

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
2024**

**PAULISTA S.A. COMÉRCIO
PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDIMENTOS**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024
PAULISTA S.A. COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDIMENTOS CNPJ Nº 60.837.192/0001-17

Em cumprimento às determinações legais e estatutárias, a Diretoria da **PAULISTA S/A COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS** (“Companhia”) controlada pela KLAXON- Participações e Investimento Ltda., submete à apreciação de V.S^{as}. o Relatório da Administração, incluindo as Demonstrações Financeiras publicadas, relativas ao exercício findo em **31/12/2024**, acrescidas das respectivas **Notas Explicativas**, ressaltando os principais fatos havidos naquele período, colocando-se ao inteiro dispor de V.S^{as}. para quaisquer esclarecimentos que julguem necessários.

1. Descrição dos Negócios, Produtos e Serviços

A Companhia desenvolve as seguintes atividades:

- **Administração de imóveis próprios e de terceiros:** A Companhia presta serviços de administração de imóveis próprios e de terceiros, um portfólio diversificado de propriedades próprias e administradas que incluem unidades corporativas, comerciais, residenciais, terrenos e uma propriedade rural;
- **Desenvolvimento de Empreendimentos:** A Companhia possui imóveis no Estado de São Paulo, em São Sebastião e em Franco da Rocha, com o objetivo de empreender condomínios residenciais e mistos e loteamentos no Estado de São Paulo.
- **Participação Societária em Empresa Imobiliária:** A Companhia mantém uma participação da empresa Brickell Empreendimentos Imobiliários Alphaville Ltda., que detém dois terrenos contíguos em Barueri/SP e faz parcerias com terrenos em estoque para futuros lançamentos.
- **Gestão de recebíveis:** A Companhia faz internamente a gestão de recebíveis de carteira de lotes de empreendimentos realizados no Estado de São Paulo.

2. Balanço Patrimonial

- **Ativo**
- O Ativo da Companhia teve uma diminuição dos seus ativos para R\$ 18.441.604,95 devido ao prejuízo acumulado no período.
- **Passivo**
- O Passivo da Companhia se manteve estável em R\$ 1.085.259,02.
- **Patrimônio Líquido**
- O prejuízo contábil do exercício de 2024 foi de (R\$ 3.314.891,42), representando um resultado por ação de (R\$ 0,369964).

3. Impactos nas Demonstrações Financeiras ocasionadas pela Cisão

Em julho de 2022, a Companhia completou a cisão dos seus ativos imobiliários, transferindo grande parte dos seus ativos imobiliários para duas novas empresas criadas: AFPA Empreendimentos e Participações Ltda e CRPA Empreendimentos e Participações S/A. Essa cisão resultou na cessação das receitas provenientes das locações de imóveis, o que veio a ter um impacto significativo nos resultados da Companhia tanto em 2023, como em 2024.

4. Resultado de 2024

Em 2024, a Companhia obteve uma receita líquida de R\$ 372.258,46 de aluguéis e de serviços de administração de terceiros, resultado inferior ao exercício anterior.

As despesas operacionais elevadas, desproporcionais à receita do ano, foram necessárias para garantir o suporte contínuo ao cumprimento das obrigações da Companhia.

5. Desempenho da Companhia

A geração de caixa operacional foi de (R\$ 3.301.015,91), e

o resultado financeiro foi de (R\$ 72.331,90)

O ano de 2024 fechou o ano com disponibilidades líquidas de R\$ 2.637.923,79, contas a receber a curto prazo de R\$ 1.553.834,28, contas a receber de longo prazo de R\$ 2.515.073,10 e depósito judicial de R\$ 25.056,32. Da disponibilidade líquida, há contrapartida no passivo em valor histórico de R\$ 17.332,19, de cauções de terceiros.

6. Administração da Companhia

Atividades da Companhia

Para garantir maior estabilidade no fluxo de caixa a médio prazo, a Companhia adota as seguintes providências:

- **Cobranças e Renegociação de Contratos:** A Companhia tem tomado todas as medidas cabíveis judiciais e extrajudiciais para reduzir o inadimplemento em contratos de locação de imóveis e no recebimento referente à venda de lotes, o que lhe permitiu aumentar a receita de aluguéis pendentes antes da cisão e a reversão das baixas no Contas a Receber da venda de lotes do Bosque de Jandira com a renegociação dos contratos.
- **Transferência de imóveis quitados de loteamentos:** A Companhia procede à transferência de titularidade de lotes quitados oriundos de loteamentos populares encerrados e ativos.
- **A condução de medidas judiciais para a redução de passivos trabalhistas e cíveis:** A Companhia adota medidas para a redução das contingências passivas.

Auditoria Externa Independente

A Diretoria aguarda definição de empresa de auditoria externa pelo Conselho de Administração da companhia para iniciar os trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024.

7. Investimentos

Investimentos em Empresas Controladas e Coligadas

A Companhia continuou sua estratégia de manter os investimentos necessários para a manutenção da boa saúde financeira das empresas coligadas.

A Companhia manteve sua participação na Empreendimento Imobiliário Brickell Alphaville Ltda., que detém um ativo em Alphaville, Barueri/SP. O valor investido no negócio é de R\$ 8.425.366,00, valor contábil que foi objeto de ressalva pela Auditoria da Companhia em 2023.

8. Estoques Loteamentos

Em 2024, não houve lançamentos, apenas a administração da carteira de recebíveis do loteamento Bosque de Jandira e Jardim São João.

Loteamentos Campo dos Lírios e Campo das Azaléas em Franco da Rocha – SP (Gleba Granja Fatima)

A Companhia participa de empreendimento imobiliário com os parceiros Transval, Adiplan e C. Munhoz e acompanhou o avanço no processo de licenciamento dos loteamentos Campo dos Lírios e Campo de Azaléas junto ao GRAPROHAB, cujo registro e lançamento estão previstos para 2025. As Partes trabalharam para garantir a aprovação da CETESB, tendo atendido a todas as exigências ambientais, bem como adotou as providências necessárias juntamente com a sócia Transval Imóveis e a CMunhoz para a aprovação dos Loteamentos perante a Prefeitura de Franco da Rocha, o que se deu efetivamente em 01/11/2024, com a promulgação do competente Decreto Municipal. Diante da aprovação dos Loteamentos, a Companhia iniciou os trâmites obrigatórios para o registro nas matrículas competentes perante a Serventia Imobiliária. A Companhia está conduzindo a reestruturação societária, atualmente em fase final, incorporando cláusulas de garantia para maior proteção em relação aos riscos associados, com previsão de assinatura no início de 2025.

Compromisso com práticas ambientais

A Companhia se dedica a garantir que suas áreas estejam sempre livres de impedimentos e devidamente mantidas, com especial atenção à proteção de áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). Esse compromisso é evidente em todos os empreendimentos imobiliários desenvolvidos, assegurando que as áreas ambientais sejam protegidas conforme as normas vigentes.

No que se refere à Fazenda Rio Liberdade, a Companhia obteve durante o exercício de 2024, a renovação do Cadastro Ambiental Rural – CAR em 03/09/2024, a renovação da Licença Ambiental – LAR em 13/09/2024, assim como providenciou o registro do Georreferenciamento certificado das 4 Glebas da Fazenda (113, 114, 121 e 122) em suas respectivas matrículas imobiliárias, mantendo o Certificado de Regularidade da propriedade ativo perante Ibama e Ministério do Meio Ambiente.

Terrenos em Regularização Fundiária

A Companhia concluiu os Projetos de Reurb – regularização fundiária das áreas invadidas nos imóveis de Indaiatuba, de forma que os ônus existentes sobre a Companhia e sobre os imóveis objeto das ações civis públicas movidas pela Prefeitura de Indaiatuba foram sanados. A Companhia deu início ao estudo para desmembramento das áreas liberadas do gravame para possibilitar a outorga das escrituras das glebas quitadas no passado, bem como para liberação de glebas classificadas como estoque para viabilização futura.

A Companhia está em entendimento com Prefeituras de São Paulo (Billings) e associação dos moradores da represa Billings para regularização fundiária da área, bem como com a Prefeitura de Jandira e Barueri (Rua Orinoco) para regularização fundiária ou ação indenizatória, assim como mantém a condução da ação de reintegração em Santana do Araguaia (Lote 122) com o intuito de possível acordo com posseiros.

Terrenos em Regularização Documental

A Companhia mantém em regularização o imóvel para locação da Rua Botucatu (Lei de Anistia), para abertura de matrícula, bem como adotou providências para regularizar 2 imóveis pendentes de transferência em decorrência da cisão parcial (Lote 8 Maresias e Unidade 12 Ed Flapinal), além da regularização referente ao lote 2 em São Sebastião perante o cartório que está em processo judicial.

9. Direitos aos Acionistas

Não haverá distribuição de dividendos relativo ao exercício do ano de 2024, em função do prejuízo da Companhia, no valor de (R\$ 3.314.891,42), com Reserva de Lucros Acumulada no valor de R\$ 3.920.565,22 para a manutenção da empresa.

10. Perspectivas e planos para o exercício em curso e os futuros

A Companhia continuará a cumprir suas obrigações perante seus acionistas e terceiros.

Em 2025, espera-se registrar os dois empreendimentos em Franco da Rocha/SP, Campo dos Lírios e Campo das Azaléas, para lançamento, projetando novas receitas para a Companhia a partir do segundo semestre de 2025 e dispenderá esforços para obter êxito na regularização de seus imóveis remanescentes de forma a rentabilizá-los.

Aguarda-se o resultado do novo estudo da viabilidade da incorporação residencial do imóvel da investida Brickell Empreendimentos Imobiliários em Barueri – SP.

São Paulo, 15 de outubro de 2025

A handwritten signature in blue ink that reads "Fernando Haaland". The signature is written in a cursive style with a large initial 'F'.

Fernando de Mello Mattos Haaland
Diretor Presidente