



Número: **0003080-61.2025.8.17.2001**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **Seção B da 15ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **16/01/2025**

Valor da causa: **R\$ 31.731.248,84**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA (REQUERENTE)	
	LEONARDO HENRIQUE PIRES LOPES (ADVOGADO(A)) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A))
COLETIVIDADE DE CREDITORES (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
LRP-LIDERES EM RECUPERACAO JUDICIAL (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO(A))
31º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
198362535	20/03/2025 10:11	DOC.01 - Plano de Recuperação Judicial - PB - Assinado	Outros Documentos

DOC. 01

Rua Senador José Henrique, 231, Empresarial Charles Darwin
12º andar, salas 1204/10, Ilha do Leite, Recife/PE, 50070-460
+55 81 2127.2900 | www.matosadv.com

1



PEDRA BRANCA

Plano de Recuperação Judicial

Março de 2025



Este documento foi gerado pelo usuário 097.***.***-43 em 31/03/2025 09:46:59

Número do documento: 25032010112186700000193286611

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25032010112186700000193286611>

Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 20/03/2025 10:11:22

Sumário

1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES	3
2. CONSIDERANDO:	11
3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	13
4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO	14
4.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS	15
4.2 CAPTAÇÃO DE RECURSOS	15
4.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA	17
4.4 REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO	18
4.5 ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS	18
4.6 ALIENAÇÃO DE ATIVOS	19
4.7 ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS	22
4.8 CONCESSÃO DE PRAZOS E DESCONTOS – CRÉDITOS VENCIDOS	23
5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA	23
6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO	24
6.1 CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	24
6.2 CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	26
6.3 CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL	26
6.4 CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	27
7. DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO	28
8. DISPOSIÇÕES FINAIS	34
9. ANEXOS	36



1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES

1.1 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO: As definições aqui contidas serão aplicadas em suas formas singular e plural, tanto no gênero masculino quanto no feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 CLÁUSULAS E ANEXOS: Exceto se especificado de forma diversa, todas as **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** mencionados desta versão do **PRJ** referem-se a **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** deste **PRJ**, assim como as referências a **CLÁUSULAS** ou itens deste **PRJ** referem-se também às respectivas sub-cláusulas e subitens. Todos os **ANEXOS** a este **PRJ** são a ele incorporados e constituem parte integrante, inseparável e indivisível do **PRJ**. Na remota hipótese de incompatibilidade ou dúvida interpretativa entre as **CLÁUSULAS** e os **ANEXOS**, deverá prevalecer o quanto disposto nas **CLÁUSULAS** deste **PRJ**.

1.1.2 DISPOSIÇÕES LEGAIS: As referências a **DISPOSIÇÕES LEGAIS** e a leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições consoante legislação da República Federativa do Brasil tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.1.3 LÍNGUA: O presente **PRJ** deve ser lido consoante a norma culta da língua portuguesa usada no Brasil, sendo certo que qualquer estrangeirismo deverá estar marcado em itálico e deverá ser entendido como mera referência da linguagem utilizada em determinado mercado ou subgrupo social, não trazendo, dessa forma, significado em si mesmo.

1.1.4 TERMOS: Os termos “incluem”, “incluindo”, ou qualquer conjugação de tempo, modo ou pessoa do verbo “incluir”, além de quaisquer outros termos similares, devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

1.1.5 TÍTULOS: Os títulos e cláusulas deste **PRJ** foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.1.6 PRAZOS: Os prazos previstos neste **PRJ** serão contados em dias corridos, salvo se de outra forma expressamente disposto. Todos os prazos previstos neste **PRJ** serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste **PRJ** (sejam contados em dias úteis ou não) cujo termo final ocorra em dia que não seja **DIA ÚTIL**, serão automaticamente prorrogados para o **DIA ÚTIL** imediatamente posterior.

1.2 DEFINIÇÕES: Os termos utilizados neste **PRJ** têm os significados definidos abaixo:

1.2.1 AJ: Administrador Judicial nomeado no processo, **LRF – LÍDERES EM RECUPERAÇÃO**

JUDICIAL, FALÊNCIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, CNPJ sob o nº 16.611.762/0001-64, situada na Rua Padre Carapuzeiro, 706, Empresarial Carlos Pena Filho, Sala 1102, Boa Viagem, Recife/PE, CEP: 51.020-280, com telefone para contato: (81) 99422-3324, e-mail: natalia.pimentel@lrflideres.com.br, representada por Dra. Natália Pimentel Lopes.

- 1.2.2 AGC:** É qualquer assembleia geral de credores, realizada no presente processo, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da **LRJF**.
- 1.2.3 CC:** É o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).
- 1.2.4 CLT:** É a Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto Lei nº 5.452/43).
- 1.2.5 CRÉDITOS COM GARANTIA REAL:** São **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que são assegurados por direitos reais de garantia outorgados pela **RECUPERANDA** até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da **LRJF**.
- 1.2.6 CRÉDITOS ILÍQUIDOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** não dotados de liquidez, certeza ou exigibilidade.
- 1.2.7 CRÉDITOS DE ME/EPP:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte contra a **RECUPERANDA**, conforme previsto no artigo 41, inciso IV da **LRJF**.
- 1.2.8 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS:** São os créditos detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que não estão sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, caput, e §§ 3º e 4º, e 67 da **LRJF**.
- 1.2.9 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os créditos detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que não estejam sujeitos à **RJ**, na forma do art. 49, caput, §3º e §4º da **LRJF**, mas que aderirem aos termos previstos para seus enquadramentos neste **PRJ**.
- 1.2.10 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** quirografários detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** conforme previsto no artigo 41, inciso III, da **LRJF** e cujos titulares detêm, via de regra, direito a voto.
- 1.2.11 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ** na lista ou no quadro de credores, em razão de esses créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade e/ou ainda *sub judice*, ou mesmo devido a erro material de quaisquer das partes, que serão posteriormente habilitados no



processo de **RJ**, na forma das **CLÁUSULAS** em que estes se enquadrarem. Serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** os advindos de decisão judicial transitada em julgado proferidos em ações que tenham como fato gerador aqueles ocorridos até a **DATA DO PEDIDO**, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a **DATA DO PEDIDO** de qualquer natureza e/ou classificação.

- 1.2.12 CRÉDITOS SUB JUDICE:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** cuja liquidez, certeza ou exigibilidade, é objeto de disputa judicial, administrativa ou arbitral.
- 1.2.13 CRÉDITOS SUBORDINADOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA** detidos por **CREDORES SUBORDINADOS**.
- 1.2.14 CRÉDITOS SUJEITOS:** São os créditos e obrigações detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** ou pelos quais esta possa vir a responder na qualidade de coobrigada, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na **DATA DO PEDIDO** ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a **DATA DO PEDIDO**, sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e que, em razão disso, se submetem a este **PRJ**, nos termos da **LRJF**.
- 1.2.15 CRÉDITOS TRABALHISTAS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da **LRJF**, incluindo as verbas rescisórias e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios, sindicais, multas aplicadas pelo Ministério Público, Ministério do Trabalho e Previdência, Ministérios Públicos Estaduais e Federal, honorários periciais e quaisquer outros consectários legais, que, quando do pagamento, limitam-se ao valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS**.
- 1.2.16 CREDORES:** São as pessoas, naturais, jurídicas ou entes públicos, detentoras de créditos contra a **RECUPERANDA** e que se sujeitam ou não aos efeitos da **RJ**.
- 1.2.17 CREDORES COLABORADORES:** São os **CREDORES** que contribuírem para a continuidade das atividades da **RECUPERANDA** ao longo do processo de Recuperação Judicial, tendo sua definição completa e aplicação pelos meios descritos na **CLÁUSULA 4.3**.
- 1.2.18 CREDORES COM GARANTIA REAL:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS COM GARANTIA REAL** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.2**.

- 1.2.19 CREDORES ME/EPP:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS** de **MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.4**.
- 1.2.20 CREDORES NÃO SUJEITOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**.
- 1.2.21 CREDORES NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**, mas que expressamente manifestarem a intenção de aderir aos termos previstos para seu enquadramento neste **PRJ**.
- 1.2.22 CREDORES SUBORDINADOS:** São os **CREDORES** que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 43 da **LRJF**.
- 1.2.23 CREDORES SUJEITOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**.
- 1.2.24 CREDORES TRABALHISTAS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS TRABALHISTAS** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.1**.
- 1.2.25 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.3**.
- 1.2.26 CREDORES RETARDATÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**.
- 1.2.27 DATA DO PEDIDO:** É o dia 14/01/2025, data em que a **RJ** foi ajuizada pela **RECUPERANDA**.
- 1.2.28 DIA ÚTIL:** Significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo, feriado nacional, estadual ou municipal, ou outro dia em que os bancos comerciais sejam obrigados a, ou possam, nos termos da legislação vigente, a fechar suas agências nos Municípios de Recife, Estado do Pernambuco e/ou São Paulo no Estado de São Paulo.
- 1.2.29 EMPRÉSTIMO DIP:** Empréstimos concedidos por terceiros em favor da **RECUPERANDA** após o pedido de **RJ**, que promovam a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos de propriedade da **RECUPERANDA** ou de terceiros, pertencentes ao ativo circulante ou não circulante da **RECUPERANDA** ou de terceiros, no sentido de financiar as suas atividades e suas despesas de reestruturação, de promover a preservação do valor de seus



ativos ou ainda o pagamento de créditos não sujeitos aos efeitos da **RJ**, ou mesmo quando sujeitos aos efeitos da **RJ** mediante autorização de aperfeiçoamento de **NEGÓCIOS JURÍDICOS** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, garantidos aos credores desses **EMPRÉSTIMOS DIP**, os benefícios previstos na Seção IV-A da **LRFJ**.

1.2.30 GARANTIDORES: Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não seja a **RECUPERANDA**.

1.2.31 GRUPO JOÃO SANTOS: São as sociedades **(1) AGRIMEX – AGRO INDUSTRIAL MERCANTIL EXCELCIOR S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.142.800/0001-66, com endereço à Fazenda Engenho Bujari, S/N, Usina Santa Teresa, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(2) CBE – COMPANHIA BRASILEIRA DE EQUIPAMENTO S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.184.936/0001-76, com endereço à Ilha de Itapessoca, S/N, Tejucupapo, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(3) CELULOSE E PAPEL DE PERNAMBUCO S/A – CESAPA**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.422.699/0001-31, com endereço à Rua Vereador S R P de Souza, nº 183, Centro, Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.100-000; **(4) CIMENTOS DO BRASIL S/A – CIBRASA**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.425/0001-10, com endereço à Travessa Padre Prudêncio, nº 90, Térreo, Comercial, Belém/PA, CEP 66.019-080; **(5) COMPANHIA AGRO INDUSTRIAL DE GOIANA S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.319.853/0001-44, com endereço à Fazenda Engenho Bujari, S/N, Usina Santa Teresa, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(6) EMPRESA ENERGÉTICA SANTA TERESA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.462.677/0001-65, com endereço à Engenho Bujari, S/N, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(7) INDÚSTRIA DE SACOS DE PAPEL S/A – ISAPEL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.815.306/0001-50, com endereço à Fazenda Engenho Bujari, S/N, Usina Santa Teresa, Setor Administrativo Anexo – Escritório Bambu, Sala Adm. 02, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(8) ITABERABA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.747.134/0001-94, com endereço à Praça da Matriz, S/N, Centro, Duque Bacelar/MA, CEP 65.625-000; **(9) ITABIRA AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.175.959/0001-14, com endereço à Fazenda Monte Líbano, S/N, Monte Líbano, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29.300-970; **(10) ITABUNA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.747.464/0001-80, com endereço à Vila Pimentieras, S/N, Centro, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(11) ITACLÍNICA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.702.776/0001-70, com sede à Rua Riachuelo, nº 309, Centro, Recife/PE, CEP 50.050-400; **(12) ITAGUARANA S/A**, sociedade



anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.482.098/0001-87, com endereço à Fazenda Itaguarana, S/N, Zola Rural, Ituaçu/BA, CEP 46.640-000; **(13) ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.723.822/0001-17, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(14) ITAGUASSU AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.184.951/0001-14, com endereço à Rod. Industrial Joao Pereira dos Santos, S/N, Povoado Estiva, Nossa Senhora do Socorro/SE, CEP 49.160- 000 **(15) ITAGUATINGA AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.482.064/0001-92, com endereço à Rod. Br 319 - Ruas Ai-Si E Ai- S3, S/N, Distrito Industrial, Manaus/AM, 69.075-000; **(16) ITAGUATINS S/A - AGROPECUÁRIA**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.110.662/0001-09, com endereço à Vila Pimenteiras, S/N, Zona Rural, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(17) ITAIGUARA TRANSPORTES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.809.346/0001-02, com endereço à Rua Alameda Cosme Ferreira, S/N, Aleixo, Manaus/AM, CEP 69.083-000; **(18) ITAIMBÉ AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.753.470/0001-40, com endereço à Vila Pimenteiras, S/N, Zona Rural, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(19) ITAIPAVA S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.078.567/0001-37, com endereço à Travessa Padre Prudêncio, nº 90, 1º andar, Comercial, Belém/PA, CEP 66.019-080; **(20) ITAITUBA INDÚSTRIA DE CIMENTOS DO PARÁ S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.953.915/0001-72, com endereço à Travessa Padre Prudêncio, nº 90, Comercial, Belém/PA, CEP 66.019-080; **(21) ITAJUBARA S/A - AÇÚCAR E ALCOOL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.110.605/0001-11, com endereço à Vila Pimenteiras, S/N, Zona Rural, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(22) ITAMARACÁ S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.367.721/0001-90, com endereço à Ilha de Itapessoca, S/N, Setor Fabrica Sala 01, Zona Rural, Goiana/PE, CEP 55.900-000 **(23) ITAOCARA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.752.803/0001-16, com endereço à Rua Raimundo Bacelar, S/N, Centro, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(24) ITAPAGÉ S/A – CELULOSE, PAPÉIS E ARTEFATOS**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.110.761/0001-82, com endereço à Vila Pimenteiras, S/N, Zona Rural, Coelho Neto/MA, CEP 65.620-000; **(25) ITAPEASSU CIMENTOS DE SÃO PAULO LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.567.467/0001-67, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(26) ITAPESSOCA AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.318.806/0001-86, com endereço à Ilha de Itapessoca, S/N, Setor Fabrica, Sala 01, Tejucupapo, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(27) ITAPETINGA AGRO INDUSTRIAL S/A**,

sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.331.340/0001-07, com endereço à Av. Nevaldo Rocha, nº 685, Quintas, Natal/RN, CEP 59.619-218; **(28) ITAPICURU AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.319.846/0001-42, com endereço na Rodovia BR 316, S/N, Zona Rural, Codó/MA, CEP: 65.400-000; **(29) ITAPIRANGA AGROPECUÁRIA LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.746.953/0001-17, com sede à Praça Aldérico Machado, S/N, Centro, Aldeias Altas/MA, CEP 65.610-000; **(30) ITAPISSUMA S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.482.080/0001-85, com endereço à Fazenda Monte Alvão, S/N, Zona Rural, Fronteiras/PI, 64.690-000; **(31) ITAPITANGA INDÚSTRIA DE CIMENTOS DE MATO GROSSO S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.869.392/0001-80, com sede à Travessa Padre Prudêncio, nº 90, Térreo, Comercial, Belém/PA, CEP 66.019-080; **(32) ITAPUAMA AGRO INDUSTRIAL E SERVIÇOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.696.322/0001-01, com endereço à Travessa Padre Prudêncio, nº 90, Térreo, Comercial, Belém/PA, CEP 66.019-080; **(33) ITAPUÍ BARBALHENSE INDÚSTRIA DE CIMENTOS S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.052.194/0001-18, com endereço à Rod. CE-060, S/N, KM 2,5, Jardim, Barbalha/CE, CEP 63.180-000; **(34) ITARETAMA AGROINDUSTRIAL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.482.072/0001-39, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(35) ITAÚNA AGRO PECUÁRIA E MECANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.238.132/0001-03, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(36) ITAUTINGA AGRO INDUSTRIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.265.872/0001-32, com endereço à Av. dos Oitis, nº 4.700, Distrito Industrial II, Manaus/AM, CEP 69.007-002; **(37) MAMOABA AGRO PASTORIL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.026.333/0001-06, com endereço à Fazenda Engenho Bujari, Setor Administrativo do Escritório de Bambu, S/N, Sala Adm. 01, Zona Rural, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(38) NASSAU ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.662.033/0001-09, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(39) NASSAU EDITORA, RÁDIO E TELEVISÃO LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.065.150/0001-30, com endereço à Rua Joaquim Plácido da Silva, nº 225, Ilha de Santa Maria, Vitória/ES, CEP 29.051-900; **(40) NASSAU GRÁFICA DO NORDESTE S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.964.602/0001-33, com endereço no Setor Administrativo, S/N, Tejucupapo, Goiana/PE, CEP 55.900-000; **(41) SOCIEDADE DE TÁXI AÉREO WESTON LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.946.986/0001-40, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do

Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(42) TRIBUNA PUBLICIDADE LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.042.826/0001-00, com endereço à Av. Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-000; **(43) VERSAL GRÁFICA E EDITORA S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.165.652/0001-03, com endereço à Rua Joaquim Placido Da Silva, nº 225, Ilha de Santa Maria, Vitória/ES, CEP 29.051-070; todas “em recuperação judicial”.

- 1.2.32 HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO:** Considera-se a decisão judicial que conceda a **RJ** e homologue o presente **PRJ**, conforme o art. 58 da **LRJF**.
- 1.2.33 JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** Seção B da 15ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE.
- 1.2.34 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS:** É o laudo de avaliação de uso restrito dos bens e ativos da **RECUPERANDA**, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO I** deste **PRJ**.
- 1.2.35 LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO:** É o laudo econômico-financeiro, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO II** deste **PRJ**.
- 1.2.36 LEILÃO REVERSO:** É o leilão a ser realizado nos termos da **CLÁUSULA 7.15**.
- 1.2.37 LISTA DE CREDORES:** É a relação consolidada de credores da **RECUPERANDA** com as alterações efetuadas pelo **AJ**, quando aplicáveis, e decorrentes de decisões judiciais proferidas nos incidentes da **RJ**, quando aplicáveis, ou outra lista que vier a substituí-la em conformidade com a **LRJF**, refletindo o valor dos créditos na **DATA DO PEDIDO**.
- 1.2.38 LRJF:** É a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e alterações.
- 1.2.39 NEGÓCIOS JURÍDICOS:** Possui o significado e a aplicação que lhe são atribuídos na **CLÁUSULA 4.1**, em parâmetros autorizados pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.
- 1.2.40 NOVAÇÃO RECUPERACIONAL:** Novação do passivo da **RECUPERANDA** nos termos do art. 59 da **LRJF**, sob a condição do efetivo cumprimento das obrigações contratadas no **PRJ**, em benefício da **RECUPERANDA**, seus sócios, administradores, diretores, bem como demais agentes envolvidos, e em conformidade com o entendimento jurisprudencial.
- 1.2.41 PEDRA BRANCA: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.769.456/0001-98, situada na Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, 187, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-170, que figura no polo ativo do **PROCESSO**.
- 1.2.42 PERÍODO DE CARÊNCIA:** Período de carência, compreendido entre a **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO** e o início dos pagamentos dos credores das Classes I, II, III e IV,



quando assim previsto.

- 1.2.43 PPK CONSULTORIA: D AMBRÓSIO REESTRUTURAÇÃO EMPRESARIAL S/S LTDA**, Sociedade Simples Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 26.878.737/0001-03 e com endereço profissional na Praça Miguel de Cervantes, nº 60, Sala 1402, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP: 50.070-525.
- 1.2.44 PRJ:** É este Plano de Recuperação Judicial.
- 1.2.45 PROCESSO:** Processo de Recuperação Judicial nº 0003080-61.2025.8.17.2001, em trâmite na Seção B da 15ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE.
- 1.2.46 QGC:** Quadro Geral de Credores.
- 1.2.47 RECUPERANDA: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.769.456/0001-98, situada na Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, 187, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-170;
- 1.2.48 REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária.
- 1.2.49 RJ:** Recuperação Judicial, nos termos da **LRJF**.
- 1.2.50 SALÁRIO-MÍNIMO:** Significa o salário-mínimo nacional vigente na data dos respectivos pagamentos.
- 1.2.51 TERCEIROS RESPONSÁVEIS:** Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não seja a **RECUPERANDA**.
- 1.2.52 TERMO DE NEGÓCIO JURÍDICO:** Termo de negociação firmado em conformidade com o que determina a **CLÁUSULA 4.1** abaixo.
- 1.2.53 TR:** Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (BCB), em conformidade com a Lei nº 8.177/91.

2. CONSIDERANDO:

- (A) que a **RECUPERANDA**, diante das dificuldades financeiras enfrentadas, apresentou, em 14 de janeiro de 2025, pedido de **RJ** autuado sob nº **0003080-61.2025.8.17.2001** (“**PROCESSO**”), distribuído perante a Seção B da 15ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE (“**JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**”), com o objetivo de permitir seu soerguimento e sua preservação;

- (B) que, em 17 de janeiro de 2025, foi proferido o despacho de deferimento do processamento do pedido de **RJ**;
- (C) que a **PEDRA BRANCA** contratou a **PPK CONSULTORIA** com o objetivo de elaborar um estudo de viabilidade da **RECUPERANDA** que culminasse na elaboração do **PRJ** a ser apresentado na forma e no tempo previsto em lei, como de fato, ora o faz;
- (D) que dessa forma, observado o acima exposto, com vistas a atender às exigências do artigo 53 da **LRJF**, a **RECUPERANDA** vem apresentar tempestivamente seu **PRJ**, consoante os primeiros cenários que a ela se mostram ora previsíveis;
- (E) que as exigências referidas no artigo 53 da **LRJF** correspondem a três pontos específicos, a saber:
- I. discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, conforme o art. 50 da **LRJF**, e seu resumo;
 - II. demonstração da viabilidade econômica¹ da **RECUPERANDA**;
 - III. laudo econômico-financeiro² e de avaliação dos bens e ativos³ da **RECUPERANDA**, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
- (F) que o presente **PRJ** foi elaborado com base nos planejamentos estratégico e financeiro elaborados pela gestão da **RECUPERANDA**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste **PRJ**. Coube também à gestão da **RECUPERANDA** apresentar as perspectivas de geração de receitas e custeio de sua operação de forma a propiciar um estudo que resultasse na apresentação de uma solução a todos os agentes envolvidos, direta ou indiretamente, neste processo, podendo ser inclusive alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas;
- (G) que todos os aspectos econômicos, financeiros e contábeis referentes aos aspectos motivadores do presente descasamento de fluxo de caixa da **RECUPERANDA**, assim como as perspectivas macroeconômicas e plano de negócio projetado por ela, estão contemplados no **ANEXO II** ao presente **PRJ**, sendo parte inseparável do **PRJ**, e cujo entendimento do mesmo só se dará quando assim considerado.

A **RECUPERANDA** apresenta, nesta data, o presente **PRJ**, para a análise de seus credores, sobre os meios a serem empregados para sua recuperação e os seus consequentes resultados, além da oportuna aprovação em eventual **AGC** e posterior homologação do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, o qual visa assegurar a superação de crise econômico-financeira da **RECUPERANDA**, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a

¹ Ao longo do corpo do presente trabalho e **ANEXO II**

² Ao longo do corpo do presente trabalho e **ANEXO II**

³ **ANEXO I** ao presente trabalho

preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, conforme estabelecido no artigo 47 da **LRJF**.

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

- 3.1** A **RJ** atinge, como regra, todos os créditos existentes até a data de seu ajuizamento, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ** na relação de credores, nos termos do art. 49 da **LRJF**, ressalvadas as exceções legais.
- 3.2** Havendo créditos não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ**, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade e/ou ainda *sub judice*, ou mesmo por inércia do credor, eles estão sujeitos aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas, e após a sentença judicial líquida transitada em julgado, nos termos do art. 6º, § 1º da **LRJF**, deverão ser devidamente inscritos em sua respectiva classe de credores, conforme rito legal.
- 3.3** Na hipótese de habilitação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado advindas de ações judiciais propostas por fatos geradores anteriores ao pedido de **RJ**, posteriormente à **DATA DO PEDIDO** ou da aprovação deste **PRJ** na **AGC**, estes serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** e estarão sujeitos às condições previstas na **CLÁUSULA 7.2**.
- 3.4** Todo e qualquer crédito cuja causa ou fato gerador seja anterior ao pedido de **RJ**, ainda que não habilitado na **RJ**, seja por omissão do credor e/ou do devedor, deve ser pago na forma prevista neste **PRJ** para os créditos de sua mesma natureza, de forma a permitir a previsibilidade financeira das obrigações da **RECUPERANDA**, essencial para a viabilidade econômica do **PRJ**, incluindo aqueles cuja tempestiva inscrição no rol de credores não tenha ocorrido por ausência de informações disponíveis para que a **RECUPERANDA** assim procedesse.
- 3.5** Devem ser respeitadas as regras definidas neste **PRJ** para os **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS**, em caso de pagamento de eventuais créditos residuais de contratos de arrendamento mercantil (leasing) e/ou garantidos com alienação fiduciária de bem móvel ou imóvel, bem como demais hipóteses previstas no artigo 49, § 3º da **LRJF**; ou seja, quando, na hipótese de cobrança pelo credor, o(s) bem(ns) sobre qual(is) incidir(em) o(s) retro mencionado(s) gravame(s) não for(em) suficiente(s) para liquidar integralmente o respectivo crédito, o saldo devedor remanescente, que sobejar o valor de liquidação da garantia fiduciária ou do bem arrendado, sujeitar-se-á às regras de pagamento dos **CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**.
- 3.6** Os créditos de qualquer classe, que vierem a ser pagos via dação em pagamento ou através de consolidação de propriedade dos ativos gravados em favor dos credores (de propriedade ou não de seu devedor), incluindo Credores de **EMPRÉSTIMOS DIP**, com aceitação expressa destes, nos termos e condições descritos neste **PRJ**, serão declarados quitados.



- 3.7** A homologação do presente **PRJ** traz **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** aos **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos em face da **RECUPERANDA**, incluindo-se os **CRÉDITOS TRABALHISTAS** pendentes de homologação de acordo ou julgamento na respectiva reclamação trabalhista, na forma da **CLÁUSULA 6.1**. Tais credores serão pagos pela **RECUPERANDA** nos prazos e formas estabelecidos no **PRJ**, para cada classe de **CREDORES SUJEITOS**, ainda que os contratos que deram origem aos **CRÉDITOS SUJEITOS** disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, inclusive avais, fianças, garantias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações definidas anteriormente a este **PRJ** deixam de ser aplicáveis a **PEDRA BRANCA**, seus administradores, diretores, presidentes, bem como demais agentes envolvidos, inclusive nos casos de responsabilidade solidária ou subsidiária, em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações existentes contra a **PEDRA BRANCA**, seus administradores, diretores, presidentes, bem como demais agentes envolvidos. Os eventuais **CREDORES EXTRACONCURSAIS** ou não sujeitos aos efeitos deste **PLANO**, serão pagos na forma como for acordado com a **RECUPERANDA**, respeitado o ânimo do art. 47 da **LRJF**.
- 3.8** Os **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** terão a projeção de suas exigibilidades mediante melhor entendimento da gestão da **RECUPERANDA**, sobre as possibilidades de reperfilamento dos mesmos, sendo certo que qualquer alteração a ser identificada nas expectativas aplicadas nas projeções que amparam o presente **PRJ** não o invalidam sob qualquer aspecto.
- 3.9** A consecução deste **PRJ** implicará a construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada, considerando a força estratégica de atuação da **RECUPERANDA**, mantendo vívidas e amistosas as relações comerciais, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior crescimento da **EMPRESA**.
- 3.10** As deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Em atenção ao que determina o art. 53, inciso I da **LRJF**, a **RECUPERANDA** apresenta abaixo os principais meios de recuperação previstos neste **PRJ**, a fim de assegurar o cumprimento de seus objetivos, reservando-se o direito de adotar todos os meios de recuperação previstos na **LRJF**⁴, além de outros que porventura se mostrem viáveis e em conformidade com as leis vigentes no Brasil.

⁴ Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros: I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; III – alteração do controle societário; IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; VI – aumento de capital social; VII – trespasse

4.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS

- 4.1.1** No sentido de minimizar o impacto social da presente **RJ**, além de promover a simplificação desta, a **RECUPERANDA** poderá promover **NEGÓCIOS JURÍDICOS** para antecipação de pagamentos com seus credores, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mediante autorização judicial.
- 4.1.2** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** a serem realizados buscarão atender aos princípios da celeridade processual e prevenção de judicialização de litígios e, dessa forma, abrangerão credores concursais e extraconcursais.
- 4.1.3** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** promovidos mediante autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** prevalecerão sobre as regras apontadas para pagamento de seus créditos, conforme disposto nas cláusulas adiante descritas.
- 4.1.4** Aos **NEGÓCIOS JURÍDICOS** promovidos mediante autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** poderão ser aplicadas as expectativas de créditos detidos por **CREDORES** de processos *sub judice*, as quais, atendendo ao princípio da celeridade processual, deverão ser enviadas ao AJ para inscrição de eventual saldo devedor remanescente no **QGC**.
- 4.1.5** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** serão realizados em conformidade com os critérios e condições indicados pela **RECUPERANDA** e autorizados pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

4.2 CAPTAÇÃO DE RECURSOS: A **RECUPERANDA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, inclusive com a possibilidade de alteração de seu controle societário.

- 4.2.1.** No sentido de viabilizar alternativas para incrementar os serviços ofertados, a **RECUPERANDA** poderá:
- 4.2.1.1.** Formar parcerias ou sociedade com terceiros;
- 4.2.1.2.** Obter financiamento, em nome próprio ou de terceiros, desde já autorizadas, para tal finalidade, a onerar bens de seu Ativo Circulante ou Não Circulante, excetuando-se aqueles objetos de garantia real em favor de quaisquer dos

ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; X – constituição de sociedade de credores; XI – venda parcial dos bens; XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; XIII – usufruto da empresa; XIV – administração compartilhada; XV – emissão de valores mobiliários; XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.



CREDORES, discriminados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**, conforme art. 66 da **LRJF**.

4.2.1.3. Visando reforçar o seu fluxo de caixa, auxiliar no pagamento de suas obrigações tributárias e fomentar os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** a serem realizados no âmbito do presente processo de **RJ**, a **RECUPERANDA** poderá contratar **EMPRÉSTIMOS DIP**, os quais terão suas condições de contratação devidamente validadas pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

4.3 CREDORES COLABORADORES: Serão definidos como **CREDORES COLABORADORES**, os credores que sejam concursais ou, mesmo não sujeitos à **RJ**, que aderirem e submeterem os seus créditos, total ou parcialmente, aos termos deste **PRJ** junto à **RECUPERANDA**, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º da **LRJF**. De acordo com os critérios abaixo definidos, aplicáveis a cada grupo de **NEGÓCIOS JURÍDICOS**, a **RECUPERANDA**, com o ânimo sugerido no art. 67, § único, da **LRJF**, pode se reservar ao direito de negociar com os **CREDORES COLABORADORES**, desde que atendam às condições de pagamento de seus **CRÉDITOS** de forma condizente com a capacidade do caixa da **RECUPERANDA**.

4.3.1. FORNECEDORES DE MERCADORIAS E SERVIÇOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS, MISTOS OU COMERCIAIS: Para os credores cujos créditos sejam oriundos do fornecimento de mercadorias e serviços, ou de condomínios residenciais, mistos ou comerciais, considerados essenciais pela administração da **RECUPERANDA**, que mantiverem o fornecimento dessas mercadorias e serviços de forma continuada e/ou que concedam novos limites de crédito e/ou mantenham a prestação de seus serviços, à **RECUPERANDA** reserva-se o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a sua capacidade de pagamento, independente da forma de pagamento contida neste **PRJ**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, em termos a serem ajustados pelas partes, incluindo a composição parcial ou total do crédito transacionado através da transferência, em favor do credor que nesta cláusula vier a se enquadrar, de ativos tangíveis ou intangíveis da **RECUPERANDA**. As condições contratadas em **NEGÓCIOS JURÍDICOS** nas modalidades de credor colaborador de bens e serviços serão ajustados de acordo com as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de bens e serviços, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**, e, incluindo, mas não se restringindo a preço, margem de contribuição de sua linha de produtos na operação da **RECUPERANDA** e prazo de entrega e pagamento.

4.2.3 INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS OU EQUIPARADAS: A **RECUPERANDA** não apresenta inicialmente passivo perante **INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS OU EQUIPARADAS**. No caso de eventual habilitação retardatária, serão consideradas **CREDORES COLABORADORES**

as instituições financeiras ou equiparadas que concedam novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, com taxas de juros competitivas, incluindo-se a liberação de ativos financeiros e outros, tais como bens dados em garantia. Da mesma forma, serão considerados **CREDORES COLABORADORES** as instituições financeiras ou assemelhadas que prestem serviços ou formalizem parcerias, de forma continuada, que sejam necessários à gestão e/ou operação, bem como, que tenham aderência à operação e gerem fonte alternativa de receita à **RECUPERANDA**, tais como: Administração da Folha de Pagamentos dos funcionários; manutenção de contas correntes e/ou aplicações financeiras, e outros novos negócios e serviços compatíveis com a identidade e natureza da **RECUPERANDA**. Aos credores que concordarem com essa modalidade, limitada à necessidade de novas captações da **RECUPERANDA**, estas reservam-se ao direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento da **RECUPERANDA**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, requerendo carência para pagamento e liquidação em termos a serem ajustados pelas partes. As condições contratadas nas modalidades de credor colaborador financeiro para qualquer credor nessa categoria enquadrado deverão contemplar as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de serviços financeiros e operações financeiras que fomentem a atividade empresária da **RECUPERANDA**, condições de manutenção de fornecimento de serviços à **RECUPERANDA**, e incluindo, mas não se restringindo a taxa de juros, formalização de garantias, dispensa de garantias previamente formalizadas, preço dos serviços prestados e prazo de financiamento das novas operações financeiras a serem contratadas.

4.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA

- 4.3.1** A **RECUPERANDA** poderá adotar medidas que visem as suas reestruturações organizacionais e de governanças corporativas, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos conceitos de eficiência e eficácia, mantendo-se a centralização administrativa e consequentes ganhos de escala provenientes de tal abordagem. Para esse fim, poderá alterar total ou parcialmente a atual formação da equipe de profissionais e sua estrutura hierárquica.
- 4.3.2** A **RECUPERANDA** buscará implementar ações de reforço de seus mecanismos de governança pautadas sobre eixos básicos de atuação, dentre os quais:
- 4.3.3 GOVERNANÇA:** A **RECUPERANDA** buscará manter administração profissional que preze pela modernidade e transparência da gestão além da adoção de práticas de governança corporativa. Nessa direção, a **RECUPERANDA** poderá implementar a criação de camadas de controle e decisão tais como departamento de *compliance* (conformidade), Comitês de

Assessoramento à Diretoria, Conselhos de Administração e Conselhos Fiscais, com participação de sócios e terceiros.

4.3.4 REINTEGRAÇÃO DE ATIVOS: No sentido de viabilizar a superação da situação de sua crise econômico-financeira, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, a **RECUPERANDA** tomará as medidas legais cabíveis para garantir a disponibilidade de seus ativos móveis, imóveis e financeiros que estejam por qualquer razão indisponíveis.

4.3.5 A **RECUPERANDA** evidencia, ainda, que suas decisões de readequação operacional possibilitarão a continuidade de suas atividades econômicas, liquidação de seus passivos e continuidade na geração de empregos diretos e indiretos, dentre tantos outros benefícios que juntos darão condições para superação da crise e o retorno de suas atividades em potencialidade máxima.

4.4 REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO

4.5.1. Este **PRJ**, uma vez homologado, implicará em **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o inciso IX, art. 50 e art. 59 da **LRJF**, extinguindo a dívida originária e concedendo novo formato para pagamento.

4.5.2. Sobre os valores dos créditos haverá incidência de juros e correção monetária, tratados aqui como **REMUNERAÇÃO** na forma estipulada neste **PRJ**.

4.5.3. Dado o valor de seu passivo, a **RECUPERANDA** necessita revisar seus prazos e condições de pagamento, devendo obter carência para início das amortizações e estender o prazo de liquidação, tudo mediante concordância dos credores nos termos da **LRJF**, conforme demonstrado adiante na **CLÁUSULA 5** deste **PRJ**.

4.5 ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS

4.5.1 A **RECUPERANDA** poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste **PRJ**, quaisquer operações societárias, tais como, mas sem limitação a: (i) cisão, incorporação, fusão, direta e indireta, encerramento e transformação das sociedades, sendo certo que tais operações poderão envolver a **RECUPERANDA** ou terceiros; (ii) incorporação de ações e demais participações, de/por suas controladas ou de empresas terceiras; (iii) modificação do objeto social da **RECUPERANDA**, bem como qualquer outra alteração nos seus atos constitutivos, inclusive modificações/mutações no capital social e/ou emissão de valores mobiliários, inclusive conversíveis em participações societárias, respeitadas as regras previstas no Código Civil, na Lei nº 6.404/1976, diretamente ou supletivamente, e nas demais normas de direito societário vigentes à época da operação;

(iv) celebração de **NEGÓCIOS JURÍDICOS** e **EMPRÉSTIMOS DIP** com investidores que venham possibilitar ou incrementar a sua atividade, através, inclusive, de medidas que possam resultar em novo endividamento, mediante contratos de mútuo posteriormente “conversíveis” em participações societárias, bem como que possam resultar na alienação parcial ou total de quaisquer participações societárias da **RECUPERANDA**, ou ainda na alienação, parcial ou total, arrendamento, encerramento de atividades, trespasse de estabelecimento do(s) negócio(s) desenvolvidos por ela, **RECUPERANDA**, desde que tais negócios sejam acompanhados de medidas de reestruturação do(s) negócio(s) remanescente(s), e que não impliquem a inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste **PRJ**.

4.6 ALIENAÇÃO DE ATIVOS

- 4.6.1** A **RECUPERANDA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial, inclusive na modalidade de **EMPRÉSTIMO DIP**, quaisquer bens do seu ativo circulante, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou que venham a ser identificados como de propriedade da **RECUPERANDA**, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse processo ou não, mediante compensação ou não, ou outras empresas, em que sejam ou possam ser sócias ou não, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens, sem que seja necessária qualquer ordem judicial ou deliberação de seus **CREDORES**.
- 4.6.2** A **RECUPERANDA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou oferecer em garantia total ou parcial, inclusive na modalidade de **EMPRÉSTIMO DIP**, quaisquer bens do seu ativo não circulante, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou que venham a ser identificados como de propriedade da **RECUPERANDA**, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse procedimento ou não, mediante compensação ou não, ou outras sociedades, em que sejam ou possam ser sócias ou não, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens, desde que haja autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, se realizada antes da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**.
- 4.6.3** A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia dos ativos poderão ser realizadas de forma individualizada, agrupadas, assim como na modalidade de Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).
- 4.6.4** A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia poderão ser realizadas na forma prevista nos arts. 142, I e IV (processo competitivo público ou privado), estando ainda previamente autorizada a forma dos arts. 142, V, incluindo-se a venda/alienação por propostas fechadas, 144 e 145 (venda

direta/forma extraordinária), todos da **LRJF**, que não sejam objetos de garantia real, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da **LRJF**.

- 4.6.5** A alienação de ativos, acima prevista, poderá ser realizada de forma individualizada, agrupada, assim como na forma de Unidades Produtivas Isoladas (“UPI’s”), nos termos dos artigos 60 e 60-A e na forma dos arts. 142, I e IV (processo competitivo público ou privado) ou V, todos da LRJF, respeitando-se os preceitos do art. 50, §1º da LRJF. Preferencialmente, a alienação de ativos se dará por meio da apresentação de propostas fechadas.
- 4.6.6** Os processos competitivos para a alienação de ativos de forma isolada, agrupada, ou na forma de UPIs observarão os procedimentos e regras a serem estabelecidos em editais específicos a serem publicados para a alienação de tais ativos (“Editais Processos Competitivos”). Os Editais Processos Competitivos estabelecerão, dentre outras questões referentes aos processos de alienação dos ativos, (a) as condições mínimas de aquisição, incluindo preço mínimo e forma de pagamento; e (b) os requisitos para participação no Processo Competitivo.
- 4.6.7** Os Editais Processos Competitivos poderão conter cláusula de “*stalking horse bidder*”⁵ a fim de que sejam assegurados os direitos dos Primeiros Proponentes, conforme abaixo definido, especialmente o direito de cobrir eventual proposta superior àquela apresentada para a aquisição do ativo.
- 4.6.8** Primeiro Proponente. Será considerado Primeiro Proponente o investidor interessado na aquisição de quaisquer ativos e/ou UPIs, que, após negociações com as **RECUPERANDAS** e antes da publicação do respectivo Edital Processo Competitivo, apresentar proposta vinculante, aceita pelas **RECUPERANDAS**, que atenda às condições mínimas previstas neste Plano, inclusive os preços mínimos dos ativos, o qual poderá gozar de determinados direitos no âmbito do Processo Competitivo na condição de “*stalking horse bidder*” e estará automaticamente qualificado à participação no respectivo Processo Competitivo.
- 4.6.9** Para todos os fins de direito, fica reconhecida como “qualquer outra modalidade”, prevista no inciso V do art. 142 da **LRJF**: a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia pela modalidade da venda direta/forma extraordinária, na forma do art. 144 e 145 da **LRJF**.
- 4.6.10** Os adquirentes de ativos da **RECUPERANDA** estarão livres de sucessão de quaisquer ônus, responsabilidades ou obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal,

⁵ Proponente que faz uma oferta inicial para adquirir os ativos de uma empresa em recuperação judicial ou falida e que poderá passar a deter determinados direitos no âmbito do processo competitivo de alienação de ativos da sociedade devedora.



anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, incluindo-se a venda/alienação por propostas fechadas, 144 e 145 todos da LRJF, com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

- 4.6.11** Em eventuais casos em que a **RECUPERANDA** necessite se desonerar de obrigações decorrentes de financiamentos de bens que sejam objetos de garantia real ou alienação fiduciária, respeitando o quanto previsto no §1º do art. 50 da **LRJF**, quando da expressa e prévia aprovação do respectivo credor beneficiário da garantia, é certo que a **RECUPERANDA** poderá fazê-lo mediante a transferência do bem financiado, bem como das obrigações decorrentes do contrato de financiamento em andamento a terceiro interessado na aquisição do referido bem, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) da qual a **RECUPERANDA** é ou venha a ser sócias, ou não. Tal transferência apenas será possível com a anuência do credor, devendo este, na hipótese de recusa, justificar sua decisão.
- 4.6.12** O preço de venda do ativo ou ativos objeto dos atos permitidos nesta **CLÁUSULA**, seja ele tangível, intangível, isolado, agrupado ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), poderá corresponder a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor fixado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou avaliação da tabela FIPE para veículos, admitindo-se uma redução máxima no preço de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor avaliado.
- 4.6.13** Independentemente da forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, incluindo-se a venda/alienação por propostas fechadas, 144 e 145 todos da LRJF, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer antes da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, necessária se faz prévia autorização judicial do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.
- 4.6.14** Nas aquisições por venda direta (forma extraordinária) – art. 142, V, incluindo-se a venda/alienação por propostas fechadas, 144 e 145, todos da LRJF, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, fica dispensada autorização judicial pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, considerando que os credores terão aprovado o presente **PRJ**, que contém regras específicas de valor e



forma, com a consequente chancela judicial (homologação).

- 4.6.15** Se alguma alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, deverá a **RECUPERANDA** informar na prestação de contas mensais ao administrador judicial os valores auferidos.
- 4.6.16** Até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, as **ALIENAÇÕES DE ATIVOS** por processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV da **LRJF** sempre deverão ser precedidas por autorização judicial.
- 4.6.17** Eventuais direitos e bens não relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** só poderão ser alienados mediante autorização judicial, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, sendo garantido ao adquirente o benefício da **CLÁUSULA 4.7.7** (ausência de sucessão); entendendo-se que a eventual inclusão a posteriori de bens móveis ou imóveis no ativo da **RECUPERANDA** se dará em decorrência do resultado de diversas diligências e ações judiciais promovidas pela **PEDRA BRANCA**.
- 4.6.18** O fruto da alienação de bens objeto de garantia poderá ser destinado preferencialmente para pagamento do credor detentor da respectiva garantia, incluindo credor de **EMPRÉSTIMO DIP**, respeitando sempre a prioridade e o direito do credor beneficiário da garantia em questão, conforme acordado com eles.

4.7 ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS

A **RECUPERANDA** poderá alugar ou arrendar ativos que façam parte da relação constante do **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, quer isoladamente ou mesmo em Unidades Produtivas Isoladas (UPI's); ou que venham a ser posteriormente incluídos no ativo da **RECUPERANDA**, entendendo-se que a eventual inclusão a posteriori de bens móveis ou imóveis no ativo da **RECUPERANDA** se dará em decorrência do resultado de diversas diligências e ações judiciais promovidas pela **PEDRA BRANCA**, ou mesmo em virtude da transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento, recebimento em garantia, compra, incorporação ou qualquer outra forma de aquisição, no exercício da atividade empresarial desenvolvida pela **RECUPERANDA**.

- 4.7.1** Em nenhuma hipótese haverá sucessão da arrendatária ou locatária dos ativos, inclusive das Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), em quaisquer das dívidas e obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza

ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**), com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

4.8 CONCESSÃO DE PRAZOS E DESCONTOS – CRÉDITOS VENCIDOS

4.8.1 A **RECUPERANDA** poderá propor aos seus devedores, com dívidas vencidas há mais de 30 (trinta) dias, descontos para sua quitação, ofertando percentuais de redução variável e proporcional ao tempo de atraso. O objetivo desta medida será a realização dos recebíveis duvidosos, os quais auxiliarão na geração de caixa, e, conseqüentemente, na viabilização do pagamento aos credores.

4.9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – A RECUPERANDA possui dois empreendimentos com expectativa de breve início de implantação. Não obstante os empreendimentos em curso, poderá, a **RECUPERANDA**, como medida de reestruturação e recuperação de sua saúde financeira, diretamente ou por meio de parceria com terceiros, promover e desenvolver empreendimentos imobiliários em propriedades de sua titularidade, ou em imóveis que venha a adquirir, alugar, arrendar, permutar, ou utilizar por meio de contratos de parceria, incorporação ou outra forma jurídica permitida pela legislação vigente.

4.9.1 Os empreendimentos poderão ser constituídos por projetos de construção, loteamento, comercialização de imóveis, aluguel, arrendamento, bem como pela alienação de ativos imobiliários ou unidades produtivas isoladas.

4.9.2 A **RECUPERANDA** poderá, ainda, celebrar contratos com terceiros, incluindo investidores, construtoras, incorporadoras, e instituições financeiras, visando a viabilização técnica, financeira e comercial desses empreendimentos, podendo, para tanto, utilizar as receitas provenientes das vendas de unidades ou parcelas de terrenos, ou ainda qualquer outra forma de exploração econômica do ativo imobiliário.

4.9.3 A realização dos empreendimentos imobiliários poderá ser operacionalizada por meio de sociedades de propósito específico (SPE), sendo facultada à **RECUPERANDA** a cessão de ativos ou direitos imobiliários a essas sociedades, desde que respeitadas as disposições legais aplicáveis.

5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

5.1 Em conformidade com o que preceitua o art. 53 da **LRJF**, ao final do presente **PLANO**, poderão ser



encontradas informações que compõem a Projeção do Resultado Econômico e do Fluxos de Caixa da **RECUPERANDA**, a saber:

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO - ANEXO II

5.2 O documento acima citado é parte inseparável do presente **PRJ**, sendo certo que a não leitura do referido documento impedirá o completo entendimento do que é ora apresentado.

6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO

Conforme demonstrado e detalhado neste **PRJ**, a **RECUPERANDA** é capaz de superar a crise que atravessa, salvaguardando sua capacidade de geração de empregos, riqueza e bem-estar social através do realinhamento de seu passivo nas condições a seguir. O pagamento dos créditos na forma estabelecida neste **PRJ** ensejará a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** da dívida sujeita a este **PRJ**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, obrigações e indenizações. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações contra a **RECUPERANDA**.

6.1 CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS

6.1.1 Com base no art. 54 da **LRJF**, os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados a 05 (cinco) salários-mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias contados a partir da homologação deste **PRJ**, em sua integralidade, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro.

6.1.2 Os créditos detidos por **CREDITORES TRABALHISTAS** referentes a verbas do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), incluindo suas eventuais multas rescisórias, serão adimplidos nos termos da sua legislação específica, inclusive no âmbito de **TRANSAÇÃO TRIBUTÁRIA**.

6.1.3 Nos termos do Tema Repetitivo 1176 do Superior Tribunal de Justiça, pagamento de créditos referentes a verbas do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), incluindo suas eventuais multas rescisórias, pagos diretamente ao empregado, após o advento da Lei 9.491/1997, em decorrência de acordo homologado na Justiça do Trabalho e que não foram albergadas pela transação tributária mencionada no item anterior são eficazes.

6.1.3.1 Com o intuito de evitar o pagamento em duplicidade, as **RECUPERANDAS**, poderão submeter ao Juízo da **RJ** os devidos documentos de suporte, dando conta da quitação de créditos de FGTS através do pagamento de condenações de tal natureza homologadas pela Justiça do Trabalho.

6.1.4 Todos os demais créditos derivados da legislação do trabalho ou do acidente do trabalho, bem assim derivados dos contratos de trabalho ou a eles equiparados, como honorários advocatícios de qualquer natureza, condenações em multas, ações promovidas por entes públicos, ou decorrentes de acidente de trabalho, excetuando-se aqueles previstos na **CLÁUSULA 6.1.1** acima, serão pagos em até 12 (doze) meses a partir da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, seguindo o critério abaixo, para formação do quanto devido, sem a incidência de juros e correção monetária, observando o limite máximo de pagamento previsto na **CLÁUSULA 6.1.5**.

6.1.3.1. Pagamento de 100% (cem por cento) das verbas inscritas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho emitido pela empresa quando da rescisão do respectivo Contrato de Trabalho. Em havendo verbas descritas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho e indicada nas clausulas abaixo, prevalecerá para fins de apuração do quanto devido o indicado na clausula específica.

6.1.3.2. Exclusão da multa dos arts. 467 e 477 da CLT, bem como de qualquer outra multa normativa prevista na Consolidação das Leis do Trabalho que tenha como fundamento de existir o atraso no pagamento das verbas rescisórias do trabalhador incluindo aquelas já definidas em decisões transitadas em julgado;

6.1.3.3. Exclusão de todos e quaisquer juros de mora decorrentes de condenações transitadas em julgado ou de verbas trabalhistas contratuais inadimplidas e já consideradas como débitos não constantes de títulos executivo;

6.1.3.4. Pagamento de 10% (dez por cento) de todos os créditos oriundos de jornada de trabalho, em especial, quanto a horas extras, horas *in itinere*, intervalo intrajornada, intervalo Inter jornada, sobreaviso, adicional noturno e hora noturna reduzida, dobras de feriados e dobras de repouso semanal remunerado, dos créditos oriundos de adicional de periculosidade, adicional de insalubridade, adicional de risco e adicional de penosidade, do valor eventualmente fixado a título de danos morais, danos existenciais, danos materiais, inclusive fixados na forma de danos emergentes e pensionamento, valor eventualmente fixado em condenação por diferenças salariais decorrentes de desvio ou acúmulo funcional, equiparação salarial, reajuste salarial ou reequadramento sindical.

6.1.4. Caso ainda existam naturezas de créditos trabalhistas não relacionadas na **CLÁUSULA 6.1.3**, ou que venham a substituí-las, independente da motivação, estas serão somadas à formação do quanto devido e se sujeitar-se-ão ao limite máximo de pagamento previsto na **CLÁUSULA 6.1.5**, de modo que este limite previsto não poderá ser ultrapassado.



- 6.1.5.** O quanto devido apurado conforme a **CLÁUSULA 6.1.3** será limitado ao valor de 3 (três) **SALÁRIO-MÍNIMO** vigente na **DATA DO PEDIDO**, por **CREDOR TRABALHISTA**, sem a incidência de Juros e Correção Monetária.
- 6.1.6.** Honorários advocatícios de qualquer natureza, incluindo-se sucumbenciais, contratuais, sindicais e, ainda, os periciais, serão pagos à razão de 10% (dez por cento) dos honorários devidos, respeitando o limite de 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional, conforme especificado na **CLÁUSULA 6.1.7**.
- 6.1.7.** Após todos os descontos e exclusões acima, caso o crédito do Credor venha a remanescer em valores superiores a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional sofrerá a incidência de deságio prevista para pagamento dos credores quirografários na **CLÁUSULA 6.3.1.1**, respeitando o prazo estipulado na **CLÁUSULA 6.1.3** deste **PRJ**.

6.2 CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL

A **RECUPERANDA** não identificou credores **CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL**. Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe, estes, após a habilitação do crédito no processo de **RJ**, desde que aprovado o **PRJ** e concedida a recuperação judicial, serão quitados de acordo com a proposta de pagamento disposta na **CLÁUSULA 6.3 CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**.

6.3 CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL

6.3.1 PAGAMENTO: Todos os credores enquadrados nessa classe, receberão na seguinte forma:

- 6.3.1.1. DESÁGIO:** Será aplicado deságio de 80% (oitenta por cento) sobre os valores sujeitos ao presente processo de **RJ**.
- 6.3.1.2. REMUNERAÇÃO:** Correção monetária mensal equivalente à variação anual da **TR** com adição do percentual de 1% (um por cento) ao ano.
- 6.3.1.3. CARÊNCIA:** O efetivo pagamento da **REMUNERAÇÃO** e valor de principal dos **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**, na forma como novados por este **PRJ**, somente será devido após: (i) para o pagamento de remuneração, após o 12º mês contado da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, sendo que nesse período a **REMUNERAÇÃO** porventura incidente será capitalizada e incorporada ao principal; e (ii) para o pagamento do valor de principal, após o 19º mês contado da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**.

6.3.1.4. AMORTIZAÇÃO: O valor principal será amortizado em 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais a partir do 19º mês a contar da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, obedecendo a seguinte escala de amortização. As parcelas citadas no quadro abaixo serão acrescidas de **REMUNERAÇÃO**, conforme previsto na **CLÁUSULA 6.3.1.2**.

Parcelas	Mês Início	Mês Fim	Pagamento % Principal	Pagamento % Juros	Capitalização
12	1	12	Carência	Carência	100%
6	13	18	Carência	100%	0%
18	19	36	5%	100%	0%
36	37	72	95%	100%	0%

6.3.1.4 CONTAGEM DOS PRAZOS: Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início partir da publicação da decisão que conceder a **RJ** e homologar o presente **PRJ**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma na **CLÁUSULA 6.3.1.2**.

6.3.1.5 FORMA DE PAGAMENTO: Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de **CARÊNCIA** disposto na **CLÁUSULA 6.3.1.3** definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto na **CLÁUSULA 6.3.1.4** do presente **PRJ**.

6.3.1.6 Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL** serão pagos respeitando-se o que está disposto na **CLÁUSULA 7.2** do presente **PRJ**, no prazo definido na **CLÁUSULA 7.2.2**.

6.4 CLASSE IV – CREDITORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

A **RECUPERANDA** não identificou credores **CLASSE IV – CREDITORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**. Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe, estes, após a habilitação do crédito no processo de **RJ**, desde que aprovado o **PRJ** e concedida a recuperação judicial, serão quitados de acordo com a proposta de pagamento disposta na **CLÁUSULA 6.3 CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO

7.1 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS: Os **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** serão pagos a partir do resultado das negociações em andamento promovidas pela **RECUPERANDA** junto aos **CREDORES** com créditos assim listados. As mencionadas negociações poderão contemplar uma ou mais das seguintes medidas exemplificadas de modo não exauriente como: dação de ativos, obtenção de descontos, revisão de taxas de juros e prazos de pagamentos, pagamento com o produto de eventual alienação de seus ativos, pagamento com o produto de desenvolvimento de seu estoque de terrenos, pagamento com o produto de prestação de serviços, entre outras.

7.2 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS: Os **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas e, por isso, serão pagos de acordo com a classificação prevista neste **PRJ** na qual se enquadrarão. Uma vez habilitados, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ**, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

7.2.1 As deliberações em AGC não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos como **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** conforme art. 39, §2º da LRJF.

7.2.2 As regras de pagamento dos **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, notadamente quanto à remuneração, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do trânsito em julgado da decisão proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que reconhecer a sujeição do crédito à Recuperação Judicial. Em caso de habilitação após o início do prazo de carência, que terá como marco inicial a Homologação deste **PRJ**, o **CREADOR RETARDATÁRIO** terá de aguardar o prazo de carência conforme determinado na forma de pagamento de sua classe, com marco inicial a contar da data de sua habilitação na Recuperação Judicial.

7.2.3 A homologação de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em quaisquer das Classes de Credores, implicará aos credores já habilitados e inscritos até a data da decisão que homologar o presente **PRJ**, proporcional incremento no prazo de pagamento previsto, em linha com a **CLÁUSULA 3.3**. Tal incremento se dará na mesma proporção dos valores acrescidos ao saldo devedor remanescente da classe a que se referir o **CRÉDITO RETARDATÁRIO**, sendo certo que tal dilação não poderá exceder ao dobro do prazo originalmente proposto para liquidação total dos créditos dos credores na referida Classe de Credores. O credor detentor de **CRÉDITO RETARDATÁRIO** também será pago no mesmo número de parcelas apuradas no novo prazo decorrente da aplicação desta regra, respeitadas



todas as demais condições aplicáveis à sua Classe. Em hipótese alguma, tal regra se aplica aos valores submetidos às condições propostas para liquidação dos CRÉDITOS CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS.

- 7.3 PASSIVO TRIBUTÁRIO:** Em razão do endividamento fiscal da **RECUPERANDA**, bem como da impossibilidade de geração de caixa suficiente para pagamento regular de todos os tributos, a **PEDRA BRANCA** busca realizar parcelamentos de seus débitos perante as **FAZENDAS FEDERAL e ESTADUAL**. Não obstante as opções existentes, considerando que as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação judicial, os passivos tributários eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelos respectivos entes federados, salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira da **RECUPERANDA** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os débitos tributários, à **RECUPERANDA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.
- 7.4 CRÉDITOS ILÍQUIDOS:** Os **CRÉDITOS ILÍQUIDOS** estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste **PRJ** e aos efeitos da **RJ**, nos termos do art. 49 da **LRJF**. Assim, revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a **RJ**. Uma vez habilitado, o Crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ**, de modo que não se prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.
- 7.5 CRÉDITO SUB JUDICE:** Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os Créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este **PRJ**, respeitados os termos dos **NEGÓCIOS JURÍDICOS** avençados. Uma vez habilitados, os valores correspondentes aos Créditos a serem inscritos serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ** de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.
- 7.6 DATA DO PAGAMENTO:** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste **PRJ** estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja **DIA ÚTIL**, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no primeiro **DIA ÚTIL** subsequente. Os comprovantes de transferência bancária de recursos servirão como prova de quitação ampla e plena dos respectivos valores.
- 7.7 FORMA DE PAGAMENTO:** Os valores devidos aos Credores nos termos deste **PRJ** serão pagos pela via de transferência direta de recursos, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX, para a conta bancária de titularidade de cada **CREDOR**. Os credores deverão enviar à

RECUPERANDA, por meio dos endereços eletrônicos **intimacoesrj@pedrabranca.com**, os dados bancários de suas contas correntes ou poupança em território nacional, no prazo de até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, com o objetivo de viabilizar o pagamento das parcelas ora propostas. Qualquer alteração nesses dados deverá ser comunicada à **RECUPERANDA** através de correspondência eletrônica ao mesmo endereço anteriormente mencionado.

7.8 Não havendo indicação dos dados bancários acima referidos, os valores serão redirecionados às operações da **RECUPERANDA** para pagamento de outras despesas, minimizando assim suas despesas financeiras. Nesse caso, o credor deverá solicitar novo agendamento junto à **RECUPERANDA**, informando seus dados bancários para o recebimento do seu Crédito respeitando os prazos previstos na cláusula imediatamente abaixo.

7.8.1 O pagamento dos valores eventualmente não recebidos por ausência de informações bancárias do CREDOR – seja porque nunca foram fornecidas pelo CREDOR ou porque tenha havido mudança de seu domicílio bancário, obedecerá aos seguintes prazos:

6.4.1.1. Caso não seja respeitado o prazo de 15 (quinze) dias disposto no caput da **CLÁUSULA 7.9** o primeiro pagamento deverá ocorrer no próximo vencimento da sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido para cada classe de credores, não sendo aplicado, contudo, o período de carência respectivo;

6.4.1.2. Caso o fluxo de pagamentos tenha sido interrompido, os pagamentos deverão ser retomados na próxima data de vencimento de sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido.

6.4.1.3. Sobre os valores referidos na **CLÁUSULA 7.8**, não haverá a incidência de **REMUNERAÇÃO** durante o período em que o pagamento não for realizado por ausência de informações do credor à **RECUPERANDA**.

7.8.2 Créditos aptos a habilitação e créditos habilitados e cujos pagamentos não forem realizados em razão dos CREDORES não terem informado suas contas bancárias, ou cujos dados bancários tenham sofrido mudança de seu domicílio, não serão considerados como descumprimento deste PRJ e estarão sujeitos aos seus respectivos prazos prescricionais.

7.8.3 No caso de credores que indicarem dados bancários através de procurador e que a



conta indicada seja de titularidade diversa da do credor, o procurador deverá apresentar procuração com poderes específicos para referida indicação, com reconhecimento de firma do credor.

7.8.4 Créditos que tenham a sua classificação e/ou valor contestados por qualquer parte interessada somente poderão ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar sua classificação e/ou fixar o valor do crédito controvertido.

7.9 REMUNERAÇÃO - JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA: Os juros e correção monetária, quando explicitados a cada classe de credores, serão devidos no montante resultante da incidência do índice discriminado, conforme o caso, sobre o saldo devido pela **RECUPERANDA** ao credor, atualizado até a data prevista para cada pagamento acima detalhado.

7.10 REDUÇÃO DE CUSTOS: No que se refere à redução dos custos com seu quadro administrativo e despesas bancárias, a **RECUPERANDA** efetuará pagamentos mínimos no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por credor, a título de remuneração ou principal, respeitando o saldo de cada um, dentro do cronograma de pagamento de cada classe de credores, até a quitação total do crédito de cada credor nas condições apresentadas para sua classe. Caso a parcela no respectivo mês seja inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais), o credor receberá o saldo devedor remanescente (novado), que será a última parcela, ensejando a quitação total das obrigações da **RECUPERANDA**, com o credor em referência.

7.11 QUITAÇÃO: Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste **PRJ**, sob quaisquer de suas formas, implicarão na quitação plena, irrevogável e irretroatável, dos valores inscritos proporcionais àqueles liquidados após a aplicação dos termos do presente **PRJ**. Tal disposição é aplicável em relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o **PRJ**, de qualquer tipo e natureza, contra a **RECUPERANDA**, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente aplicada de descontos sobre os créditos nos termos do art. 59 da **LRJF**, e não mais poderão reclamá-los sob qualquer hipótese. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste **PRJ** acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, nos mesmos termos acima descritos.

7.11.1 A quitação de obrigações redirecionadas à **RECUPERANDA**, sobretudo, mas sem se limitar, àquelas decorrente de débitos do Grupo João Santos, através de incidente de descon sideração da personalidade jurídica, reconhecimento de grupo econômico, ou por qualquer outra medida, ensejará a quitação da mencionada obrigação em desfavor da **RECUPERANDA**, ainda que adimplida, pela devedora originária, conforme novação operada pela homologação do plano de recuperação judicial do Grupo João Santos, nada mais sendo devido pela recuperanda em favor do credor cujo



crédito vier a ser quitado por outra parte qualquer.

7.12 VALORES: Os valores considerados para o pagamento dos Créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação são os inscritos no **PROCESSO**. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo por aqueles previstos neste **PRJ**.

7.13 LEILÃO REVERSO: Em caso de eventual sobra de caixa, em volume compatível com seu plano de negócios, a **RECUPERANDA** está autorizada, a partir da Homologação deste **PRJ**, a ofertar aos credores sujeitos incluindo os aderentes a antecipação de seus créditos novados, utilizando-se da modalidade de leilão reverso (“Leilão Reverso”), conforme abaixo descrito:

7.13.1 Através da publicação de Edital em jornal de grande circulação ou nos autos da recuperação judicial (“Edital leilão Reverso”), com 30 (trinta) dias de antecedência, a **RECUPERANDA** informará aos seus credores o montante disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.

7.13.2 Serão vencedores o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.

7.13.3 A liquidação antecipada dos créditos seguirá a ordem decrescente do(s) credor(es) que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados. A utilização dessa modalidade de pagamento contemplará uma ou mais classes de credores.

7.13.4 Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados à Diretoria Financeira da **RECUPERANDA** por meio de correspondência eletrônica enviada aos endereços eletrônicos intimacoesrj@pedrabranca.com, os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico da **RECUPERANDA**. Apenas serão aceitos lances recebidos até às 24h (vinte e quatro horas) da data anterior àquela agendada para o Leilão Reverso.

7.13.5 A **RECUPERANDA** enviará correspondência eletrônica (e-mail) a todos os credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.

7.13.6 O último credor vencedor, caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu crédito, terá o valor parcialmente amortizado do saldo disponível, passando a ser tal pagamento considerado como antecipação de quantas parcelas vincendas a partir da data do Leilão Reverso puderem ser amortizadas pela antecipação realizada.

7.13.7 O certame descrito nessa cláusula, durante o período em que a **RECUPERANDA** estiver



sob regime da RJ, deverá ser monitorado pelo AJ.

7.13.8 Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será pro-rateado em função do saldo devedor da RECUPERANDA junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.

7.14 COMPENSAÇÃO: Para liquidação de suas obrigações, a **RECUPERANDA** poderá utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores e que porventura ainda não tenha se utilizado, para que, por meio de compensação (art. 368 e ss. do CC), extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor.

7.14.1 A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou liberação, por parte da **RECUPERANDA**, de qualquer crédito que possa ter contra os credores, podendo realizá-la a qualquer momento e até a data do efetivo pagamento.

7.16 CESSÃO DE CRÉDITO: Os credores poderão ceder seus respectivos créditos sujeitos a este **PRJ**, com ciência da **RECUPERANDA** e seus eventuais garantidores, devendo, os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo inclusive exercerem direito de voto em eventual **AGC** que venha a ser convocada, nas mesmas condições do credor originário.

7.15.1 Caso a RECUPERANDA não seja notificada de eventual cessão dos créditos sujeitos a esta RJ, tais cessões não produzirão quaisquer efeitos jurídicos perante a RECUPERANDA, sendo certo que os cessionários não poderão reclamar eventual pagamento realizado, pela **RECUPERANDA**, ao cedente.

7.18 CREDITORES NÃO SUJEITOS: Em relação a credores não sujeitos aos efeitos da **RJ**, o pagamento se dará de acordo com as negociações a serem alcançadas com cada um deles, de acordo com as condições negociais entendidas pela **RECUPERANDA** como possíveis e viáveis à luz de sua capacidade de geração de caixa e das práticas de mercado vigentes, conforme ânimo do art. 47 da **LRJF**.

7.19 EVENTUAIS EMPRÉSTIMOS DIP: Eventuais empréstimos que tenham sido contratados anteriormente à Homologação Judicial do presente **PRJ** serão considerados automaticamente ratificados pelos **CREDITORES** com a Homologação Judicial do **PRJ**.

7.20 CREDITORES PARTES RELACIONADAS: Credores cujos créditos sejam considerados partes relacionadas na forma do art. 43 da **LRJF** terão seus créditos pagos após o término do prazo previsto para pagamento de **CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS**.



8. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 8.1 VINCULAÇÃO:** Importante ressaltar que este **PRJ** é um processo maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da **RJ**. Portanto, transitada em julgado a decisão homologatória deste **PRJ** vincula a **RECUPERANDA** e todos os seus credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, às ferramentas necessárias para a recuperação da **RECUPERANDA**.
- 8.2 INVIABILIDADE DE CLÁUSULAS:** A decretação da invalidade ou inexecutabilidade de quaisquer umas das cláusulas deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ou suas superiores instâncias, não contaminará os demais dispositivos, permanecendo eles inalterados, válidos e plenamente aplicáveis.
- 8.3 PERÍODO DE SUPERVISÃO:** A **RECUPERANDA** estará em **RJ** até que se cumpram todas as obrigações previstas no presente **PRJ** que se vencerem em até 2 (dois) anos depois da concessão da **RJ**, conforme o art. 61 da **LRJF**.
- 8.4 CONFLITO DE DISPOSIÇÕES:** Na hipótese de haver conflito entre disposições deste **PRJ**, a disposição mais específica prevalecerá sobre a mais genérica, bem como a mais benéfica para a **RECUPERANDA** sobre as demais.
- 8.5 MODIFICAÇÃO:** A **RECUPERANDA** poderá, como consequência de alteração de seu **QGC** ou de seu quadro de credores, quando aplicável, mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui contempladas, promover aditamentos ao presente **PRJ**, após sua aprovação em **AGC**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos **CREDORES SUJEITOS**.
- 8.6 OPÇÕES AOS CREDORES:** A possibilidade, conferida aos **CREDORES** de, por sua discricionariedade, promover as determinadas ações para enquadramento na classificação de **CREADOR COLABORADOR**, é medida que está em conformidade com o princípio de isonomia de tratamento que deve ser conferida a todos os credores, uma vez que atende ao ânimo do art. 67 da **LRJF**. A eventual impossibilidade ou impedimento, por parte de qualquer credor, de adotar as medidas necessárias para ser classificado como **CREADOR COLABORADOR**, não implica tratamento diferenciado ou discriminatório de um credor aos demais.
- 8.7 OBJEÇÕES, DIVERGÊNCIAS E OU IMPUGNAÇÕES:** O credor que apresente pedido de habilitação, inclusão ou sujeição de seu crédito quer por objeção, divergência, impugnação ou ação própria, em âmbito de administração judicial, nos autos do Processo de **RJ** em curso ou por meio de incidentes, quando tratar-se de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS**, total ou parcialmente, o fará como manifestação de enquadramento na condição de **CREADOR NÃO SUJEITO ADERENTE**, aderindo assim às modalidades de pagamento previstas neste **PRJ** para sua classe de **CREDORES**, e terá de forma



automática e definitiva exercido a opção pelo enquadramento de seu crédito na modalidade de **CREDOR NÃO SUJEITO ADERENTE**, acima descrita, consolidando sua permanência na Classe de Credores aplicável, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**.

- 8.8 NOVAÇÃO:** A aprovação do **PLANO** pela **AGC** traz a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, nos termos da **CLÁUSULA 3.7**, para a totalidade das obrigações da **RECUPERANDA** por ele abrangida, nos termos do art. 59 da **LRJF**. Com a referida **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, em benefício da **RECUPERANDA**, seus sócios, administradores, diretores, bem como demais agentes envolvidos, todas as obrigações, principais ou acessórias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado e multas são totalmente revogadas, passando a serem absolutamente inaplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**, preservando-se as garantias fidejussórias no limite do crédito novado, o qual deverá ser pago nos termos e prazos deste **PLANO**.
- 8.9** Após a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores não mais poderão reclamar qualquer direito, créditos ou obrigações sujeitas à **RJ**, contra a **RECUPERANDA**, seus sócios, administradores, diretores, sociedades empresárias, partes relacionadas e terceiros, não sendo possível buscar a satisfação dos créditos e obrigações sujeitos à **RJ**, consequentemente novados, por qualquer outro meio, a exemplo de pedido de desconsideração da personalidade jurídica para atingir terceiros, reconhecendo-se que é do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** a competência exclusiva e absoluta para deliberar acerca do redirecionamento de crédito novado.
- 8.10** No caso de vir a ser desconsiderada a personalidade jurídica de quaisquer sócios, administradores, diretores, sociedades empresárias, partes relacionadas e terceiros, independente do fundamento da causa de pedir, do pedido ou do fundamento da decisão, o que não se admite nos termos do presente **PRJ**, aquele cuja desconsideração da personalidade jurídica for determinada contra si (sócios, administradores, diretores, sociedades empresárias, partes relacionadas e terceiros), só poderá ser responsabilizado nos mesmos termos e condições do crédito novado em face da **RECUPERANDA**.
- 8.11** Satisfeita a obrigação nos termos novados no **PRJ**, deverá o eventual incidente de desconsideração da personalidade jurídica ser extinto, em razão da extinção da dívida ou obrigação pelo seu pagamento.
- 8.12** Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste **PRJ**, a **RECUPERANDA** poderá requerer ao **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de **AGC** para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao **PRJ** que saneie ou supra tal descumprimento.



8.13 A **RECUPERANDA** demonstra neste **PRJ** sua viabilidade econômica e financeira, desde que atendidos os **MEIOS DE RECUPERAÇÃO** descritos acima, os quais salvaguardam os créditos de seus credores e a manutenção da atividade econômica da **RECUPERANDA**.

8.14 A **RECUPERANDA** poderá aditar o presente **PRJ**, inclusive durante **AGC** convocada pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em consonância com o que dispõe o art. 35 I-a da **LRJF**.

8.15 Este **PRJ** e todas as obrigações citadas reger-se-ão e deverão ser regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

9. ANEXOS

ANEXO I – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.

ANEXO II – Laudo Econômico Financeiro.

Recife/PE, 19 de março de 2025.

PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA

LILIA MARIA
PEREIRA DOS
SANTOS

Assinado de forma digital por LILIA
MARIA PEREIRA DOS SANTOS
Dados: 2025.03.19 16:45:39 -03'00'

LILIA MARIA PEREIRA DOS SANTOS
CPF: 451.635.534-53



Número: **0003080-61.2025.8.17.2001**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **Seção B da 15ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **16/01/2025**

Valor da causa: **R\$ 31.731.248,84**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA (REQUERENTE)	
	LEONARDO HENRIQUE PIRES LOPES (ADVOGADO(A)) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A))
COLETIVIDADE DE CREDITORES (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
LRP-LIDERES EM RECUPERACAO JUDICIAL (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO(A))
31º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
198359477	20/03/2025 10:11	Juntada do PRJ	Manifestação (Outras)
198359479	20/03/2025 10:11	1. Anexo I - Laudo_de_Ativos_Pedra_Branca - pt.02	Outros Documentos
198359481	20/03/2025 10:11	1. Anexo I - Laudo_de_Ativos_Pedra_Branca - pt.03	Outros Documentos
198362532	20/03/2025 10:11	2. Anexo II - LEF_Pedra_Branca (1)	Outros Documentos
198362533	20/03/2025 10:11	2.1 Anexo - Empreendimentos_em_fase_final_Pedra_Branca - pt.01	Outros Documentos
198362534	20/03/2025 10:11	2.1 Anexo - Empreendimentos_em_fase_final_Pedra_Branca - pt.02	Outros Documentos

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE RECIFE/PE – SEÇÃO B**

**PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificada, por seus advogados infra-assinados,
nos autos da presente **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, processo nº **0003080-
61.2025.8.17.2001**, vem, respeitosa e tempestivamente, na forma do art. 53
da Lei nº 11.101/2005 (“LFR”), requerer se digne Vossa Excelência deferir a
juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus anexos (**DOC.01**), a
fim que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

Outrossim, requer a expedição do competente edital
contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e
fixando o prazo para manifestação de eventuais objeções, nos termos do
parágrafo único do art. 53 da LFR¹.

Nestes termos.
Pede deferimento.
Recife, 19 de março de 2025.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos
Advogado
OAB/PE 17.380

Leonardo Henrique Pires Lopes
Advogado
OAB/PE 18.979

Guilherme Wanderley Amorim
Advogado
OAB/PE 49.296

Matheus Ferraz de Sá Wanderley
Advogado
OAB/PE 53.031

¹ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter: (...) Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

11.2 VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VB = S x CUB x D onde

VB = valor atual da edificação

S = área de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

As edificações e benfeitorias tiveram seus custos de construção determinados a partir de preços publicados na piniweb.com.br e cub.org.br, a partir de dados fornecidos pela PINI e Sinduscon respectivamente, sendo procedidas às devidas adequações em função dos acabamentos internos.

Denominação	Área (m²) / Uindade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Edificações									
Prédio comercial	810,90	2.499,43	5	b	60	55	0,96	2.026.788	1.938.623
Subtotal Edificações	810,90							2.026.788	1.938.623
Benfeitorias/Equipamentos									
Subtotal Benfeitorias	-							0	0
Edificações e Benfeitorias	810,90							2.026.788	1.938.623
Custo de reedição								2.026.788	1.938.623
<hr/>									
SINDUSCON/PINI/NOVEMBRO 2018	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE				UNIT CORRIGIDO		
Comercial salas e lojas - padrão normal	2.046,70	22,1%					2.499,43		

VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R\$ 1.939.000,00

11.3 CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO = R\$ 1.270.000,00

EDIFICAÇÕES = R\$ 1.939.000,00

TOTAL = R\$ 3.209.000,00



11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

VM = (VT + VB) x FC onde

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local e pela tipologia das edificações a serem aproveitadas, foi adotada um fator igual a 1,00.

$$VM = (R\$ 1.270.000,00 + R\$ 1.939.000,00) \times 1,00 = R\$ 3.209.000,00$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = ~R\$ 3.210.000,00

12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

VALOR DE MERCADO

R\$ 3.210.000,00

(Três milhões duzentos e dez mil Reais)

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

| 15

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 15 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 27 de fevereiro de 2025.

VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.
CNPJ Nº 41.052.275/0001-56
CREA 5544-PE



AFONSO MACHADO DE FARIAS FILHO
Eng. Civil CREA 7.350-D/PE.
DIRETOR TÉCNICO



GUSTAVO REIS DE FARIAS
Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.
DIRETOR TÉCNICO

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

ANEXO I – IMAGENS



Fachada



Logradouro



Salão restaurante



Caixas

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

VIA DIGITAL





Cozinha



Banheiros



Deposito



Recepção

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Copa



Vestiários



Sala administrativa



Estoque



Sala de costura



Acesso pavimento superior 1



Sala administrativa



Acesso pavimento superior 1



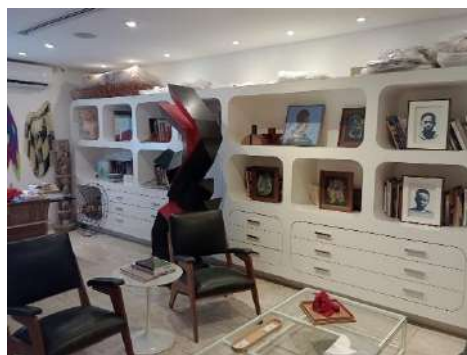
Joalheria



Salão de beleza



Acesso pavimento superior 2



Sala de curadoria



ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Observação	ÁREA	VIA	RENDA PER CAP	VOCAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	RUA JOÃO CARDOSO AYRES - BOA VIAGEM	ECF EMPREENDIMENTOS (81) 3011-9898	6500	2	5089,66	2	2000	13000000
2	AV ANTONIO DE GOES - PINA	LUCIANA COELHO (81) 98847-2525	1856	2	1936,67	3	3771,55	7000000
*3	RUA DR LUIZ CORREIA DE OLIVEIRA - BOA VIAGEM	SL IMÓVEIS (81) 99275-0670	360	1	5089,66	1	2222,22	800000
4	RUA ENG. LAURO BORBA - BOA VIAGEM	MORADASOL IMOB (81) 3465-6000	390	1	5089,66	1	1025,64	400000
5	RUA CARLOS PEREIRA FALCÃO - BOA VIAGEM	CRISTIANO TESSIS (81) 3088-7534	840	2	5089,66	1	2142,86	1800000
6	AV BARÃO DE SOUZA LEÃO - BOA VIAGEM	SIQUEIRA (81) 99510-5500	513	2	5089,66	2	2631,58	1350000
*7	RUA JOSÉ SILVA LUCENA - BOA VIAGEM	ROBERTO (81) 98712-9969	1212	2	5089,66	2	2062,71	2500000
8	RUA JOÃO CARDOSO AYRES - BOA VIAGEM	IDALECIO SOARES (81) 99970-2937	6496	2	5089,66	2	1999,69	12990000
*9	RUA DEZ DE JULHO - BOA VIAGEM	ANCORA (81) 2123-3333	808	1	5089,66	2	1485,15	1200000
10	RUA JOSE DA SILVA LUCENA- BOA VIAGEM	ELO (81) 99471-7677	1212	1	5089,66	2	2475	3000000
11	AV DOMINGOS FERREIRA- BOA VIAGEM	CAPTANIA IMÓVEIS (81) 98535-0015	2400	2	5089,66	3	5416,66	13000000
12	RUA JOAO CARDOSO AIRES- BOA VIAGEM	REMAX AXE (81) 99820-2523	6500	2	5089,66	2	2307,7	15000000
13	RUA FELICIANO JOSE APÓS O MAR HOTEL-BOA VIAGEM	REMAX AXE (81) 99820-2523	600	2	5089,66	3	7500	4500000
14	RUA MARIA CAROLINA- BOA VIAGEM	BELLO LAR (81) 3071-6300	690	1	5089,66	2	2608,7	1800000
15	RUA SÃO FRANCISCO DE ASSIS- BOA VIAGEM	TRUE IMÓVEIS (81) 3227-6633	360	1	5089,66	1	1761,59	634100
16	RUA FRANCISCO DA CUNHA (SEM CONSTRUÇÕES)-BOA VIAGEM	ANCORA (81) 2123-3333	480	2	5089,66	3	4760	2800000
17	RUA EURICO VITRUVIO-PINA	REMAX AXE (81) 99820-2523	775	1	1936,67	1	1419	1100000
*18	RUA JOSE RODRIGUES 428-PINA	ASFORA (81)4141.1259	560	1	1936,67	1	1767	990000
19	RUA JEMIL ASFORA-PINA	LUIZA (81) 99924 7551	500	1	1936,67	2	1980	990000
20	RUA COMENDADOR MORAES-PINA	LUIZA (81) 99924 7551	656	1	1936,67	3	3810	2500000

*dados desconsiderados no modelo

Av. República do Líbano nº 251
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
 Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 20
Utilizados	: 16
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,98834
Determinação	: 0,97682
Ajustado	: 0,96839

VARIAÇÃO

Total	: 19,81415
Residual	: 0,45930
Desvio Padrão	: 0,20434

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 115,88530
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 3,04688
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1244,936142 * X_1^{0,837059} * 2,718^{(0,256591 * X_2)} * 2,718^{(0,000053 * X_3)} * 2,718^{(0,593328 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

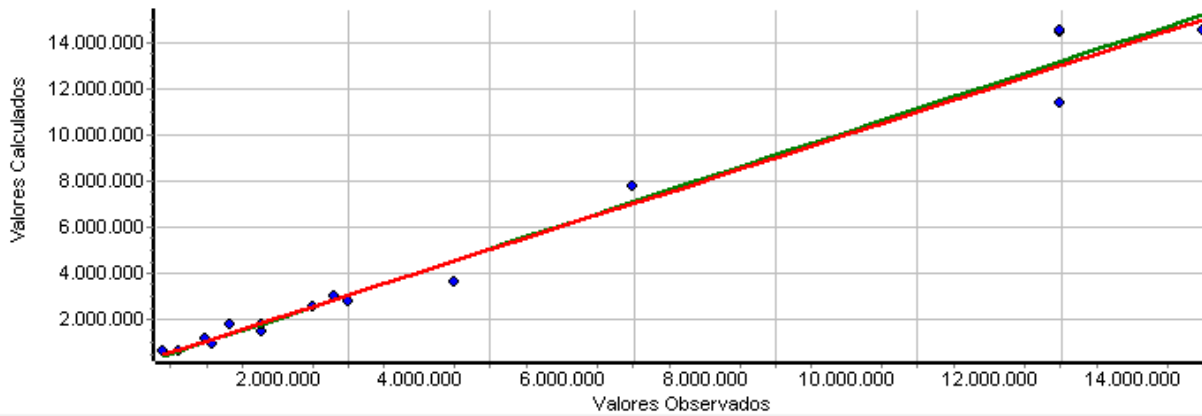
Média	: 5116506,25
Varição Total	: 416276603509375,00
Variância	: 26017287719335,94
Desvio Padrão	: 5100714,43

MODELO

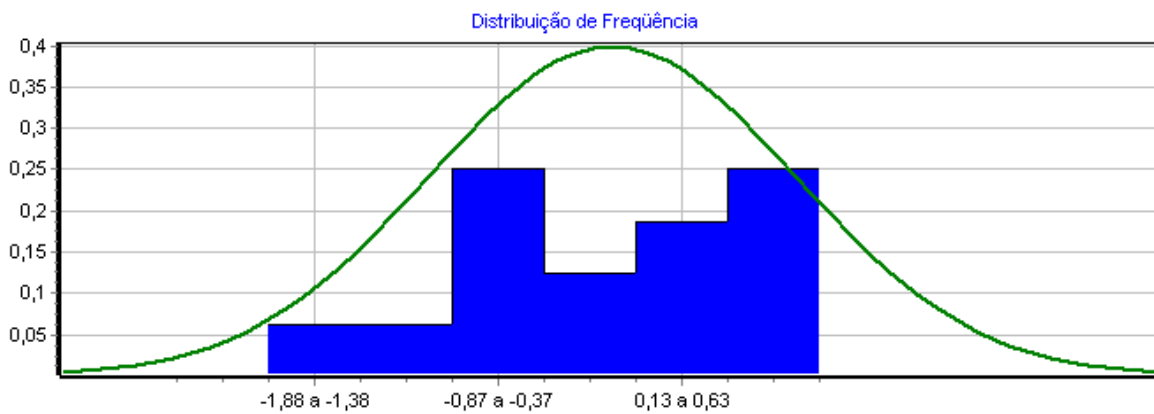
Coefic. Aderência	: 0,97791
Varição Residual	: 9195685925420,81
Variância	: 835971447765,53
Desvio Padrão	: 914314,74



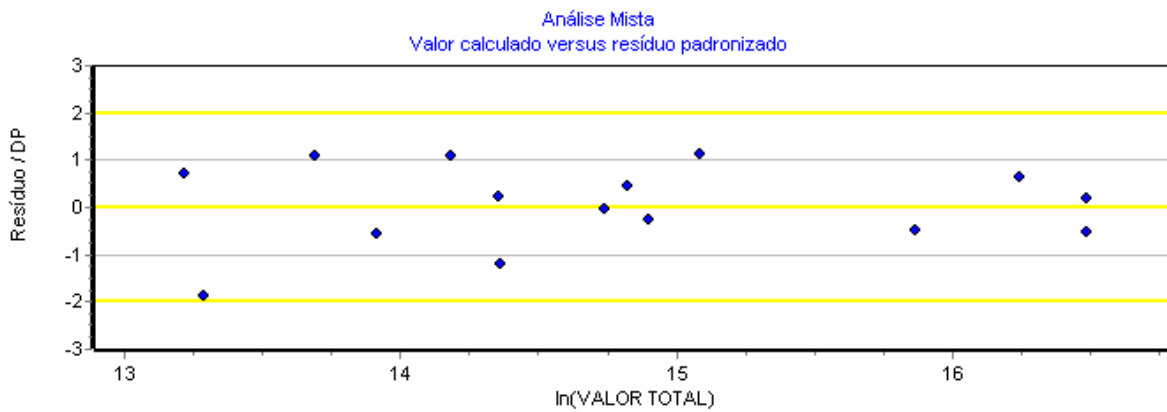
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA

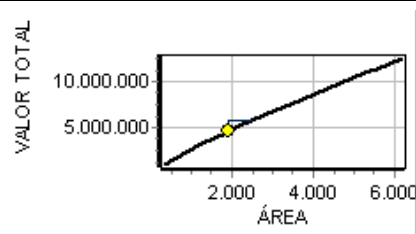
ÁREA EXPRESSA EM M²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 360,00 a 6500,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 26,10 % na estimativa



X₂ VIA

1,00 VIA BAIXO FLUXO

2,00 VIA ENTRE MEDIO E ALTO FLUXO

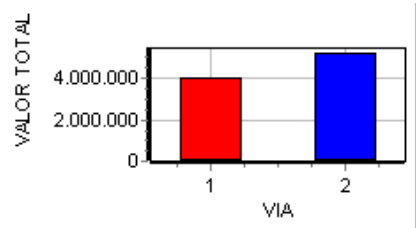
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1,00 a 2,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 29,30 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ RENDA PER CAP

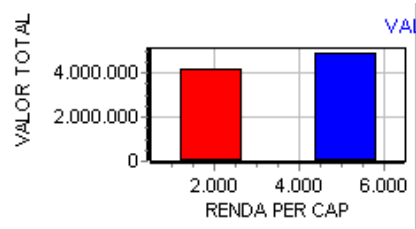
RENDA MÉDIA DO BAIRRO ONDE SE LOCALIZA A OFERTA

Tipo: Proxy

Amplitude: 1936,67 a 5089,66

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 18,30 % na estimativa



X₄ VOCAÇÃO

1,00 RESIDENCIAL

2,00 COMERCIAL

3,00 USO MISTO

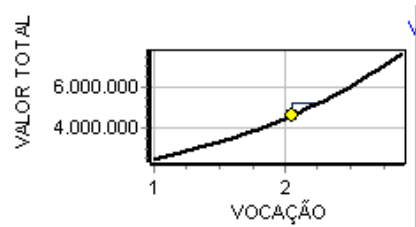
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 12,60 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



* VALOR UNITÁRIO

R\$/M²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1025,64 a 7500,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Y VALOR TOTAL

R\$

Tipo: Dependente

Amplitude: 400000,00 a 15000000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

Av. República do Líbano nº 251
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
 Telefone: +55 (81) 3243 2121
 www.valorengenharia.eng.br



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96839)
X ₁ ÁREA	ln(x)	13,67	0,01	0,47894
X ₂ VIA	x	1,76	10,69	0,96290
X ₃ RENDA PER CAP	x	1,24	24,05	0,96697
X ₄ VOCAÇÃO	x	7,41	0,01	0,82650

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	ÁREA	VIA	RENDA PER CAP	VOCAÇÃO	VALOR TOTAL
X ₁	ln(x)		35	35	89	97
X ₂	x	53		20	26	47
X ₃	x	16	36		45	35
X ₄	x	18	41	-14		91
Y	ln(y)	89	70	17	57	

ANEXO IV-ENQUADRAMENTO

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Coleta de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo;	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
TOTAL					13

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO : GRAU I



Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Fundamentação Grau II			6

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

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

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Arbitrado	1
Laudo enquadrado no Grau I			4

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de 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 Grau I

ANEXO IIV-DOCUMENTAÇÃO

IMÓVEIS PERTENCENTES A PEDRA BRANCA				
IMÓVEL	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO/ TOTAL REAL	ÁREA CONSTRUIDA/ ÁREA REAL	ÁREA COMUM
CASA NOVA CRUZ	RUA AURORA BELA, Nº 30, NOVA CRUZ, IGARASSU - CEP 53600-000	12.975,25m ²	925,47m ²	-
CASA 187	RUA PROFESSOR EDUARDO WANFERLEI FIHO, Nº187, BOA VIAGEM	507,00m ²	-	-
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 501	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 701	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 901	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1301	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1501	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1701	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1901	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 2101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 2301	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	1085,30m ²	757,70m ²	239,60m ²
FAZENDA MANACÁ -	BR 232 KM 73 GRAVATÁ - PE	9.2437Ha	-	-
EDIFÍCIO DONA CECY	RUA SERINHAÉM , nº44, APTO 1101 - BOA VIAGEM	223,35m ²	139,32m ²	84,03m ²
EDIFÍCIO DONA CECY	RUA SERINHAÉM , nº44, APTO 1102 - BOA VIAGEM	223,35m ²	139,32m ²	84,03m ²



VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em 15 de março de 2025
VALOR091-25(0)R-VU-SVE-CH-11 UNIDADES ED. AVENIDA-BOA VIAGEM-PPK-PATRIMONIAL





IMÓVEL RESIDENCIAL

APTOS 101, 501, 701, 901, 1101, 1301, 1501, 1701, 1901, 2101 e 2301 – Edifício Avenida

Avenida Boa Viagem, nº 1330 – Boa Viagem - Recife - PE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Patrimonial

Valor de Compra e Venda

R\$ 174.892.000,00

Cento e setenta e quatro milhões oitocentos noventa e dois mil reais

Recife, fevereiro de 25

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos para fins patrimoniais. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados lei 9.610/98.

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de 11 apartamentos, unidades nº101, 501, 701, 901, 1101, 1301, 1501, 1701, 1901, 2101 e 2301, sendo este último uma cobertura, integrantes do Edifício Avenida, localizado na Avenida Boa Viagem, nº 1330, bairro de Boa Viagem, Recife - PE.

2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa PPK Consultoria.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, o bem avaliando de nº101, 501, 2101 e 2301 são de propriedade da Pedra Branca Imobiliária LTDA. Os demais apartamentos não foram apresentados documentações cartoriais que comprovem sua titularidade.

4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda para fins patrimoniais.

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

| 3

5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
 - Vistoria externa e interna no imóvel avaliando e vizinhança;
 - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
 - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
 - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
 - Lista de imóveis pertencentes a Pedra Branca;
 - Cópia da matrícula nº120.925 do 1º registro de imóveis de Recife-PE, datada de 24 de abril de 2024;
 - Cópia da matrícula nº120.929 do 1º registro de imóveis de Recife-PE, datada de 24 de abril de 2024;
 - Cópia da matrícula nº120.945 do 1º registro de imóveis de Recife-PE, datada de 24 de abril de 2024;
 - Cópia da matrícula nº120.947 do 1º registro de imóveis de Recife-PE, datada de 24 de abril de 2024.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial



INFORMAÇÕES LOCAIS

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input checked="" type="checkbox"/> Expresso	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

TIPO DE IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Posto de Combustível

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input checked="" type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)	40,88	Avenida Boa Viagem	
Fundos (m)		Rua Raul Azedo	
Lateral Esquerda (m)		Rua Frei Leandro	
Lateral Direita (m)		Imóveis de terceiros	
Área total (m ²)	2.555,06	Fração Ideal	1,0
Observações	A área e frente de terreno retiradas do programa ESIG Prefeitura do Recife.		

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: ESIG

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE 101 -PARADIGMA

Padrão	Conservação	Tipo	Qtd.	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)
<input checked="" type="checkbox"/> Alto		Unidade	1	342,66	111,28
<input type="checkbox"/> Médio	A - Novo	Vaga	4		44,00
<input type="checkbox"/> Baixo		Fração Ideal	0,40845		
Idade Aparente	1 anos	Área Total		497,94	
Características	Prédio edificado em concreto armado com fechamento lateral em alvenaria e cobertura em laje impermeabilizada. Dispõe de esquadrias acústicas e porta de segurança.				
Divisão interna	Vestíbulo, rouparia, adega, sala estar e jantar, lavabo, quatro suítes sendo um master com dois banheiros, sala íntima, cozinha, lavanderia e dependência completa de empregada.				
Principais Acabamentos	Piso: porcelanato; Paredes: porcelanato/pintura; Teto: forro em gesso.				
Observação	Área útil retirada da matrícula fornecida.				

Unid	Vaga	Andar	Área Total	Fração Ideal
501	4	5	497,94	0,40845
701	4	7	497,94	0,40845
901	4	9	497,94	0,40845
1101	4	11	497,94	0,40845
1301	4	13	497,94	0,40845
1501	4	15	497,94	0,40845
1701	4	17	497,94	0,40845
1901	4	19	497,94	0,40845
2101	4	21	497,94	0,40845
2301	8	23/24	1.085,30	0,87944

- a) Não foi possível realizar vistorias internas dos apartamentos nº501, 701, 901, 1101, 1301, 1701, 1901 e 2101;
b) O apartamento nº2301 se refere a cobertura, ocupa os andares 23 e 24 e dispõe de um fosso para elevador.



CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Total de Pavimentos	SS+T+SF+22+COBERTURA	Pavimentos tipo	22
Número de elevadores	3	Apartamentos p/ andar	1 unidade

INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas	<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input checked="" type="checkbox"/> CFTV	<input checked="" type="checkbox"/> Antena Coletiva
<input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input checked="" type="checkbox"/> Mini Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Sauna
<input checked="" type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira	<input checked="" type="checkbox"/> Coworking	<input checked="" type="checkbox"/> Espaço Gourmet
<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input checked="" type="checkbox"/> SPA/Espaço Beleza	<input checked="" type="checkbox"/> Central de Gás	<input checked="" type="checkbox"/> Gerador

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO

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

9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando tratar-se de um apartamento passível de comparabilidade direta, a pesquisa imobiliária foi realizada buscando-se informações de imóveis similares, procurando-se em anúncios classificados de sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de apartamentos expostos à venda.

A amostra assim formada conta com cinco elementos contemporâneos, cuja descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação se encontra anexa no final deste trabalho, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, segundo o qual o valor do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores locativos conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com a homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Principais atributos analisados

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliado}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliado}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local),



devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PADRÃO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, medido pelos seus custos de construção e limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR ANDAR: adotou-se um fator de ajuste na proporção de 1% para cada andar de diferença entre os comparativos e o avaliando, com base nas tabelas de vendas praticadas no mercado.

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 VALOR DO IMÓVEL PARADIGMA

VI = AP x VU onde

VI = valor de mercado de compra e venda

AP = área privativa

VU = preço/m² de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m ²	Fonte	Área	Local	Andar	Vaga	Depreciação	Padrão	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Vocaçã o	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m ²	Unitário Homogeneizado Saneado R\$/m ²
1	Rua dos Navegantes 1415 Boa Viagem 25 Recife PE	24.418,60	0,95	0,92	1,25	0,76	1,05	1,00	1,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,58	✓ 38.607,46	38.607,46
2	Rua dos Navegantes 1415 Boa Viagem 11 Recife PE	22.857,14	0,95	0,92	1,25	0,90	1,05	1,00	1,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,72	✓ 39.384,06	39.384,06
3	Avenida Eng Jose Estelita São Jose 20 Recife PE	17.537,31	0,95	0,94	1,43	0,81	1,00	1,01	1,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,79	✓ 31.457,27	31.457,27
4	Avenida Eng Jose Estelita São Jose 10 Recife PE	16.044,78	0,95	0,94	1,43	0,91	1,00	1,01	1,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,89	✓ 30.384,53	30.384,53
5	Rua Amazonas 282 Boa Viagem 10 Recife PE	16.793,89	0,95	0,89	1,25	0,91	1,10	1,00	1,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,75	✓ 29.395,45	29.395,45

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS

Desvio Padrão	4.765,42	4765,42	Média	33.845,76
Coefficiente de Variação Puro	19,59%		Limite Superior (+30%)	R\$ 43.999,48
Coefficiente de Variação Homog	14,08%		Limite Inferior (-30%)	R\$ 23.692,03
Número Total de Elementos	5		Média Saneada	33.845,76
Número de Elementos Saneados	5		Intervalo de Confinança	-10,79% 30.193,06
t de Student	1,5330			10,79% 37.498,45
Fator/Conjunto de Fatc	Máx = 1,89	Min = 0,76	Campo de Arbitrio	-15,00% 28.768,89
Enquadramento	Precisão Grau III	Fundamentação Grau II		15,00% 38.922,62
Valor Adotado	Valor Médio		Valor Unitário Final	R\$ 33.845,76

Adotando-se com representativo do mercado o valor unitário médio, sendo possível a seguinte avaliação pontual para o apartamento:

$$VI = 342,66\text{m}^2 \times R\$ 33.845,76/\text{m}^2 = R\$ 11.597.600,00$$

VALOR DE COMPRA E VENDA = ~ R\$ 11.597.600,00

11.2 VALOR DAS DEMAIS UNIDADES

O valor das demais unidades foram determinadas tomando em função do valor unitário encontrado para a unidade paradigma, considerando possuírem as mesmas características de padrão e conservação e se diferem apenas com relação ao andar, vagas e a infraestrutura interna da cobertura, sendo procedido esses ajustes, conforme tabela a seguir:

Unidade	Andar	Vagas	Área (m²)	Unitário Paradigma	Fator Área	Fator Posição	Fator Andar	Fator Vaga	Fator Infra-estrutura interna	Valor de Mercado
101	1	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 11.597.600,00
501	5	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 12.061.500,00
701	7	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	R\$ 12.293.400,00
901	9	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	R\$ 12.525.400,00
1101	11	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	R\$ 12.757.300,00
1301	13	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 12.989.300,00
1501	15	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	R\$ 13.221.300,00
1701	17	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	R\$ 13.569.200,00
1901	19	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	R\$ 13.685.200,00
2101	21	4	342,66	R\$ 33.845,76	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	R\$ 13.917.100,00
2301	23	8	757,7	R\$ 33.845,76	0,91	1,00	1,23	1,20	1,35	R\$ 46.274.600,00

VALOR DE COMPRA E VENDA PARA OS IMÓVEIS = ~ R\$ 174.892.000,00

12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

Valor de compra e venda

R\$ 174.892.000,00

(Cento e setenta e quatro milhões oitocentos e noventa e dois mil reais)

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 16 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de fevereiro de 2025.

VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.
CNPJ Nº 41.052.275/0001-56
CREA 5544-PE



AFONSO MACHADO DE FARIAS FILHO
Eng. Civil CREA 7.350-D/PE.
DIRETOR TÉCNICO



GUSTAVO REIS DE FARIAS
Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.
DIRETOR TÉCNICO

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



ANEXO I – IMAGENS



Fachada



Logradouro



Apt 1501



Sala estar/jantar

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



VIA DIGITAL



Lavabo



Cozinha



DCE



DCE



Suíte master



Suíte master



Suíte 2



Suíte 3



Suíte 4



Sala Intima



Cobertura – sala estar/jantar



Area lazer - piscina





Area lazer – banheiros



Cozinha



Dispensa



DCE





Deposito



Acesso pavimento inferior



Vista geral interna



Vista geral interna



Vista geral interna



Vista geral interna




Vista geral interna



Lazer - área comum

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1						
	Tipo	Residencial	Andar	25		
	Endereço	Rua dos Navegantes				
	Número	1415	Bairro	Boa Viagem		
	Cidade	Recife	Estado	PE		
	Informante	Abasol				
	Fone					
	Observação	Edf Brunilde Trajano				
	Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	-	Frente (m)	-	
Tipologia Construtiva	Apt - Padrão Superior c/ elevador		Amplitude	Médio		
Área Térreo/Privativa (m²)	172,00		Idade (anos)	1	Vagas	3
Área Superiores (m²)			Conservação	a - Novo		
Área Ponderada (m²)	172,00		Tipo de Oferta	Oferta1		
Valor Utilizado (R\$)	4.200.000,00		Valor Unitário (R\$/m²)	24.418,60		
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano	
Link	https://www.abasol.com.br/imovel/apartamento-recife-4-quartos-172-m/AP0467-DD4					

DADO 2						
	Tipo	Residencial	Andar	11		
	Endereço	Rua dos Navegantes				
	Número	1415	Bairro	Boa Viagem		
	Cidade	Recife	Estado	PE		
	Informante	bellolar				
	Fone					
	Observação	Edf Brunilde Trajano				
	Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	-	Frente (m)	-	
Tipologia Construtiva	Apt - Padrão Superior c/ elevador		Amplitude	Médio		
Área Térreo/Privativa (m²)	175,00		Idade (anos)	1	Vagas	3
Área Superiores (m²)			Conservação	a - Novo		
Área Ponderada (m²)	175,00		Tipo de Oferta	Oferta1		
Valor Utilizado (R\$)	4.000.000,00		Valor Unitário (R\$/m²)	22.857,14		
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano	
Link	https://www.bellolarimoveis.com.br/imovel/apartamento-recife-4-quartos-175-m/AP11972-C9M?from=sale					

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br





DADO 3

Tipo	Residencial	Andar	20
Endereço	Avenida Eng Jose Estelita		
Número	Bairro	São Jose	
Cidade	Recife	Estado	PE
Informante	Remax		
Fone			
Observação	Edf Mirante do Cais		
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	- Frente (m) -
Tipologia Construtiva	Apt - Padrão Superior c/ elevador	Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	268,00	Idade (anos)	2 Vagas 4
Área Superiores (m²)		Conservação	b - Novo/Regular
Área Ponderada (m²)	268,00	Tipo de Oferta	Oferta1
Valor Utilizado (R\$)	4.700.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	17.537,31
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-sao-jose-recife-pe-268m2-id-2727692139/		



DADO 4

Tipo	Residencial	Andar	10
Endereço	Avenida Eng Jose Estelita		
Número	Bairro	São Jose	
Cidade	Recife	Estado	PE
Informante	Kennedy Farias		
Fone			
Observação	Edf Mirante do Cais		
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	- Frente (m) -
Tipologia Construtiva	Apt - Padrão Superior c/ elevador	Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	268,00	Idade (anos)	2 Vagas 4
Área Superiores (m²)		Conservação	b - Novo/Regular
Área Ponderada (m²)	268,00	Tipo de Oferta	Oferta1
Valor Utilizado (R\$)	4.300.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	16.044,78
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-sao-jose-recife-pe-268m2-id-2750744616/		

Av. República do Líbano nº 251
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
 Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br





DADO 5

Tipo	Residencial	Andar	10
Endereço	Rua Amazonas		
Número	282	Bairro	Boa Viagem
Cidade	Recife	Estado	PE
Informante	Real Brokers		
Fone			
Observação	Edif Camilo		
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	-
		Frente (m)	-
Tipologia Construtiva	Apt - Padrão Superior c/ elevador	Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	131,00	Idade (anos)	1
		Vagas	2
Área Superiores (m²)		Conservação	a - Novo
Área Ponderada (m²)	131,00	Tipo de Oferta	Oferta1
Valor Utilizado (R\$)	2.200.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	16.793,89
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Pleno
Link	https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/venda-apartamento-3-quartos-mobiliado-bom-viagem-recife-pe-131m2-1-d-2544499687		



ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Residencial	Andar	1	Data	25/02/2025
Endereço	Av Boa Viagem			Número	
Bairro	Boa Viagem	Cidade	Recife	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	10
Área do Terreno(m²)			Frente terreno (m)		
Profund. Equiv. Terr (m)			Posição	Ponta de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local pavimentada	
Área Construída (m²)	342,66		Área Pond (m²)	342,66	
Tipologia construtiva	Apt - Padrão Luxo		Amplitude	Máximo	
Estado de Conservação	a - Novo		Idade Aparente (anos)	1	

PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	100,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	100,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Unidade em condomínio

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 4.765,42	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	20%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	14%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,89
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,76

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br

ANÁLISES GRÁFICAS

Gráficos dos Valores Observados vs Calculados

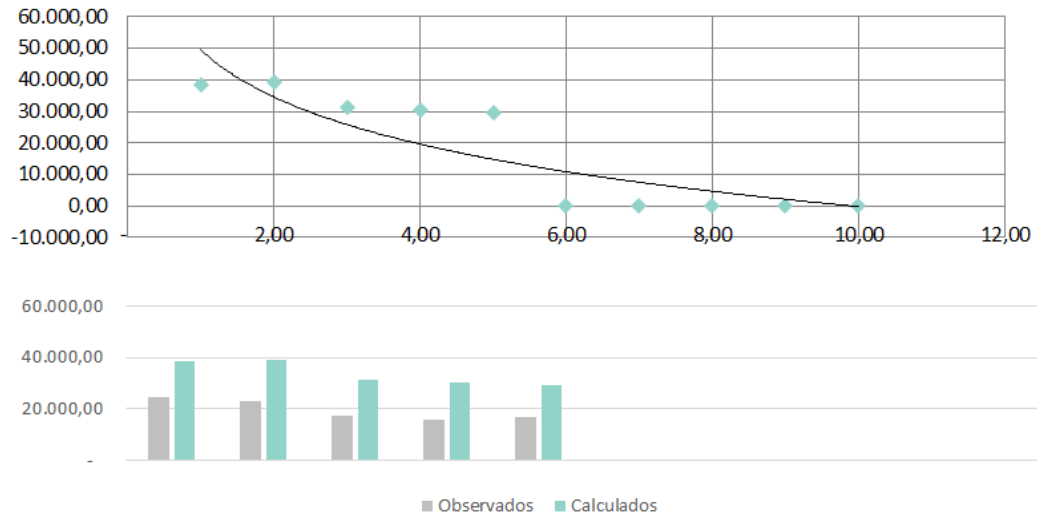
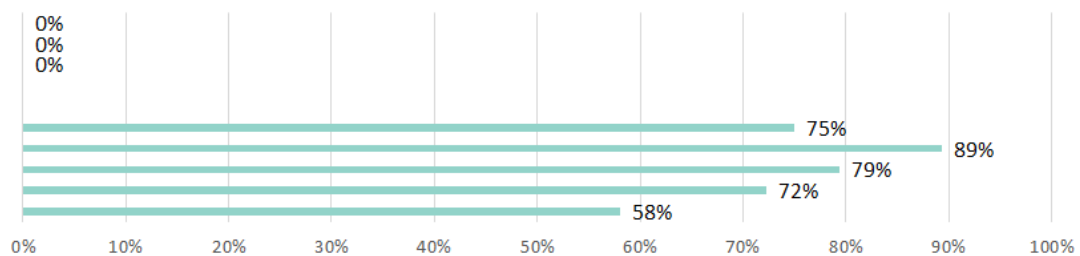


Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	24418,60	38607,46	14188,85733	58%
2	22857,14	39384,06	16526,91769	72%
3	17537,31	31457,27	13919,95582	79%
4	16044,78	30384,53	14339,75634	89%
5	16793,89	29395,45	12601,55849	75%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				75%

Gráfico dos Resíduos Relativos



ANEXO IV – ENQUADRAMENTO

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
^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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
Fundamentação Grau II			8

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011


Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	21,6%		
Precisão Grau III			

ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

IMÓVEIS PERTENCENTES A PEDRA BRANCA				
IMÓVEL	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO/ TOTAL REAL	ÁREA CONSTRUÍDA/ ÁREA REAL	ÁREA COMUM
CASA NOVA CRUZ	RUA AURORA BELA, Nº 30, NOVA CRUZ, IGARASSU - CEP 53600-000	12.975,25m ²	925,47m ²	-
CASA 187	RUA PROFESSOR EDUARDO WANFERLEI FIHO, Nº187, BOA VIAGEM	507,00m ²	-	-
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 501	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 701	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 901	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1301	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1501	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1701	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 1901	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 2101	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	497,94m ²	342,66m ²	111,28m ²
CONDOMÍNIO ED. AVENIDA - APTO 2301	AV. BOA VIAGEM, Nº 1330, ED. AVENIDA, BOA VIAGEM	1085,30m ²	757,70m ²	239,60m ²
FAZENDA MANACÁ -	BR 232 KM 73 GRAVATÁ -PE	9.2437Ha	-	-
EDIFÍCIO DONA CECY	RUA SERINHAÉM, nº44, APTO 1101 - BOA VIAGEM	223,35m ²	139,32m ²	84,03m ²
EDIFÍCIO DONA CECY	RUA SERINHAÉM, nº44, APTO 1102 - BOA VIAGEM	223,35m ²	139,32m ²	84,03m ²



República Federativa do Brasil
CNM: 073494.2.0120925-51

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  **1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE**

MATRÍCULA: **120.925** FICHA: **01F** DATA: **15/05/2019**

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Fração ideal equivalente a 0,040845, do lote de terreno próprio, nº 4-A, da quadra XX, do Loteamento Pina de Dentro, resultante do remembramento dos lotes 3, 4, 5 e 6, da mesma quadra e loteamento, no bairro de Boa Viagem, nesta cidade, fração essa que corresponderá ao apartamento de nº 101 (cento e um), localizado no 1º pavimento do EDIFÍCIO AVENIDA, em construção no mencionado terreno, o qual confronta-se pela frente com a Avenida Boa Viagem; lado direito com o imóvel nº 1338, com frente para a Avenida Boa Viagem e imóvel nº 94, com frente para a Rua Raul Azedo, ambos da mesma quadra e loteamento; fundos com a Rua Raul Azedo; lado esquerdo com a Rua Frei Leandro. O Aptº de início citado terá direito as vagas de garagens, de nºs 89, 90, 91 e 92, e as seguintes áreas: área privativa real de 342,66m², área de vaga de estacionamento de 44,00m², área comum real de 111,28m², área total real de 497,94m².

PROPRIETÁRIO:- 1) PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, nº 187, sala 01, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 15.769.456/0001-98 (proprietária da quota ideal de 0,502285 (50,2285%); e 2) V.A. EDIFÍCIO AVENIDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro na Avenida Conselheiro Aguiar, nº 2534, sala 101, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 29.519.992/0001-40 (proprietária da quota ideal de 0,497715 (49,7715%).

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2, matª 58.730, R-7, em data de 02/10/2012, (título aquisitivo da primeira proprietária da integralidade do terreno) e R-8, em data de 15/05/2019 (título aquisitivo da segunda proprietária, da quota ideal de 0,497715 (49,7715%) do terreno, tendo a primeira proprietária, reservado para si, a quota ideal de 0,502285 (50,2285%). Estando a Extinção de Condomínio, averbada sob o nº 9 da matrícula nº 58.730 e a Instituição de Condomínio pro diviso, registrada sob o nº 10, dessa matrícula, e sua retificação averbada sob o nº 11 da citada matrícula, todos em data de 15/05/2019.

AV-1-120.925:- Prenotação nº 502.101, de 04/04/2019. COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROCEDO nesta data, a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO AVENIDA, do qual faz parte o apartamento vinculado a fração ideal a que alude a matrícula supra, formulada através da Escritura Pública de Convenção de Condomínio, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 092/104, do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, acha-se registrada nesta Serventia, no Livro 3, sob o nº 10.797, em data de 15/05/2019 e sua retificação


2699843

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1



CNM: 073494.2.0120925-51

CONTINUAÇÃO

averbada sob o n° 1 do mesmo registro, em data de 15/05/2019. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...
AV-2-120.925:- Prenotação n° 502.102, de 04/04/2019. **ATRIBUIÇÃO. PROCEDO**, nesta data, ao registro da Escritura Pública de Permuta de Bem Imóvel, Destinação, Divisão, Instituição de Condomínio "Pro Diviso" e Outros Pactos, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 072/091v, pelo 1° Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, através da qual foi atribuído e passou a pertencer exclusivamente à **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, o imóvel a que alude a matrícula supra, tendo em vista a extinção do condomínio indiviso existente e a instituição de condomínio pro-diviso. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...
AV-3-120.925:- Prenotação n° 517.240, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01062959-IA-740 - Processo n° 08000355820204058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquivava para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019**. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino:-

Mydian A. de Vasconcelos. Of. Subst.
AV-4-120.925:- Prenotação n° 517.248, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01062875-IA-210 - Processo n° 0800096020204058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquivava para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019**. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino:-

Mydian A. de Vasconcelos. Of. Subst.
AV-5-120.925:- Prenotação n° 517.249, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01040744-IA-660 - Processo n° 08005356120194058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquivava para os fins próprios. **Pendente de**

Continua na ficha 02


Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 2

Republica Federativa do Brasil CNM: 073494.2.0120925-51

RUBRICA FICHA

 120.925 /02F

CONTINUAÇÃO

Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: *Nydia de Jesus Cavalc. Offubst*

R-6-120.925:-Prenotação n° 518.444, de 15/07/2020. **ARRESTO CAUTELAR. PROCEDO**, nesta data, em estrito cumprimento a ordem expressa na Decisão com força de Ofício, prolatada em 12/06/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Dr. Mário Chiuviite Júnior, extraída dos autos de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - **Processo n° 0022340-31.2020.8.26.0100**, onde figuram como **REQUERENTE: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA**, e **REQUERIDO: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, ao registro do arresto cautelar, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade de **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98**, para garantir a dívida no valor de **R\$ 79.274.653,15** (setenta e nove milhões, duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e três reais e quinze centavos). Dou fé. Recife, 03 de agosto de 2020. O Oficial subscrevo e assino:-
J. Carlos Dep - esc. et

R-7-120.925:- Prenotação n° 529.983, de 05/05/2021. **SEQUESTRO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício Id. n° 4058300.18421500, assinado eletronicamente em 30/04/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 4ª Vara Criminal do Recife/PE, Dra. Amanda Torres de Lucena Diniz Araújo, extraído dos autos da **Representação Criminal - Processo n° 0815911-71.2020.4.05.8300**, tendo como **REPRESENTANTE: POLÍCIA FEDERAL DE PERNAMBUCO** e **REPRESENTADO: GRUPO JOÃO SANTOS** e outros, ao registro do sequestro, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade de **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98**. O **IMÓVEL fica INDISPONÍVEL** enquanto perdurar o sequestro, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal n° 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 14 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-
J. Carlos Dep - esc. et

AV-8-120.925:- Prenotação n° 529.989, de 05/05/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 4ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0420.01612507-IA-240 - **Processo n° 08159117120204058300**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a **averbação da indisponibilidade** do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98**, cuja consulta se arquiva para os fins

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 3

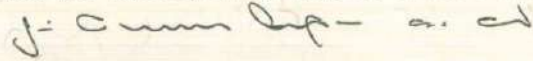
AAA 2699842

Estado de Pernambuco

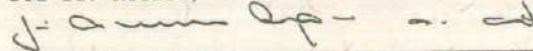
CNM: 073494.2.0120925-51

CONTINUAÇÃO

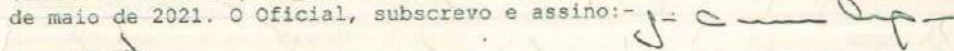
próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-



AV-9-120.925:- Prenotação n° 530.029, de 05/05/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 11ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0515.01614099-IA-780 - Processo n° 08186865920204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a averbação da indisponibilidade do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-



R-10-120.925:- Prenotação n° 530.095, de 07/05/2021. **ARRESTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício de Id. n° 4058300.18583608, assinado eletronicamente em 06/05/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, Dra. Danielle Souza de Andrade e Silva Cavalcanti, e da Decisão de Id. 4058300.17818550, prolatada em 19/03/2021, extraídos dos autos do Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Processo n° 0818686-59.2020.4.05.8300, em que figuram como SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL, e como SUSCITADOS: ANA PATRÍCIA BAPTISTA RABELO PEREIRA DOS SANTOS e outros, ao registro do arresto cautelar do imóvel a que alude a matrícula supra de propriedade da PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98. O IMÓVEL fica **INDISPONÍVEL** enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal n° 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-



AV-11-120.925:- Prenotação n° 536.174, de 08/09/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 33ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202109.0615.01130610-IA-060 - Processo n° 08025958820204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 27 de setembro de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-



Continúa na ficha 03

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.bremail: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 4

República Federativa do Brasil CNM: 073494.2.0120925-51

RUBRICA: [assinatura] FICHA: 120.925 /03F

CONTINUAÇÃO

R-12-120.925:- Prenotação nº 544.784, de 09/03/2022. **ARRESTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício Id. nº 4058300.21843225, assinado eletronicamente em 23/02/2022, pelo Exmo. Sr. Juiz da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, da Decisão Id. 4058300.17856522 e do Despacho ID nº 4058300.1427431, prolatados em 05/05/2021 e 27/01/2022 respectivamente, extraídos dos autos do Processo nº 0803432-12.2021.4.05.8300, em que figuram como **SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL**, e como **SUSCITADOS: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA** e outros, ao registro do arresto do imóvel desta matrícula de propriedade da suscitada acima mencionada. O **IMÓVEL fica INDISPONÍVEL** enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal nº 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de março de 2022. O Oficial, subscrevo e assino: *[assinatura]*

AV-13-120.925:- Prenotação nº 546.034, de 29/03/2022. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, Protocolo 202203.2819.02074567-IA-709 - Processo nº 00104052320094025001, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a **indisponibilidade** do imóvel desta matrícula, de propriedade de **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019.** Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de abril de 2022. O Oficial, subscrevo e assino: *[assinatura]*

Av-14-120.925:- Prenotação nº 578.881, de 19/02/2024. **COMUNICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL.** Procedo, nesta data, a presente averbação para constar que a **CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL** do **EDIFÍCIO AVENIDA**, o qual tomou o nº 1.330, pela Avenida Boa Viagem, em Boa Viagem, nesta Cidade, acha-se averbada na Av-17 da matrícula 58.730, em data de 01/03/2024. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do Art. 1.472, § 1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de março de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *[assinatura]*

AAA 2699841

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 5

Estado de Pernambuco

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br



1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife

CNPJ (MF): 11.690.641/0001-31
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antônio - Recife-PE CEP 50010-010
Tel: (81) 3224-1710 - www.1rgirecife.com.br

Dra. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR
Mydian Albuquerque de Vasconcelos
SUBSTITUTA

Continuação da matrícula nº 120925

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada, conforme protocolo nº 710.919, e extraída na forma prevista do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31.12.1973, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade. Dou fé. *prop*

EMOLUMENTOS: R\$ 52,76, TSNR: R\$ 11,71, FERM: R\$ 0,58,
FUNSEG: R\$ 1,17, FERC: R\$ 5,86, e ISS: R\$ 2,92, TOTAL R\$ 75,00 (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. **0073494.ZFC04202401.04281**. Eu, Enildo Luis da Silva Junior, digitei a presente certidão. Recife, 24 de abril de 2024. O Oficial, subscrevo e assino.

Andreia Campos de L. Lins

Andreia Campos de L. Lins
Escrevente Autorizada

Consulte a autenticidade do selo: **0073494.ZFC04202401.04281** no site www.tjpe.jus.br/selodigital



República Federativa do Brasil

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Siqueira Campos, 160, Sl. 102, Santo Antonio, Recife-PE
CEP: 50.010-010, TEL.: 3224-1710

Oficiala - Miriam de Holanda Vasconcelos

CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada, conforme protocolo nº **710.919**, na forma prevista no art. 19 da Lei 6.015/73, que após pesquisas realizadas nos livros deste Ofício de Imóveis, referente ao imóvel matriculado sob o nº **120.925**, constam os seguintes ônus:- **Av.3-Indisponibilidade de Bens; Av.4-Indisponibilidade de Bens; Av.5-Indisponibilidade de Bens; R.6-Arresto Cautelar; R.7-Sequestro; Av.8-Indisponibilidade de Bens; Av.9-Indisponibilidade de Bens; R.10-Arresto; Av.11-Indisponibilidade de Bens; R.12-Arresto/Indisponibilidade; Av.13-Indisponibilidade de Bens**, cuja certidão segue em anexo, não existindo, portanto, nenhum outro assentamento registral concernente a citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, penhoras, hipotecas legais, judiciais e convencionais. Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ 11,12, TSNR: R\$ 2,47, FERM: R\$ 0,12, FUNSEG: R\$ 0,25, FERC: R\$ 1,24 e ISS: R\$ 0,62, TOTAL R\$ **15,82** (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86, e **retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data.** Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização nº **0073494.HIQ04202401.04283**. Eu, Enildo Luis da Silva Junior, digitei a presente certidão. Recife, 24 de abril de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:- *Andrea Campos de L. Lins*


Andrea Campos de L. Lins
Escrevente Autorizada

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital OU EMENDA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO


site: www.1rjrecife.com.br email: recepcao@1rjrecife.com.br

Estado de Pernambuco

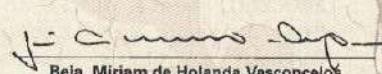
AAA 2699844



República Federativa do Brasil
CNM: 073494.2.0120929-39

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  **1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE**

MATRÍCULA: **120.929** FICHA: **01F** DATA: **15/05/2019**


Beia. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Fração ideal equivalente a 0,040845, do lote de terreno próprio, nº 4-A, da quadra XX, do Loteamento Pina de Dentro, resultante do remembramento dos lotes 3, 4, 5 e 6, da mesma quadra e loteamento, no bairro de Boa Viagem, nesta cidade, fração essa que corresponderá ao apartamento de nº 501 (quinhentos e um), localizado no 5º pavimento do EDIFÍCIO AVENIDA, em construção no mencionado terreno, o qual confronta-se pela frente com a Avenida Boa Viagem; lado direito com o imóvel nº 1338, com frente para a Avenida Boa Viagem e imóvel nº 94, com frente para a Rua Raul Azedo, ambos da mesma quadra e loteamento; fundos com a Rua Raul Azedo; lado esquerdo com a Rua Frei Leandro. O Aptº de início citado terá direito as vagas de garagem, de nºs 83, 84, 85 e 86, e as seguintes áreas: área privativa real de 342,66m², área de vaga de estacionamento de 44,00m², área comum real de 111,28m², área total real de 497,94m².

PROPRIETÁRIO:- 1) PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, nº 187, sala 01, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 15.769.456/0001-98 (proprietária da quota ideal de 0,502285 (50,2285%); e 2) V.A. EDIFÍCIO AVENIDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro na Avenida Conselheiro Aguiar, nº 2534, sala 101, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 29.519.992/0001-40 (proprietária da quota ideal de 0,497715 (49,7715%).

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2, matª 58.730, R-7, em data de 02/10/2012, (título aquisitivo da primeira proprietária da integralidade do terreno) e R-8, em data de 15/05/2019 (título aquisitivo da segunda proprietária, da quota ideal de 0,497715 (49,7715%) do terreno, tendo a primeira proprietária, reservado para si, a quota ideal de 0,502285 (50,2285%). Estando a Extinção de Condomínio, averbada sob o nº 9 da matrícula nº 58.730 e a Instituição de Condomínio pro diviso, registrada sob o nº 10, dessa matrícula, e sua retificação averbada sob o nº 11 da citada matrícula, todos em data de 15/05/2019.

AV-1-120.929:- Prenotação nº 502.101, de 04/04/2019. COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROCEDO nesta data, a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO AVENIDA, do qual faz parte o apartamento vinculado a fração ideal a que alude a matrícula supra, formulada através da Escritura Pública de Convenção de Condomínio, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 092/104, do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, acha-se registrada nesta Serventia, no Livro 3, sob o nº 10.797, em data de 15/05/2019 e sua retificação

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1

A 2699687

Estado de Pernambuco

CNM: 073494.2.0120929-39

CONTINUAÇÃO

averbada sob o nº 1 do mesmo registro, em data de 15/05/2019. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino: -

J. C. Santos
R-2-120.929:- Prenotação nº 502.102, de 04/04/2019. **ATRIBUIÇÃO. PROCEDO**, nesta data, ao registro da Escritura Pública de Permuta de Bem Imóvel, Destinação, Divisão, Instituição de Condomínio "Pro Diviso" e Outros Pactos, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 072/091v, pelo 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, através da qual foi atribuído e passou a pertencer exclusivamente à **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, o imóvel a que alude a matrícula supra, tendo em vista a extinção do condomínio indiviso existente e a instituição de condomínio pro-diviso. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino: -

J. C. Santos
AV-3-120.929:- Prenotação nº 517.240, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01062959-IA-740 - Processo nº 08000355820204058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019**. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: -

Mydian S de Vas
AV-4-120.929:- Prenotação nº 517.248, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01062875-IA-210 - Processo nº 08000096020204058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019**. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: -

Mydian S de Vas
AV-5-120.929:- Prenotação nº 517.249, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, **Protocolo 202005.0815.01040744-IA-660 - Processo nº 08005356120194058306**, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIARIA LTDA**, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de**


Continua na ficha 02

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 2

República Federativa do Brasil CNM: 073494.2.0120929-39

RUBRICA  FICHA 120.929 /02F

CONTINUAÇÃO

Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: *Myriane A de Vasconcelos* *Of. Subst*

R-6-120.929:-Prenotação n° 518.444, de 15/07/2020. ARRESTO CAUTELAR. PROCEDO, nesta data, em estrito cumprimento a ordem expressa na Decisão com força de Ofício, prolatada em 12/06/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Dr. Mário Chiuvite Júnior, extraída dos autos de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Processo n° 0022340-31.2020.8.26.0100, onde figuram como REQUERENTE: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA, e REQUERIDO: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, ao registro do arresto cautelar, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, para garantir a dívida no valor de R\$ 79.274.653,15 (setenta e nove milhões, duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e três reais e quinze centavos). Dou fé. Recife, 03 de agosto de 2020. O Oficial subscrevo e assino: *J. C. Lima*

R-7-120.929:- Prenotação n° 529.983, de 05/05/2021. SEQUESTRO. PROCEDO, nesta data, nos termos do Ofício Id. n° 4058300.18421500, assinado eletronicamente em 30/04/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 4ª Vara Criminal do Recife/PE, Dra. Amanda Torres de Lucena Diniz Araújo, extraído dos autos da Representação Criminal - Processo n° 0815911-71.2020.4.05.8300, tendo como REPRESENTANTE: POLÍCIA FEDERAL DE PERNAMBUCO e REPRESENTADO: GRUPO JOÃO SANTOS e outros, ao registro do sequestro, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98. O IMÓVEL fica INDISPONÍVEL enquanto perdurar o sequestro, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal n° 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 14 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino: *J. C. Lima*

AV-8-120.929:- Prenotação n° 529.989, de 05/05/2021. INDISPONIBILIDADE. PROCEDO, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 4ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0420.01612507-IA-240 - Processo n° 08159117120204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a averbação da indisponibilidade do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.tjpe.jus.br email: recepcao@tjpe.jus.br Pagina 3

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

2699686

Estado de Pernambuco

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br

CNM: 073494.2.0120929-39

CONTINUAÇÃO

próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...

AV-9-120.929:- Prenotação n° 530.029, de 05/05/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 11ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0515.01614099-IA-780 - Processo n° 08186865920204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a averbação da indisponibilidade do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...

R-10-120.929:- Prenotação n° 530.095, de 07/05/2021. **ARRESTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício de Id. n° 4058300.18583608, assinado eletronicamente em 06/05/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, Dra. Danielle Souza de Andrade e Silva Cavalcanti, e da Decisão de Id. 4058300.17818550, prolatada em 19/03/2021, extraídos dos autos do Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Processo n° 0818686-59.2020.4.05.8300, em que figuram como SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL, e como SUSCITADOS: ANA PATRÍCIA BAPTISTA RABELO PEREIRA DOS SANTOS e outros, ao registro do arresto cautelar do imóvel a que alude a matrícula supra de propriedade da PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98. O IMÓVEL fica INDISPONÍVEL enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal n° 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...

AV-11-120.929:- Prenotação n° 536.174, de 08/09/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 33ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202109.0615.01130610-IA-060 - Processo n° 08025958820204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 27 de setembro de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

Continua na ficha 03

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.bremail: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 4

República Federativa do Brasil CNM: 073494.2.0120929-39

RUBRICA FICHA

120.929 /03F

CONTINUAÇÃO

R-12-120.929:- Prenotação nº 544.784, de 09/03/2022. ARRESTO. PROCEEDO, nesta data, nos termos do Ofício Id. nº 4058300.21843225, assinado eletronicamente em 23/02/20221, pelo Exmo. Sr. Juiz da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, da Decisão Id. 4058300.17856522 e do Despacho ID nº 4058300.1427431, prolatados em 05/05/2021 e 27/01/2022 respectivamente, extraídos dos autos do Processo nº 0803432-12.2021.4.05.8300, em que figuram como SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL, e como SUSCITADOS: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA e outros, ao registro do arresto do imóvel desta matrícula de propriedade da suscitada acima mencionada. O IMÓVEL fica INDISPONÍVEL enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal nº 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de março de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-13-120.929:- Prenotação nº 546.034, de 29/03/2022. INDISPONIBILIDADE. PROCEEDO, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, Protocolo 202203.2819.02074567-IA-709 - Processo nº 00104052320094025001, por meio da Central de Disponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquivava para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de abril de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-14-120.929:- Prenotação nº 578.881, de 19/02/2024. COMUNICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL. Procedeo, nesta data, a presente averbação para constar que a CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL do EDIFÍCIO AVENIDA, o qual tomou o nº 1.330, pela Avenida Boa Viagem, em Boa Viagem, nesta Cidade, acha-se averbada na Av-17 da matrícula 58.730, em data de 01/03/2024. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do Art. 1.472, § 1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de março de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:-

AV-15-120.929:- Prenotação nº 582.428, em data de 23/04/2024. DIREITO DE PREFERÊNCIA. PROCEEDO, nesta data, a averbação do direito de

Continua no verso.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AA 2699685

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.1rgirecife.com.br email: recepcao@1rgirecife.com.br Página 5

Estado de Pernambuco

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br

CNM: 073494.2.0120929-39

CONTINUAÇÃO

preferência, em caso de transferência do imóvel a que alude a matrícula supra e objeto de locação em favor de LUIZ PRIORI, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 036.262.304-06, residente na Avenida Boa Viagem, nº 2492, apt 501, Boa Viagem, Recife/PE, consoante requerimento firmado em 23 de abril de 2024, Instrumento particular de locação, firmado em 02 de janeiro de 2024, entre PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, como locadora, e LUIZ PRIORI, como locatário, e Instrumento Particular de 1º Aditivo, firmado em 30 de janeiro de 2024. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 23 de abril de 2024. O oficial, subscrevo e assino:-

Continuação da matrícula nº 120929

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada, conforme protocolo nº 710.950, e extraída na forma prevista do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31.12.1973, Certifico mais, de acordo com o Art. 186 da Lei 6.015/73, que em data de 23/04/2024, foi prenotado sob nº 582421, INST. PART., tendo por objeto o imóvel desta matrícula; nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade. Dou fé.


EMOLUMENTOS: R\$ 52,76, TSNR: R\$ 11,71, FERM: R\$ 0,58, FUNSEG: R\$ 1,17, FERC: R\$ 5,86, e ISS: R\$ 2,92, TOTAL R\$ 75,00 (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização nº 0073494.BLI04202401.03102. Eu, Anne Rose Barros, digitei a presente certidão. Recife, 23 de abril de 2024. O Oficial, subscrevo e assino.

*Patricia Regina Santos Gonzaga*Patricia Regina Santos Gonzaga
Escrivente Autorizada

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.bremail: recepcao@lrgirecife.com.br


Página 6



República Federativa do Brasil

CNM: 073494.2.0120945-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA


120.945

FICHA

01F

15/05/2019

DATA



Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Fração ideal equivalente a 0,042529, do lote de terreno próprio, nº 4-A, da quadra XX, do Loteamento Pina de Dentro, resultante do remembramento dos lotes 3, 4, 5 e 6, da mesma quadra e loteamento, no bairro de Boa Viagem, nesta cidade, fração essa que corresponderá ao apartamento de nº 2101 (dois mil cento e um), localizado no 21º pavimento do EDIFÍCIO AVENIDA, em construção no mencionado terreno, o qual confronta-se pela frente com a Avenida Boa Viagem; lado direito com o imóvel nº 1338, com frente para a Avenida Boa Viagem e imóvel nº 94, com frente para a Rua Raul Azedo, ambos da mesma quadra e loteamento; fundos com a Rua Raul Azedo; lado esquerdo com a Rua Frei Leandro. O Aptº de início citado terá direito as vagas de garagem, de nºs 69, 70, 71, 72, 73 e 74, e as seguintes áreas: área privativa real de 342,66m², área de vaga de estacionamento de 66,00m², área comum real de 115,87m², área total real de 524,53m².

PROPRIETÁRIO:- 1) PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, nº 187, sala 01, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 15.769.456/0001-98 (proprietária da quota ideal de 0,502285 (50,2285%); e 2) V.A. EDIFÍCIO AVENIDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro na Avenida Conselheiro Aguiar, nº 2534, sala 101, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrita no CNPJ sob nº 29.519.992/0001-40 (proprietária da quota ideal de 0,497715 (49,7715%).

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 2, matª 58.730, R-7, em data de 02/10/2012, (título aquisitivo da primeira proprietária da integralidade do terreno) e R-8, em data de 15/05/2019 (título aquisitivo da segunda proprietária, da quota ideal de 0,497715 (49,7715%) do terreno, tendo a primeira proprietária, reservado para si, a quota ideal de 0,502285 (50,2285%). Estando a Extinção de Condomínio, averbada sob o nº 9 da matrícula nº 58.730 e a Instituição de Condomínio pro diviso, registrada sob o nº 10, dessa matrícula, e sua retificação averbada sob o nº 11 da citada matrícula, todos em data de 15/05/2019.

AV-1-120.945:- Frenotação nº 502.101, de 04/04/2019. COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROCEDO nesta data, a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO AVENIDA, do qual faz parte o apartamento vinculado a fração ideal a que alude a matrícula supra, formulada através da Escritura Pública de Convenção de Condomínio, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 092/104, do 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, acha-se registrada nesta Serventia, no Livro 3, sob o nº 10.797, em data de 15/05/2019 e sua retificação


Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710

site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 1



2700104

CNM: 073494.2.0120945-88

CONTINUAÇÃO

averbada sob o n° 1 do mesmo registro, em data de 15/05/2019. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...
R2-120.945:- Prenotação n° 502.102, de 04/04/2019. **ATRIBUIÇÃO. PROCEDO**, nesta data, ao registro da Escritura Pública de Permuta de Bem Imóvel, Destinação, Divisão, Instituição de Condomínio "Pro Diviso" e Outros Pactos, lavrada em 27 de março de 2019, no livro 055-E, folhas 072/091v, pelo 1° Tabelionato de Notas e Protesto de Jaboatão dos Guararapes/PE, através da qual foi atribuído e passou a pertencer exclusivamente à **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, acima qualificada e legalmente representada, o imóvel a que alude a matrícula supra, tendo em vista a extinção do condomínio indiviso existente e a instituição de condomínio pro-diviso. Dou fé. Recife, 15 de maio de 2019. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. C. ...
AV-3-120.945:- Prenotação n° 517.240, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, Protocolo 202005.0815.01062959-IA-740 - Processo n° 08000355820204058306, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019.** Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A de Vas*

caçula. Ofubst
AV-4-120.945:- Prenotação n° 517.248, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, Protocolo 202005.0815.01062875-IA-210 - Processo n° 08000096020204058306, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer n° 85/2019 - CGJ em 12/11/2019.** Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A de Vas*

caçula. Ofubst
AV-5-120.945:- Prenotação n° 517.249, de 11/05/2020. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 25ª Vara Federal de Goiana/PE, Protocolo 202005.0815.01040744-IA-660 - Processo n° 08005356120194058306, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento n° 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ n° 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. **Pendente de**

Continua na ficha 02

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br


email: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 2

República Federativa do Brasil

CNM: 073494.2.0120945-88

RUBRICA FICHA



120.945 /02F

CONTINUAÇÃO

Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 20 de maio de 2020. O Oficial, subscrevo e assino: *Mydian A. de Vas*
caules. Ofubst

R-6-120.945:-Prenotação nº 518.444, de 15/07/2020. ARRESTO CAUTELAR. PROCEDO, nesta data, em estrito cumprimento a ordem expressa na Decisão com força de Ofício, prolatada em 12/06/2020, assinada eletronicamente pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Dr. Mário Chiuville Júnior, extraída dos autos de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - **Processo nº 0022340-31.2020.8.26.0100**, onde figuram como REQUERENTE: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL ITÁLIA, e REQUERIDO: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, ao registro do arresto cautelar, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, para garantir a dívida no valor de **R\$ 79.274.653,15** (setenta e nove milhões, duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e três reais e quinze centavos). Dou fé. Recife, 03 de agosto de 2020. O Oficial subscrevo e assino: *J. Cunha Dep - a. d.*

R-7-120.945:- Prenotação nº 529.983, de 05/05/2021. SEQUESTRO. PROCEDO, nesta data, nos termos do Ofício Id. nº 4058300.18421500, assinado eletronicamente em 30/04/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 4ª Vara Criminal do Recife/PE, Dra. Amanda Torres de Lucena Diniz Araújo, extraído dos autos da Representação Criminal - Processo nº 0815911-71.2020.4.05.8300, tendo como REPRESENTANTE: POLÍCIA FEDERAL DE PERNAMBUCO e REPRESENTADO: GRUPO JOÃO SANTOS e outros, ao registro do sequestro, dentre outros, do imóvel à que alude a matrícula supra, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98. O IMÓVEL fica INDISPONÍVEL enquanto perdurar o sequestro, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal nº 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 14 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino: *J. Cunha Dep - a. d.*

AV-8-120.945:- Prenotação nº 529.989, de 05/05/2021. INDISPONIBILIDADE. PROCEDO, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 4ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0420.01612507-IA-240 - Processo nº 08159117120204058300, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional de Justiça, a averbação da indisponibilidade do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 3

AAA 2700103

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br

CNM: 073494.2.0120945-88

CONTINUAÇÃO

Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. Cunha
AV-9-120.945:- Prenotação nº 530.029, de 05/05/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 11ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202105.0515.01614099-IA-780 - Processo nº 08186865920204058300, por meio da Central de Disponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a averbação da indisponibilidade do imóvel que alude à matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. Cunha
R-10-120.945:- Prenotação nº 530.095, de 07/05/2021. **ARRESTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício de Id. nº 4058300.18583608, assinado eletronicamente em 06/05/2021, pela Exma. Sra. Juíza Federal da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, Dra. Danielle Souza de Andrade e Silva Cavalcanti, e da Decisão de Id. 4058300.17818550, prolatada em 19/03/2021, extraídos dos autos do Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica - Processo nº 0818686-59.2020.4.05.8300, em que figuram como **SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL**, e como **SUSCITADOS: ANA PATRÍCIA BAPTISTA RABELO PEREIRA DOS SANTOS e outros**, ao registro do arresto cautelar do imóvel a que alude a matrícula supra de propriedade da PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98. O **IMÓVEL** fica **INDISPONÍVEL** enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal nº 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Dou fé. Recife, 17 de maio de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. Cunha
AV-11-120.945:- Prenotação nº 536.174, de 08/09/2021. **INDISPONIBILIDADE. PROCEDO**, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 33ª Vara Federal de Recife/PE, Protocolo 202109.0615.01130610-IA-060 - Processo nº 08025958820204058300, por meio da Central de Disponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel que alude a matrícula supra, pertencente a PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquiva para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Dou fé. Recife, 27 de setembro de 2021. O Oficial, subscrevo e assino:-

J. Cunha
R-12-120.945:- Prenotação nº 544.784, de 09/03/2022. **ARRESTO. PROCEDO**, nesta data, nos termos do Ofício Id. nº 4058300.21843225,

Continua na ficha 03

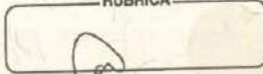
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
site: www.lrgirecife.com.br

email: recepcao@lrgirecife.com.br

Página 4

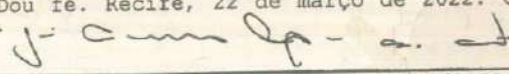


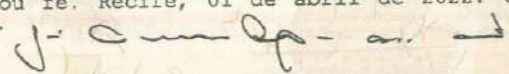
República Federativa do Brasil CNM: 073494.2.0120945-88

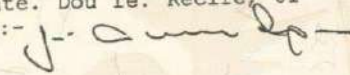
RUBRICA:  FICHA: 120.945 /03F

SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS

CONTINUAÇÃO

assinado eletronicamente em 23/02/20221, pelo Exmo. Sr. Juiz da 11ª Vara Privativa das Execuções Fiscais em Recife/PE, da Decisão Id. 4058300.17856522 e do Despacho ID nº 4056300.1427431, prolatados em 05/05/2021 e 27/01/2022 respectivamente, extraídos dos autos do Processo nº 0803432-12.2021.4.05.8300,, em que figuram como SUSCITANTE: FAZENDA NACIONAL, e como SUSCITADOS: PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA e outros, ao registro do arresto do imóvel desta matrícula de propriedade da suscitada acima mencionada. O IMÓVEL fica INDISPONÍVEL enquanto perdurar o arresto, conforme dispõe o artigo 53, § 1º da Lei Federal nº 8.212/1991. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do art. 39, da Lei 6.830, de 22/09/1980. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 22 de março de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:- 

AV-13-120.945:- Prenotação nº 546.034, de 29/03/2022. INDISPONIBILIDADE. PROCEDO, nesta data, em cumprimento a ordem judicial encaminhada pela 3ª Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória/ES, Protocolo 202203.2819.02074567-IA-709 - Processo nº 00104052320094025001, por meio da Central de Indisponibilidade, instituída e regulamentada pelo Provimento nº 39/2014, editado pelo Conselho Nacional da Justiça, a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, de propriedade de PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 15.769.456/0001-98, cuja consulta se arquivava para os fins próprios. Pendente de Pagamento - Decisão do Conselho Nacional de Justiça em 13/09/2018 e do Parecer nº 85/2019 - CGJ em 12/11/2019. Documento arquivado eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de abril de 2022. O Oficial, subscrevo e assino:- 

Av-14-120.945:- Prenotação nº 578.881, de 19/02/2024. COMUNICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL. Procedo, nesta data, a presente averbação para constar que a CONSTRUÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL do EDIFÍCIO AVENIDA, o qual tomou o nº 1.330, pela Avenida Boa Viagem, em Boa Viagem, nesta Cidade, acha-se averbada na Av-17 da matrícula 58.730, em data de 01/03/2024. O presente assentamento foi praticado com isenção de taxas e emolumentos, nos termos do Art. 1.472, § 1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 01 de março de 2024. O Oficial, subscrevo e assino:- 

AAA 2700102

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital
 Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-1710
 site: www.lrgirecife.com.br email: recepcao@lrgirecife.com.br Página 5

Av. República do Líbano nº 251
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
 Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengharia.eng.br



Este documento foi gerado pelo usuário 097.***.***-43 em 31/03/2025 09:45:30
 Número do documento: 25032010112279100000193286607
<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25032010112279100000193286607>
 Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 20/03/2025 10:11:23



1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife

CNPJ (MF): 11.690.641/0001-31
Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antônio - Recife-PE CEP 50010-010
Tel: (81) 3224-1710 - www.1rgirecife.com.br

Dra. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR
Mydian Albuquerque de Vasconcelos
SUBSTITUTA

Continuação da matrícula nº 120945

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada, conforme protocolo nº 710.625, e extraída na forma prevista do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31.12.1973, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada, e que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade. Dou fé. *RB*
EMOLUMENTOS: R\$ 52,76, TSNR: R\$ 11,71, FERM: R\$ 0,58, FUNSEG: R\$ 1,17, FERC: R\$ 5,86, e ISS: R\$ 2,92, TOTAL R\$ 75,00 (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. 0073494.AIV04202401.03417. Eu, Katia Cilene de Almeida, digitei a presente certidão. Recife, 25 de abril de 2024. O Oficial, subscrevo e assino.

Rose S. R. Barros Beltrão

Rose S. R. Barros Beltrão
Escrevente Autorizada

Consulte a autenticidade do selo: 0073494.AIV04202401.03417 no site www.tjpe.jus.br/selodigital



República Federativa do Brasil

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Siqueira Campos, 160, Sl. 102, Santo Antonio, Recife-PE
CEP: 50.010-010, TEL: 3224-1710

Oficiala - Miriam de Holanda Vasconcelos


CERTIDÃO DE ÔNUS

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada, conforme protocolo nº 710.625, na forma prevista no art. 19 da Lei 6.015/73, que após pesquisas realizadas nos livros deste Ofício de Imóveis, referente ao imóvel matriculado sob o nº 120.945, constam os seguintes ônus:- **Av.3-INDISPONIBILIDADE DE BENS; Av.4-INDISPONIBILIDADE DE BENS; Av.5-INDISPONIBILIDADE DE BENS; R.6-ARRESTO CAUTELAR; R.7-SEQUESTRO; Av.8-INDISPONIBILIDADE DE BENS; Av.9-INDISPONIBILIDADE DE BENS; R.10-ARRESTO; Av.11-INDISPONIBILIDADE DE BENS; R.12-ARRESTO/INDISPONIBILIDADE; Av.13-INDISPONIBILIDADE DE BENS**, cuja certidão segue em anexo, não existindo, portanto, nenhum outro assentamento registral concernente a citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, penhoras, hipotecas legais, judiciais e convencionais, Dou fé. EMOLUMENTOS: R\$ 11,12, TSNR: R\$ 2,47, FERM: R\$ 0,12, FUNSEG: R\$ 0,25, FERC: R\$ 1,24 e ISS: R\$ 0,62, TOTAL R\$ 15,82 (Leis nºs 11.404/96, 12.978/05, 16.521/18 e 16.522/18). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86, e retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização nº 0073494.CCL04202401.03418. Eu, Katia Cilene de Almeida, digitei a presente certidão. Recife, 25 de abril de 2024. O Oficial, subscrevo e assino: *Anne Rose S. R. Barros Beltrão*

Anne Rose S. R. Barros Beltrão
Escrevente Autorizada

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital OU EMENDA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO
site: www.1rgirecife.com.br email: recepcao@1rgirecife.com.br

AAA 2700105



PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.

ANEXO II - LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Março de 2025

1



O presente Laudo Econômico-Financeiro (“**LAUDO**”) é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – III¹ da Lei. 11.101/05- Lei de Recuperação Judicial e Falências (“**LRJF**”), atestando a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial do qual é anexo, a partir das premissas apresentadas ao longo do presente trabalho, e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial (“**PRJ**”) da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.769.456/0001-98; com processo que corre junto à Seção B da 15ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE, sob o nº 0169521-37.2022.8.17.2001.

O **LAUDO** ora apresentado baseou-se em Demonstrativos Financeiros, Relatórios Gerenciais e dados coletados junto à alta administração e ao quadro gerencial da **RECUPERANDA**, e o seu pleno entendimento se dará, só e somente só, quando analisado conjuntamente com o conteúdo do **PRJ** da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**

Nesse sentido, pelo que abaixo se demonstra, o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** do **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.** apresenta viabilidade econômica e financeira, a partir das premissas apresentadas neste Laudo Econômico-Financeiro.

Recife, 16 de março de 2025.



João Rogério Alves Filho
Economista

¹ Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

...

III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.



SUMÁRIO

1. ESCOPO	4
2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO	4
3. DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA PEDRA BRANCA – BREVE HISTÓRICO EMPRESARIAL	6
4. PREMISSAS	9
5. PROJEÇÕES	10
6. RESULTADO ECONÔMICO PROJETADO	12
7. FLUXO DE CAIXA PROJETADO	13



1. ESCOPO

O presente Laudo Econômico-Financeiro tem como objetivo apresentar as projeções de resultado econômico e de fluxos de caixa da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, a partir das premissas apresentadas ao longo do presente trabalho, fornecendo subsídios ao **PRJ** nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme preceitua o artigo 53, incisos II e III da **LRJF**.

2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvidos pela **D AMBRÓSIO REESTRUTURAÇÃO EMPRESARIAL S/S LTDA**, Sociedade Simples Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 26.878.737/0001-03 e com endereço profissional na Praça Miguel de Cervantes, nº 60, Sala 1402, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP: 50.070-525, neste Laudo Econômico-Financeiro, foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pela **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**. Essas informações são de responsabilidade exclusiva da **RECUPERANDA** e foram utilizadas na projeção de seus resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do **PRJ**, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**, e, conseqüentemente, a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no **PRJ**.

Ressalta-se que a **PPK CONSULTORIA** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, conselheira, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico-Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações da própria **EMPRESA**.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras dentro do melhor entendimento possível diante do prazo para sua elaboração e do cenário administrativo encontrado pela **GESTÃO**, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da **PPK CONSULTORIA** qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a **PPK CONSULTORIA** não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados, premissas e informações utilizadas neste laudo, e não se responsabiliza caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas.

O laudo ora apresentado leva em consideração o cenário macroeconômico atual, juntamente com as expectativas comerciais da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA**. Dessa forma, o cenário apresentado pode não se confirmar, em decorrência de fatores externos à organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência e fatores de mercados.

Não obstante, algumas das considerações descritas neste laudo são baseadas em eventos futuros e incertos, que representam as expectativas comerciais da alta gestão da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA** à época em que tais considerações foram elaboradas. Com isso, os resultados apresentados neste laudo representam estimativas, e podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios contábeis e gerenciais, porém contêm estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que são baseados em fontes externas à gestão da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, fora do nosso controle e do controle da **EMPRESA**.

Dessa forma, este **LAUDO** constitui uma estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na sequência do acima exposto, a **PPK CONSULTORIA** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das posições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste **LAUDO**.

Salienta-se que não fazem parte do escopo dos serviços prestados pela **PPK CONSULTORIA** atividades relacionadas à gestão da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este **LAUDO** é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de dar suporte às informações contidas no **PRJ** do processo em questão e sua viabilidade.

Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste **LAUDO**, bem como a sua utilização para finalidades diferentes do escopo para o qual foi produzido.

As estimativas constantes neste **LAUDO** foram aprovadas pela administração e gestão da **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.** e refletem a expectativa de sua administração quanto ao desempenho futuro da operação no momento de sua elaboração e diante das informações disponíveis, os quais foram projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53- incisos II e III da **LRJF**.

As estimativas constantes neste **LAUDO** contemplam as projeções para a **RECUPERANDA** a partir do passivo até o momento identificável no curso da Recuperação Judicial nº 0169521-37.2022.8.17.2001, em trâmite na Seção B da 15ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), à **PEDRA BRANCA IMOBILIÁRIA LTDA.** reserva-se o direito de rever as premissas aqui expostas, para



adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no PRJ.

3. BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA E DAS RAZÕES ECONÔMICA-FINANCEIRAS DE SUA CRISE- PRESENTE EM SUA PETIÇÃO INICIAL

3.1 DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA PEDRA BRANCA – BREVE HISTÓRICO EMPRESARIAL

A Pedra Branca é uma sociedade empresária fundada em maio de 2012 com o objetivo de prestar consultorias imobiliárias e explorar o mercado de imóveis por meio de aquisições, arrendamentos, incorporações, permutas, vendas de imóveis e locações, conforme está estampado em seu contrato social.

Ao longo dos 12 anos de atividade contínua e regular, a Pedra Branca acumulou um portfólio de imóveis urbanos e rurais, incluindo casas, apartamentos, sítios e terrenos, contando, atualmente, com diversos imóveis em estoque para locação e venda.

Urge ressaltar que os imóveis atualmente em estoque possuem como diferencial uma estratégica localização, situados em áreas de grande potencial de exploração e geração de receita para a Pedra Branca.

Demonstrando o relevante portfólio imobiliário que a Pedra Branca possui em seu estoque, o qual comprova sua expertise na área de atuação da empresa (consultoria e exploração imobiliária) e a capacidade de soerguimento de sua atividade empresarial, convém ressaltar dois imóveis da Recuperanda, estes distribuídos em localidades de bom potencial.

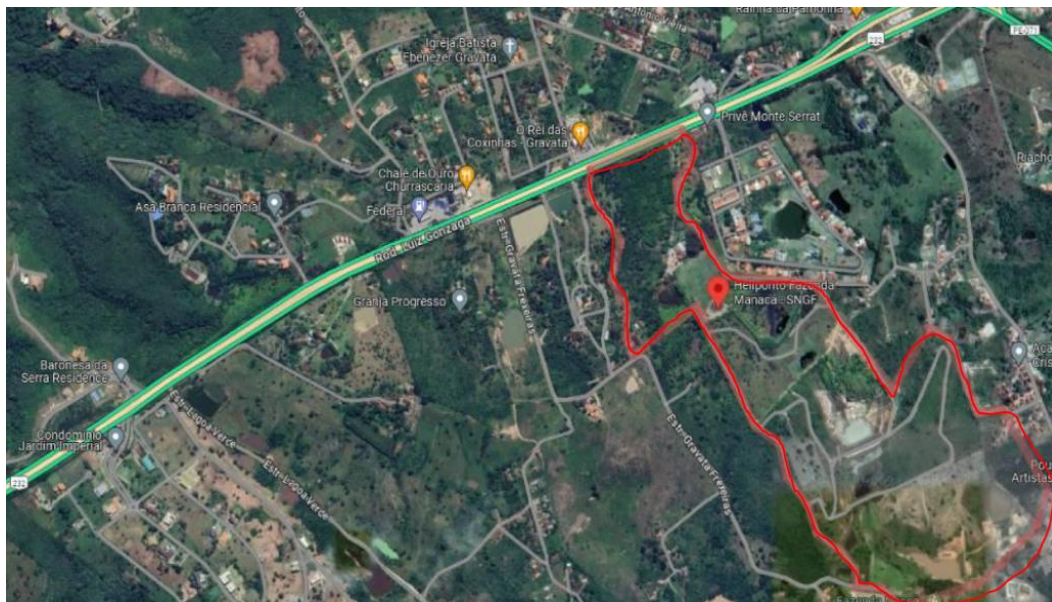
O primeiro deles é o imóvel “Fazenda Manacá”², localizado em Gravatá/PE, cidade que é um dos principais destinos turísticos no estado de Pernambuco, conhecida por seu clima ameno e diversas atrações de lazer.

O imóvel detém localização estratégica, na pista principal de acesso e saída de Gravatá (BR-232 – Rodovia Luiz Gonzaga, próximo ao posto da Polícia Rodoviária Federal), ao lado de diversos condomínio residenciais de alto padrão, de modo que é inegável sua vocação para empreendimentos desta natureza, já consolidados na localidade.

Imóvel nominado "Fazenda Manacá" - Gravatá/PE

² No ANEXO – EMPREENDIMENTOS poderão ser encontrados croquis do projeto em fase final de elaboração.





Já o segundo imóvel³ está localizado em Igarassu/PE, na praia de Nova Cruz, no litoral norte de Pernambuco, próximo a hotéis, marinas, casas de praia e conhecido clube náutico, região também com forte vocação para o turismo e empreendimentos imobiliários, o que se estende ao imóvel em questão.

Imóvel nominado "Nova Cruz" - Igarassu/PE



Inclusive, Gravatá e Igarassu integram o “Mapa do Turismo Brasileiro”, sendo este um instrumento do Ministério do Turismo para definir as áreas a serem trabalhadas prioritariamente no

³ No ANEXO – EMPREENDIMENTOS poderão ser encontrados croquis do projeto em fase final de elaboração.



desenvolvimento de políticas públicas voltadas ao turismo e segunda residência, reforçando o potencial da região, o que valoriza, por consequência, seu mercado imobiliário.

Certificados de Gravatá e Igarassu/PE como integrante do Mapa do Turismo Brasileiro



Além disso, a Pedra Branca também possui ativos localizados em uma das áreas mais nobres do Recife – bairro de Boa Viagem, local extremamente valorizado para empreendimentos residenciais de alto padrão, bem como para imóveis comerciais. A exemplo, destaca-se os 11 (onze) apartamentos residenciais no bairro de Boa Viagem, Recife-PE.

Como se verá mais adiante, de forma detalhada, através da exploração comercial desses imóveis, a Recuperanda pretende retomar a sua atividade empresarial, manter a sua função social e saldar as suas dívidas.

Fato é que a Pedra Branca enfrenta uma severa crise econômico-financeira devido a uma combinação de fatores macroeconômicos e internos que comprometeram sua capacidade operacional e geração de caixa, pondo em risco a sobrevivência da empresa.

Consoante se detalhará em sucessivo, boa parte dessa crise se deve ao constante redirecionamento da cobrança das dívidas do Grupo João Santos em desfavor da Pedra Branca, decorrente de incidentes de desconsideração da personalidade jurídica requeridos por credores do Grupo João Santos, majoritariamente no âmbito da Justiça do Trabalho.

Some-se a isso fato de que, por força de decisão judicial proferida no âmbito da Justiça Federal, todos os bens da Recuperanda encontram-se sequestrados, até que se apurem os fatos ali tratados, cujo objeto central é o Grupo João Santos.

Sem desconsiderar fatores macroeconômicos, particularmente aqueles inerentes ao setor imobiliário, é certo que a crise vivenciada pela Recuperanda decorre, diretamente, do passivo do Grupo João Santos, pelo qual vem sendo sucessivamente chamada a responder solidariamente.

Essa crise, todavia, como já prenunciado, se mostra superável, considerando os meios de recuperação judicial a serem empregados, que perpassam pela exploração inteligente do ativo imobiliário da sociedade.



4. PREMISSAS

Conforme demonstrado e detalhado no **PRJ** e neste **LAUDO**, a **RECUPERANDA** é capaz de superar a crise que atravessa, salvaguardando a capacidade de geração de empregos, riqueza e bem-estar social por meio do realinhamento de seu passivo, nas condições previstas no **PRJ**.

O pagamento dos créditos na forma estabelecida no **PRJ** ensejará a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** da dívida sujeita à **RJ**, nos termos da **CLÁUSULA 8.8** do **PRJ**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, obrigações e indenizações.

Dessa forma, as seguintes são as premissas utilizadas na modelagem do presente Laudo Econômico-Financeiro:

- a) Todos os valores estão apresentados em Reais.
- b) As projeções realizadas não consideram as variações inflacionárias, tanto para os lançamentos a crédito como a débito.
- c) As projeções tiveram os centavos ocultados em sua apresentação.
- d) As contas de Receitas, Custos e Despesas foram aglutinadas em seus respectivos grupos correspondentes.
- e) Considera-se o mês de janeiro de 2026 como o 1º mês após a homologação da aprovação do presente **PLANO**.
- f) Para amortização do passivo sujeito aos efeitos do **PRJ** em análise, foram utilizados como parâmetros aqueles apresentados na proposta de pagamento aos credores de cada uma de suas respectivas **CLASSES**, quando aplicável, tomando-se por base os valores apresentados na 1ª lista de credores juntada na petição inicial do processo, e os seguintes itens do **PRJ**:
 - a. **CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS**: Cláusula 6.1 do **PRJ**;
 - b. **CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL**: Cláusula 6.2 do **PRJ**;
 - c. **CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**: Cláusula 6.3 do **PRJ**;
 - d. **CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**: Cláusula 6.4 do **PRJ**.
- g) Nos termos da Cláusula 7.3 – **PASSIVO TRIBUTÁRIO** do **PRJ**, em razão do endividamento fiscal das **RECUPERANDAS**, bem como da impossibilidade de geração de caixa suficiente para pagamento regular de todos os tributos, a **PEDRA BRANCA** busca realizar parcelamentos de seus débitos perante a **FAZENDA FEDERAL e ESTADUAL**. Dessa forma, foram utilizados os parâmetros existentes na legislação vigente para projeção do passivo tributário. Não obstante as opções existentes, considerando que as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação judicial, os passivos tributários eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelos respectivos entes federados,



salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira da **RECUPERANDA** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os débitos tributários, à **RECUPERANDA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.

- h) Os parâmetros de projeção de custos e despesas tomaram por base o histórico da **PEDRA BRANCA**, os projetos em andamento e as expectativas de novos lançamentos, utilizando-se de dados e informações dentro do melhor entendimento possível diante do prazo para sua elaboração e do cenário administrativo encontrado pela alta gestão.
- i) Os custos e despesas parametrizados, quando aplicáveis, estão em valores coincidentes com seu período de apuração.
- j) Foram considerados os gastos necessários à manutenção das atividades operacionais.
- k) Os juros reais para remuneração dos credores foram considerados de acordo com os critérios definidos no **PRJ**.
- l) Para as projeções não foram considerados os recebíveis vencidos. Caso estes sejam realizados, serão direcionados conforme necessidades identificadas pela **RECUPERANDA**.
- m) A necessidade de Capital de Giro – Captação de Recursos Líquidos apontada nas projeções da centralização de caixa prevista no **PRJ** prevê despesa com juros média de 11,30% a.a., líquida de inflação, e considera um caixa operacional mínimo para a operação de R\$ 150 mil reais. A despesa com juros considera a mediana das expectativas da taxa básica de juros para os próximos quatro anos, previstas pelo Banco Central do Brasil (BCB) no Boletim Focus de 21 de fevereiro de 2025, bem como a estimativa de inflação do período, e poderá se dar através das seguintes modalidades, mas não restritas a:
 - Pagamento com o produto de eventual alienação de ativos, incluindo *landbanks*, conforme previsto no **PRJ**;
 - Pagamento por meio de dação de ativos;
 - Empréstimos *DIP*;
 - Captação de Linha de Crédito;
 - Renegociação de créditos extraconcursais e não sujeitos, com obtenção de descontos, revisão de taxas de juros e revisão de prazos de pagamentos, entre outras;

5. PROJEÇÕES

As projeções econômico-financeiras da **RECUPERANDA** demonstram a capacidade de geração de caixa para o período em análise e devem ser lidas em conjunto com o **PRJ**, para o seu fiel entendimento.

As projeções levaram em consideração as premissas elencadas neste laudo e as contidas no **PRJ**, e demonstram a viabilidade econômica do **PRJ** da **PEDRA BRANCA**.

5.1 RECEITA OPERACIONAL BRUTA

A projeção da receita operacional bruta foi baseada no planejamento estratégico e gerencial da **PEDRA BRANCA**, o qual, por sua vez, se lastreou no histórico de projetos, expansão do mercado, e considerando as informações contábeis e orçamentárias da **RECUPERANDA**.

5.2 DEDUÇÕES DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA

As deduções da receita operacional foram baseadas nos tributos incidentes sobre a receita e na expectativa de descontos concedidos, considerando as informações contábeis, gerenciais e orçamentárias da **RECUPERANDA**.

5.3 CUSTO OPERACIONAL

O custo da operação foi baseado nas expectativas de custos condominiais, de manutenção e comerciais para aluguel dos empreendimentos disponíveis para aluguel, bem como os custos relacionados a materiais e licenciamentos, considerando as informações contábeis, gerenciais e orçamentárias da **RECUPERANDA**.

5.4 DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS

As despesas administrativas e operacionais contemplam os gastos operacionais, como gastos com pessoal, remuneração, encargos trabalhistas, energia, água, esgoto, telefonia, softwares e sistemas, materiais de expedientes, serviços contábeis, bem como outros gastos necessários à manutenção da **PEDRA BRANCA**, considerando as informações contábeis, gerenciais e orçamentárias da **RECUPERANDA**.

5.5 TRIBUTAÇÃO SOBRE O RESULTADO

Sobre o resultado do período foram utilizadas as alíquotas de IRPJ e CSLL em conformidade com o regime tributário adotado pela **RECUPERANDA**. O Passivo Tributário foi tratado em conformidade com a legislação vigente, reservando-se, a **RECUPERANDA**, no direito de aderir a qualquer posterior parcelamento que se mostre mais vantajoso.

6. RESULTADO ECONÔMICO PROJETADO

ANO	1	2	3	4	5	6
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PROJETADA						
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	1.024.930	1.512.156	1.622.543	1.740.988	1.868.081	2.004.451
DEDUÇÕES DA RECEITA	-57.908,52	-85.436,79	-91.673,67	-98.365,85	-105.546,56	-113.251,46
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	967.021	1.426.719	1.530.869	1.642.623	1.762.534	1.891.199
CUSTO DA OPERAÇÃO	-762.048	-800.610	-859.055	-921.766	-989.055	-1.061.256
DEPRECIações E AMORTIZAÇÕES	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	-123.237	297.898	343.604	392.646	445.269	501.733
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-160.950	-172.699	-185.306	-198.834	-213.349	-228.923
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS	-284.187	125.198	158.297	193.812	231.920	272.810
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO	-32.798	-48.389	-51.921	-55.712	-59.779	-64.142
IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA	-49.197	-72.583	-77.882	-83.567	-89.668	-96.214
RESULTADO DO PERÍODO	-366.182	4.226	28.494	54.533	82.474	112.454
Margem Bruta %	-35,73%	0,28%	1,76%	3,13%	4,41%	5,61%
ENTRADAS OPERACIONAIS	1.024.930	1.512.156	1.622.543	1.740.988	1.868.081	2.004.451
SAÍDAS OPERACIONAIS	-1.391.111	-1.507.930	-1.594.049	-1.686.455	-1.785.607	-1.891.997
RESULTADO DO PERÍODO	-366.182	4.226	28.494	54.533	82.474	112.454
DEPRECIações E AMORTIZAÇÕES	328.211	328.211	328.211	328.211	328.211	328.211
EBITDA	-37.971	332.437	356.705	382.744	410.684	440.664
Margem EBITDA %	-3,70%	21,98%	21,98%	21,98%	21,98%	21,98%

ANO	7	8	9	10	11	12
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PROJETADA						
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.150.775	2.307.782	2.476.250	2.657.016	2.850.979	3.059.100
DEDUÇÕES DA RECEITA	-121.518,81	-130.389,68	-139.908,13	-150.121,43	-161.080,29	-172.839,15
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.029.257	2.177.392	2.336.342	2.506.895	2.689.898	2.886.261
CUSTO DA OPERAÇÃO	-1.138.727	-1.221.854	-1.311.050	-1.406.756	-1.509.450	-1.619.639
DEPRECIações E AMORTIZAÇÕES	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211	-328.211
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	562.319	627.327	697.081	771.928	852.238	938.411
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-245.634	-263.566	-282.806	-303.451	-325.603	-349.372
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS	316.684	363.761	414.275	468.477	526.635	589.039
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO	-68.825	-73.849	-79.240	-85.025	-91.231	-97.891
IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA	-103.237	-110.774	-118.860	-127.537	-136.847	-146.837
RESULTADO DO PERÍODO	144.622	179.139	216.175	255.916	298.557	344.311
Margem Bruta %	6,72%	7,76%	8,73%	9,63%	10,47%	11,26%
ENTRADAS OPERACIONAIS	2.150.775	2.307.782	2.476.250	2.657.016	2.850.979	3.059.100
SAÍDAS OPERACIONAIS	-2.006.153	-2.128.643	-2.260.075	-2.401.101	-2.552.422	-2.714.789
RESULTADO DO PERÍODO	144.622	179.139	216.175	255.916	298.557	344.311
DEPRECIações E AMORTIZAÇÕES	328.211	328.211	328.211	328.211	328.211	328.211
EBITDA	472.833	507.350	544.386	584.126	626.768	672.522
Margem EBITDA %	21,98%	21,98%	21,98%	21,98%	21,98%	21,98%

7. FLUXO DE CAIXA PROJETADO

ANO	1	2	3	4	5	6
FLUXO DE CAIXA PROJETADO						
SALDO INICIAL DE CAIXA	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
EBITDA	-37.971	332.437	356.705	382.744	410.684	440.664
SALDO DE CAIXA	112.029	482.437	506.705	532.744	560.684	590.664
CAPITAL DE GIRO LÍQUIDO (NCG)	439.209	-158.404	-151.708	376.843	335.431	207.430
CAPTAÇÃO DE RECURSOS	776.331	705.653	633.684	1.082.133	1.539.845	1.921.278
JUROS SOBRE CAPTAÇÃO DE RECURSOS	-34.227	-87.725	-79.739	-71.606	-122.281	-174.002
AMORTIZAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS	-302.895	-776.331	-705.653	-633.684	-1.082.133	-1.539.845
JUROS E AMORTIZAÇÃO	-401.238	-174.033	-204.997	-759.587	-746.115	-648.095
JUROS	-44.537	-43.851	-41.756	-34.343	-20.871	-7.400
CLASSE I - TRABALHISTA	-	-	-	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	-39.052	-39.337	-38.213	-31.771	-19.271	-6.771
PASSIVO TRIBUTÁRIO	-5.485	-4.514	-3.542	-2.571	-1.600	-629
AMORTIZAÇÃO	-356.701	-130.182	-163.241	-725.244	-725.244	-640.695
CLASSE I - TRABALHISTA	-259.578	-	-	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	-	-33.059	-66.118	-628.121	-628.121	-628.121
PASSIVO TRIBUTÁRIO	-97.123	-97.123	-97.123	-97.123	-97.123	-12.574
SALDO FINAL DE CAIXA	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
% NCG	42,85%	-10,48%	-9,35%	21,65%	17,96%	10,35%

ANO	7	8	9	10	11	12
FLUXO DE CAIXA PROJETADO						
SALDO INICIAL DE CAIXA	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	176.966
EBITDA	472.833	507.350	544.386	584.126	626.768	672.522
SALDO DE CAIXA	622.833	657.350	694.386	734.126	776.768	849.487
CAPITAL DE GIRO LÍQUIDO (NCG)	-459.756	-494.399	-531.561	-571.427	-599.802	-
CAPTAÇÃO DE RECURSOS	1.678.626	1.373.912	997.603	538.906	-	-
JUROS SOBRE CAPTAÇÃO DE RECURSOS	-217.104	-189.685	-155.252	-112.729	-60.896	-
AMORTIZAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS	-1.921.278	-1.678.626	-1.373.912	-997.603	-538.906	-
JUROS E AMORTIZAÇÃO	-13.077	-12.951	-12.825	-12.700	-	-
JUROS	-503	-377	-251	-126	-	-
CLASSE I - TRABALHISTA	-	-	-	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	-	-	-	-	-	-
PASSIVO TRIBUTÁRIO	-503	-377	-251	-126	-	-
AMORTIZAÇÃO	-12.574	-12.574	-12.574	-12.574	-	-
CLASSE I - TRABALHISTA	-	-	-	-	-	-
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA	-	-	-	-	-	-
PASSIVO TRIBUTÁRIO	-12.574	-12.574	-12.574	-12.574	-	-
SALDO FINAL DE CAIXA	150.000	150.000	150.000	150.000	176.966	849.487
% NCG	-21,38%	-21,42%	-21,47%	-21,51%	-21,04%	0,00%



PEDRA BRANCA

EMPREDIMENTOS EM FASE FINAL DE VIABILIDADE



Este documento foi gerado pelo usuário 097.***.***-43 em 31/03/2025 09:45:31
Número do documento: 25032010112379200000193286609
<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25032010112379200000193286609>
Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 20/03/2025 10:11:24

Condomínio João Santos . Gravatá - PE
Fazenda Manacá . BR 232 . KM 78

*Declaração de confidencialidade: A proposta e os materiais anexados neste documento contêm informações comerciais confidenciais e de propriedade do Santos e Santos arquitetura. Esses materiais podem ser impressos ou fotografados apenas para fins relacionados ao projeto proposto e não devem ser compartilhados com outras partes.

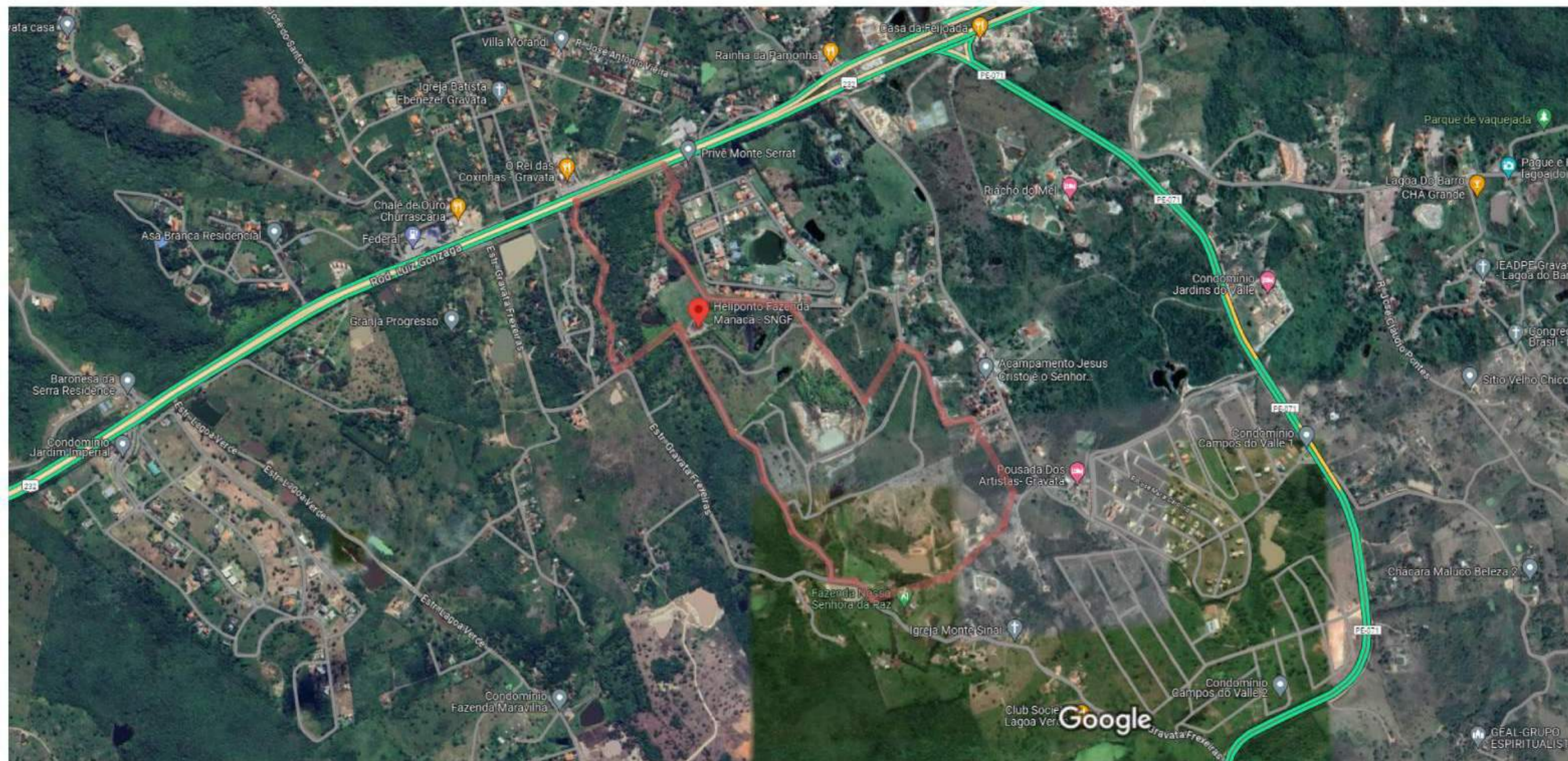


Limites terreno . Fazenda Manacá . BR 232 . KM 78 . Gravatá - PE



Heliponto Fazenda Manacá - SNGF

FAZENDA MANACÁ, BR 232 - KM 78



Imagens ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2024 200 m



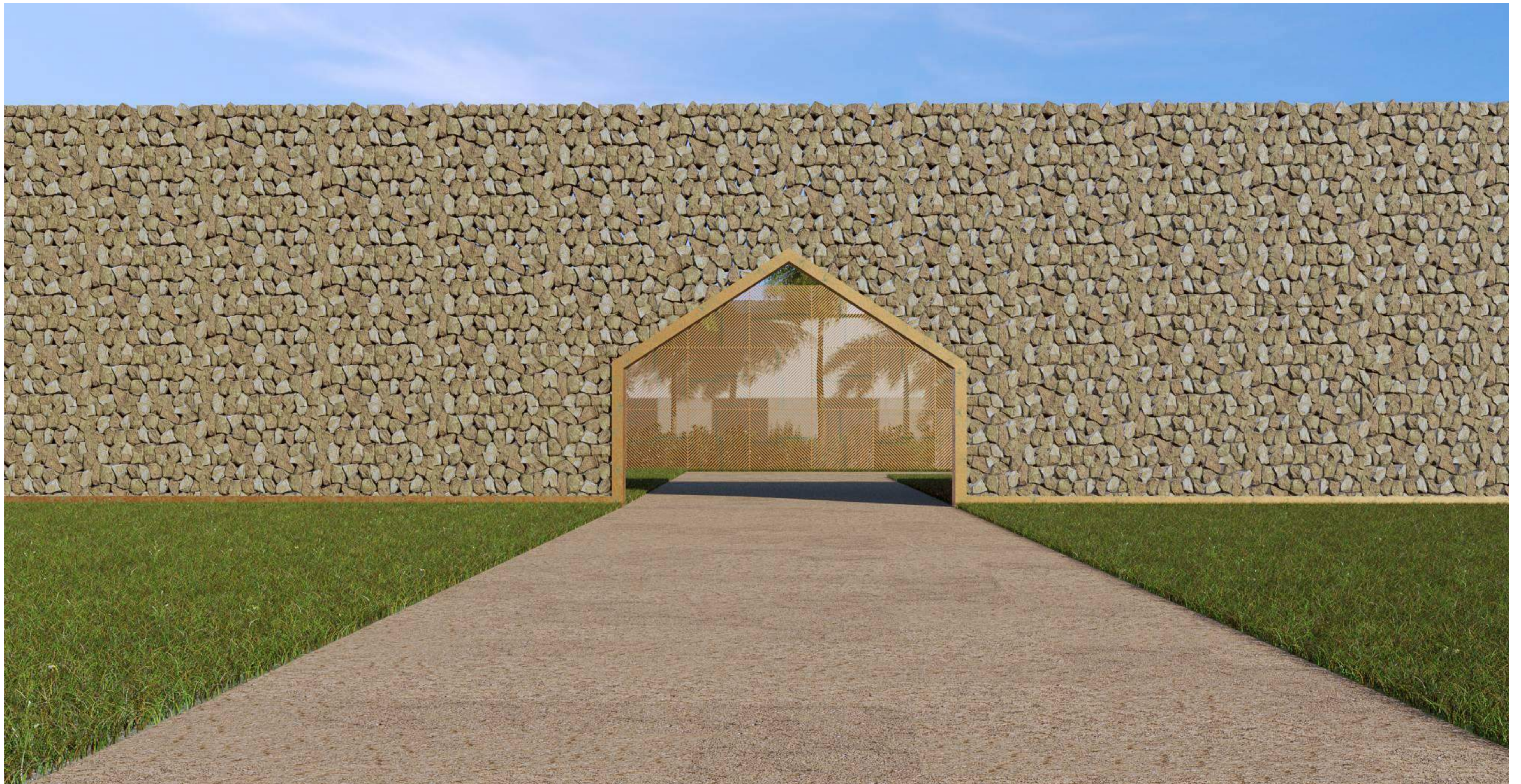
Chalés



Chalés



Septo . Entrada Condomínio



Septo . Entrada Condomínio



Volume . Recepção



Volume . Recepção



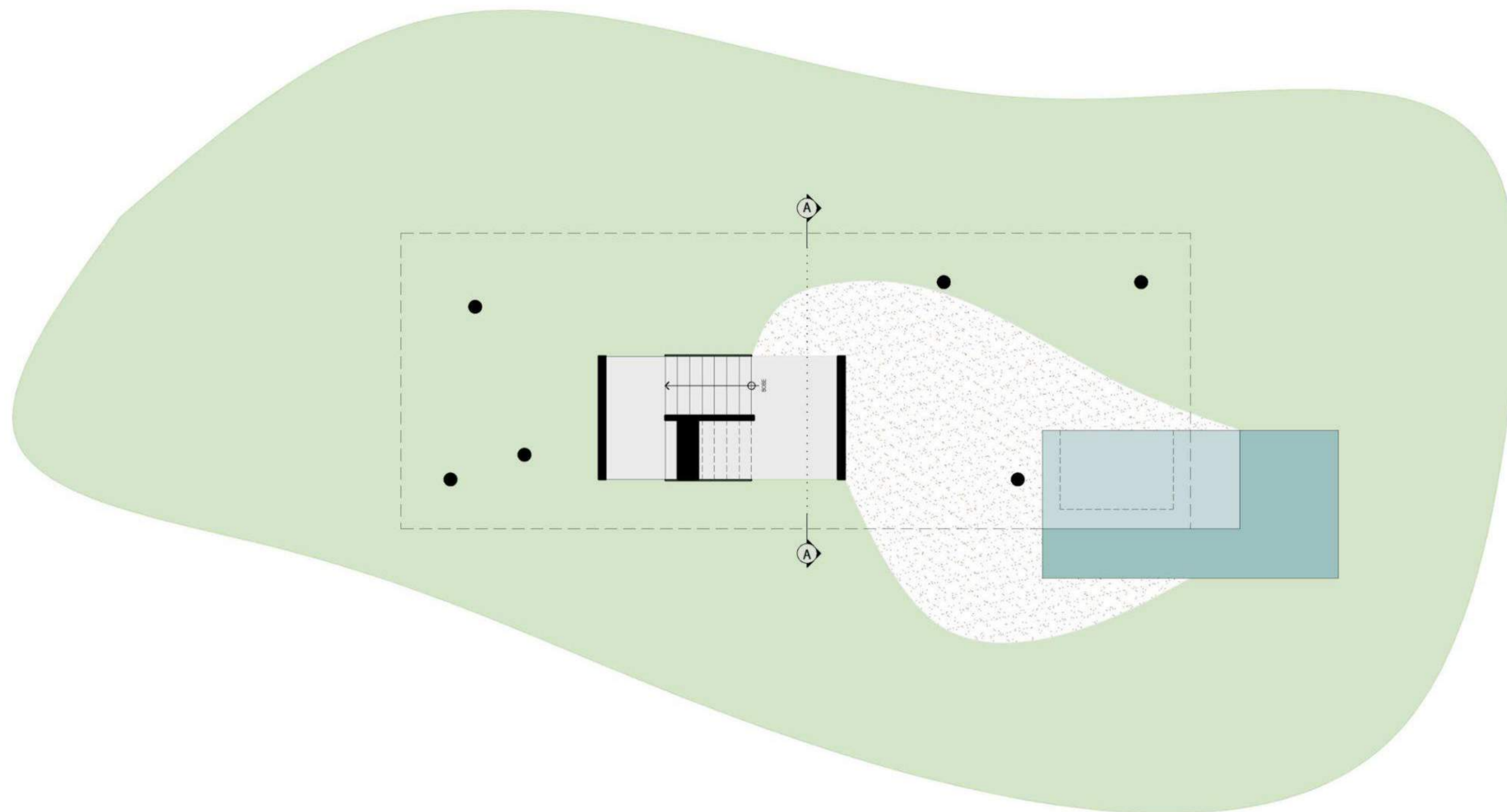
Chalés . Implantação



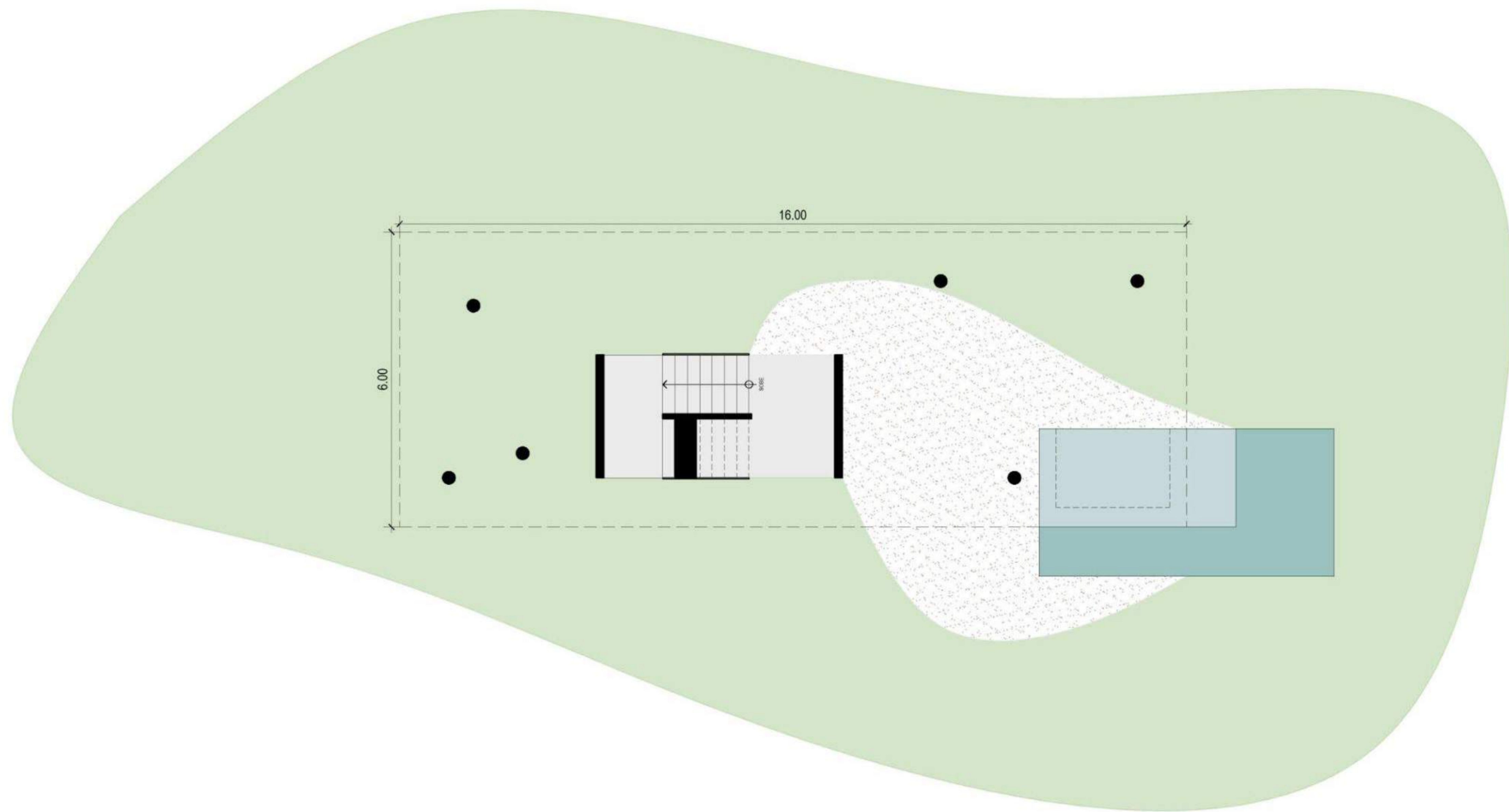
Chalés . Implantação



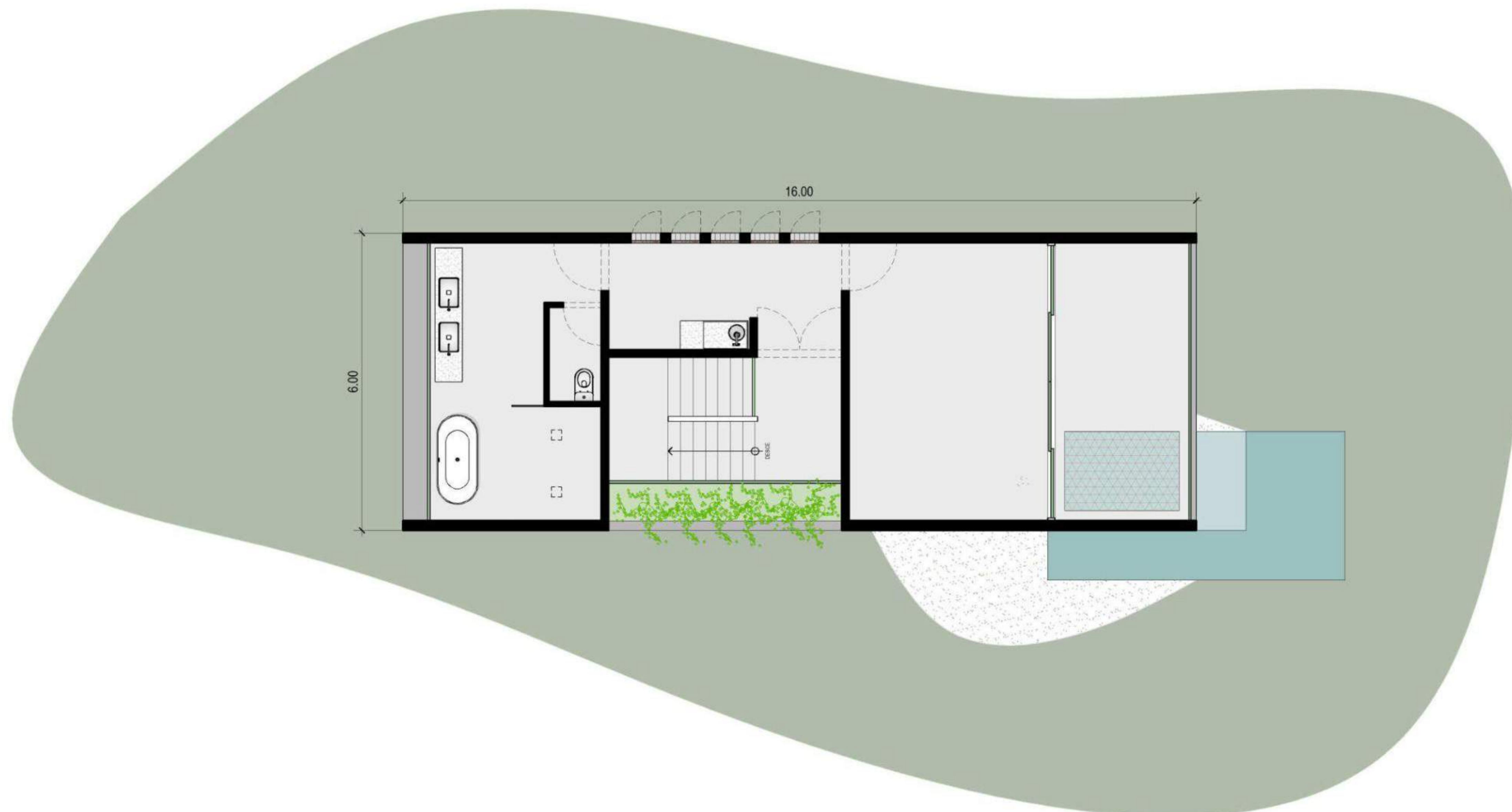
Planta Baixa . Térreo . Chalés



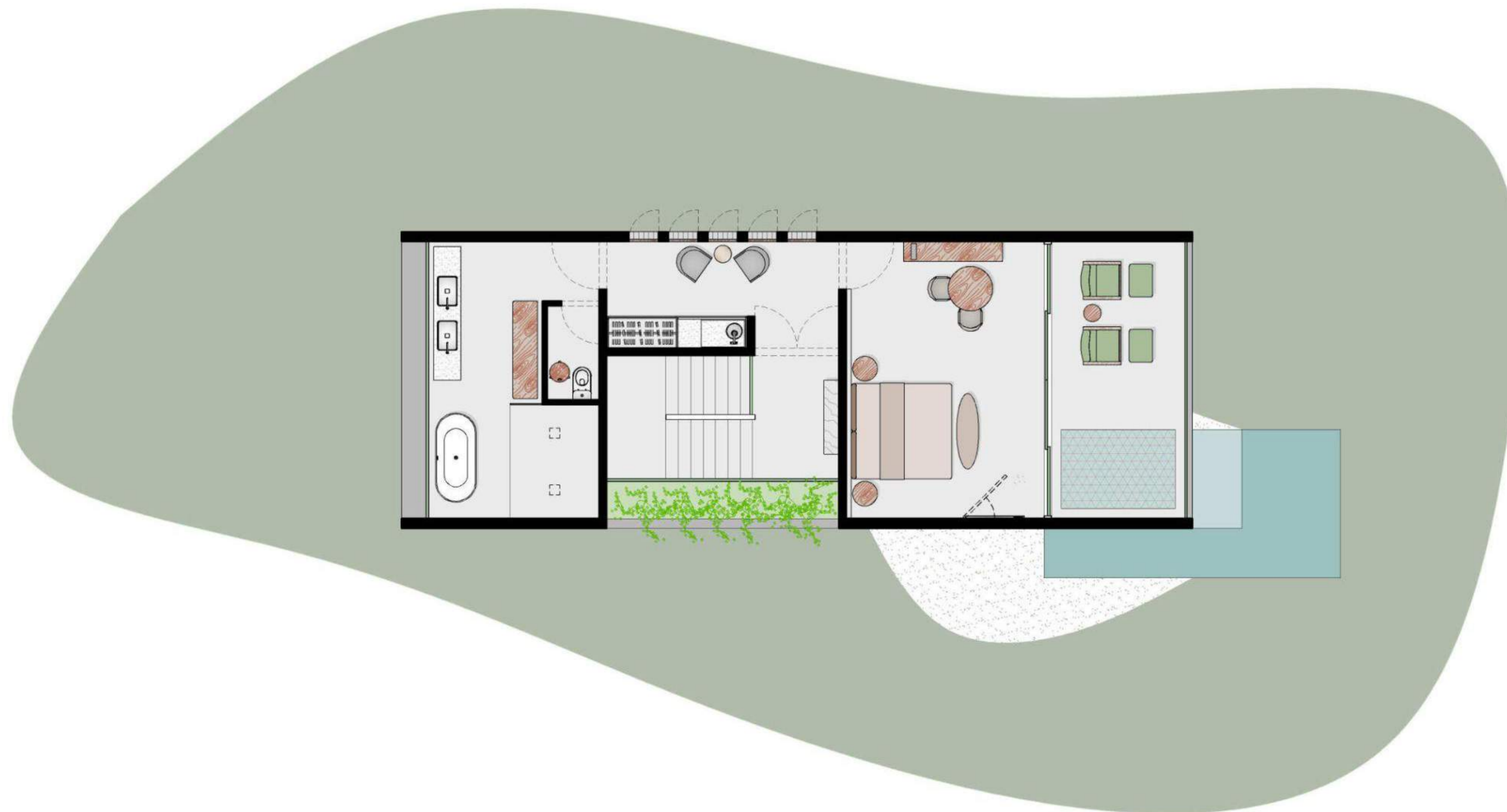
Planta Baixa . Térreo . Chalés



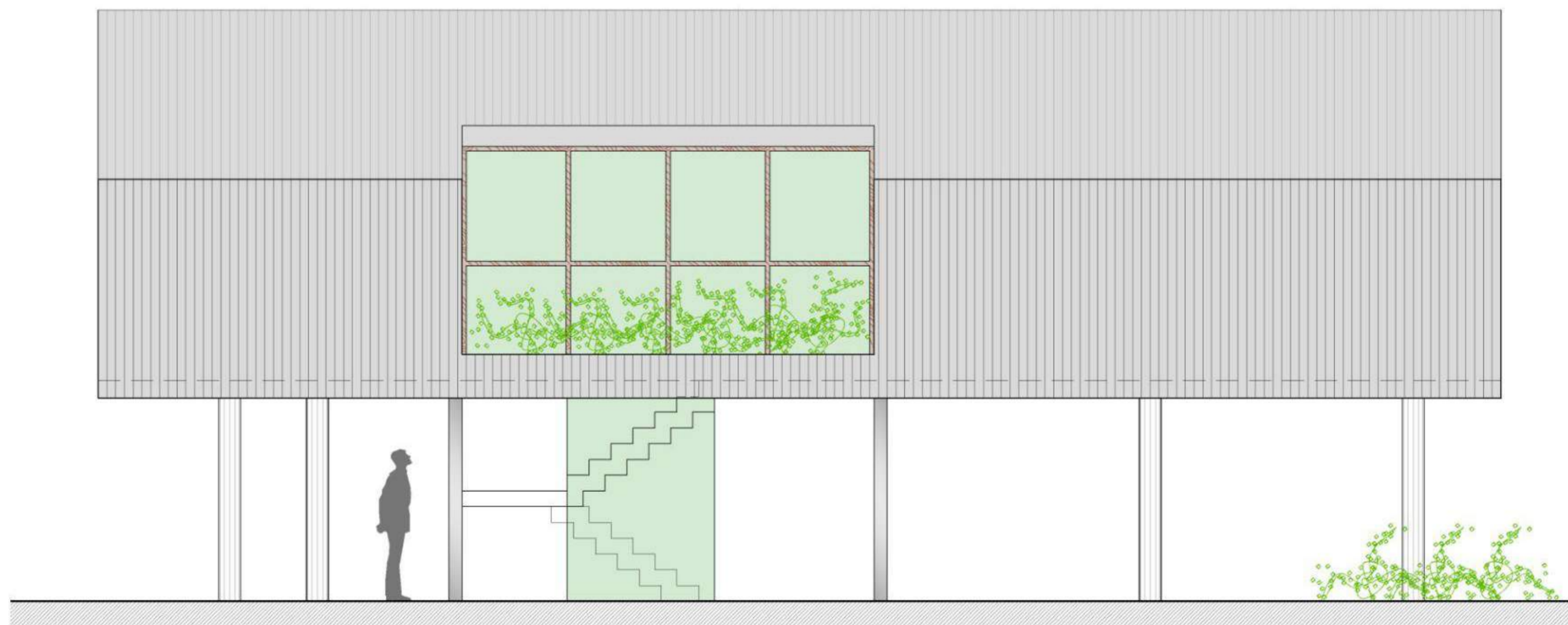
Planta Baixa . 1º andar . Chalés



Planta Baixa . 1º andar . Layout . Chalés



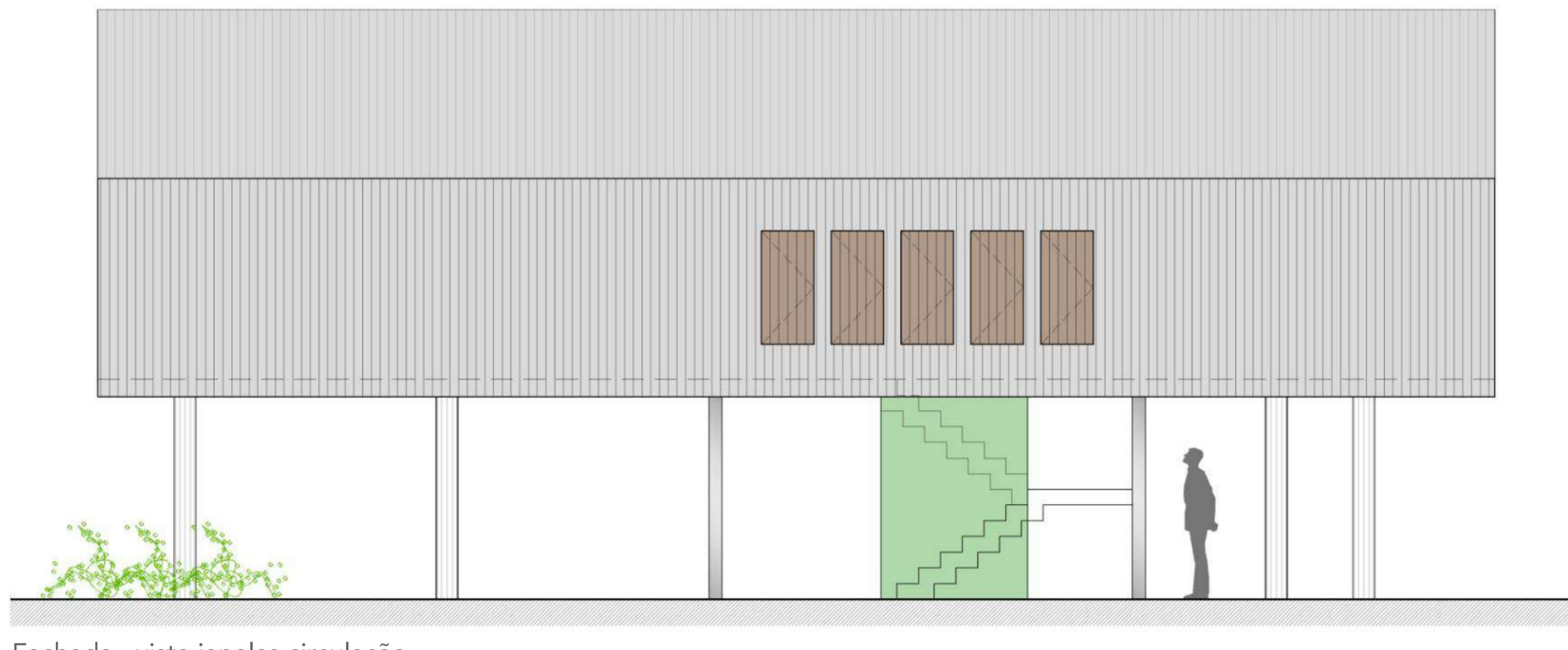
Fachadas . Chalés



Fachada . vista varanda escada



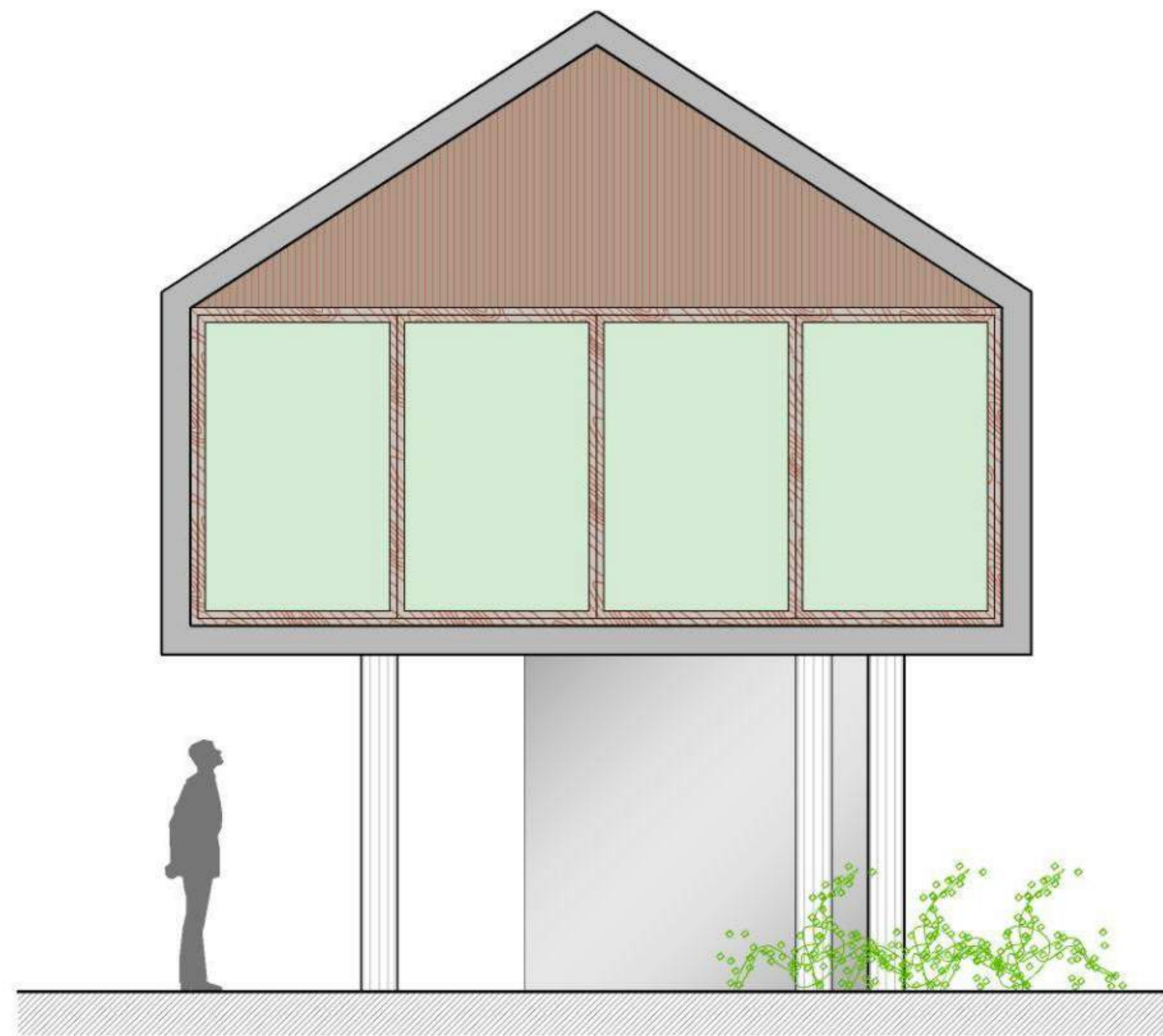
Fachadas . Chalés



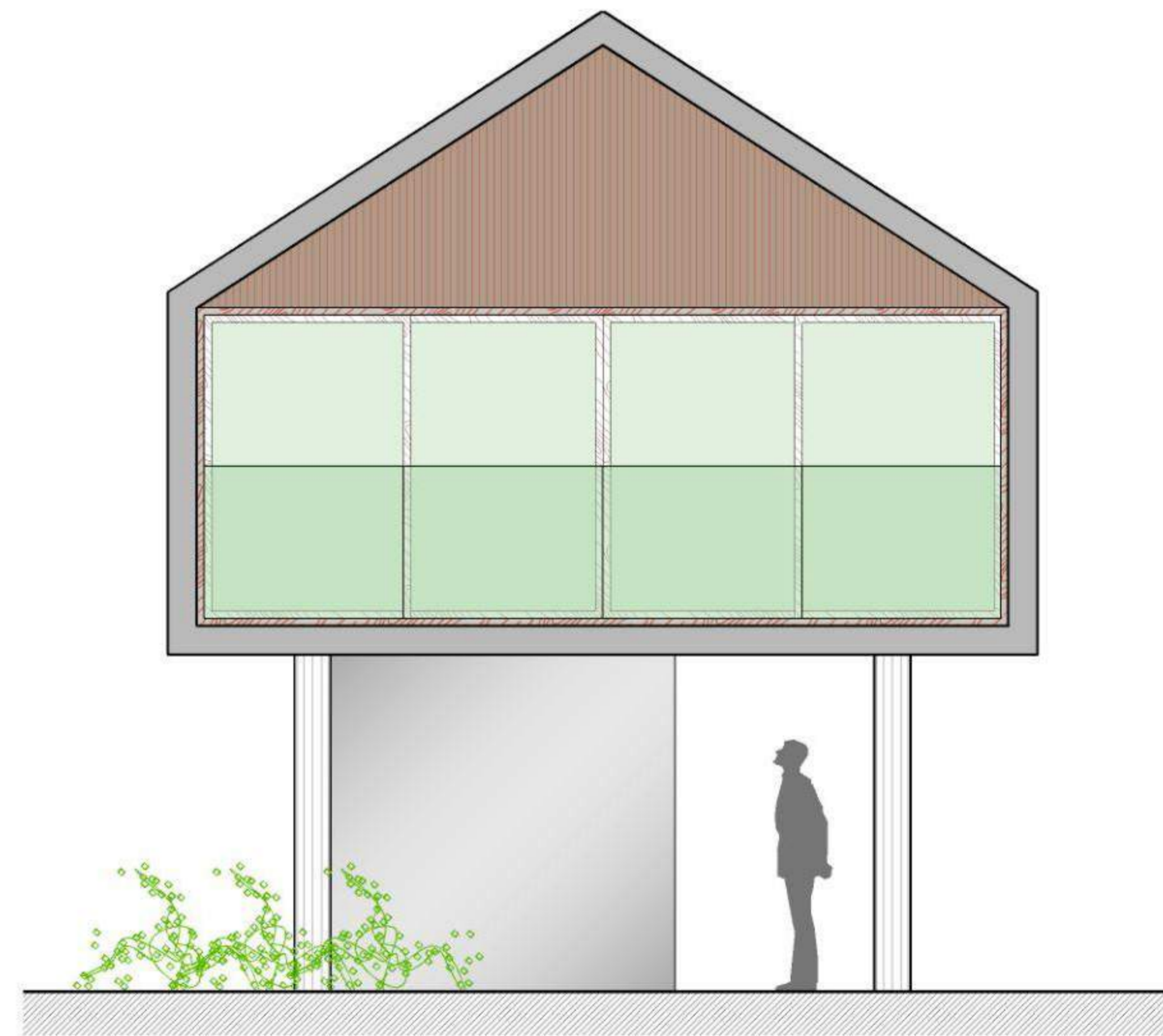
Fachada . vista janelas circulação



Fachadas . Chalés



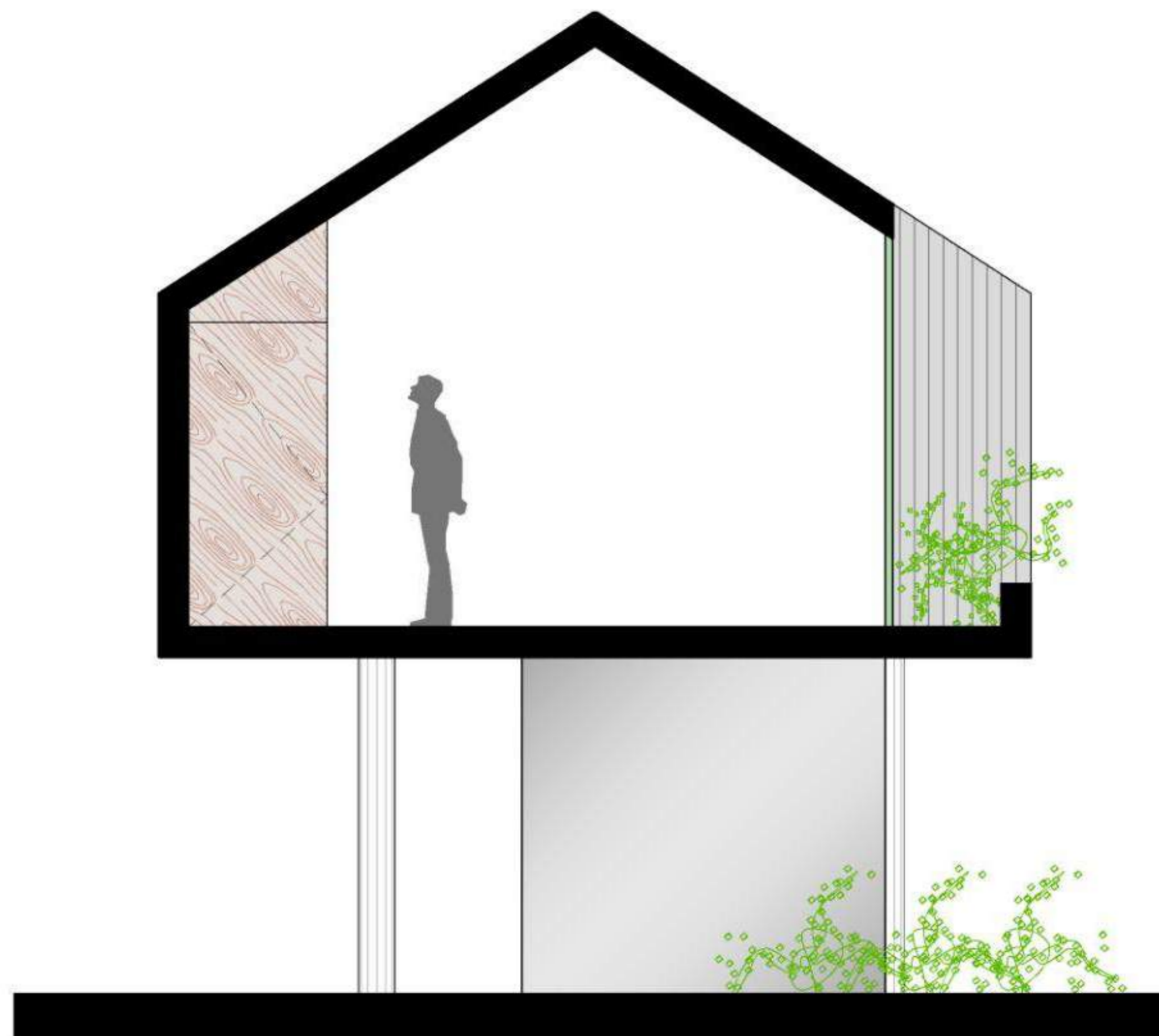
Fachada . vista janela banho



Fachada . vista varanda



Corte aa . Chalés



Corte aa . Vista entrada quarto



Condomínio Cecê Santos . Praia de Nova Cruz Rua Aurora Bela 30. Nova Cruz . Igarassu - PE

*Declaração de confidencialidade: A proposta e os materiais anexados neste documento contêm informações comerciais confidenciais e de propriedade do Santos e Santos arquitetura. Esses materiais podem ser impressos ou fotografados apenas para fins relacionados ao projeto proposto e não devem ser compartilhados com outras partes.



Limites terreno . Rua Aurora Bela 30. Nova Cruz . Igarassu - PE

Google Maps praia de nova cruz pernambuco
Rua Aurora Bela, 30. Nova Cruz - PE



Imagens ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2024 20 m



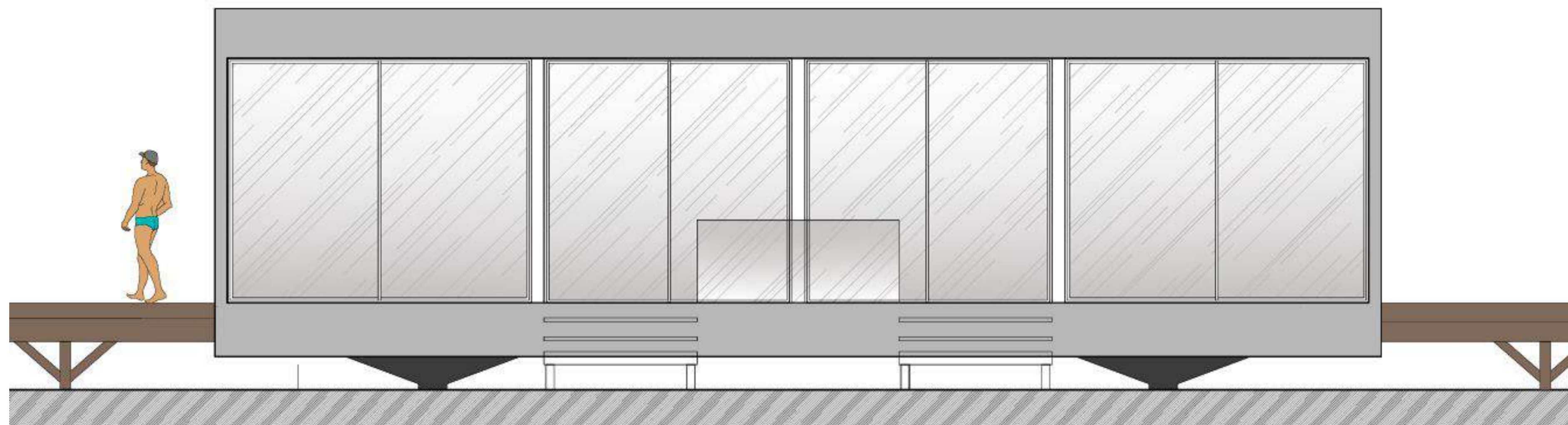
Bangalôs



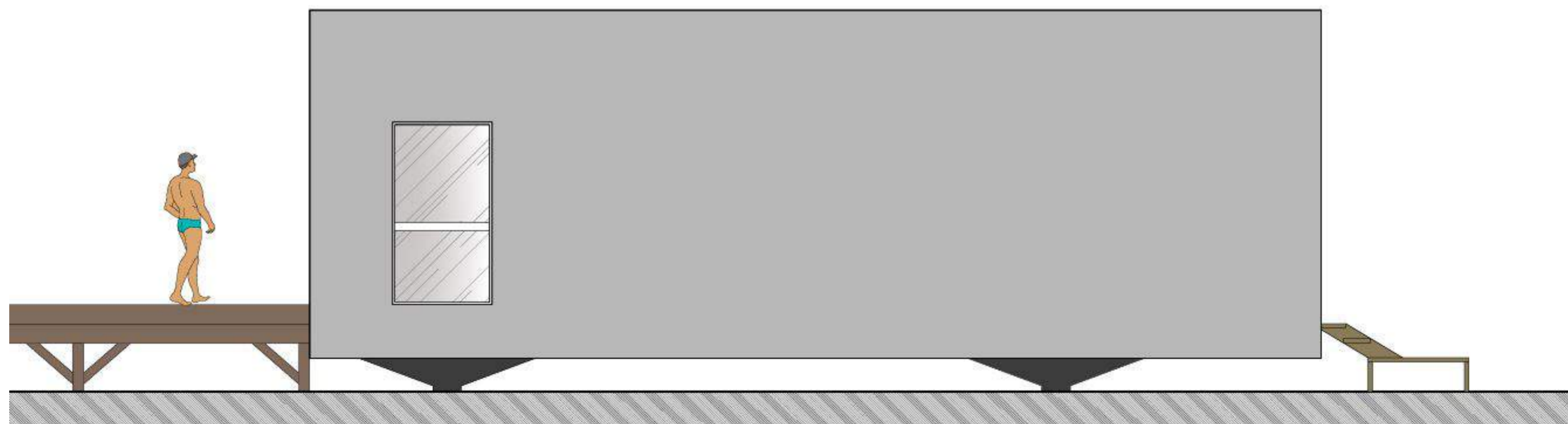
Planta Baixa . Térreo . Layout . Bangalôs Tipo



Fachadas . Bangalô Tipo



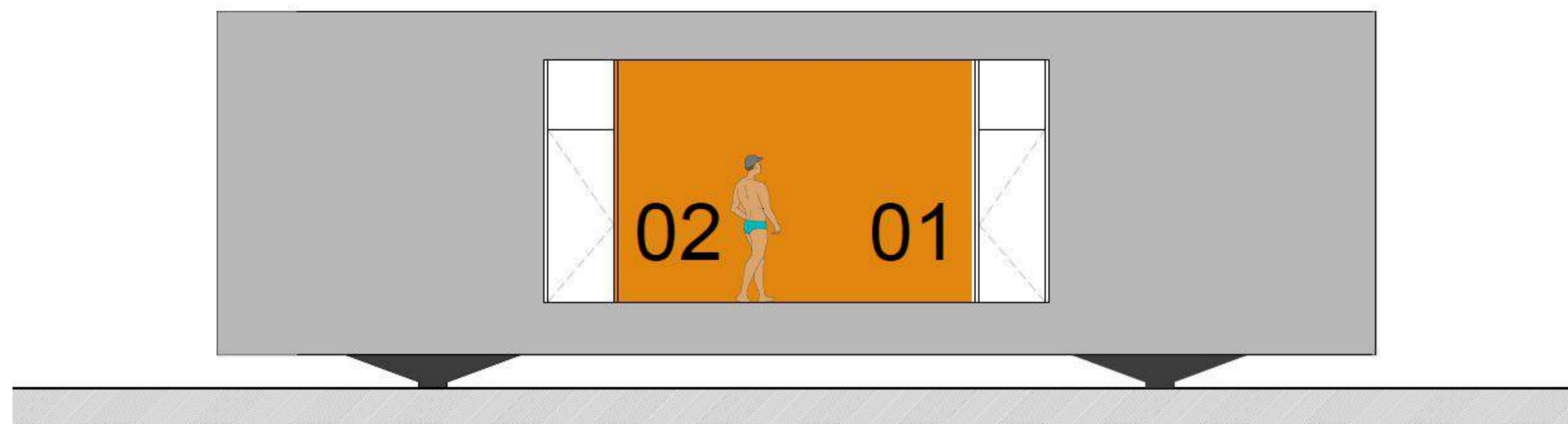
Fachada 01 - Bangalô Tipo



Fachada 02 . Bangalô tipo



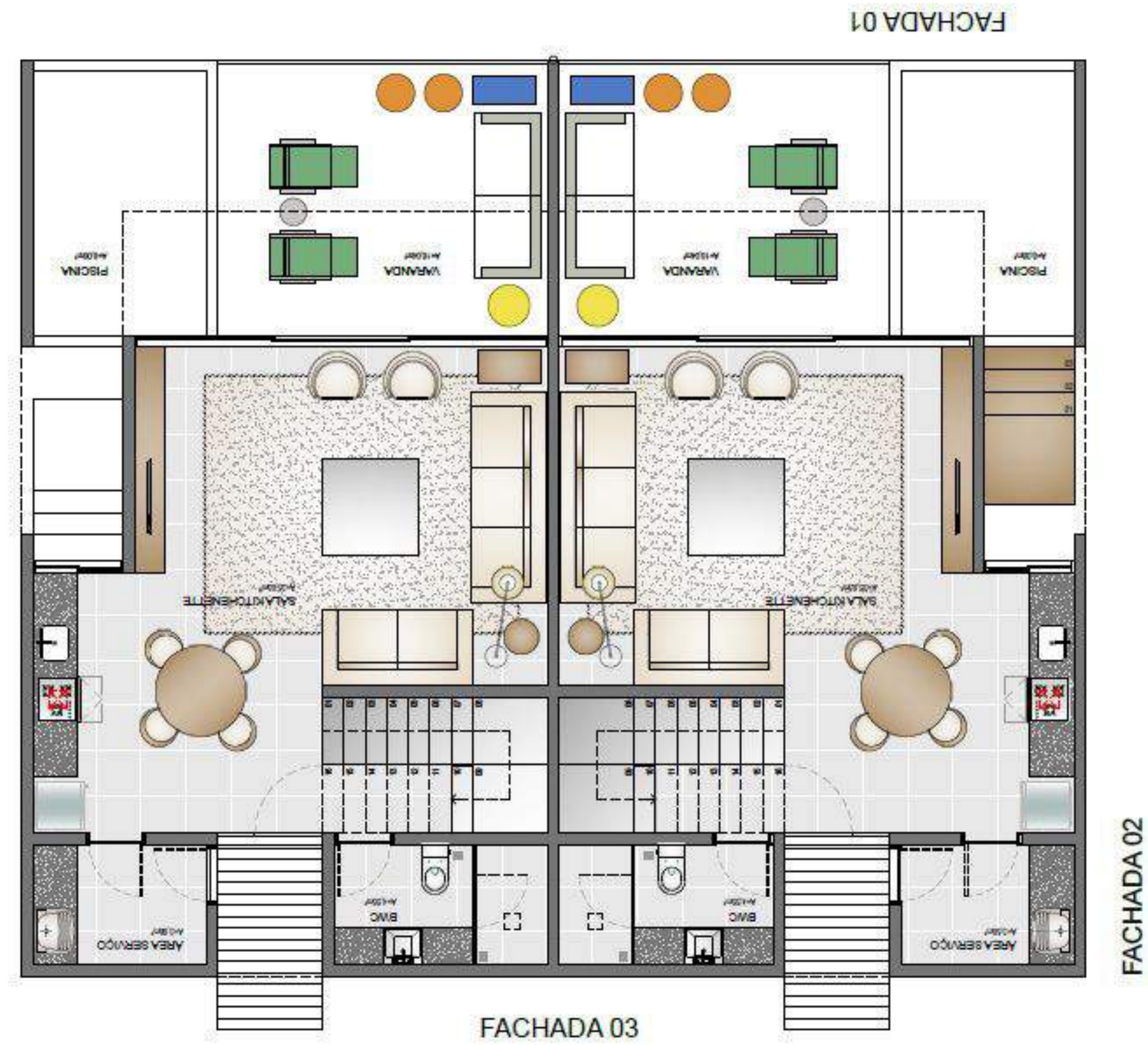
Fachadas . Bangalô Tipo



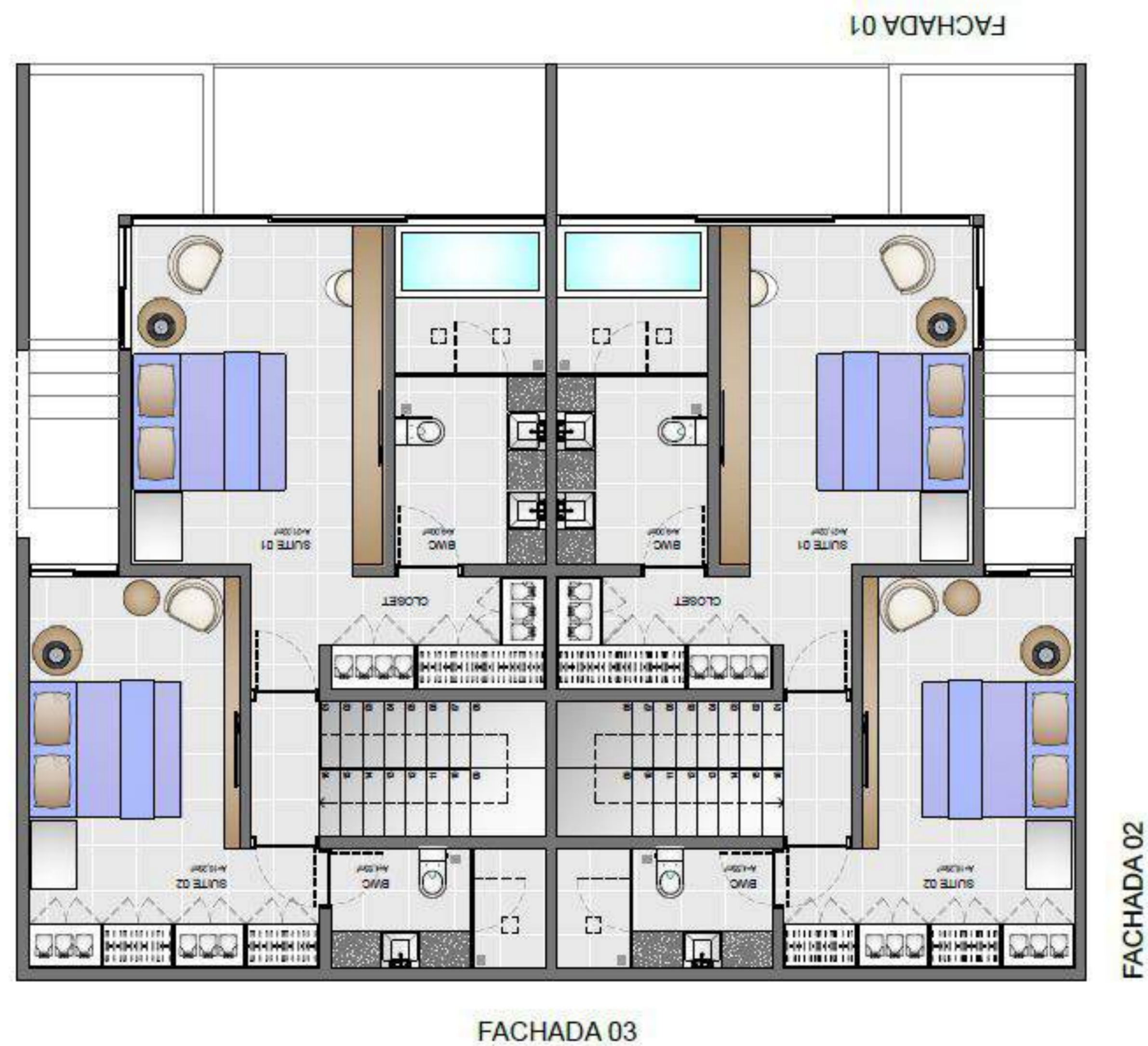
Fachada 03 - Bangalô Tipo



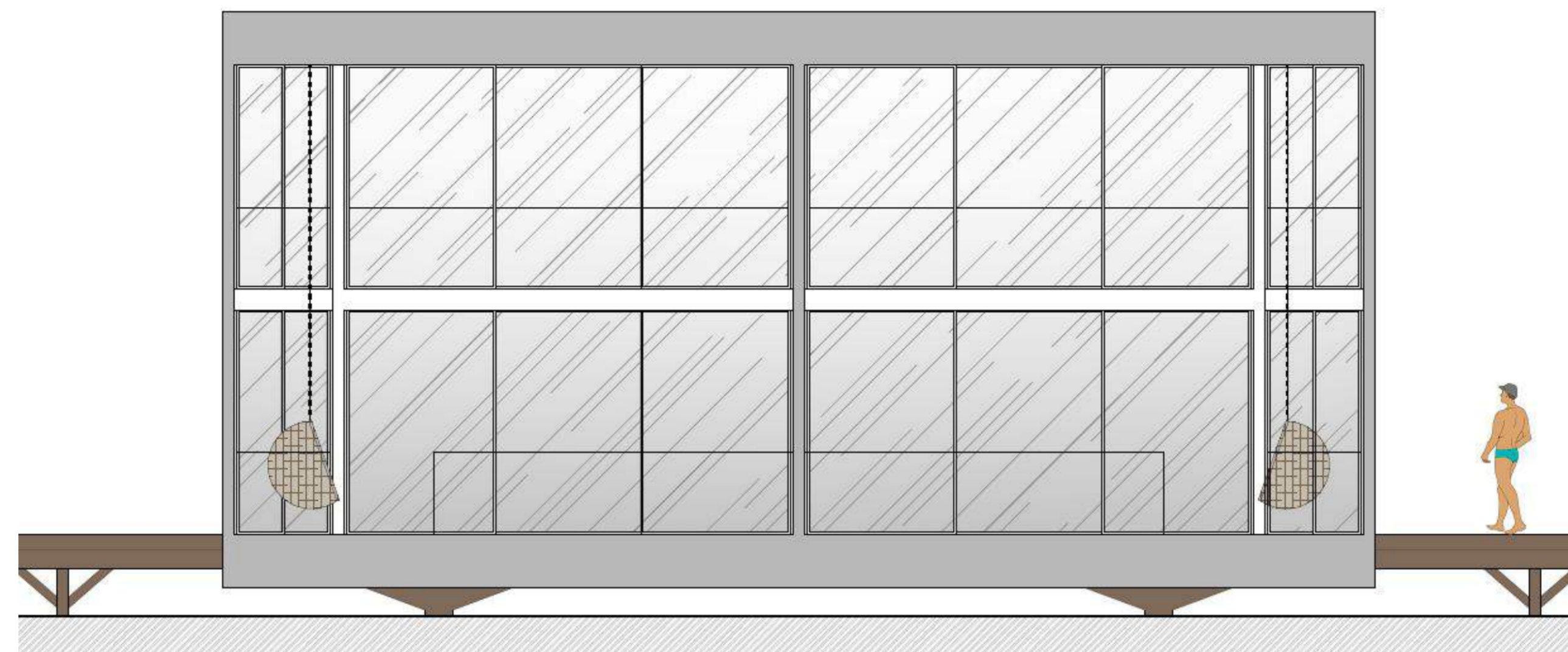
Planta Baixa . Térreo . Layout . Bangalô Duplex . Opção 01



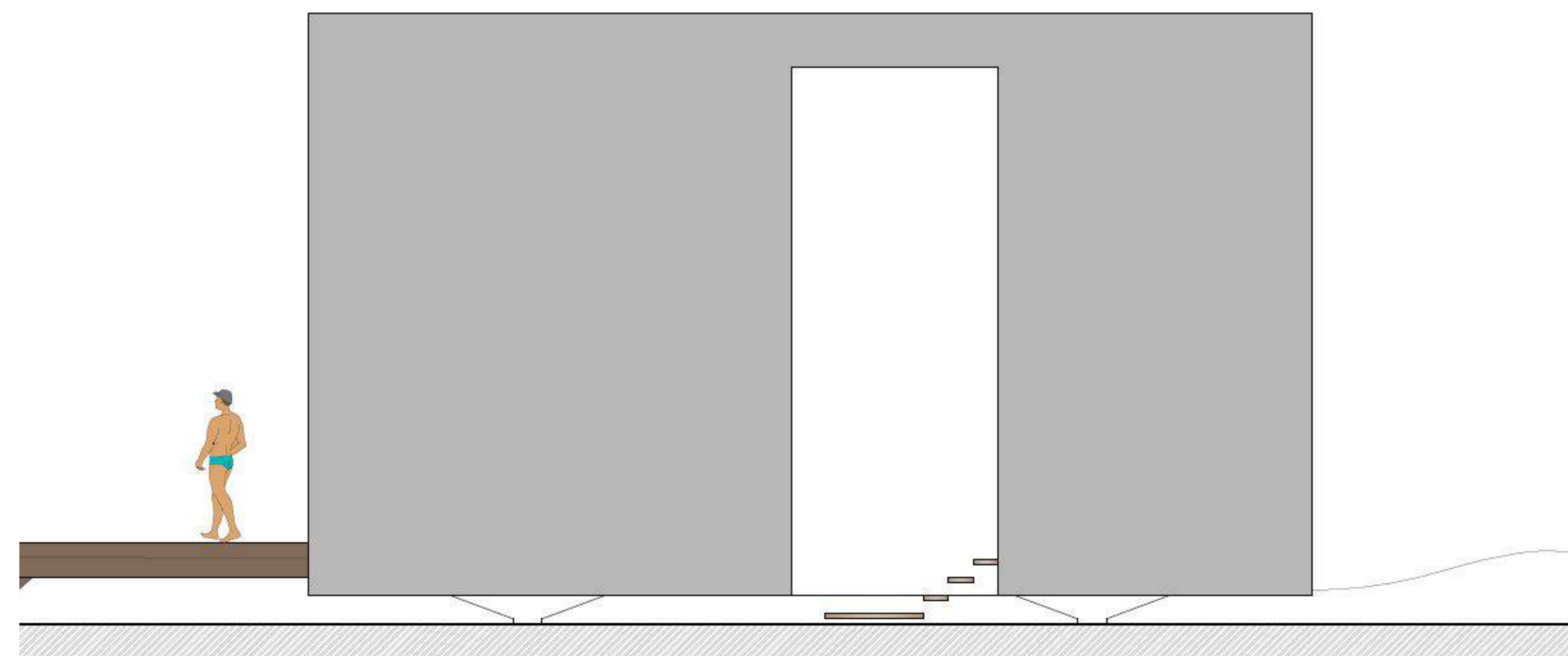
Planta Baixa . 1º Pavto . Layout . Bangalô Duplex . Opção 01



Fachadas . Bangalô Duplex . Opção 01



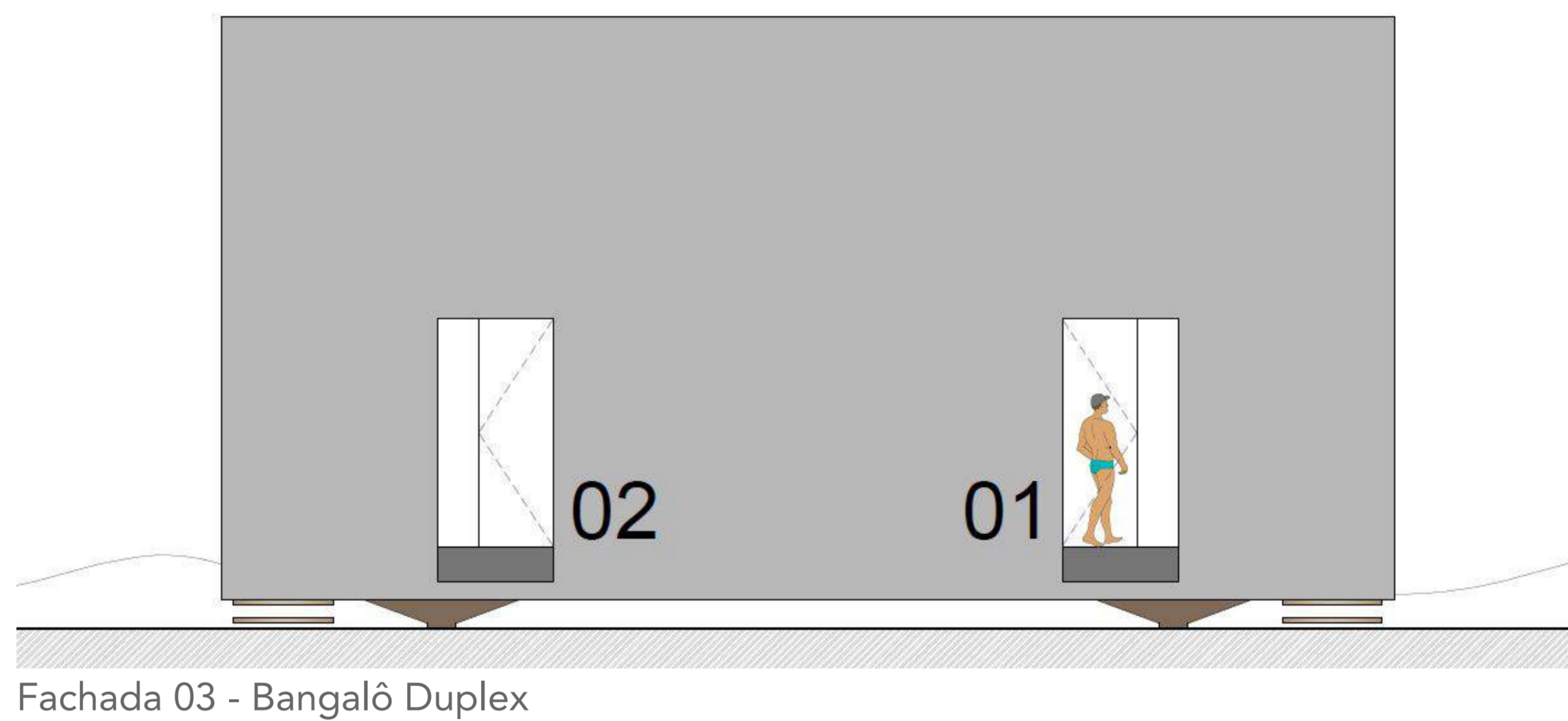
Fachada 01 - Bangalô Duplex



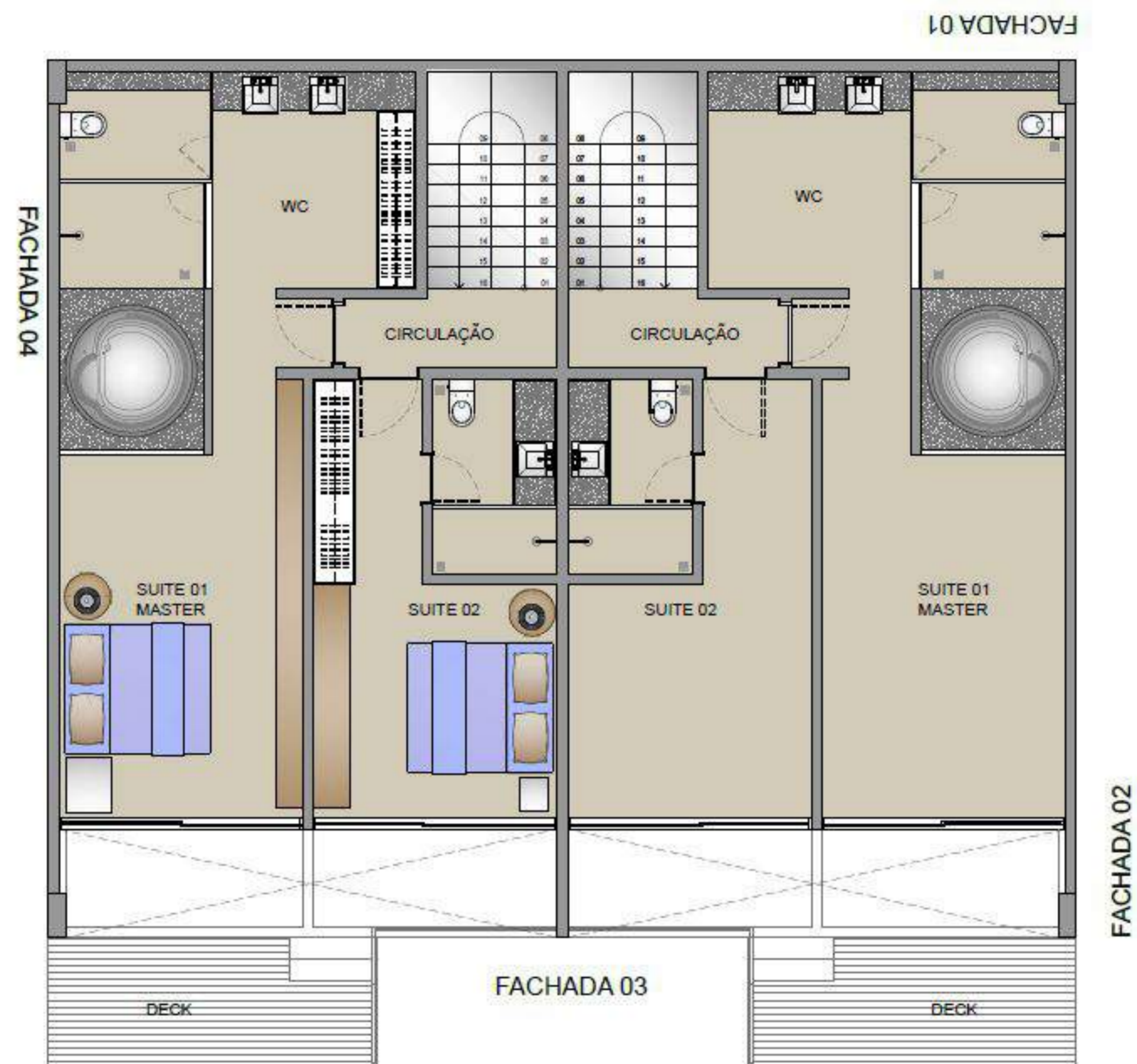
Fachada 02 . Bangalô Duplex



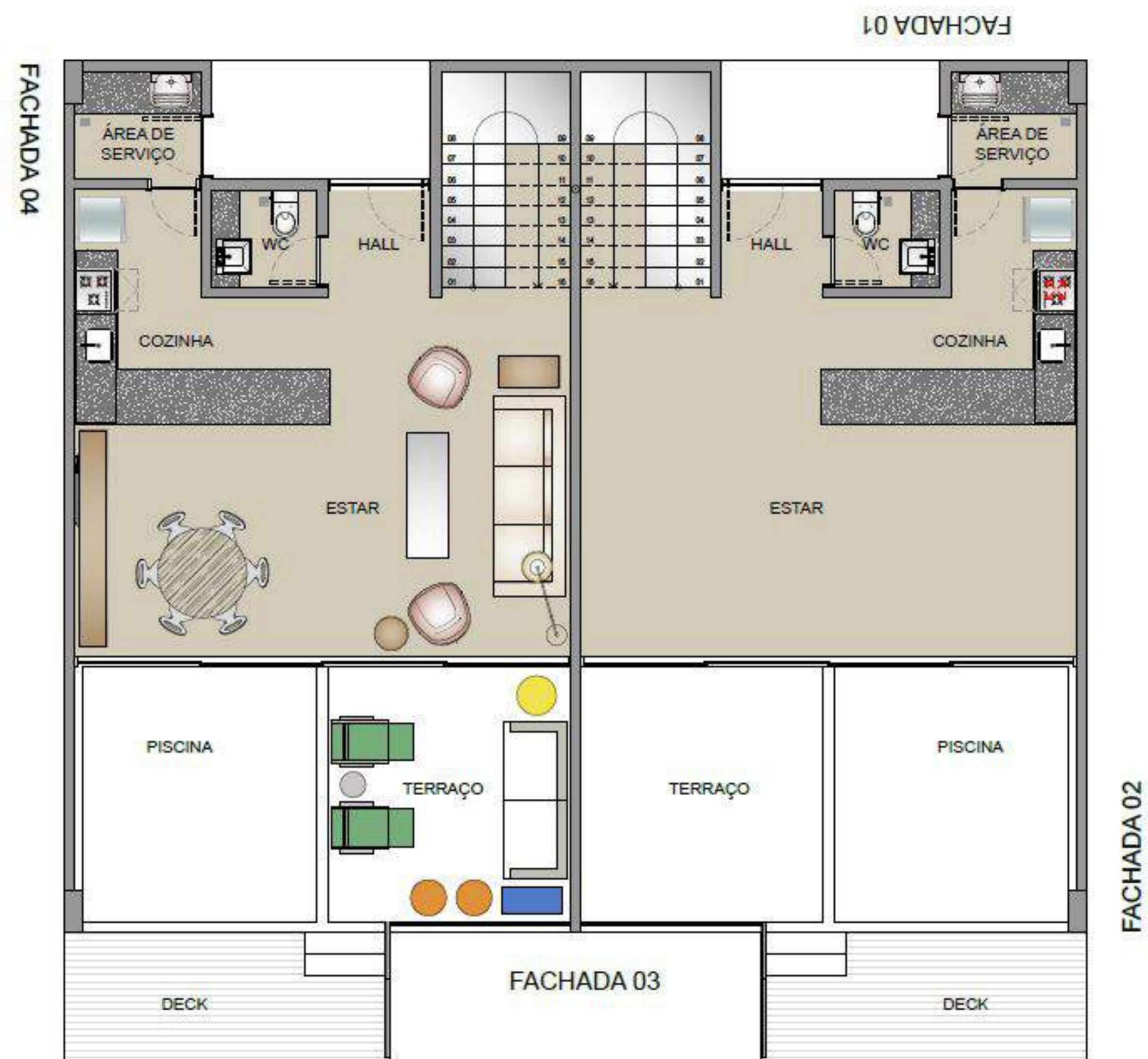
Fachadas . Bangalô Duplex . Opção 01



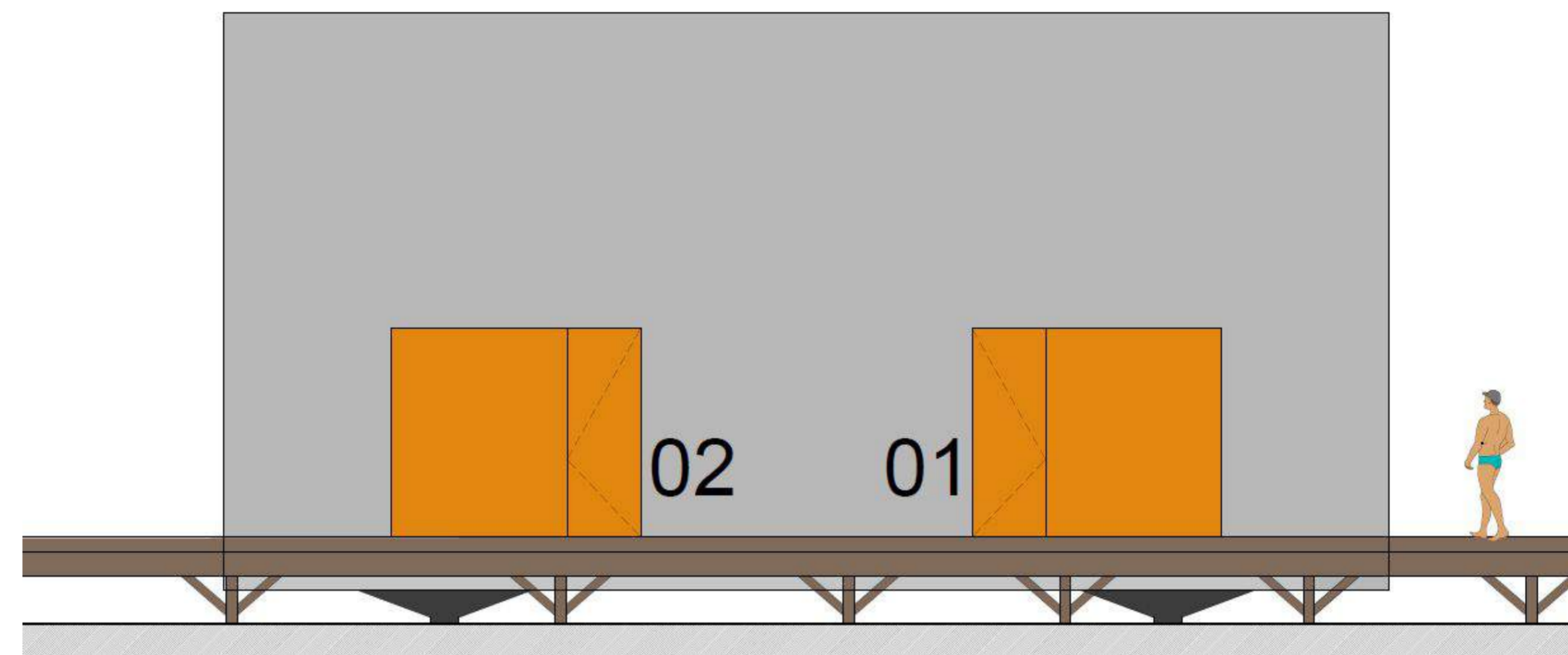
Planta Baixa . 1º Pavto . Layout . Bangalô Duplex . Opção 02



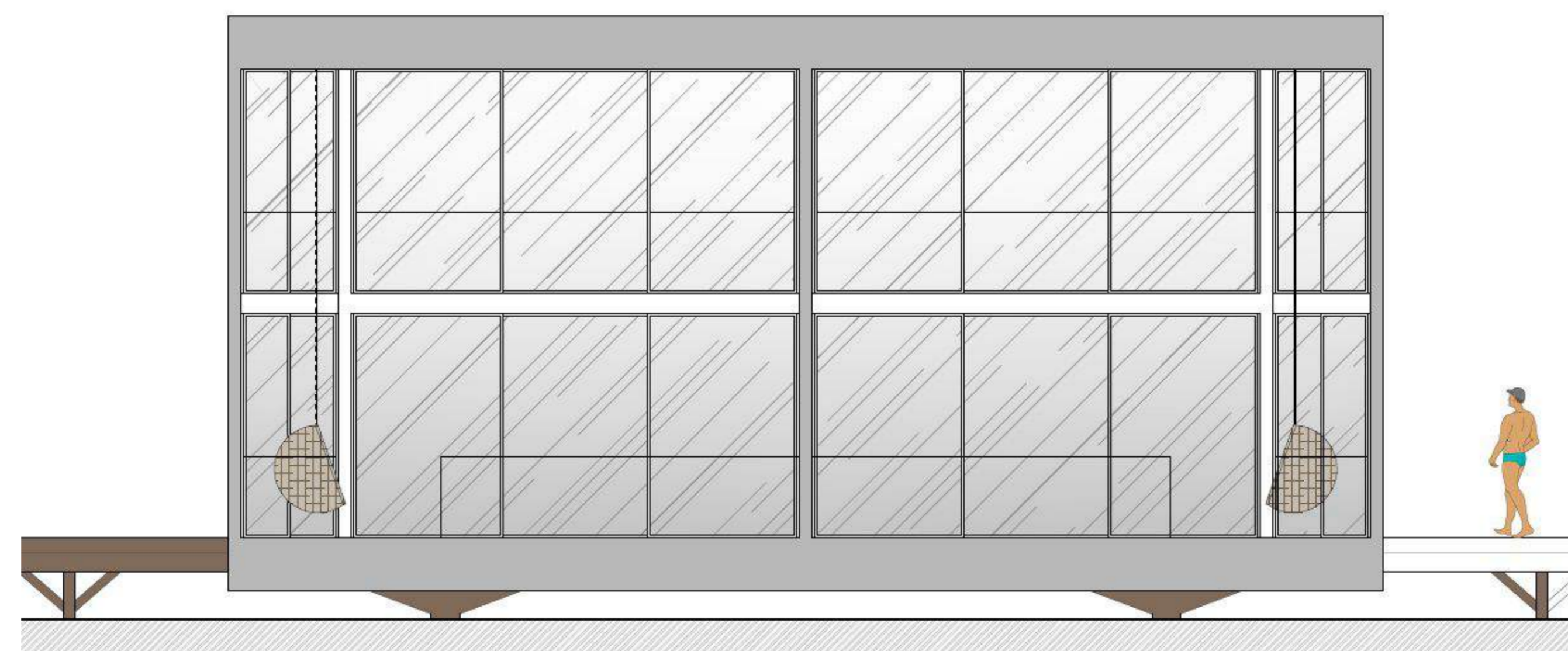
Planta Baixa . 1º Pavto . Layout . Bangalô Duplex . Opção 02



Fachadas . Bangalô Duplex . Opção 02



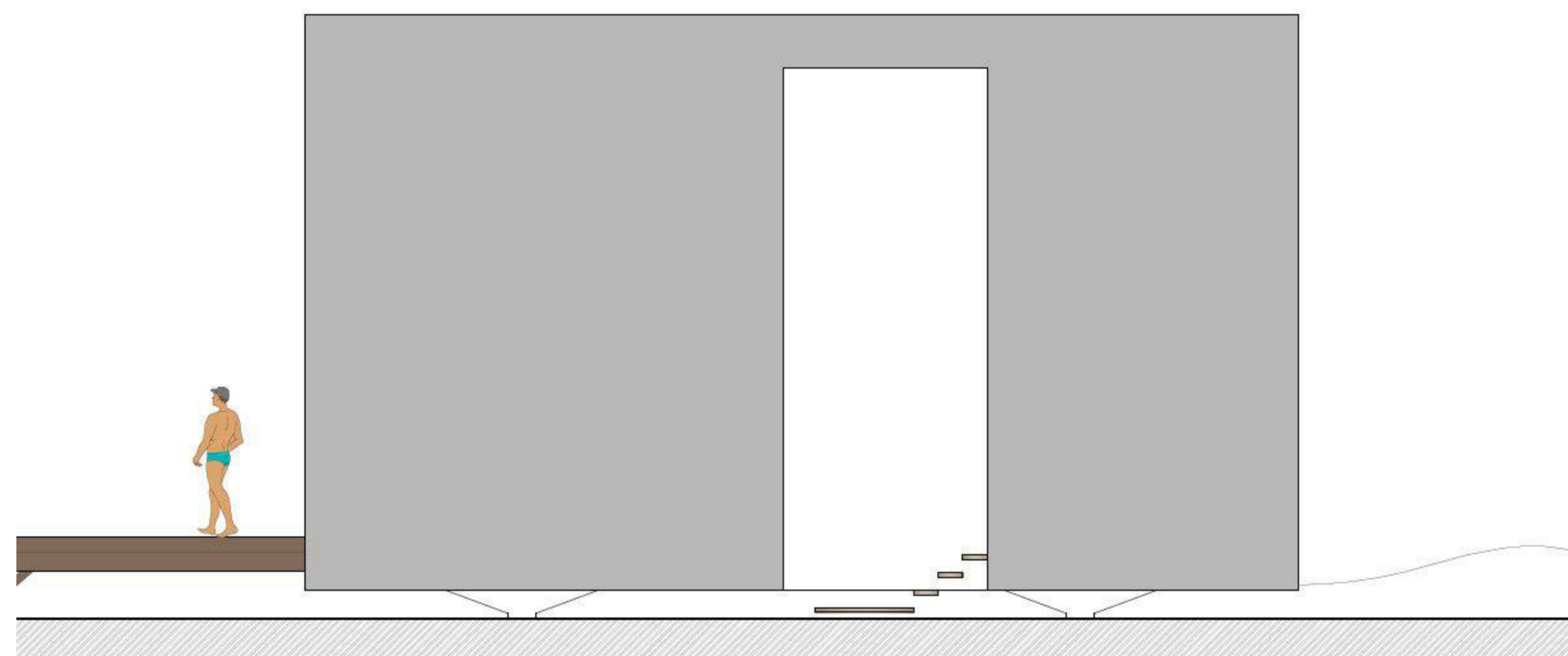
Fachada 01 - Bangalô Duplex



Fachada 02 . Bangalô Duplex



Fachadas . Bangalô Duplex . Opção 02



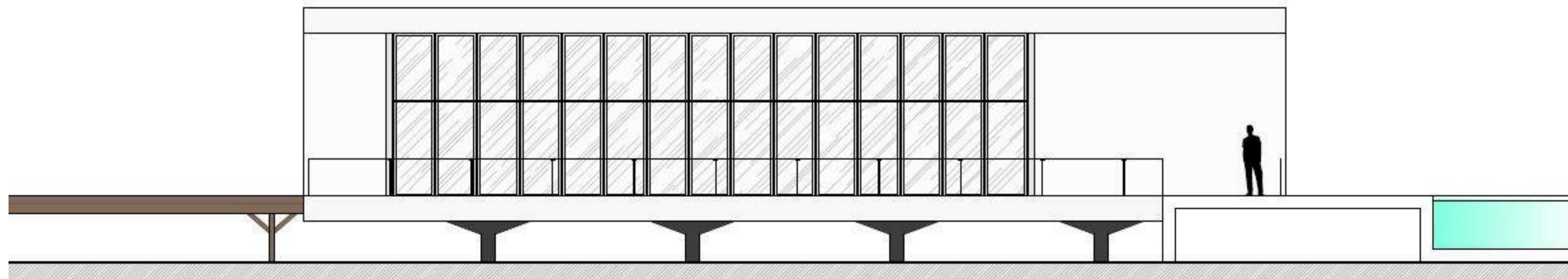
Fachada 03 - Bangalô Duplex



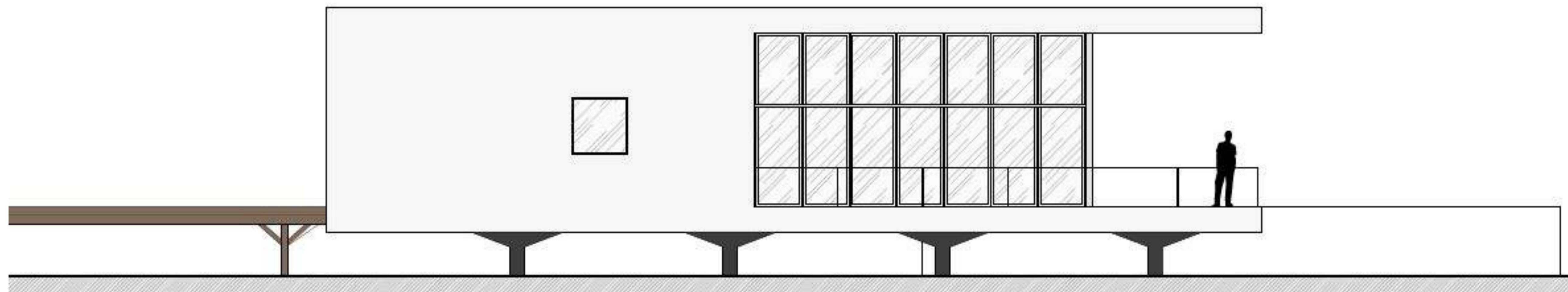
Planta Baixa . Layout . Lounge



Fachadas . Lounge



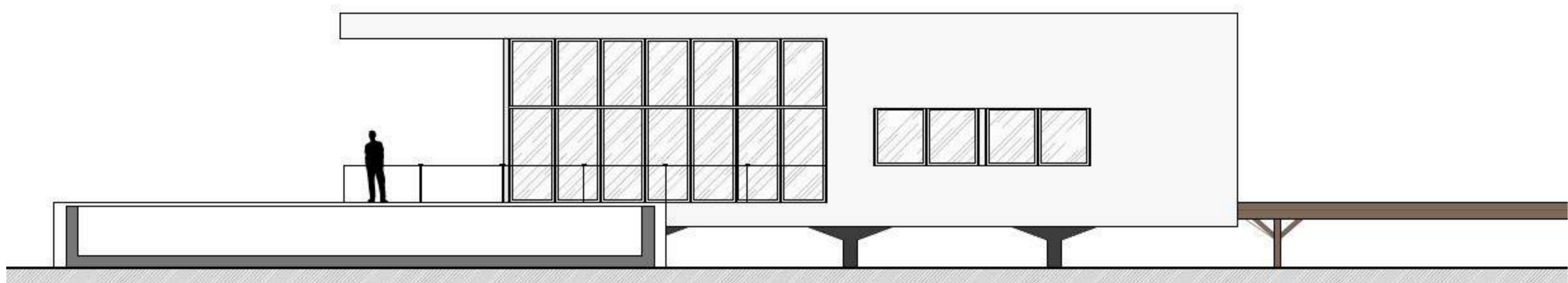
Fachada 01 - Lounge



Fachada 02 . Lounge



Fachadas . Lounge



Fachada 03 - Lounge

