	14%
Valor Total - Pensões	R\$ 7.614.966,94	R\$ 9.194.245,13	R\$ 11.094.207,63	R\$ 13.033.792,61	R\$ 14.810.169,81	R\$ 1.776.377,20	14%

DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS

Conselheiros & Ativos Pauliprev

Proventos e Quantidade

CONSELHEIROS							
	2020	2021	2022	2023	2024	Δ (2024-2023)	Δ %
Quantidade de Conselheiros	14	14	13	14	14	0	0%
Jetons	R\$ 365.889,28	R\$ 423.838,75	R\$ 358.759,74	R\$ 336.623,60	R\$ 360.594,08	R\$ 23.970,48	7%
Valor Total - Conselheiros	RS 365.889,28	RS 423.838,75	RS 358.759,74	RS 336.623,60	RS 360.594,08	RS 23.970,48	7%

SERVIDORES ATIVOS							
	2020	2021	2022	2023	2024	Δ (2024-2023)	Δ %
Quantidade de Servidores	31	31	31	31	31	0	0
Vencimentos	R\$ 2.906.853,50	R\$ 3.020.258,12	R\$ 3.108.563,11	R\$ 3.649.520,23	R\$ 4.201.690,61	R\$ 552.170,38	15%
Antecipação - 13º Salário	R\$ 199.094,85	R\$ 228.889,61	R\$ 274.848,19	R\$ 318.346,56	R\$ 355.131,90	R\$ 36.785,34	12%
Férias - Rescisão	R\$ 122.857,20	R\$ 174.002,67	R\$ 48.431,35	R\$ 10.523,91	R\$ -	-R\$ 10.523,91	-100%
Férias - Abono Pecuniário	R\$ 45.510,60	R\$ 50.232,55	R\$ 75.143,45	R\$ 123.089,25	R\$ 117.631,31	-R\$ 5.457,94	-4%
Férias - Abono Constitucional	R\$ 52.206,02	R\$ 60.846,32	R\$ 59.465,12	R\$ 83.106,57	R\$ 72.148,64	-R\$ 10.957,93	-13%
Salário Maternidade	R\$ 35.748,96	R\$ 8.647,59	R\$ 26.607,96	R\$ 58.623,88	R\$ -	-R\$ 58.623,88	-100%
Valor Total - Servidores	RS 3.362.271,13	RS 3.542.876,86	RS 3.593.059,18	RS 4.243.210,40	RS 4.746.602,46	RS 503.392,06	11,9%

Receitas – Contribuições Previdenciárias

RECEITAS PREVIDENCIÁRIAS										
	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %			
Aportes	R\$ 40.772.108,78	R\$ 50.859.322,01	R\$ 65.451.013,45	R\$ 79.895.644,91	R\$ 94.830.969,61	R\$ 14.935.324,70	18,7%			
Aporte Déficit Atuarial - Prefeitura	R\$ 40.281.328,82	R\$ 49.923.988,25	R\$ 64.188.707,17	R\$ 78.269.529,11	R\$ 92.771.616,13	R\$ 14.502.087,02	18,5%			
Aporte Déficit Atuarial - Câmara	R\$ 490.779,96	R\$ 935.333,76	R\$ 1.262.306,28	R\$ 1.626.115,80	R\$ 2.059.353,48	R\$ 433.237,68	26,6%			
Contribuição dos Segurados	R\$ 55.279.636,05	R\$ 67.735.782,11	R\$ 75.444.582,67	R\$ 74.490.666,94	R\$ 85.754.413,79	R\$ 11.263.746,85	15,1%			
Contribuição Segurados - Prefeitura	R\$ 49.001.322,91	R\$ 60.392.420,60	R\$ 66.740.667,56	R\$ 63.479.612,88	R\$ 72.719.621,56	R\$ 9.240.008,68	14,6%			
Contribuição Segurados - Inativos	R\$ 4.878.865,06	R\$ 5.671.744,24	R\$ 6.757.321,57	R\$ 8.929.864,45	R\$ 10.815.420,26	R\$ 1.885.555,81	21,1%			
Contribuição Segurados - Câmara	R\$ 972.822,41	R\$ 1.117.682,50	R\$ 1.264.534,69	R\$ 1.376.198,71	R\$ 1.452.687,56	R\$ 76.488,85	5,6%			
Contribuição Segurados - PAULIPREV	R\$ 285.767,00	R\$ 370.628,77	R\$ 426.778,49	R\$ 481.359,49	R\$ 519.726,34	R\$ 38.366,85	8,0%			
Contribuição Segurados - Pensionistas	R\$ 99.921,16	R\$ 134.013,29	R\$ 151.410,59	R\$ 187.630,78	R\$ 215.928,42	R\$ 28.297,64	15,1%			
Contribuição Segurados - Cedidos	R\$ 40.937,51	R\$ 48.598,91	R\$ 64.805,03	R\$ 32.979,78	R\$ 29.750,39	-R\$ 3.229,39	-9,8%			
Contribuição Segurados - Multa e Juros /Judicial	R\$ -	R\$ 693,80	R\$ 39.064,74	R\$ 3.020,85	R\$ 1.279,26	-R\$ 1.741,59	-57,7%			
Contribuição Patronal	R\$ 50.380.237,04	R\$ 61.923.351,91	R\$ 68.501.863,56	R\$ 65.340.127,58	R\$ 74.756.323,33	R\$ 9.416.195,75	14,4%			
Contribuição Patronal - Prefeitura	R\$ 49.061.117,67	R\$ 60.392.421,60	R\$ 66.751.781,19	R\$ 63.479.612,83	R\$ 72.719.622,05	R\$ 9.240.009,22	14,6%			
Contribuição Patronal - Câmara	R\$ 976.882,51	R\$ 1.117.682,53	R\$ 1.264.534,69	R\$ 1.376.198,71	R\$ 1.452.687,56	R\$ 76.488,85	5,6%			
Contribuição Patronal - PAULIPREV	R\$ 284.713,99	R\$ 371.488,33	R\$ 422.226,31	R\$ 447.491,61	R\$ 551.937,42	R\$ 104.445,81	23,3%			
Contribuição Patronal - Cedidos	R\$ 50.420,69	R\$ 41.065,65	R\$ 63.321,37	R\$ 32.979,78	R\$ 29.750,38	-R\$ 3.229,40	-9,8%			
Contribuição Patronal - Multa e Juros/Judicial	R\$ 7.102,18	R\$ 693,80	R\$ -	R\$ 3.844,65	R\$ 2.325,92	-R\$ 1.518,73	-39,5%			
Total - Receitas	R\$ 146.431.981,87	R\$ 180.518.456,03	R\$ 209.397.459,68	R\$ 219.726.439,43	R\$ 255.341.706,73	R\$ 35.615.267,30	16,2%			

Despesas Previdenciárias

DESPESAS PREVIDENCIÁRIAS

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Aposentadorias	R\$ 125.961.916,66	R\$ 141.480.961,36	R\$ 173.617.963,11	R\$ 213.900.950,94	R\$ 247.013.634,81	R\$ 33.112.683,87	15,5%
Pensões	R\$ 7.614.966,94	R\$ 9.193.860,68	R\$ 11.094.207,63	R\$ 13.033.792,61	R\$ 14.810.169,81	R\$ 1.776.377,20	13,6%
Sentenças Judiciais	R\$ 481.347,98	R\$ 49.179,55	R\$ 1.308.967,41	R\$ 248.345,13	R\$ 2.572.817,26	R\$ 2.324.472,13	936,0%
Indenizações	R\$ 25.978,92	R\$ 20.506,06	R\$ 58.362,09	R\$ 152.744,76	R\$ -	-R\$ 152.744,76	-100,0%
Comprev	R\$ 38.502,12	R\$ 43.983,55	R\$ 38.502,12	R\$ 31.142,56	R\$ 72.676,21	R\$ 41.533,65	133,4%
Total Geral	R\$ 134.122.712,62	R\$ 150.788.491,20	R\$ 186.118.002,36	R\$ 227.366.976,00	R\$ 264.469.298,09	R\$ 37.102.322,09	16,3%

DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS

Outras Receitas

COMPENSAÇÃO PREVIDENCIÁRIA

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ (2024-2023)	Δ %
Valor Compensado	R\$ 9.831.658,98	R\$ 9.482.250,81	R\$ 11.630.967,89	R\$ 9.995.453,11	R\$ 85.249.438,24	R\$ 75.253.985,13	752,9%
Valor Total	R\$ 9.831.658,98	R\$ 9.482.250,81	R\$ 11.630.967,89	R\$ 9.995.453,11	R\$ 85.249.438,24	R\$ 75.253.985,13	752,9%
Glosas	R\$ 22.733,36	R\$ 65.015,96	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
Retenção INSS	R\$ 38.502,12	R\$ 43.983,55	R\$ 38.502,12	R\$ 31.142,56	R\$ 72.676,21	R\$ 41.533,65	133,4%
Valor Realizado	R\$ 9.770.423,50	R\$ 9.373.251,30	R\$ 11.592.465,77	R\$ 9.964.310,55	R\$ 85.176.762,03	R\$ 75.212.451,48	754,8%

PARCELAMENTO DE DÉBITOS PATRONAIS E OUTRAS RECEITAS

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Parcelamento - Multa e Juros	R\$ 32.293,40	R\$ 587.085,65	R\$ 1.522.848,83	R\$ 2.319.922,41	R\$ 3.105.557,55	R\$ 785.635,14	33,9%
Parcelamento - Principal	R\$ 1.443.272,20	R\$ 4.675.403,79	R\$ 5.712.165,36	R\$ 5.712.165,36	R\$ 5.712.165,36	R\$ -	0,0%
Convênio SMRH - Perícias	R\$ 163.989,56	R\$ 601.654,96	R\$ 611.336,53	R\$ 724.664,77	R\$ 783.747,42	R\$ 59.082,65	8,2%
TOTAL	R\$ 1.639.555,16	R\$ 5.864.144,40	R\$ 7.846.350,72	R\$ 8.756.752,54	R\$ 9.601.470,33	R\$ 844.717,79	9,6%

DADOS DOS SEGURADOS, RECEITAS E DESPESAS

Balanco Geral

BALANÇO GERAL							
CONTA	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Receitas Previdenciárias	R\$ 146.431.981,87	R\$ 180.518.456,03	R\$ 209.397.459,68	R\$ 219.726.439,43	R\$ 255.341.706,73	R\$ 35.615.267,30	16,2%
Comprev	R\$ 9.770.423,50	R\$ 9.373.251,30	R\$ 11.592.465,77	R\$ 9.995.453,11	R\$ 85.249.438,24	R\$ 75.253.985,13	752,9%
Parcelamento	R\$ 1.475.565,60	R\$ 5.262.489,44	R\$ 7.235.014,19	R\$ 8.756.752,54	R\$ 8.817.722,91	R\$ 60.970,37	0,7%
Remunerações	R\$ 13.693.696,98	R\$ 17.834.363,94	R\$ 39.234.438,57	R\$ 78.614.630,76	R\$ 121.194.338,92	R\$ 42.579.708,16	54,2%
Outras Receitas	R\$ 1.309.379,76	R\$ 25.065,63	R\$ 8.918,74	R\$ 1.781.373,36	R\$ 794.107,25	-R\$ 987.266,11	-55,4%
Receitas Totais (A)	R\$ 172.681.047,71	R\$ 213.013.626,34	R\$ 267.468.296,95	R\$ 318.874.649,20	R\$ 471.397.314,05	R\$ 152.522.664,85	47,8%
Despesas Previdenciárias	R\$ 134.122.712,62	R\$ 150.788.491,20	R\$ 186.118.002,36	R\$ 227.366.976,00	R\$ 264.469.298,09	R\$ 37.102.322,09	16,3%
Custo Administrativo	R\$ 4.617.220,37	R\$ 4.923.865,16	R\$ 5.633.708,34	R\$ 6.436.876,13	R\$ 7.216.674,10	R\$ 779.797,97	12,1%
Despesas Totais (B)	R\$ 138.739.932,99	R\$ 155.712.356,36	R\$ 191.751.710,70	R\$ 233.803.852,13	R\$ 271.685.972,19	R\$ 37.882.120,06	16,2%
Saldo Financeiro	R\$ 33.941.114,72	R\$ 57.301.269,98	R\$ 75.716.586,25	R\$ 85.070.797,07	R\$ 199.711.341,86	R\$ 114.640.544,79	134,8%

Receita e Despesa Orçada x Realizada 2024

Receitas	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Receita Estimada	168.904.000	192.330.000	210.160.000	289.460.000	317.610.000	28.150.000	9,73%
Receita Realizada	178.739.197	213.615.281	268.079.633	318.874.649	471.397.314	152.522.665	47,83%

Despesas	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Despesa Estimada	168.904.000	192.330.000	210.160.000	289.460.000	317.610.000	28.150.000	9,73%
Despesa Realizada	138.750.529	155.687.580	191.713.209	233.803.852	271.689.959	37.886.107	16,20%

Resultado Orçamentário	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Receitas Realizadas	178.739.197	213.615.281	268.079.633	318.874.649	471.397.314	152.522.665	47,83%
Despesas Realizada	138.750.529	155.687.580	191.713.209	233.803.852	271.689.959	37.886.107	16,20%
Resultado	39.988.668	57.927.701	76.366.425	85.070.797	199.707.355	114.636.558	134,75%

	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023
Receitas Realizadas	19,51%	25,50%	18,95%	47,83%
Despesas Empenhadas	12,21%	23,14%	21,96%	16,20%



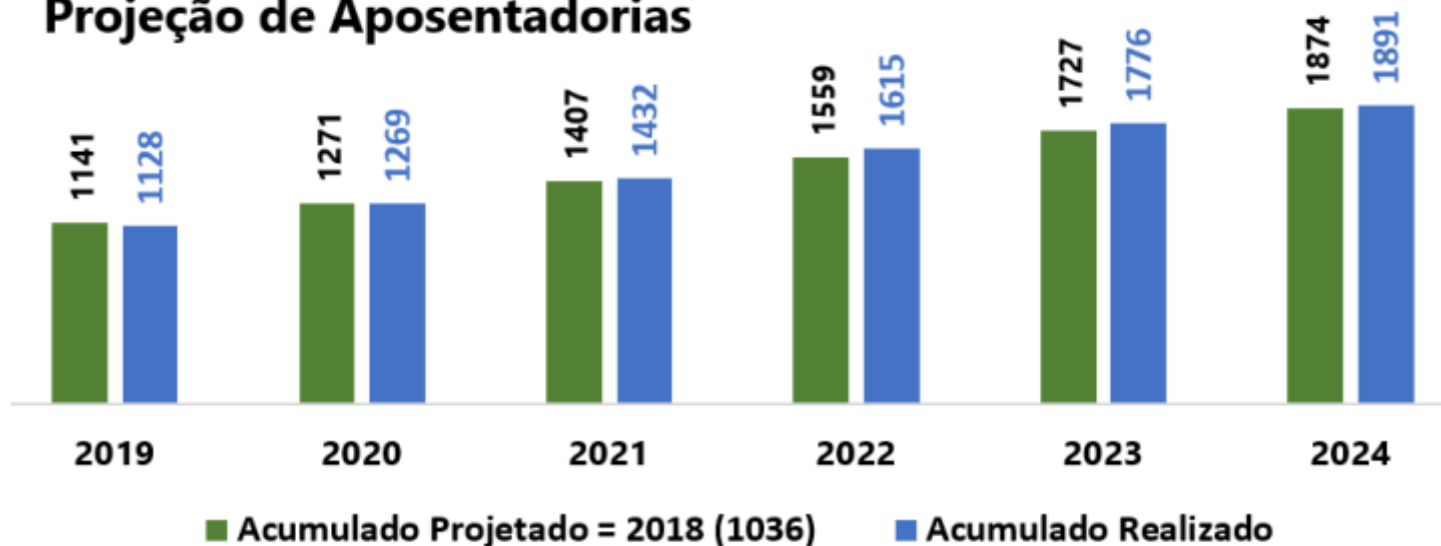
EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ATUARIAL

**Comparação das avaliações atuariais das datas bases de
2020 a 2024**

Projeção de Aposentadorias

Aposentados	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Projeção Aposentados - Censo	105	130	136	152	168	147
Acumulado Projetado = 2018 (1036)	1141	1271	1407	1559	1727	1874
Realizado	92	141	163	183	161	115
Acumulado Realizado	1128	1269	1432	1615	1776	1891
Diferença (Acum Real - Acum Proj)	-13	-2	25	56	49	17

Projeção de Aposentadorias



EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ATUARIAL

Características Populacionais

Folha de Pagamento Mensal em R\$ milhões & Quantidade de Segurados

Quantidade	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Ativos	4.177	4.044	3.810	3.797	3.791	-6	-0,2%
Aposentados	1.269	1.432	1.615	1.776	1.854	78	4,4%
Pensionistas	116	139	153	169	175	6	3,6%
Total	5.562	5.615	5.578	5.742	5.820	78	1,4%

Folha Mensal	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Ativos	R\$ 36.872.708,35	R\$ 37.445.335,01	R\$ 37.515.095,25	R\$ 39.104.164,18	R\$ 37.986.099,09	-R\$ 1.118.065,09	-2,9%
Aposentados	R\$ 9.689.378,20	R\$ 10.883.121,30	R\$ 13.355.227,93	R\$ 17.274.605,09	R\$ 19.348.272,11	R\$ 2.073.667,02	12,0%
Pensionistas	R\$ 585.766,69	R\$ 707.249,63	R\$ 853.400,59	R\$ 1.027.295,44	R\$ 1.148.435,78	R\$ 121.140,34	11,8%
Total	R\$ 47.147.853,24	R\$ 49.035.705,93	R\$ 51.723.723,77	R\$ 57.406.064,71	R\$ 58.482.806,98	1.076.742	1,9%

Remuneração Média	2020	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
Ativos	R\$ 8.827,56	R\$ 9.259,48	R\$ 9.846,48	R\$ 10.298,70	R\$ 10.020,07	-R\$ 278,63	-2,7%
Aposentados	R\$ 7.635,44	R\$ 7.599,95	R\$ 8.269,49	R\$ 9.726,69	R\$ 10.435,96	R\$ 709,27	7,3%
Pensionistas	R\$ 5.049,71	R\$ 5.088,13	R\$ 5.577,78	R\$ 6.078,67	R\$ 6.562,49	R\$ 483,82	8,0%

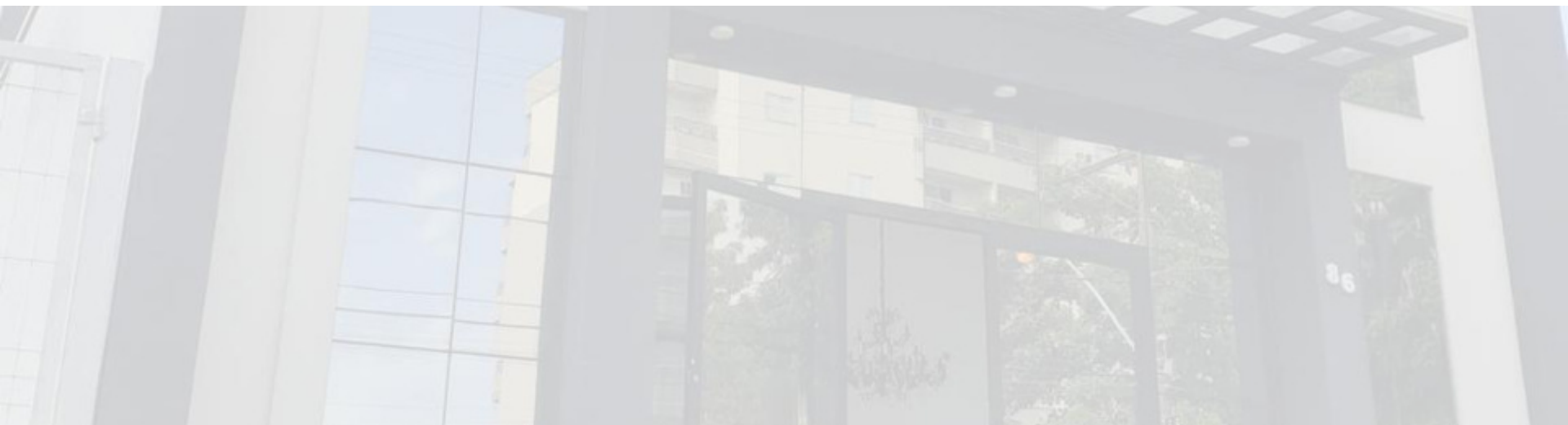
EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ATUARIAL

Avaliações Atuariais

	2021		2022		2023		2024		2025			
Quadro Atuarial	Base 12/2020		Base 12/2021		Base 12/2022		Base 12/2023		Base 12/2024		Δ R\$ 2025-2024	Δ %
(-) Reserva Matemática de Benefícios Concedidos (RMBC)	-R\$	1.676.666.456	-R\$	2.189.497.974	-R\$	2.662.112.562	-R\$	2.884.223.277	-R\$	3.321.658.703	-R\$ 437.435.425	15,2%
(-) Reserva Matemática de Benefícios a Conceder (RMBaC)	-R\$	2.704.075.889	-R\$	2.471.621.012	-R\$	2.718.748.847	-R\$	3.369.982.269	-R\$	3.187.325.049	R\$ 182.657.220	-5,4%
= Reservas Matemáticas (RMBaC + RMBC)	-R\$	4.380.742.345	-R\$	4.661.118.986	-R\$	5.380.861.409	-R\$	6.254.205.546	-R\$	6.508.983.751	-R\$ 254.778.205	4,1%
(+) Ativo Líquido do Plano	R\$	1.402.770.868	R\$	1.428.084.990	R\$	1.523.765.520	R\$	1.659.196.579	R\$	1.643.731.085	-R\$ 15.465.494	-0,9%
(+) Compensação Previdenciária	R\$	588.296.342	R\$	569.992.083	R\$	663.890.495	R\$	749.473.006	R\$	725.413.588	-R\$ 24.059.419	-3,2%
(=) Reserva a amortizar	-R\$	2.977.971.477	-R\$	2.663.041.912,31	-R\$	3.193.205.394	-R\$	3.845.535.961	-R\$	4.139.839.079	-R\$ 294.303.118	7,7%
Juros Atuarial		5,43%		4,91%		4,93%		4,93%		4,93%		
(-) LDA (Art. 39 Portaria 1467/2022)	R\$	830.407.347	R\$	807.301.156	R\$	1.177.973.470	R\$	1.056.300.307	R\$	-	-R\$ 1.056.300.307	-100,0%
(-) Aporte	R\$	2.169.432.215	R\$	2.378.703.182	R\$	2.737.578.734	R\$	2.919.014.442	R\$	2.866.328.669	-R\$ 52.685.773	-1,8%
= Situação Técnica Atuarial	R\$	21.868.084,71	R\$	522.962.425,52	R\$	722.346.810	R\$	129.778.787	-R\$	1.273.510.410	-R\$ 1.403.289.198	-1081,3%
Situação Técnica Atuarial	R\$	21.868.084,71	R\$	522.962.425,52	R\$	722.346.810,36	R\$	129.778.787,21	-R\$	1.273.510.410,29		



GESTÃO DE INVESTIMENTOS



GESTÃO DE INVESTIMENTOS

Enquadramento

Enquadramento da Carteira						
Artigo	Tipo de Ativo		Valor	Carteira	Objetivos Política de Investimentos	Limite Legal
Renda Fixa						
Artigo 7º I, Alínea a	Títulos do Tesouro Nacional	R\$	1.051.224.116,49	59,92%	53,00%	100%
Artigo 7º I, Alínea b	Fundos 100% Títulos Públicos	R\$	171.708.685,82	9,79%	12,00%	100%
Artigo 7º III, Alínea a	Fundos de Renda Fixa	R\$	131.124.591,80	7,47%	13,00%	65%
Artigo 7º III, Alínea b	Fundos Renda Fixa Referenciados	R\$	12.453.893,39	0,71%	0,00%	45%
Artigo 7º V alínea a	Cota Sênior de FIDC	R\$	22.084.273,71	1,26%	0,00%	5%
Artigo 7º V, alínea b	Fundos Renda Fixa Crédito Privado	R\$	704.048,90	0,04%	0,00%	10%
TOTAL RENDA FIXA		R\$	1.389.299.610,11	79,19%	78,00%	
Renda Variável						
Artigo 8º I	Fundos de Ações	R\$	276.004.886,24	15,73%	22,00%	25%
Artigo 10º I	Fundos Multimercados	R\$	28.134.773,74	1,60%	0,00%	10%
Artigo 10º II	Fundos de Participações	R\$	38.517.019,60	2,20%	0,00%	5%
Artigo 11º	Fundos de Investimentos Imobiliários	R\$	22.486.716,31	1,28%	0,00%	5%
TOTAL RENDA VARIÁVEL		R\$	365.143.395,89	20,81%	22,00%	
TOTAL CARTEIRA			R\$	1.754.443.006,00		

GESTÃO DE INVESTIMENTOS

Rentabilidade x Benchmark

Rentabilidade por Artigo x Benchmark						
Artigo	Tipo de Ativo	Mês	2024	3 M	6 M	12 M
Artigo 7º I, Alínea a % do CDI	Títulos do Tesouro Nacional	2,50%	10,62%	3,55%	5,29%	10,62%
		268,29%	97,65%	132,91%	98,43%	97,65%
Artigo 7º I, Alínea b % do CDI	Fundos 100% Títulos Públicos	0,21%	8,02%	1,84%	4,58%	8,02%
		22,53%	73,75%	68,76%	85,25%	73,75%
Artigo 7º III, Alínea b % do CDI	Fundos Renda Fixa Referenciados	-0,52%	-5,87%	-1,73%	-5,02%	-5,87%
		-55,48%	-53,94%	-64,86%	-93,45%	-53,94%
Artigo 7º III, Alínea a % do CDI	Fundos de Renda Fixa	1,25%	18,18%	3,30%	-17,24%	-11,36%
		134,85%	167,16%	123,30%	-320,63%	-104,47%
Artigo 7º V alínea a % do CDI	Cota Sênior de FIDC	-0,60%	-6,10%	-0,94%	-3,83%	-6,10%
		-64,76%	-56,10%	-35,21%	-71,26%	-56,10%
Artigo 7º V, alínea b % do CDI	Fundos Renda Fixa Crédito Privado	0,00%	-5,70%	0,14%	-0,31%	-5,70%
		0,00%	-52,44%	5,34%	-5,70%	-52,44%
Artigo 8º I % do Ibovespa	Fundos de Ações	-5,21%	-15,15%	-7,47%	-0,75%	-15,15%
		82,21%	68,41%	117,07%	392,24%	68,41%
Artigo 10º I % do Ibovespa	Fundos Multimercados	-0,02%	-1,18%	-0,36%	-0,75%	-1,18%
		18061,68%	880,86%	2405,09%	388,64%	880,86%
Artigo 10º II % do Ibovespa	Fundos de Participações	-2,13%	-12,38%	-2,35%	-5,90%	-12,38%
		201,27%	83,74%	371,62%	49,71%	83,74%
Artigo 11º % do Ibovespa	Fundos de Investimentos Imobiliários	-0,09%	0,25%	0,48%	0,60%	0,25%
		4904,06%	-2,41%	-5,51%	-20,45%	-2,41%

GESTÃO DE INVESTIMENTOS

Meta Atuarial

Valores em R\$ milhões



GESTÃO DE INVESTIMENTOS

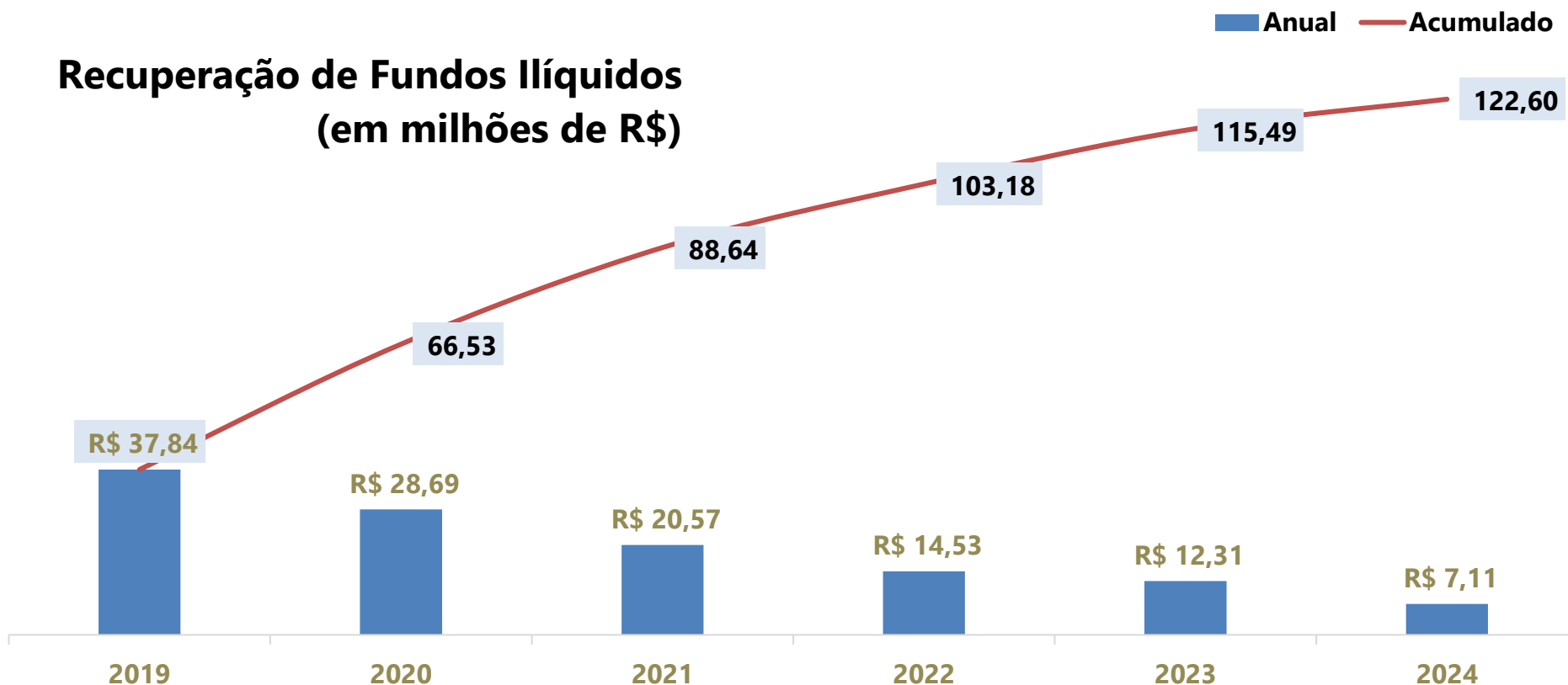
Histórico de Rentabilidade

Rentabilidades da Carteira x Meta Atuarial													
Ano	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Rent. Ano
2024	0,96%	2,08%	2,58%	2,38%	2,47%	5,46%	7,60%	9,67%	9,52%	9,90%	9,78%	10,35%	10,35%
IPCA + 4,93%	0,82%	2,07%	2,64%	3,45%	4,34%	4,98%	5,80%	6,21%	7,10%	8,13%	8,99%	10,00%	10,00%
P.P indexador	0,14%	0,01%	-0,06%	-1,06%	-1,87%	0,48%	1,80%	3,47%	2,42%	1,76%	0,79%	0,35%	0,35%
2023	1,33%	0,55%	1,05%	2,04%	3,59%	5,49%	6,61%	6,19%	6,21%	5,90%	8,61%	9,86%	9,86%
IPCA + 4,93%	0,93%	2,19%	3,33%	4,38%	5,04%	5,38%	5,93%	6,60%	7,30%	7,99%	8,73%	9,78%	9,78%
P.P indexador	0,40%	-1,64%	-2,28%	-2,34%	-1,45%	0,11%	0,68%	-0,41%	-1,09%	-2,09%	-0,12%	0,08%	0,08%
2022	-1,91%	1,60%	4,91%	3,53%	4,96%	3,00%	3,52%	5,84%	6,76%	9,22%	8,26%	8,74%	8,74%
IPCA + 4,90%	0,94%	2,37%	4,44%	5,97%	6,89%	8,04%	7,73%	7,78%	7,89%	8,96%	9,85%	10,97%	10,97%
P.P indexador	-2,85%	-0,77%	0,47%	-2,44%	-1,93%	-5,04%	-4,21%	-1,93%	-1,13%	0,25%	-1,59%	-2,23%	-2,23%
2021	-0,65%	-0,40%	0,89%	1,44%	1,65%	0,19%	-0,97%	-0,74%	-0,94%	-2,29%	0,41%	2,13%	0,63%
IPCA + 5,43%	0,69%	1,31%	1,38%	0,75%	1,28%	0,97%	1,41%	1,32%	1,61%	1,70%	1,40%	1,17%	16,04%
P.P indexador	-1,35%	-1,70%	-0,49%	0,69%	0,37%	-0,78%	-2,37%	-2,05%	-2,55%	-3,99%	-0,98%	0,95%	-15,40%
2020	0,26%	-1,90%	-9,79%	0,98%	2,24%	1,91%	2,20%	-1,86%	-1,03%	0,06%	2,35%	3,84%	-1,47%
IPCA + 5,89%	0,69%	0,73%	0,55%	0,17%	0,09%	0,74%	0,84%	0,72%	1,12%	1,34%	1,37%	1,83%	10,65%
P.P indexador	-0,43%	-2,63%	-10,33%	0,81%	2,14%	1,17%	1,36%	-2,58%	-2,15%	-1,28%	0,98%	2,01%	-12,12%
2019	1,69%	0,02%	0,00%	0,94%	1,47%	1,98%	1,10%	0,00%	1,53%	1,66%	0,19%	3,03%	14,43%
IPCA + 6%	0,81%	0,92%	1,24%	1,06%	0,62%	0,50%	0,68%	0,60%	0,45%	0,59%	1,00%	1,64%	10,56%
P.P indexador	0,88%	-0,90%	-1,24%	-0,12%	0,85%	1,48%	0,42%	-0,60%	1,09%	1,07%	-0,81%	1,39%	3,86%

GESTÃO DE INVESTIMENTOS

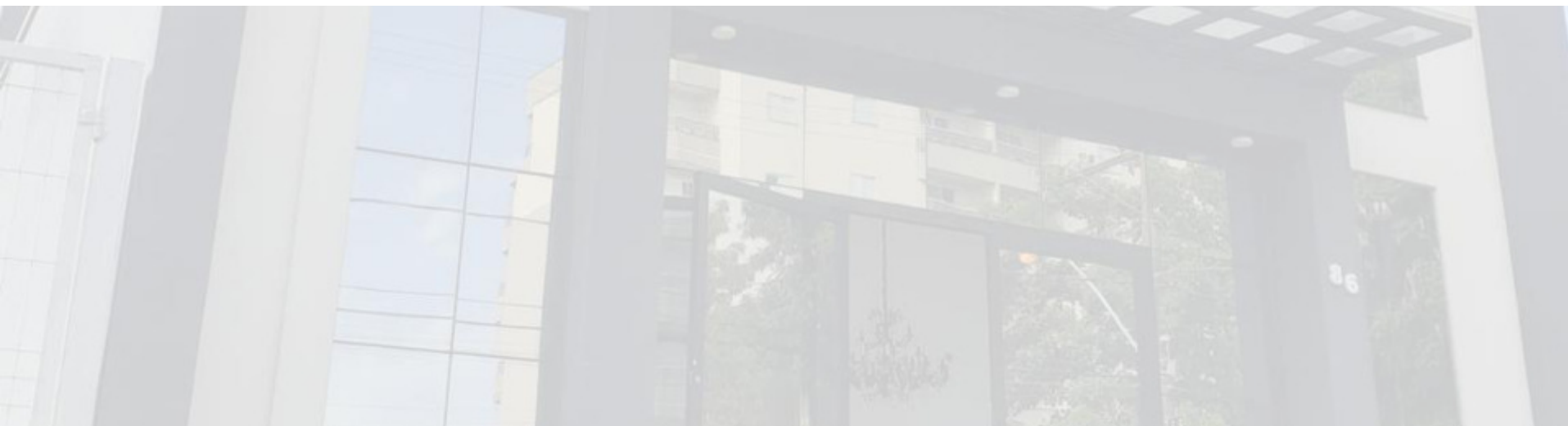
Recuperação de Fundos Estressados – 2024

Recuperação de Fundos Ilíquidos (em milhões de R\$)





ATIVIDADES DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS



ATIVIDADES DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS

Reuniões do Conselho Administrativo (14)

Data	Pauta (Resumo) Versão integral disponível no site
15/01/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Plano de Ação e Auditoria Interna 2024 3) Renovação do seguro predial 4) Antecipação 13º salário 5) Formato de reuniões do Conselho
05/02/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Contrato de Telefonia 3) Ratificação semestral APR 4) Relatório de Execução da Política de Investimentos do exercício de 2023.
11/03/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Custódia de Títulos Público 3) Contrato Verocard 4) Balanço Geral 2023
08/04/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Relatório Gerencial de Controle Interno
13/05/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Locação de Impressora e Scanner 3) Aplicação de Cupons 4) Relatório de Avaliação Atuarial base 2023 4) Apontamentos inéditos TCE-SP
27/05/2024	Conjunta - 1) Apresentação de Relatório do Conselho Fiscal sobre a prestação de contas anual 2023
10/06/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Relatório de Avaliação Atuarial 3) Relatório Fiscal 2023 4) GED 5) Aquisição de Títulos Públicos 6) Informe sobre contratação de módulos de licitação, compras e almoxarifado.
15/07/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Prorrogação contrato CIEE 3) Informações do Pregão para Serviços Atuariais 4) Atualização da carteira de NTN-B 5) Relatório de Governança Corporativa 2023
12/08/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Relatório de Governança Corporativa 2023 3) Prorrogação software Folha de Pagamento 4) Relatório de APR 5) Atualização Carteira de Investimentos 6) Aplicação de cupons semestrais.
09/09/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Atualização de Carteira de Títulos 3) Projeção orçamentária para 2025
14/10/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Orçamento 2025 3) Carteira Pauliprev 4) Enquadramento de Fundos
11/11/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Software de folha de pagamento 3) Atualização dos fundos enquadrados 4) Enquadramento de outros fundos 5) Apresentação da Política de Investimentos 2025.
21/11/2024	1) Apreciação da Minuta do Projeto de Lei de Segregação de Massa.
09/12/2024	1) Aprovação da Ata anterior 2) Contrato Manutenção de ar-condicionado 3) Contrato de telefonia Fixa 4) Atualização de enquadramento de fundos 5) Aprovação da Política de Investimentos 2025.

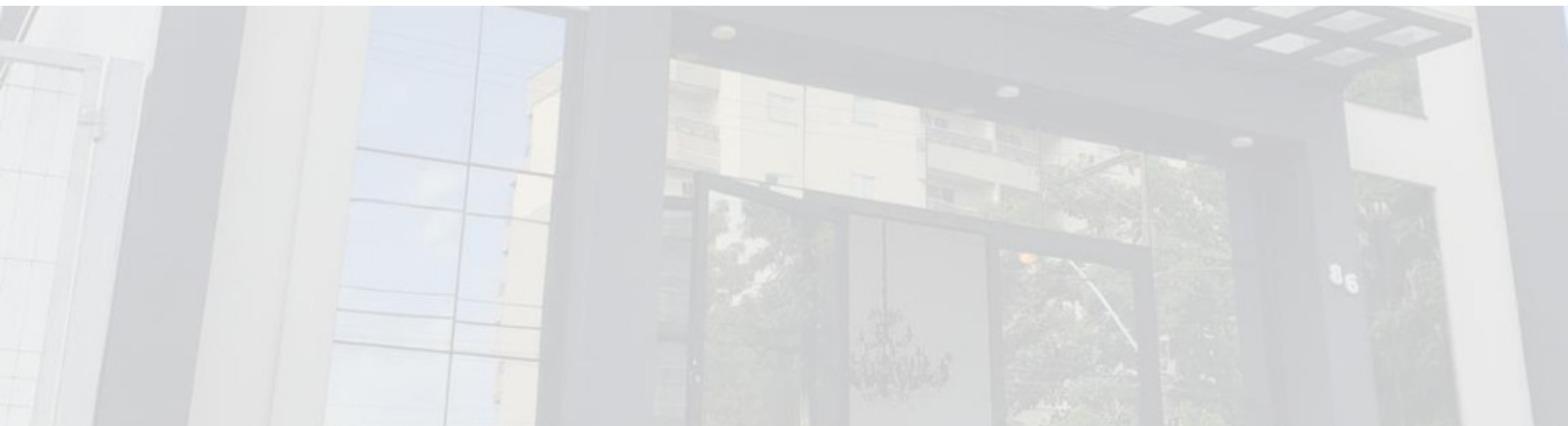
ATIVIDADES DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS

Reuniões do Conselho Fiscal (12)

Data	Pauta (Resumo) Versão integral disponível no site
26/01/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 12/2023 5) Aposentadorias 12/2023
26/02/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos e Investimentos 01/2024 5) Aposentadorias 01/2024
27/03/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 02/2024 5) Aposentadorias 02/2024
27/04/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 03/2024 5) Análise Relatório Atuarial 6) Aposentadorias 03/2024
27/05/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 04/2024 5) Análise Relatório Atuarial 6) Aposentadorias 04/2024
27/06/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 05/2024 5) Aposentadorias 05/2024
30/07/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 06/2024 5) Aposentadorias 06/2024
30/08/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 07/2024 5) Aposentadorias 07/2024
27/09/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 08/2024 5) Aposentadorias 08/2024
29/10/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 09/2024 5) Aposentadorias 09/2024
28/11/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 10/2024 5) Aposentadorias 10/2024
19/12/2024	1) Aprovação Ata Anterior 2) Análise de Ata C.A 3) Ata Comitê de Investimentos 4) Empenhos 11/2024 5) Aposentadorias 11/2024



ATIVIDADES INSTITUCIONAIS



QUADRO DE PESSOAL

QUADRO DE PESSOAL

CARGO		VAGAS	CARGOS OCUPADOS (A)	NOMEAÇÕES (B)	EXONERAÇÕES (C)	CARGOS ATUAIS (A+B-C)
Cargos previstos na Lei 3570/2017	AGENTE PREVIDENCIÁRIO	8	8			8
	ANALISTA PREVIDENCIÁRIO	6	6			6
	ASSISTENTE SOCIAL	1	1			1
	AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS	2	2			2
	CONTADOR	1	1			1
	ENFERMEIRO	1	1			1
	MÉDICO	2	2			2
	PROCURADOR AUTÁRQUICO	2	2			2
	CONTROLADOR INTERNO	2	2			2
	TÉCNICO DE ENFERMAGEM	2	2			2
	TÉCNICO EM TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	1	1	1	1	1
TOTAL SERVIDORES		28	28			28
Funcionários Cedidos pela Prefeitura Municipal de Paulínia		1	1			1
Diretora de Previdência e Atuária		1	1			1
Diretor Presidente		1	1			1
TOTAL PESSOAL		31	31	0	1	31

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Gestão do Custo Administrativo

CUSTO ADMINISTRATIVO									
	2020	2021	2022	2023	2024	Δ (2024-2023)	Δ %		
Vencimentos e Vantagens Pessoais - Pessoal Civil	R\$ 3.362.271,13	R\$ 3.542.876,91	R\$ 4.057.812,74	R\$ 4.738.069,85	R\$ 5.489.306,29	R\$ 751.236,44	15,9%		
Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física	R\$ 515.986,94	R\$ 575.773,58	R\$ 386.614,46	R\$ 336.623,60	R\$ 360.594,08	R\$ 23.970,48	7,1%		
Obrigações Patronais - Intraorçamentário	R\$ 284.713,99	R\$ 371.488,33	R\$ 422.226,31	R\$ 459.681,80	R\$ 566.904,03	R\$ 107.222,23	23,3%		
Serviços de Tecnologia de Informação	R\$ 212.186,36	R\$ 249.528,78	R\$ 292.109,27	R\$ 348.857,55	R\$ 333.665,06	-R\$ 15.192,49	-4,4%		
Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica	R\$ 164.832,83	R\$ 117.560,91	R\$ 423.873,40	R\$ 512.581,75	R\$ 409.086,19	-R\$ 103.495,56	-20,2%		
Material de Consumo	R\$ 32.869,63	R\$ 31.875,87	R\$ 26.194,14	R\$ 39.972,58	R\$ 11.685,60	-R\$ 28.286,98	-70,8%		
Serviços de Consultoria	R\$ 31.196,67	R\$ 19.706,78	R\$ 21.583,82	R\$ 549,00	R\$ 27.044,85	R\$ 26.495,85	4826,2%		
Equipamentos e Permanente	R\$ 13.162,82	R\$ 15.054,00	R\$ 3.294,20	R\$ 540,00	R\$ 18.388,00	R\$ 17.848,00	3305,2%		
Valor Total - Custo Administrativo	R\$ 4.617.220,37	R\$ 4.923.865,16	R\$ 5.633.708,34	R\$ 6.436.876,13	R\$ 7.216.674,10	R\$ 779.797,97	12,1%		
Limite 2%	R\$ 13.091.110,86	R\$ 13.298.104,65	R\$ 13.689.394,87	R\$ 14.124.898,94	R\$ 15.942.306,38	R\$ 1.817.407,44	12,9%		
Saldo Teórico	R\$ 8.689.746,80	R\$ 8.765.529,71	R\$ 8.055.686,53	R\$ 7.688.022,81	R\$ 8.725.632,28				
% Realizado	0,71%	0,74%	0,82%	0,91%	0,91%				

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

CONTRATOS FIXOS 2024				
FORNECEDOR	OBJETO	VALOR MENSAL	VIGÊNCIA	
JANAINA PAULA DE ALMEIDA ABADIA	Locação do Imóvel Sede	R\$ 16.737,34	22/02/2025	
MICROTÉCNICA	Locação de Computadores	R\$ 10.705,50	07/12/2025	
FAC LOCAÇÃO DE SISTEMAS	Folha de Pagamento	R\$ 5.804,97	18/12/2025	
PRADO E BARS LTDA ME	Locação de Impressoras e Scanner	R\$ 4.365,06	05/06/2025	
ANDERSON EVANDRO LUPERINE INFORMÁTICA	Software de Digitalização (GED)	R\$ 3.158,00	03/12/2025	
MIGUEZ	Sistema de Patrimônio e Almoxarifado	R\$ 1.983,33	18/07/2025	
DATAPREV	Sistema de Informações de Registro Civil	R\$ 1.686,30	09/09/2025	
LÓGICA CONSULTORIA ATUARIAL	Consultoria Atuarial	R\$ 1.487,50	05/07/2025	
DATAPREV	Compensação Previdenciária	R\$ 1.200,00	26/01/2027	
TELEFONICA BRASIL S/A (VIVO)	Telefonia Fixa	R\$ 997,30	20/02/2026	
PARAMITA TECNOLOGIA FINANCEIRA	Software de Análise Financeira	R\$ 890,00	17/09/2025	
GRUPO QUALITY	Manutenção Ar Condicionado	R\$ 772,78	26/01/2026	
RODOLFO DORNE & CIA LTDA – ME (PONTOEXE)	Manutenção Website e E-mail	R\$ 544,75	28/01/2026	
TELEFONICA BRASIL S/A (VIVO)	Internet	R\$ 511,76	20/02/2026	
PORTO SEGURO	Seguro Predial	R\$ 343,33	19/12/2025	
RODOLFO DORNE & CIA LTDA – ME (PONTOEXE)	Backup em Nuvem	R\$ 200,26	29/01/2026	
REPDATA	Relógio Ponto	R\$ 132,20	05/09/2025	
TELEFONICA BRASIL S/A (VIVO)	Telefonia Móvel	R\$ 126,03	20/02/2026	
GRIFON BRASIL	Boletim de Publicações	R\$ 88,94	30/11/2025	
CIEE - ESTÁGIO	Contratação de estagiário	R\$ 66,00	15/08/2025	
CONTRATOS VARIÁVEIS 2024				
BANCO DO BRASIL	Custódia de Ativos (Selic)	R\$ 2.900,00	18/03/2025	
CORREIOS	Correios	R\$ 830,00	07/12/2028	
DOCSTORAGE	Armazenagem de documentos	R\$ 576,76	06/07/2025	

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Benefícios Concedidos

(Com inserção ou não na folha de pagamento dentro do exercício)

PREVIDÊNCIA - BENEFÍCIOS CONCECIDOS						
TIPO DE BENEFÍCIO	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %	
Aposentadorias por tempo de contribuição	102	111	74	-37	-33,3%	
Aposentadorias professor	32	21	24	3	14,3%	
Aposentadorias por incapacidade permanente	9	20	11	-9	-45,0%	
Pensão vitalícia	10	16	11	-5	-31,3%	
Aposentadoria voluntária por idade	27	15	21	6	40,0%	
Aposentadorias por insalubridade	18	8	7	-1	-12,5%	
Aposentadorias por sentença judicial	3	3	1	-2	-66,7%	
Pensão temporária	4	3	1	-2	-66,7%	
Aposentadorias compulsórias	1	2	0	-2	-100,0%	
TOTAL	206	199	150	-49	-24,6%	

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Atendimentos

PREVIDÊNCIA - ATENDIMENTOS					
CANAL DE ATENDIMENTO	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %
PRESENCIAL AGENDADO	1365	1337	1364	27	2%
WHATSAPP	1128	1183	1190	7	1%
TELEFONE	982	714	421	-293	-41%
E-MAIL	816	413	718	305	74%
PRESENCIAL NÃO AGENDADO	314	465		-465	-100%
TOTAL	4605	4112	3693	-419	-10%

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Atendimentos - Perícia

AUXÍLIO-DOENÇA - LOTAÇÃO							
SECRETARIA	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %	
EDUCAÇÃO	182	155	118	118	0	0%	
SAÚDE	160	137	116	97	-19	-16%	
OUTROS	51	37	26	19	-7	-27%	
SEGURANÇA	30	24	21	13	-8	-38%	
TOTAL	423	353	281	247	-34	-12%	

AUXÍLIO-DOENÇA - MOTIVOS							
MOTIVO	2021	2022	2023	2024	Δ R\$ 2024-2023	Δ %	
PSIQUATRIA	142	137	128	99	-29	-23%	
ORTOPEDIA	95	84	73	76	3	4%	
CIRURGIA	27	46	18	18	0	0%	
GERAL	28	17	8	11	3	38%	
PNEUMOLOGIA	31	1	3	0	-3	-100%	
OUTROS	100	68	51	43	-8	-16%	
TOTAL	423	353	281	247	-34	-16%	

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Transparência & Tempestividade

Pauliprev
Garantindo seu futuro

Pró-Gestão
RPPS

ATENDIMENTO:
(19) 3833-7050

HOME O INSTITUTO NOSSOS SERVIÇOS PORTAL DA TRANSPARÊNCIA PORTAL DO SEGURADO CONSULTA DE PROTOCOLO DOCUMENTOS CONTATOS

A Pauliprev

Estrutura Administrativa

Conselho Administração

Conselho Fiscal

Reuniões Pauliprev

Gestão do RPPS

Portal do Segurado

Investimentos

Concursos

INFORMAÇÃO IMPORTANTE!

PAULIPREV VOLTA A EXIGIR PROVA DE VIDA A PARTIR DE FEVEREIRO

A partir fevereiro/2022, o Instituto Pauliprev voltará a exigir de aposentados e pensionistas a prova de vida.

A comprovação, no entanto, será feita por meio digital, através de qualquer aparelho celular (android ou iphone).

Clique e veja como proceder...

ELEIÇÕES SUPLEMENTARES PAULIPREV 2023

Curso CPA-10/CGRPPS
Acompanhe aqui

ÚLTIMAS PUBLICAÇÕES

- PAULIPREV PROMOVE CAMPANHA 'MARÇO LILÁS E AZUL' PARA CONSCIENTIZAÇÃO E PREVENÇÃO DE CÂNCER DE ÚTERO E COLORRETAL
09/03/2023

Eleição Conselheiro

Nosso site: <https://pauliprev.sp.gov.br/>

ATIVIDADES INSTITUCIONAIS

Governança Corporativa & Controle Interno

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA

Em nosso site, em Portal da Transparência, os segurados e público em geral encontram informações financeiras, atuariais, contábeis, previdenciárias, folha de pagamento, estrutura administrativa. Link para acesso:

<https://pauliprev.sp.gov.br/portal-da-transparencia/>

RELATÓRIOS GERENCIAIS

A PAULIPREV, por meio do seu sistema de Controle Interno, realiza relatórios com periodicidade quadrimestral, apresentados à Diretoria Executiva e ao Conselho Administrativo, apresentando as principais informações em termos de receitas, despesas, custo administrativo, investimentos, aplicações e resgates, informações sobre atendimentos, informações sobre aposentadorias e perícia médica, compras e contratos. Link para acesso:

<https://pauliprev.sp.gov.br/controles-internos/>

RELATÓRIOS FOCUS

A PAULIPREV, por meio do Comitê de Investimentos e Diretoria Executiva, disponibiliza relatórios financeiros mensais além de apresentação ao Conselho de Administração de análise de Cenários e perspectivas econômicas-financeiras. Link para acesso: <https://pauliprev.sp.gov.br/investimentos/>

REUNIÕES DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

A PAULIPREV buscando transparência, disponibiliza gravação ao vivo das reuniões com disponibilização off-line para acesso futuro. Link de acesso: <https://pauliprev.sp.gov.br/>

Relatório de Governança Corporativa

Elaboração:
Douglas Henrique Municelli

Revisão:
Comitê de Investimentos, Contabilidade e Previdência

Aprovação:
Marcos André Breda – Diretor Presidente

18/07/2025