



MEDEIROS
& MEDEIROS
COSTA BEBER
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

GRUPO BREITHAUPT

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 5009853-
93.2020.8.24.0036

13º Relatório Mensal de Atividades.

Competência: outubro/2021

Apresentado em dezembro de 2021



**MEDEIROS
& MEDEIROS
COSTA BEBER**
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

ÍNDICE

RELATÓRIO MENSAL
DE ATIVIDADES (RMA)



ÍNDICE

1. **INTRODUÇÃO**
 1. Cronograma processual
 2. Aspectos jurídicos

2. **RESUMO DAS ATIVIDADES**
 1. Resultados
 2. Quadro de colaboradores
 3. Fluxo de caixa
 4. Endividamento concursal
 5. Endividamento extraconcursal
 6. Acompanhamento do Administrador Judicial

3. **DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS**
 1. Estrutura societária
 2. Filiais
 3. Fotos

4. **DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS**
 1. Balanço Patrimonial
 2. Demonstrativo de Resultado
 3. Demonstração do Fluxo de Caixa

5. **DÍVIDA TRIBUTÁRIA**

6. **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
 1. Meios de recuperação
 2. Proposta de pagamento

INTRODUÇÃO

O presente relatório reúne, de forma sintética, as informações operacionais, financeiras, econômicas e processuais da recuperação judicial do Grupo Sagres.

Os dados foram coletados e analisados pela Medeiros & Medeiros Administração Judicial, na qualidade de administradora judicial das empresas recuperandas.

As informações são extraídas dos autos da recuperação judicial, principalmente no que tange às informações processuais, contábeis e financeiras, das visitas técnicas ocorridas na sede da empresa e de reuniões com os procuradores e representantes das recuperandas.

O Relatório Mensal de Atividades reflete a análise técnica contábil, limitada às informações disponibilizadas, não exaustivas, sobre a situação das empresas.

As recuperandas vêm cumprindo suas obrigações processuais, com a apresentação das contas demonstrativas mensais (art. 52, IV, da LREF). O prazo para envio das informações contábeis é o dia 25 do mês subsequente. Esta Administração Judicial recebeu as informações de outubro dentro do prazo, em 19/11/2021. Os questionamentos realizados no dia 25/11/2021 foram respondidos no dia 29/11/2021.

Informações acerca das suas atividades são prestadas à Administração Judicial e aos credores, quando solicitadas.

Todos os documentos que serviram de base para a elaboração do presente relatório estão disponíveis para consulta no site www.administradorjudicial.adv.br. Informações adicionais podem ser obtidas diretamente com a Medeiros & Medeiros Administração Judicial.

1. INTRODUÇÃO - ASPECTOS JURÍDICOS

CRONOGRAMA PROCESSUAL DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Data	Evento	Lei 11.101/05	Data	Evento	Lei 11.101/05
03/08/2020	Ajuizamento do Pedido de Recuperação		09/12/2020	Fim do prazo para apresentar impugnações ao Juízo (10 dias após publicação do 2º Edital)	art. 8º
05/08/2020	Deferimento do Processamento da Recuperação.	art. 52, inciso I, II, III, IV e V e § 1º	30/03/2021	Publicação do Edital de convocação para votação do PRJ - AGC (15 dias de antecedência da realização da AGC)	art. 56, § 1º
18/08/2020	Publicação do deferimento no D.O.		04/05/2021	1ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, inciso I
04/09/2020	Publicação do 1º Edital pelo devedor.	art. 52, § 1º	18/05/2021	2ª Convocação da Assembleia Geral de Credores	Art. 36, inciso I
28/09/2020	Fim do prazo para apresentar habilitações e divergências ao AJ (15 dias da publicação do 1º Edital)	art. 7º, § 1º		Homologação do PRJ	
19/10/2020	Apresentação do Plano de Recuperação ao Juízo (60 dias após publicação do deferimento da recuperação)	art. 53		Fim do prazo de recuperação judicial (se cumpridas todas as obrigações previstas no PRJ que se vencerem em até 2 anos após a concessão de recuperação judicial)	art. 61
25/11/2020	Publicação de aviso sobre o recebimento do PRJ no D.O.	art. 53, § Único	Nota: Quadro elaborado pela Administradora Judicial com base nos processos previstos na Lei 11.101/05 e as datas de suas ocorrências conforme o trâmite processual.		
08/02/2021	Fim do prazo para apresentar objeções ao PRJ	art. 53, § Único e art. 55, § Único			
25/11/2020	Publicação do Edital pelo AJ - 2º Edital	art. 7º, § 2º		Eventos ocorridos	
				Data estimada	

1. INTRODUÇÃO - ASPECTOS JURÍDICOS

ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL

SITUAÇÃO ATUAL DO PROCESSO

Aguarda-se deliberação do juízo acerca da homologação do Plano e concessão da Recuperação Judicial.

PRINCIPAIS EVENTOS DO PROCESSO

- O pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado em 03.08.2020, tendo seu processamento deferido em 05.08.2020 (evento 06).
- O edital do art. 52, §1º e aviso do art. 7º, §1º, da Lei 11.101/2005 foi publicado em 04.09.2020, abrindo prazo de 15 (quinze) dias aos credores para, querendo, apresentassem ao Administrador Judicial suas habilitações ou divergências quanto aos créditos relacionados, com decurso na data de 28.09.2020.
- Em 05.10.2020, a fim de não tumultuar o processo de Recuperação Judicial, o juízo determinou a abertura de dois incidentes, sendo um para que a Recuperanda apresente as contas demonstrativas mensais (5013073-02.2020.8.24.0036) e outro para que sejam anexadas procurações e documentos que acompanham, de credores e terceiros interessados (5013042-79.2020.8.24.0036). Ainda, em mesma decisão, restou deferido, à pedido da Recuperanda, dentre outros, a constituição de garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 20.080 do CRI de Jaraguá/SC, bem como a venda de alguns bens móveis do ativo circulante.
- Em 19.10.2020 as Recuperandas apresentaram o Plano de Recuperação Judicial (evento 289).
- O edital do art. 7, §2º e aviso do art. 53§único foi publicado em 25/11/2020, abrindo o prazo de 10 (dez) dias para impugnação contra a relação de credores (findado em 09/12/2020), bem como 30 (trinta) dias para eventuais objeções ao Plano de Recuperação Judicial, com decurso em 08/02/2021.
- Em 22/02/2021 (evento 420) a Recuperanda postulou a prorrogação do *Stay Period* por mais 180 dias, liberação de valores de depósitos recursais em reclamações trabalhistas que tem por base créditos sujeitos à recuperação Judicial, bem como a intimação do Banco Santander para devolução de valores retidos em contas correntes e abstenção de realizar novas retenções.
- Proferido despacho em 18/03/2021, dentre outros, deferindo a prorrogação do *Stay Period* por mais 180 dias, deferindo a liberação dos depósitos recursais em reclamações trabalhistas em favor da Recuperanda, e determinando que o SANTANDER se abstenha de efetuar descontos ou retenções de valores nas contas bancárias das empresas, decorrentes da liquidação de eventuais débitos das empresas e sujeitos à recuperação judicial, notadamente quanto aos contratos CCB n. 3963130008760, CCB n. 00333963300000016420 e CCB n. 333963290000002370. Por fim, foram acolhidas as datas sugeridas pela Administração Judicial para a realização da assembleia geral de credores, na modalidade virtual.
- Em 30/03/2021 foi publicado o edital de convocação dos credores para a assembleia geral, na modalidade virtual, a ser realizada no dia 04/05/2021, às 10:00, em primeira convocação e, em segunda convocação, no dia 18/05/2021, às 10:00.
- A assembleia geral de credores, em primeira convocação, realizada em 04/05/2021, não restou instalada em razão da ausência de quórum.
- **Em 18/05/2021, instalada em segunda convocação, sobreveio a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com modificações realizadas em Ata, no ato da assembleia, pela maioria dos credores presentes.**
- No evento 532 foi noticiado que o administrador da Recuperanda *COMÉRCIO E INDÚSTRIA BREITHAUPT S/A* restou afastado do cargo de presidente da FECOMÉRCIO por suspeita de desvio de recursos, bens e serviços estatais. Ainda, há menção que nos autos da decisão liminar proferida, restou consignado que, de acordo com a representação, foi possível identificar a participação de pessoas jurídicas, dentre as quais cita-se a Recuperanda. Sobre os fatos, a Administração Judicial consignou no evento 586 que a documentação contábil e as operações realizadas pelas devedoras são objeto de análise e fiscalização mensal, sendo que todo e qualquer eventual indicio de operação irregular será imediatamente noticiado na Recuperação Judicial, bem como no presente incidente, para que, se for o caso, sejam adotadas providências pertinentes.

1. INTRODUÇÃO - ASPECTOS JURÍDICOS

ACOMPANHAMENTO PROCESSUAL

RECURSOS INTERPOSTOS

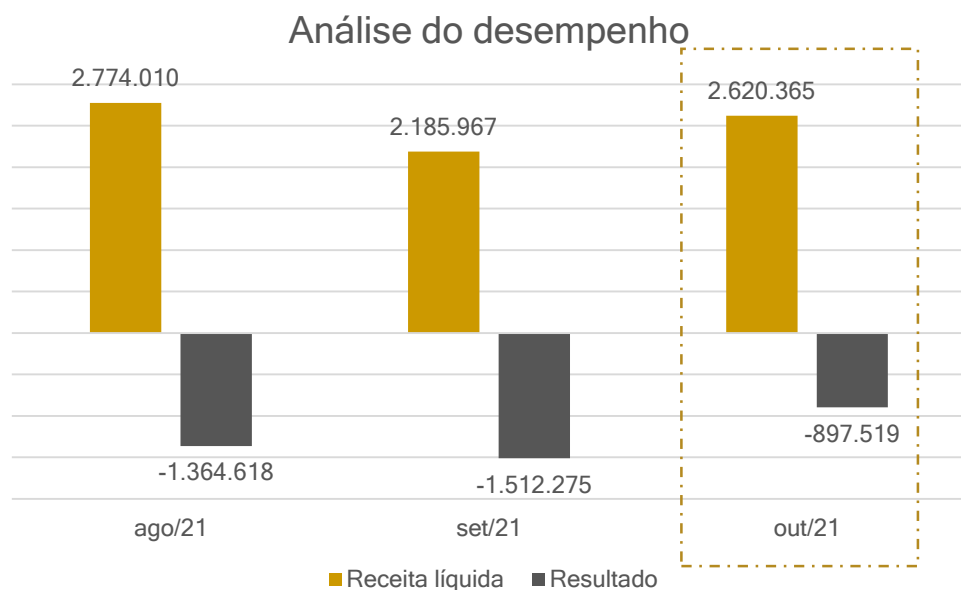
- **Agravo de Instrumento nº 5029525-98.2020.8.24.0000:** interposto pelas **Recuperandas** visando a minoração do percentual arbitrado a título de honorários à Administração Judicial. Apresentadas contrarrazões, o recurso aguarda julgamento. Em razão da homologação do acordo firmado entre as partes, o recurso foi julgado prejudicado. **Certificado trânsito em julgado em 29/04/2021.**
- **Agravo de Instrumento nº 5031701-50.2020.8.24.0000:** interposto por **FAUHY INVESTIMENTOS LTDA**, com pedido de efeito suspensivo, em face da decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial das empresas, postulando, em síntese, o indeferimento do processamento em decorrência de suposta ausência dos requisitos para a consolidação substancial ou, alternativamente, a distribuição em separado para cada uma das empresas. Recebido pela colenda Câmara, restou indeferido efeito suspensivo. **Aguarda julgamento.**
- **Agravo de Instrumento nº 5039298-70.2020.8.24.0000,** interposto pelo **BANCO SANTANDER** em face da decisão que determinou que a Instituição efetuassem a devolução das quantias amortizadas nas contas correntes da recuperanda, bem como se abstinhasse de realizar novas constrições. Recurso foi recebido no efeito suspensivo, para que os valores permaneçam depositados em juízo. **Aguarda julgamento.**
- **Agravo de Instrumento nº 5040754-55.2020.8.24.0000,** interposto pelo **BANCO BRADESCO** em face da decisão que determinou que a Instituição efetuassem a devolução das quantias amortizadas nas contas correntes da recuperanda, bem como se abstinhasse de realizar novas constrições, fixando astreintes pelo descumprimento. Indeferido efeito suspensivo. Submetido à julgamento, sobreveio em 25/02/2021 acórdão negando provimento ao Recurso. **Certificado trânsito em julgado em 01/04/2021.**
- **Agravo de Instrumento nº 5015492-69.2021.8.24.0000,** interposto pelo **BANCO SANTANDER** em face da decisão que determinou que a Instituição se abstenha de efetuar descontos ou retenções de valores nas contas bancárias das recuperandas, decorrentes da liquidação de eventuais débitos das empresas e sujeitos à recuperação judicial, notadamente quanto aos contratos CCB n. 3963130008760, CCB n. 00333963300000016420 e CCB n. 333963290000002370. Recebido pela colenda câmara, foi deferido efeito suspensivo para determinar o sobrestamento dos efeitos da decisão agravada. De tal decisão a Recuperanda opôs Embargos de declaração, os quais foram submetidos para decisão ao relator.

2. RESUMO

GRUPO BREITHAUPT

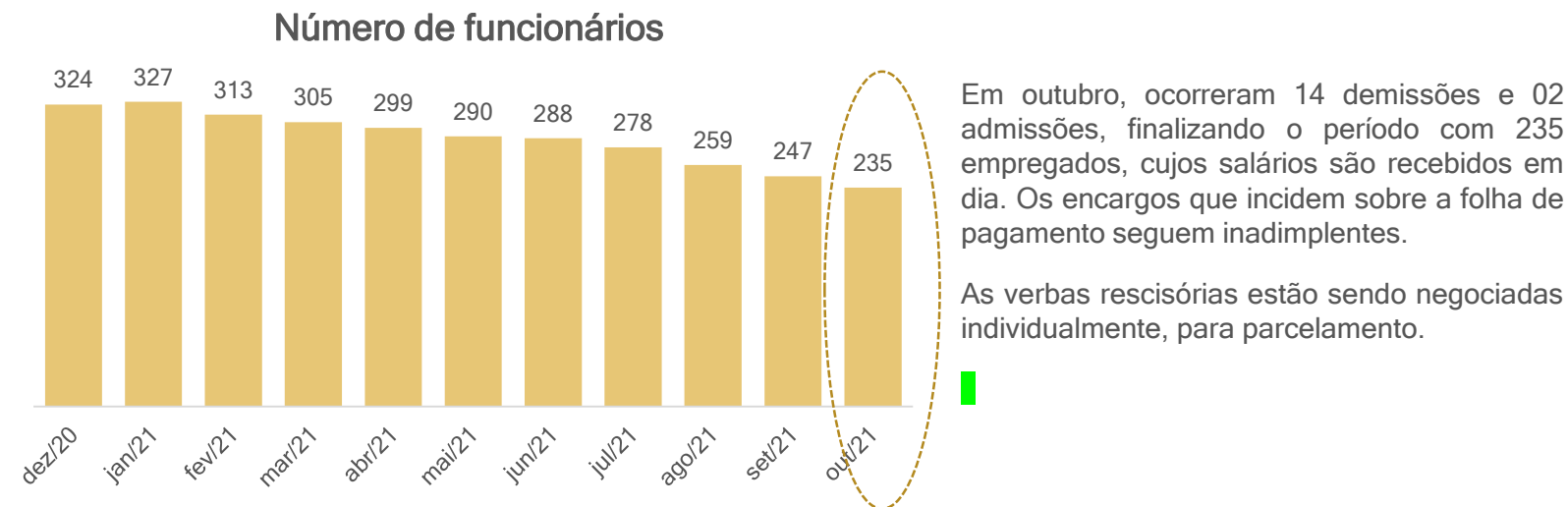
O Grupo Breithaupt atua no comércio varejista de materiais de construção em geral, ferramentas elétricas e eletrodomésticos.

Resultados



Em comparação ao mês anterior, outubro apresentou um aumento da receita de R\$ 434 mil. Apesar dos prejuízos, em razão dos elevados desembolsos com custos e despesas da operação, o Grupo Breithaupt apresentou o melhor resultado de 2021. Em outubro o resultado negativo é de R\$ 897 mil, o que apresenta um decréscimo nos prejuízos, e 2021 acumula prejuízos R\$ 13 milhões.

Quadro de colaboradores



Fluxo de caixa

	ago/21	set/21	out/21
Prejuízo do Exercício	- 1.364.581	-1.512.278	- 898.517
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	356.407	-486.549	- 8.107
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	- 1.280	32.408	157.411
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	- 256.177	311.855	- 187.597
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	98.949	-142.286	- 38.293
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE - INÍCIO PERÍODO	169.871	268.821	126.535
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE - FIM DO PERÍODO	268.821	126.535	88.241

O Grupo Breithaupt financia suas operações principalmente com inadimplência tributária, além da utilização dos limites das contas correntes e empréstimos extraconcursais.

Ao final de outubro a Recuperanda mantém **R\$ 88 mil em suas disponibilidades.**

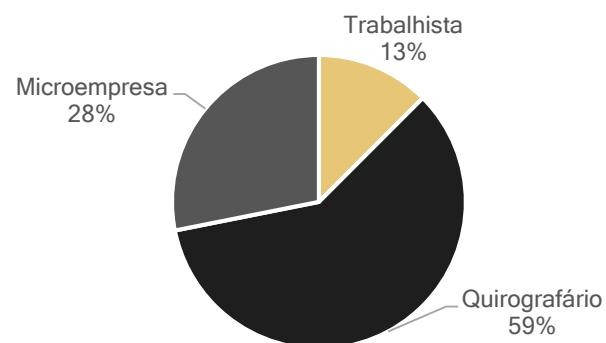
2. RESUMO

GRUPO BREITHAUPT

Endividamento Concursal

O endividamento concursal apresentado pelas Recuperandas é de **R\$34.386.695,68**.

Natureza	Quantidade de credores	% quantidade de credores	Valor total	% Valor total
Trabalhista	53	13,59%	1.083.547,58	3,15%
Quirografário	229	58,72%	31.866.226,24	92,67%
Microempresa	108	27,69%	1.436.921,86	4,18%
Total	390	100%	34.386.695,68	100%

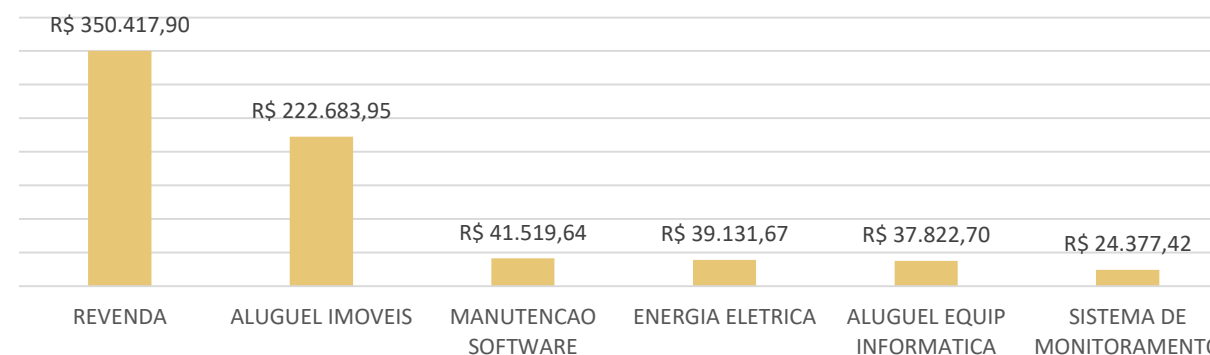


Principais credores:

CLASSE	CREDOR	VALOR
III	Proderc	4.460.753,62
III	Bridgestone Firestone do Brasil Ltda	3.167.939,94
III	Breithaupt Construções S.A	3.056.288,09
III	Banco Santander S.A	1.943.916,61
	TOTAL	12.628.898,26

Endividamento Extraconcursal

A Recuperanda possui passivo extraconcursal de **R\$ 3.470.716,35**, sendo as principais obrigações destacadas abaixo:



Acompanhamento do Administrador Judicial

Em 30/11/2021 a Administração Judicial realizou reunião virtual com o representante da Recuperanda. Os principais assuntos abordados seguem evidenciados abaixo:

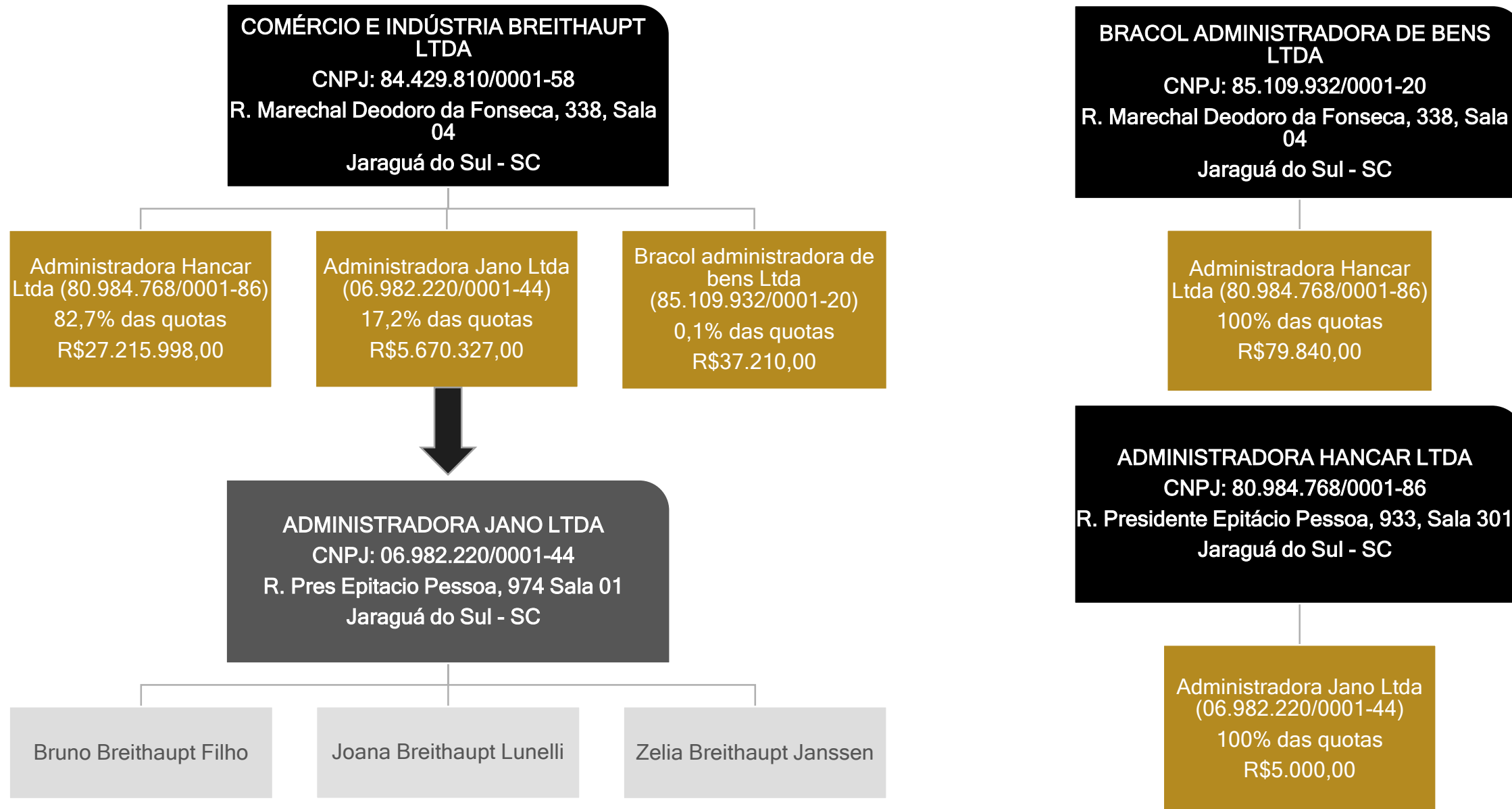
Questionada sobre os adiantamentos feitos ao sócio Bruno, na conta de adiantamento a fornecedores, a Recuperanda informou que os R\$ 17 mil são pertinentes a um planejamento tributário, associado ao pró-labore, e que está sendo destinado para empresas da família Breithaupt (não arroladas a RJ). Quanto ao valor de R\$ 10 mil, contabilizado no mês de janeiro/2021, a Breithaupt disse estar relacionado a um reembolso de pagamento do plano de saúde dos sócios, onde os mesmos efetuaram os pagamentos. Referente a essas duas transações, a Administração judicial solicitou a elucidação das informações, que deverá ser remetida pela Recuperanda, até o RMA de dezembro/2021.

A empresa informou houve uma mudança de endereço da sua matriz, com o intuito de diminuir os custos com aluguéis. De acordo com a Recuperanda, estão partindo para um conceito de sair das áreas centrais, para buscar outros perfis de clientes.

A Breithaupt ainda inteirou que existe a possibilidade de novas demissões, principalmente por questões de adaptação, visto que hoje estão instalados em um lugar menor que o anterior.

3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

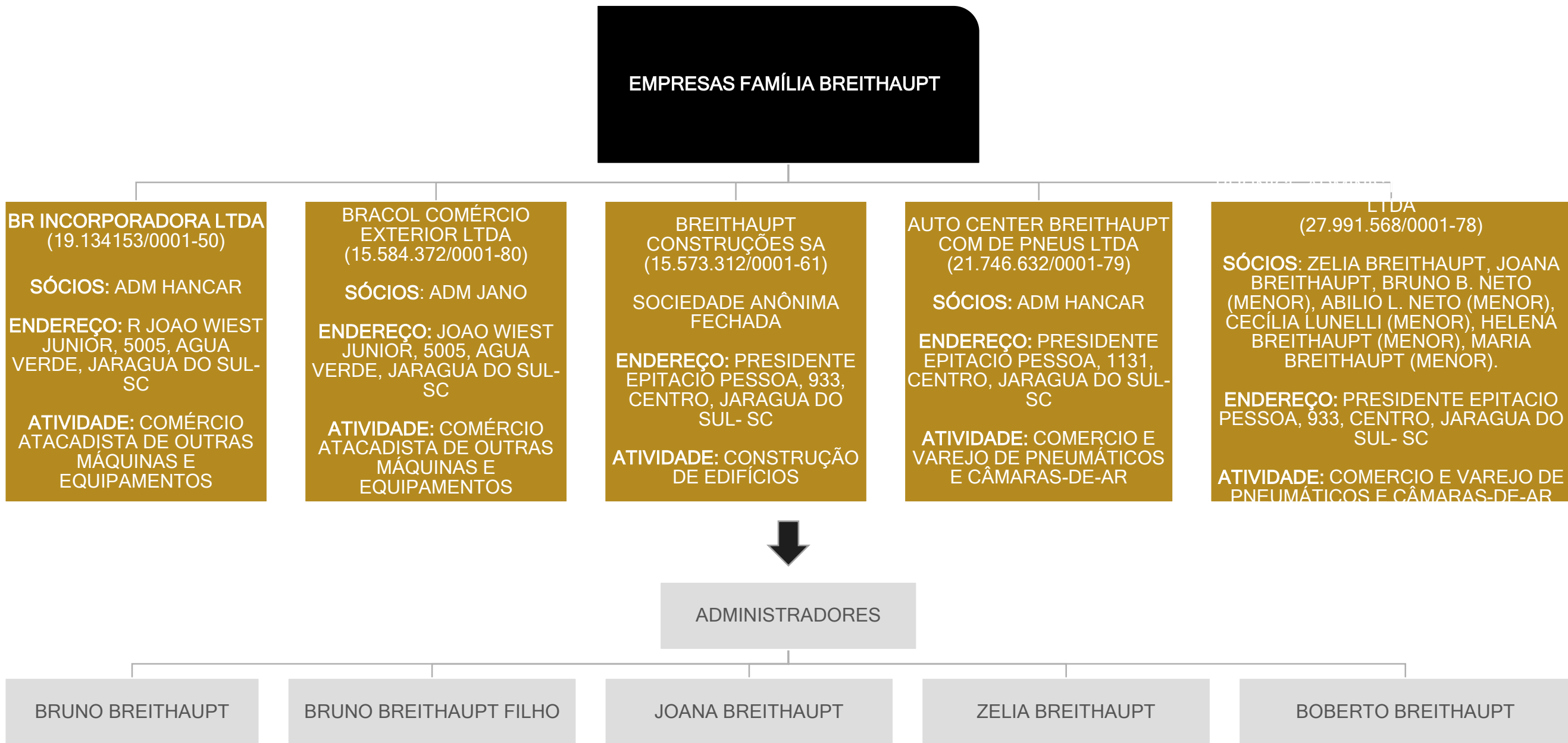
ESTRUTURA SOCIETÁRIA



■ Empresa em RJ
■ Empresa Ligada

3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

EMPRESAS DA FAMÍLIA BREITHAUPT QUE NÃO ESTÃO ARROLADAS NO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL:



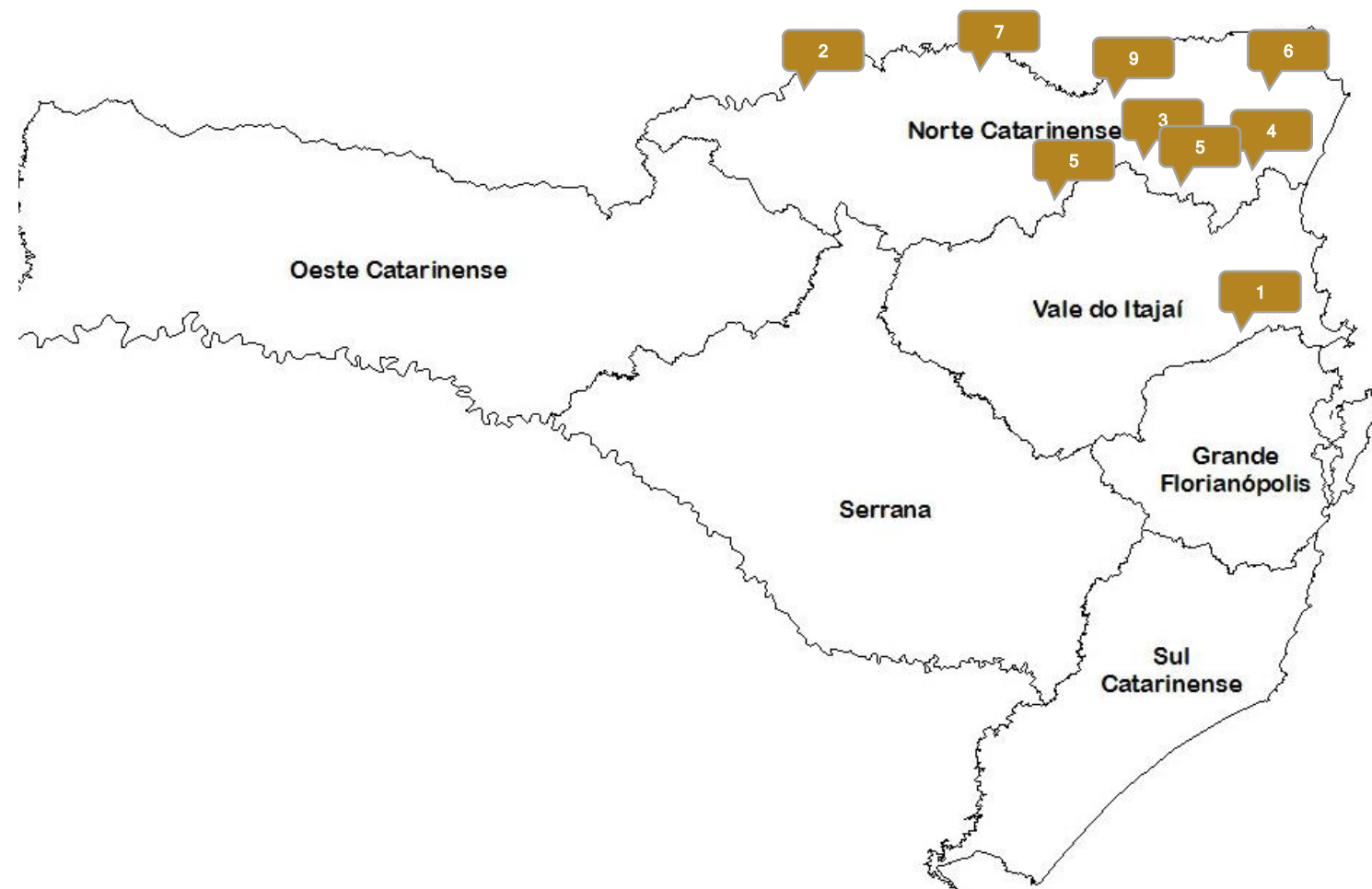
3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

FILIAIS

O GRUPO é composto por 17 lojas distribuídas pelo Estado de Santa Catarina, sendo que 10 filiais se referem à marca Breithaupt e 7 filiais aos auto centers (troca de pneu, óleo e reparos rápidos). Além disso, contam com um centro de distribuição, e-commerce e o setor administrativo.

- 1. Brusque/ SC, 1 unidade. incluindo a Matriz, Centro de Distribuição e Assistência Técnica.
- 2. Canoinhas/ SC, 2 unidades.
- 3. Corupá/ SC, 1 unidade.
- 4. Guaramirim/ SC, 1 unidade.
- 5. Jaraguá do Sul/ SC, 5 unidades, incluindo o centro de distribuição, o setor administrativo e o e-commerce.
- 6. Joinville/ SC, 1 unidades.
- 7. Mafra/ SC, 2 unidades.
- 8. Rio Negrinho/ SC, 2 unidade.

- 9. São Bento do Sul/ SC, 2 unidades.



3. DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS

EMPRESAS E FOTOS



Fotos capturadas pela a Administração Judicial em visita técnica na empresa dia 26/11/2021.

4. DADOS FINANCEIROS-ECÔNOMICOS

BALANÇO PATRIMONIAL GRUPO BREITHAUPT

BALANÇO BREITHAUPT (CONSOLIDADO)		ago/21	set/21	out/21
ATIVO	CIRCULANTE	12.304.381	11.929.749	11.639.729
	Caixa e Equivalentes de caixa	268.821	126.535	89.242
	Clientes	3.092.967	2.894.463	2.951.496
	Estoques	5.812.255	5.674.337	5.266.976
	Adiantamentos	1.184.023	1.259.259	1.371.201
	Impostos a recuperar	643.086	666.268	673.533
	Outros créditos	1.219.412	1.253.057	1.193.434
	Pessoas ligadas	18	18	18
	Despesas do exercício seguinte	83.799	55.812	93.829
	NÃO CIRCULANTE	155.832.546	155.793.148	155.517.593
	Realizável a longo prazo	117.035.535	117.118.650	117.087.479
	Investimentos	18.135.425	18.103.016	17.944.325
Imobilizado	20.243.044	20.153.888	20.067.867	
Intangível	418.542	417.594	417.927	
TOTAL DO ATIVO	168.136.927	167.722.897	167.157.327	

ATIVO

O Ativo da Breithaupt concentra-se no longo prazo, especialmente pelos impostos a recuperar de R\$ 35 milhões e os empréstimos a pessoas ligadas, de R\$ 44 milhões.

•**Clientes:** Registrou-se um acréscimo de 2% no mês de outubro/2021. O principal motivo do crescimento da rubrica, é por conta da baixa de operações com desconto de duplicatas da PHD Sec S.A. Em setembro a movimentação que era de 112 mil, caiu para 8 mil em outubro. O aging list enviado pela Recuperanda, demonstra um valor a receber de R\$ 4.199.488,07, ou seja, uma diferença de mais de R\$ 1,2 milhão do valor contabilizado. Segundo a empresa, os valores não fecham entre financeiro e contábil, devido a alguns fatores como: falhas de integração entre o sistema Gemco (Financeiro) x Senior (Contábil) - situações pontuais mais existentes, erros operacionais, bem como na contabilidade foi aplicado as regras contábeis de apropriação em PDD ao longo dos anos e no financeiro não realizaram esse movimento, haja visto que a concentração inadimplida maior que 180 dias está em cobrança judicial ou extrajudicial, com expectativa de recebimento. O saldo válido é o presente nos relatórios de contas a receber/ aging list, apresentado pelo financeiro. █

•**Estoques:** O estoque apresentou um decréscimo de 7% em comparação ao mês anterior. Essa variação foi devido a baixa dos valores em Estoques Finais (R\$ 358 mil) e Mercadorias em Trânsito (R\$ 49 mil). Segundo a Recuperanda, a baixa dos estoques é por conta exclusivamente das vendas, uma vez que o faturamento foi 21% maior com relação a setembro. o inventário encaminhado aponta o montante de R\$ 4.282.853,41, porém, não considera os imóveis para venda da Bracol de R\$1 milhão. █

•**Adiantamentos:** Engloba, em sua maior parte, os adiantamentos a fornecedores e adiantamentos a funcionários. No mês de outubro, houve um acréscimo de 9%, que esta vinculado ao aumento de adiantamentos a fornecedores, passando de R\$ 927 mil para R\$ 1 milhão. Dentre os adiantamentos a fornecedores, destacam-se o pagamento de R\$ 50 mil para PI & BE Serviços Ltda, R\$ 40 mil para a Imbralit Ind e Com Artef Fibrocimento Ltda, R\$ 17 mil Sulnove Ind Embalagens Ltda e R\$ 17 mil pagos a Bruno. Quando questionada, em relação aos adiantamentos feitos ao Bruno (sócio), a Recuperanda informou que o valor de R\$ 17.979,38 se refere a um planejamento tributário associado ao pró-labore, que está sendo destinado a empresas da família Breithaupt, que não estão arroladas a RJ. Há ainda o valor de R\$ 10.926,57, referente ao mês de janeiro/2021, que também foi destinado ao sócio, neste ponto a Recuperanda mencionou que são valores do plano de saúde, que anteriormente foram pagos na pessoa física dos sócios. Em ambas situações relacionadas aos pagamentos destinados ao sócio Bruno, a Administração judicial solicitou a elucidação das informações, que deverá ser remetida pela Recuperanda, até o RMA de dezembro/2021

•**Realizável a longo prazo:** Rubrica de maior representatividade no ativo (70%). É composto por impostos a recuperar (R\$ 35,4 milhões), depósitos judiciais (R\$ 790 mil), IRPJ e CSLL diferidos (R\$ 17,8 milhões), outros créditos (R\$ 18,2 milhões) e partes relacionadas (R\$ 44,7 milhões). Não apresentou variações significativas no mês corrente.

•**Despesas do exercício seguinte:** Houve um acréscimo de 68% em setembro, confrontando com o mês anterior. A alteração se deu devido ao valor de Prêmios de Seguros a Apropriar e ao aumento do Iptu a Apropriar. Referem-se a despesas pagas antecipadamente, que afetarão no resultado de exercícios seguintes.

•**Imobilizado e intangível:** as variações são decorrentes, exclusivamente, da depreciação e amortização. Em outra oportunidade a companhia informou que está realizando a revisão do Imobilizado junto ao sistema, para baixar itens que foram vendidos sem e aferição na contabilidade, contudo, ainda não possui data estimada de conclusão.

4. DADOS FINANCEIROS-ECONÔMICOS

BALANÇO PATRIMONIAL GRUPO BREITHAUPT

BALANÇO BREITHAUPT (CONSOLIDADO)		ago/21	set/21	out/21
PASSIVO	CIRCULANTE	70.907.739	71.943.130	72.323.719
	Fornecedores	26.570.715	26.987.315	27.100.231
	Obrigações sociais e trabalhistas	20.468.702	20.713.702	20.934.878
	Obrigações tributárias	9.719.785	9.863.854	10.021.475
	Empréstimos e financiamentos	15.055.527	15.279.522	15.140.571
	Adiantamento de clientes	1.760.590	1.760.590	1.760.590
	Outras obrigações	-2.667.580	-2.661.853	-2.634.026
	NÃO CIRCULANTE	65.618.082	65.680.943	65.632.297
	Empréstimos e financiamentos	11.459.947	11.459.972	11.469.972
	Passivo a descoberto	2.205.648	2.205.648	2.205.648
	Partes relacionadas PC	44.774.349	44.837.185	44.778.539
	Tributos diferidos	3.992.209	3.992.209	3.992.209
	Contingências	2.815.416	2.815.416	2.815.416
	Obrigações tributárias	370.513	370.513	370.513
	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.611.106	30.098.828	29.201.311
	Capital social	38.683.862	38.683.862	38.683.862
	Reserva de capital	32.416.946	32.416.946	32.416.946
Lucros/ prejuízos acumulados	-47.104.270	-47.104.270	-47.104.270	
Resultado do período	-11.224.459	-12.736.737	-13.634.254	
Ajuste de avaliação patrimonial	18.839.027	18.839.027	18.839.027	
TOTAL DO PASSIVO	168.136.927	167.722.901	167.157.327	

PASSIVO

O Passivo com Terceiros é marcado por empréstimos/financiamentos e partes relacionadas, que representam cerca de 53% do total.

•**Fornecedores:** Sem expressivas variações, a rubrica de fornecedores aumentou seu saldo, principalmente pelos valores gastos com revenda, cujos fornecedores de maior relevância são: Bridgestone do Brasil Ind e Com LTDA (R\$ 84 mil); Imbralit Ind e Com Artf Fibrocimento LTDA (R\$ 77 mil); e Vsjo Comercio de Ferragens Ltda (R\$ 52 mil). O aging list enviado pela Recuperando, apresenta o total de R\$ 50.414.504,06, ou seja, uma diferença de R\$ 23 milhões do valor contabilizado. Questionada, a Breithaupt narrou que está trabalhando na conciliação dos saldos financeiros x contábeis.

•**Obrigações sociais e trabalhista** Em outubro as obrigações sociais e trabalhistas, sofreram um acréscimo de R\$221 mil. Esse aumento ocorreu, principalmente, em razão aumento na conta "Previdência a Pagar", que passou de R\$ 16,8 milhões em setembro, para 17 milhões em outubro em virtude das demissões do período. As obrigações sociais e trabalhistas crescem gradualmente, devido à inadimplência de encargos. Embora a empresa possua parcelamentos contabilizados, não estão mais ativos devido à falta de pagamento, o que ocorre também para os tributos correntes, que são parcialmente pagos. Saliencia-se que os salários estão sendo pagos regularmente,.

•**Obrigações tributárias:** A principal variação foi o aumento da dívida de ICMS a pagar, passando de R\$ 5,7 milhões em setembro, para R\$ 5,8 milhões em outubro. Detalhes sobre a dívida tributárias encontram-se na página 16 deste relatório.

•**Instituições financeiras:** A rubrica sofreu variações expressivas apenas no curto prazo, com um decréscimo de R\$138 mil, decorrente da quitação do empréstimo do Banco Viacredi Limite Especial.

•**Outras obrigações:** Questionada sobre o montante negativo, a contabilidade informou que durante a conciliação das contas foram encontradas diversas inconsistências, sendo que esta especificamente se refere a "acerto contas patrimoniais" que será corrigida nos próximos períodos, sem data estimada. Conforme a recuperanda, a rubrica engloba adiantamento de clientes, valores transitórios, acerto de contas patrimoniais, custo de mercadoria, recarga de celular e seguro de garantia estendida.

4. DADOS FINANCEIROS-ECONÔMICOS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DRE BREITHAUPT (CONSOLIDADO)	ago/21	set/21	out/21	2021
Receita bruta	3.462.886	2.714.460	3.255.441	34.667.852
Deduções das vendas	-688.876	-528.493	-635.076	-7.265.017
Receita líquida	2.774.010	2.185.967	2.620.365	27.402.835
Custo das mercadorias vendidas	-1.815.727	-1.559.069	-1.855.666	-18.290.393
Resultado bruto	958.283	626.898	764.699	9.112.442
Despesas operacionais	-2.046.945	-1.959.711	-1.404.571	-20.649.783
Despesas com vendas	-1.552.990	-1.430.290	-1.081.997	-15.443.813
Despesas gerais e administrativas	-442.705	-468.998	-279.292	-4.748.618
Despesas com depreciação	-80.825	-82.058	-78.925	-851.449
Outras receitas/ despesas operacionais	29.575	21.635	35.643	394.097
Resultado operacional líquido	-1.088.662	-1.332.813	-639.872	-11.537.341
Outras receitas/ despesas não operacionais	650	840	3.250	249.956
Despesa financeira	-361.047	-258.780	-339.653	-2.912.211
Receita financeira	84.441	83.246	78.756	577.267
Resultado antes do IRPJ e CSLL	-1.364.618	-1.507.507	-897.519	-13.622.329
Imposto de renda e Contribuição social	0	-4.768	0	-11.926
Resultado líquido do exercício	-1.364.618	-1.512.275	-897.519	-13.634.255

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO



•**Receita Bruta de Vendas e serviços:** No mês de outubro, a Recuperanda retomou o faturamento de R\$ 3 milhões, o qual comportava desde fevereiro, apresentando declínio apenas no mês de setembro e está relacionado ao reabastecimento dos níveis de estoque.



•**Custos de mercadorias vendidas:** Os custos representam 54% das receitas líquidas da empresa, sendo o maior dispêndio decorrente dos itens vendidos. Além disso, engloba perda de estoques e provisão para devedores duvidosos.



•**Despesas com vendas e administrativas:** As despesas com vendas equivalem a 41% da receita líquida e sofreram um decréscimo de 24% em comparação ao mês de setembro, reflexo direto da redução das contas de alugueis de lojas, salários, encargos, ordenados e benefícios, multa rescisória de FGTS e aviso prévio que são fruto das ações de fechamento de lojas deficitárias e troca de pontos comerciais com aluguéis mais relevantes por outros locais. Os principais desenhos são em face das despesas com pessoal, que passou de R\$ 907 mil em setembro, para R\$ 768 mil em outubro e despesas com alugueis e condomínios, que passaram de 368 mil em setembro, para 208 mil no mês corrente. As despesas administrativas englobam, especialmente, alugueis (R\$ 112 mil), depreciação (R\$ 79 mil), energia elétrica (R\$ 34 mil) e assessorias (R\$30 mil). Segundo a Recuperanda, nas despesas administrativas existe o reflexo das ações de reestruturação efetuadas, tais como: Salários e Ordenados, Encargos e Benefícios, Alugueis Pessoa Física. Houve também ajuste sobre lançamentos de algumas contas como Serviços de Terceiros que anteriormente de maneira concentrada, recebiam lançamentos de despesas de manutenção, assessorias administrativas que mesmo sendo executadas por terceiros deveriam ser lançadas em contas específicas e conforme sua natureza e fato gerador.



Outras receitas e despesas operacionais: compreende valores ligados à operação, como sobra/falta de caixa, ressarcimentos e indenizações. Conforme esclarecimentos da Recuperanda, ocorreu reembolso de R\$ 8 mil do fornecedor Amanco do Brasil, referente reembolso de despesas com publicidade de sua marca nas lojas da Breithaupt. Além disso, ocorreu o aproveitamento de crédito tributário no valor de R\$ 27 mil e sobras de caixa no valor de R\$ 1 mil.



•**Resultado Financeiro:** as receitas financeiras de R\$ 78 mil e as receitas não operacionais de R\$ 3 mil, não fizeram frente às despesas de R\$ 339 mil, assim o resultado financeiro foi negativo em R\$ 257 mil. As rubrica de despesas financeiras, é composta por Juros Pagos (R\$ 315 mil), Descontos Concedidos (R\$ 4 mil) e Despesas Bancárias (R\$ 6 mil). O acréscimo de R\$ 80 mil, é decorrente, principalmente, pelo aumento do volume de operações financeiras junto a FIDICs, que operam com custo financeiro mais elevado, agravado pelo aumento da taxa Selic.



•**Resultado Líquido:** O Grupo Breithaupt, apresentou até o mês de setembro, sucessivos prejuízos em razão dos elevados desembolsos com custos e despesas da operação Porém, em outubro, conseguiu minimizar suas perdas, apresentando resultado negativo de R\$ 897 mil. Em 2021, o prejuízo acumulado é de R\$ 13 milhões.

4. DADOS FINANCEIROS-ECONÔMICOS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

DFC BREITHAUPT (CONSOLIDADO)	ago/21	set/21	out/21
Atividades Operacionais			
Prejuízo do Exercício	- 1.364.581	-1.512.278	- 898.517
Depreciação	88.904	90.104	86.969
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício Ajustado	-1.275.677	-1.422.173	- 811.548
Duplicatas a Receber	- 188.889	88.104	115.582
Outros Créditos Realizáveis	460.124	-100.756	- 248.031
Imposotos a Recuperar	43.744	-23.183	- 7.265
Estoques	509.880	137.918	407.361
Realizável no Exercício Seguinte	- 20.468	47.147	16.252
(Aumento) ou Redução do Ativo	804.391	149.230	283.899
Fornecedores	- 169.914	106.769	158.237
Obrigações Sociais e Trabalhistas	560.814	245.000	221.176
Obrigações Tributárias	251.500	144.068	157.622
Contas a Pagar	185.292	290.557	- 17.492
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	827.692	786.394	519.542
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	356.407	-486.549	- 8.107
Atividades Investimentos			
Pagameneto pela Compra do Imobilizado	- 1.280	-	- 1.280
Aquisição Investimento	-	32.408	158.691
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	- 1.280	32.408	157.411
Atividades Financiamento			
Empréstimo de Curto Prazo	- 231.198	223.994	- 138.951
Empréstimo de Longo Prazo	- 24.980	87.861	- 48.646
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	- 256.177	311.855	- 187.597
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	98.949	-142.286	- 38.293
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE - INÍCIO PERÍODO	169.871	268.821	126.535
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE - FIM DO PERÍODO	268.821	126.535	88.241

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA



•**Atividades operacionais:** Em outubro, a Recuperanda utilizou os recursos advindos de clientes e inadimplência tributária, para pagamento dos salários, aluguéis e antecipação a fornecedores, visando manter estoque suficiente para venda. No período houve consumo de caixa operacional de R\$ 8 mil.

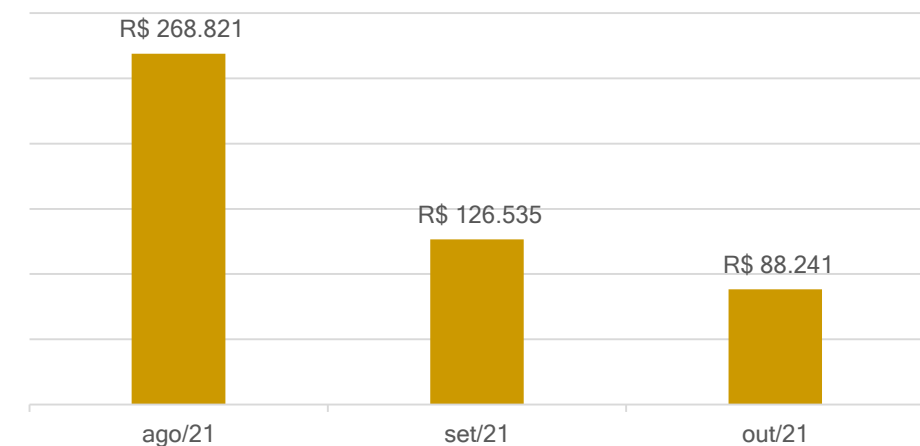


•**Atividades de investimento:** compreende a baixa da conta de empréstimo do Banco Viacredi limite Especial (R\$ 158 mil), a Recuperanda não elucidou o motivo do lançamento nas atividades de investimento, pois conforme normas contábeis, tal operação deve ser registrada nas atividades de financiamento. .



•**Atividades de financiamento:** a baixa exposta em comparação ao mês anterior, consiste no decréscimo de atividades com Fomento Mercantil e pagamentos de empréstimo no Curto Prazo. No Longo Prazo, está relacionado com os empréstimos a PJ/PF ligadas, principalmente com a baixa de valor na conta da Bracol ADM de Bens.

Saldo de Caixa



5. DÍVIDA TRIBUTÁRIA

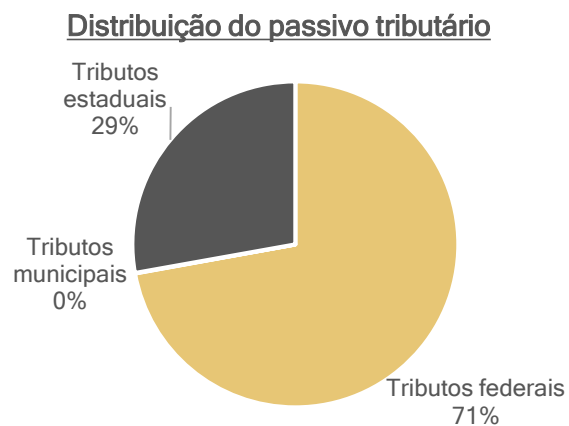
DÍVIDA FISCAL

O Grupo Breithaupt está honrando parcialmente com os pagamentos dos tributos correntes e está analisando as modalidades de parcelamentos existentes para possível adesão. Salienta-se que há contabilizado R\$ 880 mil de parcelamentos que estão inativos devido a inadimplência.

O maior tributo em aberto é o INSS da empresa Breithaupt que soma R\$17 milhões. Questionada, a Recuperanda esclareceu que há um processo tramitando para compensar os valores do INSS com os créditos gerados pela exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS e COFINS, porém ainda pende de autorização.

Ao final de outubro o passivo tributário totalizou **R\$ 32.472.057,36**

Ao lado, segue a posição de tributos das empresas, segregados por esfera:



Posição Tributária



POSIÇÃO DOS TRIBUTOS

BREITHAUPT:

POSIÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS	
ISS a pagar	13.786
TOTAL	13.786

POSIÇÃO DE TRIBUTOS ESTADUAIS	
ICMS a pagar	5.877.736
ICMS Difal a pagar	31.818
Parcelamento ICMS	3.556.313
TOTAL	9.465.866

POSIÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	
INSS a pagar	17.065.187
FGTS a pagar	1.259.834
IRRF a pagar	6.987
COFINS a recolher	-
Parcelamento INSS	187.476
Pis a pagar	-
TOTAL	18.519.484

POSIÇÃO DOS TRIBUTOS

BRACOL:

POSIÇÃO DE TRIBUTOS ESTADUAIS	
ICMS a pagar	2.651
Parcelamento ICMS	42.182
TOTAL	44.834

POSIÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	
IRRF a pagar	15.165
Contribuição social	7.634
Retenções	38
Parcelamento IRPJ	213.008
Parcelamento IPI	94.050
Parcelamento PIS	38.991
Parcelamento COFINS	156.164
Parcelamento CSLL	96.560
IR/CS diferido	3.756.083
TOTAL	4.377.692

POSIÇÃO DOS TRIBUTOS

HANCAR:

POSIÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS	
PIS a recolher	2.854
COFINS a recolher	21.741
IRRF a pagar	816
IRPJ a pagar	18.205
CSLL a pagar	6.757
Retenção PIS/ COFINS/ CSLL	22
TOTAL	50.396

6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MEIOS DE RECUPERAÇÃO

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- Substituição total ou parcial dos administradores ou modificações de seus órgãos administrativos;
- Venda parcial de bens;
- Será considerada a possibilidade de investimentos externos, por meio da venda de participação societária;
- Obtenção de recursos financeiros e/ou capital de giro de fornecedores e instituições financeiras parceiras;
- Equalização dos encargos financeiros relativos a debito de qualquer natureza;
- e/ou qualquer outro meio previsto no art. 51 da lei 11.101/2005.

PROPOSTA DE PAGAMENTO

CLASSE I - CREDORES TRABALHISTAS					
SUBCLASSE	PRAZO	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	DESÁGIO	Observações
Até 5 salários mínimos	30 dias	Não	Não	Não	Vencidos nos três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial
Demais casos	12 Meses	Não	TR + 2% a.a	Não	A partir de homologação do Plano de Recuperação Judicial
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO					
SUBCLASSE	PRAZO	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	DESÁGIO	Observações
Não	15 anos	12 Meses	TR + 2%	50%	As parcelas serão anuais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência. Para o primeiro e segundo ano de pagamento serão realizados pagamentos com parcelas fixas. Para os demais anos, ao saldo (pro-rata) será aplicado pelo período restante, com incidência de correção pela Taxa Referencial de Juros - TR e de juros de 2% a.a., ambos contados a partir do término do prazo de carência. No final do 12º mês, a contar da data da homologação, serão pagos a todos os credores uma parcela de até R\$ 4.500,00, salvo se o valor do crédito, aplicando-se o deságio, for inferior a este, oportunidade em que haverá quitação do credor. No final do 24º mês, a contar da data da homologação, será paga parcela na mesma forma que descrito anteriormente. Os saldos de créditos de todos os credores, considerando os dois pagamentos acima descritos, serão anuais, e as parcelas nunca serão inferiores a R\$ 4.500,00.
CLASSE IV - ME e EPP					
SUBCLASSE	PRAZO	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	DESÁGIO	Observações
Não	7 anos	12 Meses	TR + 2%	40%	As parcelas serão anuais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência.

6. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROPOSTA DE PAGAMENTO - CONDIÇÕES ESPECIAIS

CREDOR FORNECEDOR PARCEIRO

O fornecedor de produtos ou serviços que vender para o Grupo Breithaupt na condição de Fornecedor Parceiro, atendendo às necessidades do Grupo, terá o pagamento de seu crédito acelerado com um percentual do valor total do novo fornecimento. Além disso, o Fornecedor Parceiro receberá o seu crédito sem o deságio previsto na respectiva classe, mantendo-se as demais condições de prazo, correção monetária e juros. Haverá aceleração do pagamento do crédito sujeito à recuperação judicial, mediante apuração mensal do volume e prazo do fornecimento, aplicando o percentual conforme tabela abaixo, e com pagamento no mês subsequente.

% Amortização	Prazo Pagamento Novo Fornecimento					
	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias	150 dias	180 dias
0,5%	30 dias					
1,0%	30 dias	60 dias				
1,5%	30 dias	60 dias	90 dias			
2,0%	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias		
2,5%	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias	150 dias	
3,0%	30 dias	60 dias	90 dias	120 dias	150 dias	180 dias

CREDOR LOCADOR PARCEIRO

A maioria dos estabelecimentos do Grupo Breithaupt operam em imóveis de terceiros, mediante contrato de locação comercial. Em função da necessidade de manter a fidelidade dos clientes, a preservação das lojas no atuais endereços se torna fundamental para a recuperação do negócio, propõe-se condição diferenciada de recebimento dos créditos dos Credores Locadores que, cumulativamente, atenderem aos seguintes requisitos: Conceder desconto mínimo de 25% no valor dos aluguéis mensais na data da impetração do pedido de recuperação, mantendo o benefício durante toda a contratualidade; prorrogar a vigência do contrato de locação comercial, fazendo com que o contrato tenha duração de 60 meses, a contar da data da homologação; não rescindir o contrato de locação. Os credores que cumprirem todos as exigências acima, receberão o seu crédito sem deságio, em parcelas mensais, corrigidas pela TR + 2% a.a. O vencimento da primeira parcela dar-se-á em 30 dias após a data da homologação.

CREDOR PARCEIRO FINANCEIRO

Qualificam-se como Credor Parceiro Financeiro as instituições financeiras que oferecerem novas linhas de crédito ao Grupo Breithaupt, no equivalente a pelo menos 30% do valor do seu crédito sujeito a recuperação judicial, com taxas de juros. Incluindo correção monetária, igual ou inferior à taxa média publicada pelo Banco Central do Brasil para operações de capital de giro da referida instituição, referente ao mês anterior àquele do início do prazo do crédito. Ainda é necessário que a linha de crédito seja concedida e efetivamente utilizada pelas Recuperandas, dentro do prazo de até 180 dias após a homologação. Os Credores que cumprirem as exigências acima, receberão o seu crédito sem deságio, em 72 parcelas mensais, corrigidas pela TR + 2% a.a. O vencimento da primeira parcela dar-se-á em 30 dias após a efetivação da utilização do crédito pela Recuperanda.



MEDEIROS
& MEDEIROS
COSTA BEBER
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

ANEXOS

RECUPERAÇÃO
JUDICIAL



RELATÓRIO MENSAL DE
ATIVIDADES

I - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE OUTUBRO/2021.

II - APÓLICE DE SEGURO.

III - CONTRATOS DE LOCAÇÃO.

IV - MATRÍCULA IMÓVEL CAMPO SALLES



**MEDEIROS
& MEDEIROS
COSTA BEBER**
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

administradorjudicial.adv.br

CENTRAL DE ATENDIMENTO: **0800 150 1111**

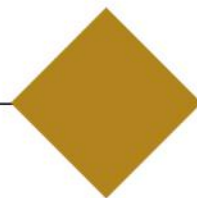
PORTO ALEGRE / RS

NOVO HAMBURGO / RS

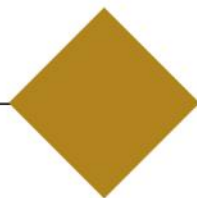
SÃO PAULO / SP

CAXIAS DO SUL / RS

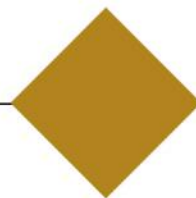
BLUMENAU / SC



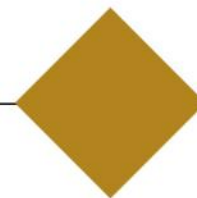
AV. DR. NILO PEÇANHA, 2900/701
TORRE COMERCIAL IGUATEMI BUSINESS
BAIRRO CHÁCARA DAS PEDRAS
CEP: 91330-001



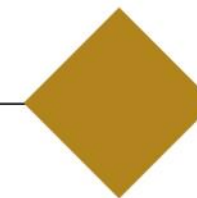
RUA JÚLIO DE CASTILHOS, 679/111
CENTRO EXECUTIVO TORRE PRATA
BAIRRO CENTRO
CEP: 93510-130



AV. NACÕES UNIDAS, 12399/133 B
ED. COMERCIAL LANDMARK
BAIRRO BROOKLIN NOVO
CEP: 04578-000



AV. ITÁLIA, 482/501
ED. DOMÊNICA VERDI
BAIRRO SÃO PELEGRINO
CEP: 95010-040



RUA DR. ARTUR BALSINI, 107
BBC BLUMENAU
BAIRRO VELHA
CEP: 89036-240

Balço Patrimonial e Demonstração do Resultado dos Exercícios - Consolidado

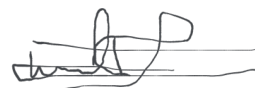
Período 01/01/2021 a 31/10/2021

ATIVO	BREITHAUPT	BRACOL	HANCAR	CONSOLIDADO
ATIVO CIRCULANTE	7.251.317	4.378.834	9.577	11.639.729
Caixa e Equivalentes de Caixa	79.758	2	9.481	89.242
Clientes	709.164	2.242.331	-	2.951.496
Estoques	3.443.644	1.823.332	-	5.266.976
Adiantamentos	1.371.105	-	96	1.371.201
Impostos a Recuperar	360.365	313.168	-	673.533
Outros Créditos	1.193.434	-	-	1.193.434
Despesas Exercício Seguinte	93.829	-	-	93.829
Pessoas Ligadas AT	18	-	-	18
ATIVO NÃO CIRCULANTE	85.188.596	29.481.632	40.847.370	155.517.598
Realizável a Longo Prazo	75.249.688	18.726.539	23.111.253	117.087.479
Impostos a Recuperar LP	35.422.784	-	-	35.422.784
Depósitos Judiciais	790.451	-	-	790.451
Outros Créditos LP	-	18.212.548	-	18.212.548
IRPJ e CSLL Diferidos	17.883.157	-	-	17.883.157
Partes Relacionadas AT	21.153.296	513.990	23.111.253	44.778.539
Emprést PJ Ligadas	-	-	-	-
Créditos de Acionistas	-	-	-	-
Investimentos	634.896	5.420	17.304.010	17.944.325
Part. em empresas Coligadas/Controladas	-	1.742	7.526.365	7.528.107
Part. por Incentivos Fiscais	-	-	-	-
Outros Investimentos	634.896	3.678	9.777.645	10.416.218
Imobilizado	8.893.214	10.742.546	432.107	20.067.867
Intangível	410.799	7.128	-	417.927
Compensação AT	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	92.439.913	33.860.467	40.856.947	167.157.327

BRUNO
BREITHAUPT
FILHO:01483597954

Assinado de forma digital por
BRUNO BREITHAUPT
FILHO:01483597954
Dados: 2021.11.16 11:18:02
-03'00'

Bruno Breithaupt Filho
Presidente CPF: 014.835.979-54






Ed Carlos Nattali
Contador CRC/SC - 019441/O

Página de assinaturas



Ed Natali
821.556.319-87
Signatário

HISTÓRICO


- 17 nov 2021**
12:11:52  **Ed Carlos Natali** criou este documento. (Empresa: Gestãocont Contabilidade Ltda - ME, CNPJ: 06.182.404/0003-91, E-mail: edcarlos.natali@gestaocont.com.br)
- 17 nov 2021**
12:19:39  **Ed Carlos Natali** (E-mail: ecnattali@hotmail.com, CPF: 821.556.319-87) visualizou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil.
- 17 nov 2021**
12:19:44  **Ed Carlos Natali** (E-mail: ecnattali@hotmail.com, CPF: 821.556.319-87) assinou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil.



Balço Patrimonial e Demonstração do Resultado dos Exercícios - Consolidado

Período 01/01/2021 a 31/10/2021

PASSIVO	BREITHAUPT	BRACOL	HANCAR	CONSOLIDADO
PASSIVO CIRCULANTE	(69.872.780)	(799.987)	(1.650.953)	(72.323.719)
Fornecedores	(27.096.104)	(4.128)	-	(27.100.231)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	(20.934.878)	-	-	(20.934.878)
Obrigações Tributárias	(9.675.150)	(295.930)	(50.396)	(10.021.475)
Empréstimos e Financiamentos	(14.749.058)	(391.512)	-	(15.140.571)
Adiantamento de Clientes	(145.106)	(14.926)	(1.600.557)	(1.760.590)
Outras Obrigações	2.727.516	(93.490)	-	2.634.026
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	(37.811.056)	(25.598.285)	(2.222.956)	(65.632.297)
Empréstimos e Financiamentos LP	(9.279.623)	(48.550)	(2.141.799)	(11.469.972)
Passivo a Descoberto - Investida	(1.806.210)	(399.438)	-	(2.205.648)
Partes Relacionadas PC	(23.673.681)	(21.023.701)	(81.157)	(44.778.539)
Pessoas Ligadas PC	-	-	-	-
Tributos Diferidos	(236.126)	(3.756.083)	-	(3.992.209)
Contingências	(2.815.416)	-	-	(2.815.416)
Obrigações Tributárias LP	-	(370.513)	-	(370.513)
PATRIMONIO LIQUIDO	15.243.923	(7.462.195)	(36.983.039)	(29.201.311)
Capital Social	(38.593.862)	(80.000)	(10.000)	(38.683.862)
Reserva de Capital	(54.337)	(8.584)	(32.354.025)	(32.416.946)
Reserva de Reavaliação em Controlada	-	-	-	-
Reserva de Lucros	-	-	-	-
Lucros/Prejuízos Acumulados	47.194.683	(90.413)	-	47.104.270
Resultado do Período	13.660.554	64.170	(90.470)	13.634.254
Ajuste de Avaliação Patrimonial	(6.963.114)	(7.347.368)	(4.528.544)	(18.839.027)
Compensação PC	-	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(92.439.913)	(33.860.467)	(40.856.947)	(167.157.327)




BRUNO BREITHAUPT
FILHO:01483597954Assinado de forma digital por
BRUNO BREITHAUPT
FILHO:01483597954
Dados: 2021.11.16 11:19:46 -03'00'**Bruno Breithaupt Filho**
Presidente CPF: 014.835.979-54**Ed Carlos Nattali**
Contador CRC/SC - 019441/O

Página de assinaturas



Ed Natali
821.556.319-87
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 17 nov 2021
12:12:59 |  | Ed Carlos Natali criou este documento. (Empresa: Gestãocont Contabilidade Ltda - ME, CNPJ: 06.182.404/0003-91, E-mail: edcarlos.natali@gestaocont.com.br) |
| 17 nov 2021
12:20:07 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) visualizou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |
| 17 nov 2021
12:20:12 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) assinou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |



Balço Patrimonial e Demonstração do Resultado dos Exercícios - Consolidado

Período 01/01/2021 a 31/10/2021

RESULTADO	BREITHAUPT	BRACOL	HANCAR	CONSOLIDADO
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	34.562.082	-	105.770	34.667.852
(-) Deduções da Receita	(7.261.156)	-	(3.861)	(7.265.017)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	27.300.926	-	101.910	27.402.835
Custo das Mercadorias Vendidas	(18.290.393)	-	-	(18.290.393)
LUCRO BRUTO	9.010.533	-	101.910	9.112.442
Despesas Operacionais	(20.608.580)	(24.584)	(16.618)	(20.649.782)
Despesas com Vendas	(15.443.813)	-	-	(15.443.813)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.721.464)	(10.536)	(16.618)	(4.748.618)
Despesas com Depreciação	(837.400)	(14.048)	-	(851.449)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	394.097	-	-	394.097
Equivalência Patrimonial	-	-	-	-
Despesas Não Operacionais	249.956	-	-	249.956
Outras Despesas Não Operacionais	-	-	-	-
Receitas Não Operacionais	249.956	-	-	249.956
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	(11.348.091)	(24.584)	85.292	(11.287.383)
Despesa Financeira	(2.870.074)	(39.586)	(2.552)	(2.912.211)
Receita Financeira	557.611	-	19.656	577.267
RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL	(13.660.554)	(64.170)	102.396	(13.622.328)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-	-	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	-	-	(11.926)	(11.926)
RESULTADO DO PERÍODO	(13.660.554)	(64.170)	90.470	(13.634.254)

BRUNO
BREITHAUPT
FILHO:01483597954

Assinado de forma digital por
BRUNO BREITHAUPT
FILHO:01483597954
Dados: 2021.11.16 11:20:34
-03'00'

Bruno Breithaupt Filho
Presidente CPF: 014.835.979-54






Ed Carlos Nattali
Contador CRC/SC - 019441/O

Página de assinaturas



Ed Natali
821.556.319-87
Signatário

HISTÓRICO

-
- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 17 nov 2021
12:13:59 |  | Ed Carlos Natali criou este documento. (Empresa: Gestãocont Contabilidade Ltda - ME, CNPJ: 06.182.404/0003-91, E-mail: edcarlos.natali@gestaocont.com.br) |
| 17 nov 2021
12:15:02 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) visualizou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |
| 17 nov 2021
12:20:44 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) assinou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |



BREITHAUPT, BRACOL e HANCAR

Demonstrativo Fluxo de Caixa em 31 de outubro de 2021

ATIVIDADES OPERACIONAIS	10/2021	09/2021	08/2021	07/2021	06/2021
Prejuízo do Exercício	-898.517,16	-1.512.277,50	-1.364.580,78	-1.330.883,23	-1.408.334,09
Ajustado por:					
Depreciação	86.969,26	90.104,04	88.904,07	89.341,37	94.674,92
Resultado da Equivalência Patrimonial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício Ajustado	-811.547,90	-1.422.173,46	-1.275.676,71	-1.241.541,86	-1.313.659,17
Duplicatas a Receber	115.581,50	88.103,61	-188.888,67	-61.339,09	-47.390,01
Outros Créditos Realizáveis	-248.030,61	-100.756,18	460.124,46	59.670,56	262.390,62
Impostos a Recuperar	-7.265,02	-23.182,52	43.743,63	-3.012,62	-13.980,74
Estoques	407.361,17	137.918,17	509.879,94	238.704,05	58.184,02
Outros Créditos e Valores Realizável no Exercício Seguinte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.251,59	47.147,11	-20.467,71	174.717,34	-46.180,42
(Aumento) ou Redução do Ativo	R\$ 283.898,63	R\$ 149.230,19	R\$ 804.391,65	R\$ 408.740,24	R\$ 213.023,47
Fornecedores	158.236,81	106.768,80	-169.914,44	219.684,96	-167.390,13
Obrigações Sociais e Trabalhistas	221.175,77	244.999,76	560.813,99	326.542,53	236.374,41
Obrigações Tributárias	157.621,55	144.068,26	251.500,38	219.841,92	203.733,97
Contas a Pagar	-17.492,20	290.557,26	185.292,42	480.408,68	219.182,19
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	519.541,93	786.394,08	827.692,35	1.246.478,09	491.900,44
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	-8.107,34	-486.549,19	356.407,29	413.676,47	-608.735,26
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Recebimento pela Venda de Imobilizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagamento pela Compra de Imobilizado	-1.280,00	0,00	-1.280,00	-960,00	0,00
Lucro na venda de imobilizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aquisição Investimento	158.690,89	32.408,28	0,00	0,00	-0,05
Baixa de Investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	157.410,89	32.408,28	-1.280,00	-960,00	-0,05
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Aumento de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimo de Curto Prazo	-138.950,93	223.994,44	-231.197,75	-352.172,68	632.569,94
Empréstimo de Longo Prazo	-48.645,97	87.860,54	-24.979,61	-70.327,60	-2.670,72
Dividendos a Distribuir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receitas Diferidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes de Exercícios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-R\$ 187.596,90	R\$ 311.854,98	-R\$ 256.177,36	-R\$ 422.500,28	R\$ 629.899,22
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-38.293,35	-142.285,93	98.949,93	-9.783,81	21.163,91
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE – INICIO PERÍODO	126.535,10	268.821,03	169.871,10	179.654,91	158.491,00
SALDO DE CAIXA + EQUIVALENTE – FIM DO PERÍODO	89.241,75	126.535,10	268.821,03	169.871,10	179.654,91

BRUNO BREITHAUPT
FILHO:01483597954

Assinado de forma digital por
 BRUNO BREITHAUPT
 FILHO:01483597954
 Dados: 2021.11.17 17:20:56 -03'00'

Bruno Breithaupt Filho
 Presidente CPF: 014.835.979-54






Ed Carlos Nattali
 Contador CRC/SC – 019441/O

Página de assinaturas



Ed Natali
821.556.319-87
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 18 nov 2021
10:53:44 |  | Ed Carlos Natali criou este documento. (Empresa: Gestãocont Contabilidade Ltda - ME, CNPJ: 06.182.404/0003-91, E-mail: edcarlos.natali@gestaocont.com.br) |
| 18 nov 2021
10:54:39 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) visualizou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |
| 18 nov 2021
10:54:46 |  | Ed Carlos Natali (E-mail: <i>ecnattali@hotmail.com</i> , CPF: 821.556.319-87) assinou este documento por meio do IP 186.250.187.202 localizado em Brazil. |



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL nº 135

LOCADOR: HWP Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ: 21.053.727/0001-07, residente a Rua Carlos Furts, 234 - Serra Alta, São Bento do Sul/SC, aqui representada pela empresa corretora de imóveis, LCZ Negócios Imobiliários LTDA, CRECI 4247J SC, inscrita no CNPJ sob o nº 08.147.925/0001-71, com escritório a Rua Marechal Deodoro 209, sala 6, Ed. Boa Vista - Centro na Cidade de São Bento do Sul / SC.

LOCATÁRIO: COMÉRCIO E INDÚSTRIA BREITHAUPT LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob nr. CNPJ Nº 84.429.810/0001-58, com sede na cidade de Jaraguá do Sul, Estado de Santa Catarina, na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 338, Sala 03, Centro, CEP 89.251-700, neste ato representados por BRUNO BREITHAUPT, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 187.255, expedida pela SESP/SC, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.095.869-15, residente e domiciliado na Rua Presidente Epitácio Pessoa, nº 974, Centro, na cidade de Jaraguá do Sul, Estado de Santa Catarina, CEP 89.251-100 e por BRUNO BREITHAUPT FILHO, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, comerciante, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02128989104, expedida pelo DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 014.835.979-54, residente e domiciliado na Rua Florianópolis, nº 235, ap. 203, Centro, na cidade de Jaraguá do Sul, Estado de Santa Catarina, CEP 89.251-790;

As partes acima identificadas têm entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial do imóvel: Sala Comercial em alvenaria situado Avenida São Bento, nº 834, sala 06 e 11 - Rio Negro - São Bento do Sul - SC; com garantia caução depositado em conta do **LOCADOR** do imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

1) OBJETO DO CONTRATO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel situado na Avenida São Bento, nº834, sala 06 e 11, Rio Negro desta cidade de São Bento do Sul - SC, destinado, exclusivamente para uso comercial. Caso o LOCADOR manifeste vontade de realizar a venda do imóvel objeto do presente contrato o Administrador do Imóvel conforme contrato assinado aqui representado por LCZ Negócios Imobiliários Ltda, CRECI 4247J SC , inscrito no CNPJ sob o nº 08.147.925/0001-71,

escritório a Rua Marechal Deodoro 209, sala 6, Ed. Boa Vista - Centro na Cidade de São Bento do Sul / SC tem a preferência de venda.

2) DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 12 meses com início em 01 de Setembro de 2021, podendo ser renovado por iguais períodos, mediante denúncia do Locatário no prazo de 30 dias antes do término da vigência, qual o LOCADOR terá o direito de anuir ou não com a renovação no prazo de 15 dias. Mesmo prorrogado o contrato as partes manifestam ciência de que todas as obrigações (artigo 3947 da lei 8245/91), desse contrato perduram até a real e efetiva entrega das chaves inclusive as garantias;

Parágrafo Primeiro: Partindo a notificação da LOCADORA para a LOCATÁRIA desocupar o imóvel, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, restituindo o imóvel como o recebeu, completamente desocupado, conservado, limpo e nas mesmas condições declaradas na vistoria de entrada.

3) DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será R\$10.000,00 (dez mil reais) vencendo todo dia 10 do mês seguinte e deverá ser pago mediante boleto bancário (pelo sistema de compensação) emitido pela administradora do imóvel.

Parágrafo Primeiro: O locador concede ao locatário 02 meses de carência no aluguel, contados a partir da assinatura deste contrato.

Parágrafo Segundo: O locador concede ao locatário um bônus pontualidade de 20%, caso o inquilino efetue o pagamento até o dia do vencimento (dia 10 de cada mês).

Parágrafo Terceiro: O primeiro aluguel a cobrança poderá ocorrer de forma "pro-rata", ou seja, os dias ocupados decorridos desde o início da locação (entrega das chaves e assinatura do contrato) até o final do mês corrente. Somente a partir do segundo mês é que é será feita a cobrança do valor locatício integral.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de atraso de dois meses no aluguel sucessivos ou não, o inquilino se obriga a deixar o imóvel, restituindo o imóvel como o recebeu, completamente desocupado, conservado, limpo e nas mesmas condições declaradas na vistoria de entrada, sob pena de imediato despejo.

12

- a. O não pagamento do aluguel na data do vencimento implica em multa 10% sobre o valor do aluguel, sem prejuízo de correção monetária e juros de 1% ao mês, incorrendo ainda no pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor do débito e custas judiciais, em caso de ajuizamento;
- b. Em caso de inadimplência será realizada a inclusão dos locadores nos órgãos de proteção ao crédito, SPC, SERASA, etc.
- c. Fica pactuada entre as partes que todas as despesas bancárias, postais (com aviso de recebimento ou carta simples), notificações, fotocópias e outras despesas ocasionadas por envio de documentação de interesse do locatário, serão levadas a débito juntamente com aluguel mensal;
- d. Os encargos de locação (acessórios da locação, tributos de qualquer natureza, despesas bancárias e seguros serão exigíveis nesta mesma data;)
- e. O boleto bancário para pagamento do aluguel e encargos de locação será enviado ao endereço eletrônico do LOCATÁRIO (o mesmo preenchido na ficha cadastral do cliente) todo último dia do mês que antecede o vencimento. O boleto também estará disponível em nossa página www.zpaimoveis.com.br. Caso o locatário não receba em tempo hábil poderá retirá-lo neste endereço através de login e CNPJ (sem . ou /) e senha (seu primeiro nome). Ou comparecer até o primeiro dia do mês na administradora em horário bancário para retirar segunda via do boleto. O pagamento e o recebimento de quaisquer dos alugueres não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças de locativos encargos e impostos.

4) DA PERIODICIDADE E DOS ÍNDICES DE REAJUSTE

Os aluguéis serão reajustados, normalmente pelo INPC a partir da data da assinatura deste.

- a. Se em virtude de lei subsequente, ou determinação judicial admitir-se redução da periodicidade, concordam as partes desde já e, em caráter irrevogável que a correção dos locativos vigore por prazo menor que o atualmente permitido;
- b. Caso haja alteração na legislação extinguindo proibindo o uso do INPC as partes desde já indicam o IPCA para reajuste dos locativos ou outro que melhor reflita os índices da inflação;
- c. Sempre que o aluguel ficar em desacordo com os preços de mercado, as partes se propõe, oportunizando o equilíbrio financeiro e econômico do presente contrato a reajustá-lo.

5) RECEBIMENTO, USO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O locatário declara que recebem uma cópia do termo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 5 (cinco) dias para reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença, recebendo e reconhecendo o imóvel no estado e condição que se encontram constantes da vistoria, que este acompanha e dele faz parte integrante, assumindo obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimento e obstruções na rede esgoto e água pluvial e conservação e manutenção do jardim **procedendo a revisão e limpeza de aquecedores calhas ralos torneiras e registros restituindo em perfeito estado** quando da entrega do imóvel, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias e acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebem.

- a. É expressamente proibido perfurar azulejos de parede sem anuência escrita do locador;
- b. Se no curso da locação foram danificados forrações e, carpetes, laminados, lajotas ,azulejos, torneiras e etc..., estes deverão ser reparados ou trocados pelo locatário, por outro do mesmo padrão, com igual cor e marca equivalente;
- c. Tendo recebido imóvel com pintura nova, quando da entrega das chaves, se compromete(m) a devolvê-lo, usando para pintura as mesmas cores e marca da tinta utilizada pelo proprietário, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal;
- d. No ato da entrega das chaves do imóvel o locatário deverá solicitar a realização da vistoria da saída junto ao locador, por escrito, agendando com a administradora data e horário acompanhando-a para apurar a exigência ou não de danos. O não comparecimento e acompanhamento da vistoria implica no reconhecimento tácito dos elementos assentados no termo de vistoria;
- e. Quando da restituição do imóvel, havendo danos no mesmo, o locatário poderá por conta própria realizar os reparos, cientes de que arcarão com os aluguéis durante o período da reforma até entrega efetiva do imóvel, que se consolidará com a realização de nova vistoria; se assim não for esses reparos poderão ser realizados pela administradora que adotará o menor preço apurado entre orçamentos, caso em que não respondem o locatário pelos aluguéis.
- f. Para a efetiva devolução de imóvel, deverá ocorrer a entrega de todas as chaves (interna e externa) do bem locado; apresentação dos comprovantes de quitação (original ou cópia) do

CZ

consumo final de luz (Celesc), certidão negativa de água (Samae), de tributos (IPTU), bem como os atuais endereço e telefone do locatário;

- g. O locatário renúncia expressamente o direito à indenização por benfeitorias realizadas no imóvel - quer sejam elas úteis necessárias ou voluptuárias; com ou sem consentimento escrito ou não do locador - benfeitorias estas que incorporaram ao imóvel, não gerando direito a retenção;
- h. As tomadas instaladas no imóvel possuem voltagem de 110 ou 220 volts em território brasileiro dependendo da região, motivo pelo qual recomendamos que o locatário antes de utilizar as mesmas verifique a voltagem de cada uma em todos os cômodos evitando consequentemente danos aos seus equipamentos elétricos pelo uso em voltagens diferentes daquelas recomendadas pelo fabricante do aparelho, cientificando o locatário que o locador bem como administradora ficam isentos de qualquer responsabilidade sobre os referidos danos.

6) DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Compete ao locador, sob pena de tipificar infração contratual:

- a. Entregar o imóvel locado conforme relatório de vistoria de entrada;
- b. Garantir, durante a vigência do contrato, uso Pacífico do imóvel locado;
- c. Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo locatário;
- d. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

7) DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Compete ao locatário além das obrigações constantes da lei 8245/91 em seu artigo 23, incisos e parágrafos sobre pena de tipificar infração contratual:

- a. Pagar, além do aluguel, todos os tributos (impostos, taxas), condomínios, seguros em especial seguro básico de incêndio, vendaval e danos elétricos; que serão pagos pelo **Locatário**;
- b. Pagar, juntamente com o aluguel, todos os tributos (impostos, taxas, condomínio...), o prêmio de seguro básico de incêndio, vendaval e danos elétricos; que será contratado pelo **LOCADOR**, em valor que, na ocorrência de sinistro lhe garanto adequada indenização inclusive nos casos de prorrogação do contrato. Este seguro não abrangerá os bens do locatário. As coberturas do seguro terá início após assinatura deste contrato de locação.

- c. NÃO CEDER, NÃO TRANSFERIR, NÃO EMPRESTAR NEM SUBLOCAR TOTAL OU PARCIALMENTE a não ser com autorização por escrito dos locadores;
- d. Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel nem cortando o danificando árvores por acaso existentes salvo através de consentimento prévio por escrito do locador e órgão administrativo;
- e. Fazer a entrega ao locador de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados do seu recebimento sob pena de responder pelos encargos acréscimos e multas resultantes da não entrega;
- f. Comunicar o locador administradora por escrito no prazo de 24 (vinte e quatro) horas , turbação, danos ou defeitos no prédio, cuja reparação incuba ao locador ,sob pena de não o fazendo responder pela ocorrência e seus efeitos (reparos, indenizações, despesas, custos, honorários e multas resultantes da omissão);
- g. Comprometer-se a usar o imóvel para fins destinados e não prejudicar o sossego e tranquilidade da vizinhança;
- h. Não deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel ou colocar placa sem prévia autorização escrita dos locadores sob pena de infração contratual;

8) INFRAÇÕES CONTRATUAIS

Na infração do LOCATÁRIO em qualquer das cláusulas deste instrumento, com exceção da já prevista na clausula 2, no que concerne atraso no pagamento do aluguel, fica convencionado multa contratual correspondente a 20% (vinte por cento) calculado sobre o período remanescente do contrato.

9) CAUÇÃO

- a. O valor da caução será de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), sendo feito depósito na conta bancária em nome do LOCADOR na data da assinatura do contrato;
- b. O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente deverá ser repostado pelo LOCATÁRIO. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o

LOCATÁRIO realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

11) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

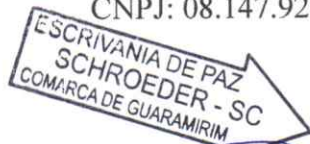
- a. Os locadores ou seus representantes poderão vistoriar o imóvel locado, sempre que desejarem, no horário compreendido entre 9h e 20h horas, de segunda-feira a sábado, dando ciência aos locatários por escrito com antecedência mínima de 48 horas. Eventual recusa e ou impedimento do locatário implicará em infração contratual sob pena de multa;
- b. Se no curso da locação sobrevier incêndio no imóvel, falência ou insolvência do locatário ou ainda desapropriação do imóvel rescinde-se o contrato, sem direito a indenização ao locatário;
- c. A administradora é associada a diversos órgãos de proteção ao crédito, podendo a seu critério, enviar os nomes do locatário para registro nesses cadastros, no caso de dívidas e encargos decorrentes da locação, independente do aforamento de ação judicial;
- d. No caso de ser o imóvel locado ofertado à venda, caso não tenha os locatários interesse na compra ficam esses obrigados a afixar no prazo de 24 horas contados do recebimento do aviso ou notificação, horário diário de visitas de segunda-feira a sábado entre 9h e 20h sob pena de infração contratual e multa;
- e. As benfeitorias úteis necessárias e voluptuárias realizadas pelo locatário no imóvel com ou sem consentimento, escrito ou não dos locadores se incorporaram ao imóvel não gerando direito ao qualquer indenização ou retenção;
- f. Os locatários autorizam proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual mediante correspondência AR (aviso de recebimento) ou e-mail enviados aos endereços mencionados na ficha cadastral ou ainda sendo necessária pelas demais formas previstas no código do processo civil, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ou ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62, inciso III e 67 inciso II e VII da lei 8.245/91.

Assim por estarem de acordo com todos os termos de instrumento cujo qual leram e entenderam, após terem sido suficientemente esclarecidos, as partes assinam o presente para que produzam todos os seus efeitos.

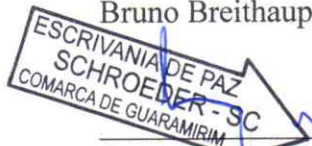
São Bento do Sul, 01 de Setembro de 2021

LOCADOR: _____

HWP Administração de Bens LTDA, aqui
Administradora LCZ Negócios Imobiliários Ltda
CNPJ: 08.147.925/0001-71



Locatário: Comercio e Industria Breithaupt LTDA
CNPJ: 84.429.810/0009-05 aqui representado por
Bruno Breithaupt Filho CPF: 014.835.979-54



Locatário: Comercio e Industria Breithaupt LTDA
CNPJ: 84.429.810/0009-05 aqui representado por
Bruno Breithaupt CPF: 093.095.869-15

Testemunha: _____

Lehana Karina Zappa
CPF: 088.636.629-16

Testemunha: _____

Nome: Ana Cristina Meinert
CPF: 575.511.039-53



Reconheço como autêntica a assinatura(s) abaixo indicada(s). Dou fé
BRUNO BREITHAUPT (GFK37066-MAF2).....
BRUNO BREITHAUPT FILHO (GFK37066-7RCU).....

Representando:
COMERCIO E INDUSTRIA BREITHAUPT LTDA "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 7,04 | 2 Selos de

Escalização pago R\$ 6,84 | Total R\$ 12,88 | Recibo N°: 309304

Confira os dados do ato em <http://reio.jsc.jus.br/>

Dou fé Schroeder - 01 de setembro de 2021

Assinado por: GUILHERME CATTANI DA SILVA - Escrevente

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

LOCADOR: PI & BE SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 30.881.867/0001-64, com sede na Rua Presidente Epitácio Pessoa, nº 933, Sala 301, Box 296, Centro, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.251-100, representada por seu Administrador Sr. **IVO MAGNAGUAGNO**, CPF nº 427.164.469-20.

LOCATÁRIO: COMERCIO E INDÚSTRIA BREITHAUPT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 84.429.810/0001-58, com sede na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 338, sala 03, Centro, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.251-700, telefone: (47) 3372-9999, e-mail: escritorio.debora@grupobreithaupt.com.br, neste ato representado por **BRUNO BREITHAUPT**, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 093.095.869-15, RG nº 187255, residente e domiciliado na Rua Presidente Epitácio Pessoa, nº 974, Centro, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.251-100, e **BRUNO BREITHAUPT FILHO**, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 014.835.979-54, RG nº 2442521, residente e domiciliado na Rua Florianópolis, nº 235, apartamento 203, Residencial Vittatus, Centro, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.251-790, telefone: (47) 98412-0300, e-mail: brunofilho@grupobreithaupt.com.br

ADMINISTRADOR DO IMÓVEL: Dr. ODAIR FABIANO BOSSE, brasileiro, união estável, advogado OAB/SC 20.833, CPF nº 936.446.719-15, com endereço profissional a Rua João Marcatto, nº 13, Ed. Domingos Chiodini, conjunto 101-102, Centro, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.251-670.

abaixo assinados, têm justo e contratado o presente, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

1. O LOCADOR é legítimo proprietário de um imóvel sito na Rua João Planincheck, nº 236, bairro Nova Brasília, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89.252-220, no qual esta localizada a Sala Comercial com área aproximada de 1.053,74 m², contendo dois pavimentos, na parte térrea com amplo estacionamento, banheiros masculinos/femininos e sala ampla com vidro, parte superior com banheiros masculinos/ femininos, sala ampla com vidro, **objeto deste contrato de locação exclusivamente para fins comerciais.**

1.1. A Sala Comercial é NOVA (primeira locação), sendo que todos os itens instalados na sala comercial são novos e se encontram em perfeito estado de conservação, funcionamento, higiene e limpeza. As condições da sala foram registradas em fotografias e relatório de vistoria do imóvel pelo LOCADOR e LOCATÁRIO, parte integrante deste contrato.

1.2. É PROIBIDO SUBIR NO TELHADO DO IMÓVEL E/OU FAZER QUALQUER ALTERAÇÃO NO MESMO. Caso seja necessário acessar o telhado, o LOCATÁRIO avisará previamente o LOCADOR, que enviará profissional para acompanhar o ato. Se for acessado o telhado e ocorrer danos na estrutura/telhas, a mesma deverá ser substituída por item novo da mesma marca/padrão/referência técnica a expensas do LOCATÁRIO.

1.3. O LOCATÁRIO declara estar ciente das posturas municipais vigentes para imóvel comercial, bem como, que verificou a possibilidade de instalação de comércio no ramo pretendido para utilização do imóvel ora locado, não servindo a vedação da atividade pela prefeitura como motivo de isentá-lo da multa contratual em caso de rescisão antecipada. Caberá ao **LOCATÁRIO** total responsabilidade pela obtenção dos alvarás e licenças que se fizerem necessários ao exercício de sua atividade, não lhe cabendo direito de rescisão deste contrato ou indenização, caso esses documentos não lhe sejam fornecidos pelos órgãos competentes. A obrigação do **LOCADOR** quanto aos documentos acima mencionados se limita tão somente a apresentação do Habite-se, já fornecido ao **LOCATÁRIO**.

2. O presente contrato de locação terá vigência de 48 (quarenta e oito) meses, contados do dia 20/09/2021 até o dia 19/09/2025, oportunidade em que o LOCATÁRIO, independentemente de aviso ou notificação, quer seja judicial ou extrajudicial, deverá restituir o imóvel ao LOCADOR completamente desocupado e nas mesmas condições em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei.



2.1. Não ocorrendo denúncia dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por lapso indeterminado, permanecendo integras todas as disposições ajustadas no presente instrumento, inclusive, as atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva entrega das chaves, por força do que dispõe o art. 39 da Lei 8.245/91.

2.2. A devolução do imóvel será precedida de vistoria a ser feita quando o mesmo já estiver plenamente desocupado, diretamente pelo LOCADOR e pelo LOCATÁRIO, onde eventuais estragos ou avarias serão registrados em termo próprio. O IMÓVEL DEVERÁ SER PINTADO INTERNA E EXTERNAMENTE, bem como o muro, e outras partes componentes da edificação. Os extintores deverão ser devolvidos com recarga feita no mês da devolução da sala comercial. O LOCATÁRIO também deverá fazer a manutenção do estacionamento/calçada, trocando eventuais pavers, pisos tácticos e meio fio danificados. Caso ocorra algum dano ao imóvel locado ou a partes das instalações do mesmo, o LOCATÁRIO deverá efetuar o reparo ou substituir por item novo da mesma marca/padrão/referência técnica. Eventuais reparos serão executados pelo próprio LOCATÁRIO ou as suas expensas, sem prejuízo da cobrança do aluguel no período necessário aos reparos, bem como da incidência dos demais encargos contratuais previstos sobre o valor dos danos.

2.3. Por ocasião do término do presente contrato, o **LOCATÁRIO** assinará o Termo de Entrega das Chaves, consentindo com a responsabilidade pelos reparos decorrentes da vistoria de finalização, apresentando também os comprovantes de pagamento de todas as contas de energia elétrica, água e esgoto, taxa de lixo, IPTU, bem como as demais taxas e tributos que incidiram sobre o imóvel no período de locação.

3. O aluguel mensal convencionado é de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais) a ser pago pontualmente pelo LOCATÁRIO até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao uso. Fica acordado que o LOCADOR concederá ao locatário carência de 01 (um) mês a partir da data de início do contrato de locação. O aluguel referente ao período de 20/10/2021 à 31/10/2021 será pago até o dia 10/11/2021. Os demais períodos de aluguel iniciarão no 1º (primeiro) dia do mês, portanto mês cheio, e serão pagos até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao uso.

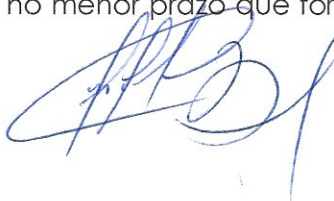

3.1. BONIFICAÇÃO: Se o aluguel mensal for pago até o prazo estipulado no item 3., o **LOCATÁRIO** contará com uma bonificação de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**. Sempre que o aluguel mensal for reajustado, a bonificação também o será, na mesma proporção.

3.2. Todos os pagamentos relacionados a este Contrato devem ser efetuados na conta bancária do LOCADOR: Banco SICCOB, agência 3035, conta corrente 162655, PI & BE SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 30.881.867/0001-64. Os comprovantes de pagamento devem ser remetidos ao ADMINISTRADOR DO IMÓVEL: ofbosse@netuno.com.br

3.3. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, acessórios e/ou encargos, será aplicada multa de 10% (dez por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária ao valor devido segundo a variação do INPC-IBGE, e honorários de advogado, estes desde logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre a totalidade do débito, quer seja intentada cobrança administrativa ou judicial, nos termos do art. 389 do Código Civil, sem prejuízo das demais penalidades estabelecidas neste contrato, podendo ainda resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo

3.4. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel em prazo superior a 30 (trinta) dias, a multa fixada no item 3.3. será majorada para 40% (quarenta por cento), mantendo as demais disposições, sem prejuízo da rescisão contratual e demais cláusulas pactuadas.

3.5. O aluguel pactuado será majorado a cada período de 12 (doze) meses, tendo por base o INPC (positivo) da FGV ou na sua falta outro índice que o substitua. Havendo variação negativa do INPC no período, será mantido o valor do aluguel vigente no ano anterior. Se em virtude de Lei subsequente for admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes que a correção do aluguel e o seu indexador passarão automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior.

  2/6

3.6. DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL ÀS CONDIÇÕES DE MERCADO: As partes acordam que durante a vigência deste contrato, além da correção monetária item 3.5., o valor do aluguel poderá ser majorado para adequá-lo às variações do mercado imobiliário, sendo adotado o mecanismo de reajuste a cada período de 36 (trinta e seis) meses, considerando a data de celebração do contrato.

3.6.1. Para a apuração do reajuste do valor do aluguel será contratada a elaboração de Laudos de Avaliação Imobiliária perante 3 (três) imobiliárias ou corretores autônomos devidamente habilitados e com reconhecida atuação no mercado imobiliário da cidade, sendo que: **a)** O **LOCADOR** indicará, isoladamente, uma imobiliária ou corretor autônomo para a realização de Laudo de Avaliação, arcando com as despesas respectivas; **b)** O **LOCATÁRIO** indicará, isoladamente, uma imobiliária ou corretor autônomo para a realização de Laudo de Avaliação, arcando com as despesas respectivas; **c)** O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** indicarão, conjuntamente, uma imobiliária ou corretor autônomo para a realização de Laudo de Avaliação, sendo as despesas respectivas custeadas igualmente pelas Partes.

3.6.2. Os Laudos de Avaliação indicados deverão indicar o valor da locação de imóvel com a localização e condições do objeto deste Contrato, levando em consideração a situação de mercado na data de confecção dos laudos. Os 3 (três) laudos devem ser apresentados conjuntamente para o **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**.

3.6.3. Será aplicada a majoração do aluguel deste Contrato pelo valor obtido pela média dos Laudos de Avaliação contratados, desde que superiores ao valor do aluguel vigente no momento da avaliação a preço de mercado atual. As partes acordam que podem de comum acordo ajustar o valor do aluguel, optando por não realizar a apuração através dos Laudos de Avaliação Imobiliária.

4. Durante o contrato, é vedado ao LOCADOR retomar o imóvel, salvo por infrações contratuais e, o LOCATÁRIO devolver o imóvel, sob pena de incidência de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes na época da retomada ou devolução, proporcional ao tempo já usufruído do contrato. Caso o contrato seja renovado automaticamente, as partes definem que a multa não será mais aplicada, sendo necessário apenas o aviso prévio e por escrito de 30 (trinta) dias para devolução do imóvel. Tal direito se estenderá, da mesma forma, ao LOCADOR.

5. Os consumos de energia elétrica, IPTU, SAMAE: água/esgoto e Taxa de Lixo, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação, seguro e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do LOCATÁRIO e o não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato. Essas taxas e despesas também serão devidas no período em que estiverem sendo feitos reparos detectados por ocasião da vistoria de finalização. As contas de energia elétrica e SAMAE deverão ser transferidas imediatamente para o LOCATÁRIO.

6. O LOCATÁRIO obriga-se pelas obras que importem na segurança do imóvel, bem como, por todas as outras, devendo o manter em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura interna e externa, telhados, vidraças, pisos, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento, para que assim se encontrem quando forem entregues as chaves. Não caberá ao LOCATÁRIO direito a retenção ou indenização por quaisquer gastos com manutenção ou benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão logo incorporadas ao imóvel e jamais poderão ser feitas em desacordo com as leis vigentes sem prévio e expresso consentimento por escrito do LOCADOR.



6.1. Nenhuma obra, modificação ou transformação poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, que mesmo se consentir, o LOCATÁRIO não terá direito a qualquer indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias que fizer, que ficarão incorporadas ao imóvel, assim não tendo nenhum direito a retenção. O LOCATÁRIO renuncia desde já ao direito de retenção por benfeitorias, no imóvel, autorizado pelo LOCADOR que alude o artigo 35 da lei nº 8245/91. Ao final do contrato de locação, se exigido pelo LOCADOR, deverá o LOCATÁRIO desfazer as alterações que fez no imóvel para devolvê-lo no mesmo estado e forma que o recebeu no início da locação.

6.1.1. Neste ato fica acordado entre as partes que o LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a colocar totem com identificação da empresa, inserir identificação visual na fachada do prédio e na caixa da água, bem como modificar a porta de acesso ao imóvel para carga/descarga de mercadorias, instalar divisórias internas, instalar de ar-condicionado Split nas áreas necessárias e eventual necessidade de retirar muro frontal. Ao final da locação é facultado ao LOCADOR aceitar que as modificações permaneçam no imóvel, sem obrigação de pagar qualquer indenização ao LOCATÁRIO, que desde já renuncia expressamente a qualquer direito de retenção ou indenização sobre as alterações que fizer. Em não sendo aceita a permanência das alterações, é obrigação do LOCATÁRIO desfazer as alterações realizadas no imóvel para devolvê-lo no mesmo estado e forma que o recebeu no início da locação.

6.2. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR com a máxima urgência qualquer espécie de turbacão ou privação que eventualmente venha a ocorrer em relação ao imóvel ora locado, sob pena de responder solidária ou isoladamente pelos danos causados pelo agente indesejado. O LOCATÁRIO se obriga a fazer chegar às mãos do locador todas as intimações ou avisos de autoridade pública dentro de 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário.

6.3. Compromete-se o LOCATÁRIO, tendo em vista o disposto no Artigo 13 de Lei 4591/64 e no artigo 22, VIII, da Lei 8245/91, a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio, explosão, vendaval, responsabilidade civil e outros danos, relativo ao imóvel, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização. Tal contrato deverá ter a vênua do LOCADOR, salientando que o mesmo terá como base, o valor comercial do imóvel. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a LOCAÇÃO, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiário o PROPRIETÁRIO/LOCADOR, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e o próprio LOCATÁRIO quanto aos bens de sua propriedade.

6.4. Restará o LOCATÁRIO compelido a contratar a empresa de seguro dentro de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente contrato, apresentando cópia da apólice. Não o fazendo, restará o presente rescindido de pleno direito.

6.5. O LOCATÁRIO isenta o LOCADOR de qualquer responsabilidade por danos físicos ou materiais que venham a sofrer eles mesmos, pessoas de suas famílias, dependentes seus ou visitantes, clientes e funcionários, em consequência de incêndio ou acidentes que ocorram em qualquer parte do imóvel locado.

6.6. Ficará a cargo do LOCATÁRIO a contratação de seguro contra roubo ou outros sinistros complementares a segurança e continuidade de sua atividade comercial.

7. O LOCATÁRIO desde já faculta o LOCADOR ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, direito este proveniente da sua condição de proprietário, averiguando o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto no prazo máximo de 10 (dez) dias.

  4/6

7.1. Não ocorrendo o conserto, ao **LOCADOR** restará a faculdade de rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

8. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado do cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO** a faculdade de haver do Poder Público indenização a que porventura tiver direito.

9. Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, ocorrendo o consentimento, deverá em ato contínuo ser reduzido a termo as transações ocorridas.

10. As partes estabelecem uma multa contratual correspondente a 01 (um) mês de aluguel vigente, a ser suportada pela parte que infringir qualquer das cláusulas previstas neste contrato em detrimento da parte inocente, salvo as hipóteses excludentes de responsabilidade e a multa específica para o atraso no pagamento do aluguel, já estipulada no item **3 e seguintes**.

10.1. No caso de rescisão contratual por descumprimento das cláusulas desta avença, a parte que deu azo a rescisão pagará à parte inocente, multa estipulada em 04 (quatro) alugueres vigentes a época da rescisão, sem prejuízo da cobrança da multa estipulada no item **4**.

11. Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo **LOCATÁRIO**, serão pagas à parte ao **LOCADOR**.


12. Os fatos e ocorrências à seguir arrolados serão considerados justo motivo para que o **LOCADOR** considere rescindida a avença, independentemente de notificação ou interpelação ao **LOCATÁRIO**: a) sublocação do imóvel, em seu todo ou em parte; b) realização de modificações ou edificação de benfeitorias úteis ou voluptuárias sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**; c) falta de pagamento do aluguel por prazo superior a 30 (trinta) dias; d) alteração do destino da locação; e) prática de atividades ilícitas ou passíveis de repressão penal ou até mesmo conduta não condizente com a moral e os bons costumes; f) fim do prazo estipulado, e g) não substituição ou renovação da fiança quando necessário; além daqueles fixados em Lei específica da locação.

13. No caso de venda do imóvel ora locado, o comprador concederá ao **LOCATÁRIO** o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação do prédio, isento de multa contratual, conforme Lei nº 8245/91, artigo 8º (oitavo). Contudo neste período o **LOCATÁRIO** continuará pagando o aluguel e demais despesas devidas.

14. O presente contrato é regido pela Lei nº 8.245/91 não tendo o **LOCATÁRIO** direito ao ponto comercial, sendo que nenhuma importância foi cobrada do mesmo, no início da presente locação a título de ponto. Por isso, não tem direito de exigir indenização pelo ponto ou fundo de comércio e nem tão pouco de vendê-lo a terceiros.

15. O LOCATÁRIO efetuará o pagamento de caução em nome do LOCADOR no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) equivalente ao valor de 03 (três) alugueis vigentes, conforme autoriza o art. 38, § 2º da Lei 8.245/91. Ao final da locação serão descontados do valor da caução aluguéis em atraso, multas, honorários advocatícios, IPTU, taxa de lixo, débitos referente energia elétrica, taxa de água e esgoto, eventuais consertos, pintura e outras despesas que porventura incidam sobre o imóvel locado e de responsabilidade do **LOCATÁRIO**. Ao final será ressarcido eventual valor restante ou, no caso do valor da caução ser inferior aos gastos, o **LOCATÁRIO** deverá complementar o pagamento. O valor da caução será corrigido mensalmente tendo como índice a correção da Poupança.

15.1. O valor da caução deverá ser pago para o **LOCADOR** em 03 (três) parcelas, sendo a primeira parcela no dia 22 de setembro de 2021, a segunda parcela no dia 30 de setembro de 2021 e a terceira parcela no dia 10 de outubro de 2021.



5/6

15.2. O LOCATÁRIO está ciente de que até o termino do pagamento da caução, o mesmo está autorizado a fazer as modificações no imóvel, mas não poderá se instalar no mesmo.

16. O LOCATÁRIO, como condição essencial do contrato ora avençado, RENUNCIA expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, ao direito de preferência à aquisição da sala comercial locada, na hipótese de alienação do imóvel pelo LOCADOR, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação ao LOCATÁRIO para eventual exercício deste direito ora renunciado.

17. O presente contrato é irretroatável e irrevogável, e obriga as partes contratantes e o avalista, como também seus herdeiros e sucessores a qualquer título, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo artigo 420 do Código Civil.

18. **DOS DADOS PESSOAIS:** Nos termos da Lei nº 13.709/2018, informa o **LOCADOR**, que os dados pessoais coletados são necessários para a formalização do presente contrato, não sendo utilizados para qualquer outra finalidade sem prévia ciência dos titulares ou coleta de consentimento que deverá ser livre, informado, inequívoco e relacionado a uma determinada finalidade. O **LOCADOR** se compromete a correta conservação dos dados pessoais e demais dados pertinentes a presente relação contratual, na vigência e após o seu eventual término para cumprimento de obrigação legal ou regulatória, respeitando os prazos legais para guarda de tais dados, nos termos do art. 16, I da Lei 13.079/2018. Visando seu legítimo interesse e a promoção de sua atividade o **LOCADOR** poderá compartilhar os dados com terceiros, tais como seguradoras, empresas administradoras de cobranças de alugueis, sistema de gestão, etc, as quais atuarão como operadores de tratamento de dados, e somente agirão em conformidade com aquilo que o Administrador determinar.

19. As partes, de comum acordo elegem o Foro da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim, estando formalizado o presente contrato e ajustadas as obrigações mútuas aqui contidas, é lavrado o mesmo em 02 (duas) vias de igual forma e conteúdo, as quais são lidas e assinadas pelas partes.

Jaraguá do Sul/SC, 20 de setembro de 2021.


1º TABELADO
Notas e Protesto
Comarca de Jaraguá do Sul

PI & BE SERVIÇOS LTDA
Administrador **IVO MAGNAGUANO**


COMERCIO E INDÚSTRIA BREITHAUPT LTDA
Administrador **BRUNO BREITHAUPT e BRUNO BREITHAUPT FILHO**

ESCRIVANIA DE PAZ
SCHROEDER - SC
COMARCA DE GUARAMIRIM

ESCRIVANIA DE PAZ
SCHROEDER - SC
COMARCA DE GUARAMIRIM

Reconheço como autêntica a assinatura(s) abaixo indicada(s). Dou fé.
BRUNO BREITHAUPT (GGF60696-FK41)*****
BRUNO BREITHAUPT FILHO (GGF60696-T60G)*****

Representando:
COMERCIO E INDÚSTRIA BREITHAUPT LTDA "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 7,04 | 2 Selo de
Escrituração pago R\$ 6,64 | Total R\$ 12,68 | Recibo Nº: 311156.
Confira os dados do ato em <http://selo1.jsc.jus.br/>
Dou fé, Schroeder - 23 de setembro de 2021
Assinado por: GUILHERME CATTANI DA SILVA - Escrevente

Comarca de Guaramirim/SC
Rua. Mal. Castelo Branco, 1515
Schroeder - Centro - (47) 3374-5575
SERGIO PAULO JACOBY - TITULAR

ESCRIVANIA DE PAZ
SCHROEDER - SC



1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL
CARLOS FABRÍCIO GRIESBACH - TABELIÃO

Rua Cel. Procópio Gomes de Oliveira, nº 380, centro, Jaraguá do Sul - SC, CEP: 89251-200, Telefone: (47) 3274-1700

Horário de Funcionamento: 09:00 - 18:00 - www.tabelionatojaraguadosul.com.br

Reconheço como **AUTENTICA** a(s) firma(s) de:

IVO MAGNAGUAGNO

Dou fé. Jaraguá do Sul-SC, 23/09/2021. JHB
HEMYLIN SABRINA MAAS - ESCRIVENTE
Selo Digital de Fiscalização: GFX19485-GH9Q - NORMAL
Emot: R\$3,52 - Selo(s): R\$2,82 = R\$ 6,34



1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
Comarca de Jaraguá do Sul

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 01
Ano 1.995.


Matrícula Nº - 80.825 -

Data: 17 de Agosto de 1.995.-

IMÓVEL:- Apartamento sob nº. 305, Tipo "1" do Bloco 2 do -
EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAMPOS SALLES, situado nesta cidade, na
Rua Presidente Campos Salles, nº.142, com área privativa de
61,48m²., área comum de 5,34m²., perfazendo a área total de
66,82m²., correspondendo a fração ideal do terreno e coisas
de uso comum e fins proveitosos de 1,379366%. - O referido -
Edifício acha-se construído sobre um terreno situado nesta
cidade, fazendo frente à oeste com 20,00 metros no lado par
da rua Campos Salles, tendo de fundos a norte três linhas, -
de 56,00 metros, a primeira a começar da rua Campos Salles,
e correndo em direção O-L, então quebra e formando um ângu-
lo reto, deflete à esquerda e segue com a segunda linha de
7,80 metros confrontando-se em ambas com terras de Affonso
Klenke (edif. nº. 170), fazendo novo ângulo reto, deflete à
direita e segue com a terceira linha de 60,00 metros con-
frontando-se com mais terras de Affonso Klenke, a sul apre-
senta igualmente três linhas, 56,00 metros a primeira, a
começar da rua Campos Salles, e correndo em direção O-L, -
quebrando, forma um ângulo reto e defletindo a direita, se-
gue com a segunda linha de 22,20 metros, confrontando-se -
em ambas com terras de Affonso Leuschner (edif. nº. 132), -
defletindo a esquerda, faz novo ângulo reto e segue com a
terceira linha de 60,00 metros, confrontando-se com terras
de Alfredo Roeber (numa extensão de 56,00 metros) e com o
término da rua Baggenstoss (numa extensão de 4,00 metros), -
fazendo o travessão dos fundos a leste com 50,00 metros com
terras de Eugênio Schmidt, contendo a área total de 4.120,-
00 metros quadrados.-

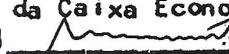
PROPRIETÁRIA:- INDUSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA., com sede
em São Paulo-SP., CGC 78.423.662/0001-61.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula sob nº. 46.215, do Lº02-RG., -
neste cartório.-

Oficial 

LCM.

AV-1:- Em, 17 de Agosto de 1.995.-

No R-4 do Registro anterior acima, encontra-se registrada -
uma hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal-CEF.- Dou'
fê.- (09:00hs).- Oficial 

LCM.

R-2:- Em, 17 de Agosto de 1.995.-

Conforme Mandado de Arresto, passado aos 22.02.1995, pelo

cont. no verso...

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

CGC 83.545.350/0001-60

Joinville - Santa Catarina



Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 02

Matrícula Nº 80.825

Data: 17 de Maio de 2016.

AV.-7-80.825: - Em 17 de Maio de 2016. - **Indisponibilidade de bens.**
Réus: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME, CNPJ 78.423.662/0001-61; GESSICA MENEZES LOURENÇO LEITE, CPF 008.824.799-62; E. G. LOURENÇO - CONSTRUTORA - ME (CRUP - CONSTRUTORA DE OBRAS CIVIS), CNPJ 08.181.180/0001-67; EDINEI GONÇALVES LOURENÇO, CPF 203.036.459-20; e, CTO CONSTRUTORA TÉCNICA DE OBRAS CIVIS LTDA (CTO CONSTRUTORA), CNPJ 68.783.315/0001-96. Autor: **JULIO AVELINO**. Conforme protocolo de indisponibilidade: 201605.1122.00136677-IA-500 - Processo nº 06137201096509008, que tramita perante a 03ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, datado de 11/05/2016, solicitado e aprovado por Churchill Monteiro Leite, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 284.009, 16 de Maio de 2016. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: DTG40644-DQH1 - (Isento).

Escrevente Substituta - Fernanda Elisa Tonioti Pedrini

AV.-8-80.825: - Em 23 de Junho de 2016. - **Indisponibilidade de bens.**
Réus: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME (POLO HABITAÇÃO) CNPJ nº 78.423.662/0001-61, GESSICA MENEZES LOURENÇO LEITE, CPF nº 008.824.799-62, e, EDINEI GONÇALVES LOURENÇO, CPF nº 203.036.459-20. Conforme protocolo de indisponibilidade 201606.1513.00149026-IA-800 - Processo nº 01210008220095090322, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, datado de 15/06/2016, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 285.060, 21 de Junho de 2016. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: DTG42344-XMMM - (Isento).

Substituta - Lidiane Hepp

AV.-9-80.825: - Em 25 de Julho de 2016. - **Indisponibilidade de bens.**
Réus: CTO CONSTRUTORA TÉCNICA DE OBRAS CIVIS LTDA (CTO CONSTRUTORA), CNPJ nº 68.783.315/0001-96; INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME (POLO HABITAÇÃO), CNPJ nº 78.423.662/0001-61; GESSICA MENEZES LOURENÇO LEITE, CPF nº 008.824.799-62; e, EDINEI GONÇALVES LOURENÇO, CPF nº 203.036.459-20. Conforme protocolo de indisponibilidade 201607.2110.00165403-IA-880 - Processo nº 003029006620075090322, que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, datado de 21/07/2016, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 286.142, 22 de julho de 2016. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: DTG43388-J5GL - (Isento).

Substituta - Lidiane Hepp

AV.-10-80.825: - Em 25 de Maio de 2017. - **Indisponibilidade de bens.**
Réus: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME, CNPJ 78.423.662/0001-61; E.G. LOURENÇO - CONSTRUTORA - ME (CRUP

Continua no verso...



Continuação da Matrícula Nº 80.825

02v

CONSTRUTORA DE OBRAS CIVIS), CNPJ 08.181.180/0001-67; CTO CONSTRUTORA TÉCNICA DE OBRAS CIVIS LTDA (CTO CONSTRUTORA), CNPJ 68.783.315/0001-96; EDINEI GONÇALVES LOURENÇO, CPF 203.036.459-20. Autor: ADEMAR LUIZ DE SOUZA. Conforme protocolo de indisponibilidade: 201705.1716.00287042-IA-011 - Processo nº 06140-2010-965-09-00-1, que tramita perante a 03ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, datado de 17/05/2017, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 295.757, 23 de Maio de 2017. Selo de fiscalização: ERZ57317-IOSM - R\$ 1,85.

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli *Natacha Micaela Dias Bertolli*

AV.-11-80.825: - Em 02 de Outubro de 2017. - **Indisponibilidade de bens.**

Réus: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME (POLO - HABITAÇÃO); E.G. LOURENÇO - CONSTRUTORA - ME (CRUP - CONSTRUTORA DE OBRAS CIVIS), CNPJ 08.181.180/0001-67; CTO CONSTRUTORA TÉCNICA DE OBRAS CIVIS LTDA (CTO CONSTRUTORA), CNPJ 68.783.315/0001-96. Autor: VALDIR DAS DORES. Conforme protocolo de indisponibilidade 201709.2712.00370254-IA-030 - Processo nº 001682011965090006, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, datado de 27/09/2017, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 300.279, 28 de Setembro de 2017. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: DTG54495-1K7D - (Isento).

Escrevente Substituta - Natacha Micaela Dias Bertolli *Natacha Micaela Dias Bertolli*

AV.-12-80.825: - Em 27 de Novembro de 2018. - **Cancelamento de Indisponibilidade de Bens.**

Conforme protocolo de indisponibilidade 201810.1013.00625512-TA-510, em data de 10/10/2018, nos autos do processo nº 001682011965090006, da 3ª Vara do Trabalho da comarca de São José dos Pinhais/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante no AV.11 supra. Protocolo: 313.201, 15 de Outubro de 2018. Emolumentos: Isentos. Selo de fiscalização: EJE22927-J7GZ - (Isento).

Escrevente - Joseane A. P. Luciano *Josiane A. P. Luciano*

AV.-13-80.825: - Em 21 de Fevereiro de 2019. - **Indisponibilidade de bens.**

Réus: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA ME, CNPJ 78.423.662/0001-61; CTO CONSTRUTORA TECNICA DE OBRAS CIVIS LTDA, CNPJ 68.783.315/0001-96; ANTONIA CARDOSO MONTAGEM, CNPJ 02.104.911/0001-17; ANTONIA CARDOSO ANANIAS, CPF 110.740.098-86. Autor: SERGIO ARAUJO DE FRANCA, CPF 184.338.804-97. Conforme protocolo de indisponibilidade 201902.1814.00719071-IA-760 - Processo nº 0291300-75.2007.5.09.0022, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, datado de 18/02/2019, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 317.420, 20 de Fevereiro de 2019. Emolumentos: isentos. Selo

Continua na ficha 03 ...

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 03

Matrícula Nº 80.825

Data: 21 de Fevereiro de 2019.

de fiscalização: EJE24584-R2GV - (Isento).

Escrevente - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-14-80.825: - Em 04 de Março de 2020. - **Indisponibilidade de bens.**

Executado: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME, CNPJ 78.423.662/0001-6. Exequente: **MARCELO DO OLIVEIRA**. Conforme protocolo de indisponibilidade 202002.1211.01062876-IA-950 - Processo nº 0678900-43.2007.5.09.0513, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho da comarca de Londrina/PR, datado de 12/02/2020, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 330.391, 27 de Fevereiro de 2020. Selo de fiscalização: FRZ29397-IM6G - R\$ 2,01.

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-15-80.825: - Em 24 de Agosto de 2020. - **Indisponibilidade de bens.**

Réus: CTO CONSTRUTORA TÉCNICA DE OBRAS CIVIS LTDA, CNPJ 68.783.315/0001-96; INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME, CNPJ 78.423.662/0001-61; EDINEI GONÇALVES LOURENÇO, CPF 203.036.459-20; GESSICA MENEZES LOURENÇO LEITE, CPF 008.824.799-62. Autor: **ADILSON SOARES SEVERINO**, CPF 043.416.229-94. Conforme protocolo de indisponibilidade. 202008.0511.01260148-IA-860 - Processo nº 0189800-53.2006.5.09.0069; que tramita perante a 2ª Vara do Trabalho de Cascavel/PR, datado de 05/08/2020, solicitado via CNIB, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 335.690, 17 de Agosto de 2020. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: EOF00275-6F35 - (Isento).

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-16-80.825: - Em 10 de Março de 2021. - **Indisponibilidade de bens.**

Réu: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA-ME, CNPJ 78.423.662/0001-61. Autor: **JOSÉ DE JESUS**, CPF 809.686.949-34. Conforme protocolo de indisponibilidade 202103.0217.01511281-IA-700 - Processo nº 0071200-49.2007.5.09.0195, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de Cascavel/PR, datado de 02/03/2021, foi decretada a indisponibilidade do presente imóvel. Protocolo: 344.164, 05 de Março de 2021. Emolumentos: isentos. Selo de fiscalização: EOF07140-R2E1 - (Isento).

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Luciano*

AV.-17-80.825: - Em 12 de Julho de 2021. - **Cancelamento de Indisponibilidade de Bens.**

Conforme protocolo de cancelamento de indisponibilidade 201802.0515.00442257-TA-990 - Processo 01275002820085090411, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, datado de 25/09/2015, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante na Av.5 supra. Protocolo: 304.701, 16 de Fevereiro de 2018. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDX43606-8OMN - R\$ 2,82.

Continua no verso ...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina



Continuação da Matrícula Nº 80.825

03v

Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano <i>Luciano</i>
AV.-18-80.825: - Em 12 de Julho de 2021. - Cancelamento de Indisponibilidade de Bens. Conforme protocolo de cancelamento 202003.1209.01092204-TA-160, datado de 12/03/2020, nos autos do processo nº 06140-2010-965-09-00-1, da 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante na AV.10 supra. Protocolo: 330.999, 17 de Março de 2020. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDX43647-DTSD - R\$ 2,82. Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano <i>Luciano</i>
AV.-19-80.825: - Em 12 de Julho de 2021. - Cancelamento de Indisponibilidade de Bens. Conforme protocolo de cancelamento 202003.1209.01092231-TA-990, datado de 12/03/2020, nos autos do processo nº 06137-2010-965-09-00-8, da 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante na AV.7 supra. Protocolo: 330.998, 17 de Março de 2020. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDX43668-SFP2 - R\$ 2,82. Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano <i>Luciano</i>
AV.-20-80.825: - Em 12 de Julho de 2021. - Cancelamento de Indisponibilidade de Bens. Conforme protocolo de indisponibilidade 201812.0617.00670582-TA-640, em data de 06/12/2018, nos autos do processo nº 030290066.2007.5.09.0322, da 2ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante na AV.9 supra. Protocolo: 317.419, 20 de Fevereiro de 2019. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDX43803-XDQI - R\$ 2,82. Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano <i>Luciano</i>
AV.-21-80.825: - Em 13 de julho de 2021. - Cancelamento de Indisponibilidade de Bens. Conforme protocolo de cancelamento nº 201804.1916.00492009-TA-910, em data de 19/04/2018, nos autos do processo nº 01210008220095090322, da 2ª Vara do Trabalho de Paranaguá/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante na Av.8 supra. Protocolo: 307.018, 25 de Abril de 2018. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GDX44148-WZTD - R\$ 2,82. Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano <i>Luciano</i>
AV.-22-80.825: - Em 29 de Julho de 2021. - Cancelamento de Indisponibilidade de Bens. Conforme protocolo de indisponibilidade 202106.3005.01698310-MA-909, em

Continua na ficha 04 ...

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 04

Matrícula Nº 80.825

Data: 29 de Julho de 2021.

data de 30/06/2021, nos autos do processo nº 01899800-53.2006.5.09.0069, da 2ª Vara do Trabalho de Cascavel/PR, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da indisponibilidade de bens constante no AV.15 supra. Protocolo: 349.627, 05 de Julho de 2021. Selo de fiscalização: GEW99171-RSIB - R\$ 2,82. Escrevente Substituta - Joseane A. P. Luciano *Josiane*

AV.-23-80.825: - Em 27 de Outubro de 2021. - **Convenção de Condomínio.**

A convenção de condomínio do Edifício Residencial Campos Salles foi registrada, nesta serventia, no Livro 3-RÁ, sob nº 5.473. Protocolo: 353.452; 23 de Setembro de 2021. Selo de fiscalização: GGV37614-MYHR - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt *Camila*

AV.-24-80.825: - Em 27 de Outubro de 2021. - **Inscrição imobiliária.**

Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 13.20.31.19.0873.0053, conforme guia de ITBI nº. 10680/2021, expedida aos 28/07/2021. Protocolo: 353.452, 23 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV37615-1DYQ - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt *Camila*

AV.-25-80.825: - Em 27 de Outubro de 2021. - **Cancelamento de ônus.**

Conforme despacho judicial, firmado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Speck de Souza, em data de 21/05/2021, nos autos do processo nº 5007014-26.2019.8.24.0038, da 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento dos ônus constantes na AV.1, R.4, AV.6, AV.13 e AV.14 supras. Protocolo: 353.452, 23 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV37612-Z4OH - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt *Camila*

AV.-26-80.825: - Em 27 de Outubro de 2021. - **Cancelamento de indisponibilidade de bens.**

Conforme despacho judicial, firmado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Speck de Souza, em data de 26/09/2021, nos autos do processo nº 5007014-26.2019.8.24.0038, da 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville, e que fica arquivado neste Ofício, faço o cancelamento da averbação de indisponibilidade de bens constante na AV.16 supra. Protocolo: 353.452, 23 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GGV37611-ZQGS - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt *Camila*

R.-27-80.825: - Em 27 de Outubro de 2021. - **Adjudicação compulsória.**

Transmitente: INDÚSTRIA DE HABITAÇÃO POLO LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 78.423.662/0001-61, com sede em rua Presidente Campos Salles, nº 143, apartamento 105 e 205, bairro Glória, neste município de Joinville. Adquirente: **CÔMERCIO E INDÚSTRIA BREITAHUPT S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 84.429.810/0001-58, com sede na Avenida

Continua no verso...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS


Joinville - Santa Catarina



Continuação da Matrícula Nº 80.825

04v

Getúlio Vargas, nº 268, bairro Centro, no município de Jaraguá do Sul/SC. Conforme carta de adjudicação nº 310002466491, extraída dos autos da Ação de Adjudicação Compulsória - processo nº 5007014-26.2019.8.24.0038, movida por Alberto Holderegger e outros, da 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville, em data de 06/05/2020, assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Leandro Katscharowski Aguiar, este imóvel foi adjudicado. ITBI: foi recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 148.000,00, conforme guia nº 10680/2021. FRJ: 5800142984, recolhido o valor de R\$ 360,00, em data de 30/06/2021, e FRJ complementar 5800275891, recolhido o valor de R\$ 84,00, em data de 20/10/2021. CND do INSS: dispensada pelo magistrado. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 353.452, 23 de Setembro de 2021. Emolumentos: R\$ 1.442,88. Selo de fiscalização: GGV37613-2OLG - R\$ 2,82.

Escrevente de Registro - Camila Fernanda Hardt 



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula nº: 80.825 (até R.27)

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 1º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé.

Joinville, 27 de outubro de 2021.



Bianca Castellar de Faria – Titular
 Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta
 Fernanda Elisa Tonioti Pedrini - Escrevente Substituta
 Ana Carolina Pozes da Silva - Escrevente Substituta
 Munique Cristina da Silva - Escrevente Registral
 Bárbara Naiara Koster - Escrevente de Certidão
 Maria Laura B. D. Denzer - Escrevente de Certidão
 Camila Fernanda Hardt - Escrevente Registral
 Silvana Beatriz Carvalho - Escrevente de Atendimento

Joseane A. P. Luciano – Escrevente Substituta
 Ariane Pinheiro Carvalho - Escrevente Substituta
 Sirlene de Sousa Santos - Escrevente de Atendimento
 Patrícia Correa - Escrevente de Certidão
 Gilce Rocha - Escrevente de Atendimento
 Sara Carolina Cagnetti - Escrevente de Atendimento
 Sabrina Urbainski de Quadros - Escrevente de Atendimento
 Eduarda Michelli Breis - Escrevente operacional
 Aleksander Medeiros Valendorff - Escrevente operacional
 Tainá Suzan Kammradt Fleming - Escrevente de Certidão

Emolumentos:

01 Certidão s/ Valor..... R\$ 0,00
Selos: R\$ 2,82
Total: R\$ 2,82



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<https://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.