THOMAZ BASTOS
WAISBERG
KURZWEIL
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E FALÊNCIAS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Proc. n° 1087857-63.2020.8.26.0100

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. e OUTRAS, nos autos de sua Recuperação Judicial, vêm, por seus advogados, no prazo[1] e na forma prevista no art. 53 da Lei 11.101/2005[2] ("LFR"), promover a juntada do seu Plano de Recuperação Judicial **(doc. 1)**, bem como dos laudos de viabilidade econômico-financeira e de avaliação de bens e ativos das Recuperandas **(doc. 2)**.

[1] A decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial em referência (fls. 979/992) foi disponibilizada no D.O. em 18/11/2020 (quarta-feira) e publicada em 19/11/2020 (quinta-feira), sendo certo que o início da contagem do prazo em tela ocorreu no dia 20/11/2020 (sexta-feira), nos termos do art. 224, § 2°, do CPC. Sendo assim, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do Plano, contados da publicação da decisão de deferimento, encerra-se em 18/01/2021 (segunda-feira).

[2]Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter:
I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956F6.

Informam que diante da comunhão de direitos e, sobretudo, de obrigações, bem como da afinidade de questões por ponto comum de fato e/ou de direito, faz-se necessária uma solução global para possibilitar o soerguimento de todas as empresas do grupo e, consequentemente, a apresentação de um plano único de Recuperação Judicial.

Nesse contexto, conclui-se que a inter-relação entre as companhias é tamanha que o sucesso (tal como o insucesso) de uma das companhias está intimamente ligado à manutenção das demais.

O Plano de Recuperação Judicial único fará com que as Recuperandas sejam capazes de, conjuntamente, viabilizarem a superação de sua crise econômico-financeira, promovendo, assim, a preservação das empresas, a manutenção da atividade econômica, sua função social e o estímulo à atividade empresarial, conforme disposto no art. 47 da Lei 11.101/2005.

Desta forma, as Recuperandas requerem seja autorizada a publicação do edital de aviso aos credores de entrega do Plano, nos termos do parágrafo único do mencionado art. 53, da LFR, juntamente com o edital previsto no § 2°, do art. 7°, da LFR (2ª Lista de Credores a ser apresentada em tempo e modo oportunos pelo Administrador Judicial nomeado), em obediência aos princípios constitucionais da economia e celeridade processuais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956F6.

THOMAZ BASTOS
WAISBERG
KURZWEIL
ADVOGADOS

Por fim, caso não sejam apresentadas objeções, requerem, desde já, que V. Exa. conceda a recuperação judicial às Recuperandas, conforme disposição expressa dos arts. 57[3] e 58[4], ambos da LFR.

Termos em que, respeitosamente,
Pede deferimento.

São Paulo, 18 de janeiro de 2020.

p.p. **Joel Luís Thomaz Bastos**
OAB/SP 122.443

p.p. **Ivo Waisberg**
OAB/SP 146.176

p.p. **Lucas Rodrigues do Carmo**
OAB/SP 299.667

p.p. **Felipe Benfato Pereira**
OAB/SP 419.227

[3]Art. 57. Após a juntada aos autos do plano aprovado pela assembléia-geral de credores ou decorrido o prazo previsto no art. 55 desta Lei sem objeção de credores, o devedor apresentará certidões negativas de débitos tributários nos termos dos arts. 151, 205, 206 da Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.

[4] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembléia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956F6.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, HM HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E MANAUS HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo de Recuperação Judicial das sociedades Hidroservice Engenharia Ltda. – Em Recuperação judicial, HM Hotéis e Turismo S.A. – Em Recuperação Judicial, HSBX Bauru Empreendimentos S.A. – Em Recuperação Judicial e Manaus Hotéis e Turismo S.A. – Em Recuperação Judicial, em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos de nº 1087857-63.2020.8.26.0100.

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.887.445/0001-67 ("Hidroservice"), **HM HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("HM Hotéis"), sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.396.635/0001-13, **HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.760.702/0001-44 ("HSBX"), e **MANAUS HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.778.617/0001-75, ("Manaus" e, em conjunto com Hidroservice, HM Hotéis e HSBX, as "Recuperandas" ou "Grupo Maksoud"), todas com principal estabelecimento na Rua São Carlos do Pinhal, nº 42, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01333-000;

(i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;

(ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 21 de setembro de 2020, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada ("LRF"), e devem submeter seu plano de recuperação judicial ("Plano") à homologação judicial, nos termos do art. 53 da LRF;

(iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: ***(a)*** pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; ***(b)*** é viável sob o ponto de vista econômico; e ***(c)*** é acompanhado do respectivo laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscrito por empresa especializada; e

(iv) Considerando que, por força do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: ***(a)*** preservar e adequar as suas atividades empresariais; ***(b)*** manter-se como fonte de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

geração de riquezas, tributos e empregos; além de ***(c)*** renegociar o pagamento de seus credores;

As Recuperandas submetem este Plano à deliberação em Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, nos termos dos arts. 45 e 58 da LRF, sob os seguintes termos:

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

1.1. **Regras de Interpretação**. Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Todos os prazos estabelecidos neste Plano serão contados em dias corridos, salvo se expressamente estabelecido neste Plano que serão contados em dias úteis, conforme definidos na Cláusula 1.2. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os arts. 47 e seguintes da LRF. Referências feitas a uma cláusula deste Plano incluem também suas eventuais subcláusulas, itens e subitens.

1.2. **Definições**. Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

1.2.1. "Administradora Judicial": significa a administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, assim entendida como a LASPRO CONSULTORES LTDA, CNPJ/ME nº 22.223.371/0001-75, representada por Oreste Nestor de Souza Laspro, OAB/SP 98.628, com endereço na Rua Major Quedinho, 111, 18º andar, Centro, CEP 01050-030, São Paulo/SP Fone: 3211-3010/98415-6263, ou qualquer pessoa que, nos termos da LRF, vier a sucedê-los ou substituí-los.

1.2.2. "AGC": significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

1.2.3. "Créditos": significa os Créditos Sujeitos.

1.2.4. "Créditos ME e EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

1.2.5. "Créditos Quirografários": significa os Créditos Sujeitos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, e 83, VI, da LRF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

1.2.6. "Créditos Retardatários": tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 11.6 deste Plano.

1.2.7. "Créditos *Sub Judice*": são os Créditos controvertidos que são objeto de demandas judiciais pendentes, ou seja, que ainda aguardam sentença definitiva transitada em julgado, na qual seja reconhecida sua liquidez, certeza e sujeição aos efeitos da Recuperação Judicial, bem como seja determinada a inclusão, exclusão ou alteração do respectivo Crédito *Sub Judice* na Lista de Credores.

1.2.8. "Créditos Sujeitos": significa os Créditos Trabalhistas, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da LRF.

1.2.9. "Créditos Trabalhistas": significa os Créditos Sujeitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.

1.2.10. "Credores": significa os titulares de Créditos Sujeitos.

1.2.11. "Credores ME e EPP": significa os Credores Sujeitos detentores de Créditos ME e EPP, constituídos como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

1.2.12. "Credores Quirografários": significa os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da LRF.

1.2.13. "Credores Trabalhistas": significa os Credores Sujeitos detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da LRF.

1.2.14. "Data do Pedido": significa o dia 21 de setembro de 2020, data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas.

1.2.15. "Dia Útil": significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; além disso, não será Dia Útil qualquer dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2.16. "Encerramento da Recuperação Judicial": significa a data em que transitar em julgado a sentença que encerrar a Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da LRF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

1.2.17. "Evento de Liquidez": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Plano.

1.2.18. "Grupo Maksoud": significa as empresas Hidroservice Engenharia Ltda. – Em Recuperação judicial, HM Hotéis e Turismo S.A. – Em Recuperação Judicial, HSBX Bauru Empreendimentos S.A. – Em Recuperação Judicial e Manaus Hotéis e Turismo S.A. – Em Recuperação Judicial, todas qualificadas no preâmbulo deste instrumento.

1.2.19. "Homologação do Plano": significa a decisão judicial que vier a homologar o Plano nos termos do art. 45 ou 58, *caput* e §1º, da LRF, conforme o caso, quando da sua publicação no Diário Oficial.

1.2.20. "Hotel Maksoud Plaza": significa o edifício hoteleiro localizado na Rua São Carlos do Pinhal, nº 424, Bela Vista, registrado sob a matrícula 581 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos; que poderá ser objeto de investimento, nos termos da Cláusula 5.4 deste Plano.

1.2.21. "Juízo da Recuperação": significa o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, onde se processa a Recuperação Judicial.

1.2.22. "Laudo da Viabilidade Econômica": tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 2.3 deste Plano.

1.2.23. "Laudo de Avaliação de Ativos": tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 2.4 deste Plano.

1.2.24. "Leilão Reverso": tem o significado que lhe é atribuído pela Cláusula 10.1 deste Plano.

1.2.25. "Lista de Credores": significa a lista de credores divulgada pela Administradora Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF, ou na falta dessa, a lista de credores apresentada pelas Recuperandas, considerando as eventuais alterações, inclusões e exclusões em cumprimento a decisões proferidas em habilitações retardatárias, impugnações de créditos ou outros processos ou procedimentos, incluindo, mas não se limitando, ao procedimento disposto no art. 19 da LRF, ou o quadro geral de credores (QGC) que vier a substituí-la.

1.2.26. "LRF": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

1.2.27. "Plano": significa este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados em Assembleia Geral de Credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

1.2.28. "Recuperação Judicial": significa o processo de recuperação judicial n.º 1087857-63.2020.8.26.0100, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação.

1.2.29. "Recuperandas": significa o Grupo Maksoud.

1.2.30. "SPE": significa uma sociedade de propósito específico.

1.2.31. "Taxa Referencial": taxa de juros divulgada pelo Banco Central do Brasil, conforme Lei 8.177/1991 e demais disposições legais aplicáveis. No caso de extinção da Taxa Referencial, a taxa a ser utilizada no âmbito deste Plano será a média aritmética da Taxa Referencial divulgada nos últimos doze meses anteriores à sua extinção.

1.2.32. "UPI": significa toda e qualquer unidade produtiva isolada descrita nas Cláusulas 1.2.33, 1.2.34, 1.2.35, 1.2.36, 1.2.37, 1.2.38, 1.2.39, 1.2.40, 1.2.41 e 1.2.42, a ser criada, a critério das Recuperandas, especialmente para o fim de alienação, nos termos do artigo 60 da LRF, e composta por um ou mais ativos das Recuperandas, incluindo, mas sem limitação: terrenos, imóveis, benfeitorias, maquinários e qualquer outro ativo, ou conjunto de ativos, utilizado nas atividades operacionais, segregado especificadamente para alienação judicial.

1.2.33. "UPI Apartamento Edifício Primavera": significa a unidade produtiva isolada composta pela unidade residencial do tipo apartamento nº 194, do Edifício Primavera, localizado na Rua Afonso de Freitas, nº 321, Paraíso, São Paulo/SP, registrado sob matrícula nº 76.859, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.34. "UPI Apartamentos Jaú": significa a unidade produtiva isolada constituída por um ou mais dos seguintes imóveis: apartamento 131 e apartamento 132, localizados na Alameda Jaú, 731, Jardim Paulista, São Paulo/SP, registrado sob matrículas 119.933 e 119.934, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, respectivamente, conforme descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.35.

1.2.36. "UPI Edifício Major Diogo": significa a unidade produtiva isolada constituída por um ou mais dos seguintes imóveis: Lojas 01 e sobreloja ;02; 03; 04; 05; 06; 07; 08, 09 e sobreloja, situadas na Rua Major Diogo, 722/728/732/738 e 740, e Rua Conselheiro Carrão 65/71/75/79 e 83, do Edifício Major Diogo, Bela Vista, São Paulo/SP, registradas sob as matrículas nºs 48.886; 48.887; 48.888; 48.889; 48.890; 48.891; 48.892; 48.893 e 48.894 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, respectivamente, conforme descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

1.2.37. "UPI Loteamento Fazenda Vila Real": significa a unidade produtiva isolada constituída por um ou mais dos seguintes imóveis: lote 01; 02; 03 e/ou 04 da Quadra nº 26 do Loteamento denominado Fazenda Vila Real de Itu, registrados sob as matrículas nºs 2.542; 2.543; 2.544 e 2.545, no Cartório de Registro e Imóveis da Comarca de Itu/SP, respectivamente, conforme descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.38. "UPI Sítio Florestal": significa a unidade produtiva isolada constituída por um imóvel situado no lugar denominado Sítio Florestal Hidroservice, Bairro Três Capões ou Erva, nas imediações da Rodovia Osni Mateus SP261 – Águas de Santa Bárbara/Lençóis Paulista/SP, registrado sob a matrícula nº 3.105, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César/SP, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.39. "UPI Terreno Manaus Lote": significa a unidade produtiva isolada constituída pelo imóvel denominado lote situado na Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, registrado sob a matrícula nº 20.382-01 do Cartório de Registro de Imóveis do 3.º Ofício, Manaus/AM, respectivamente, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.40. "UPI Terreno Manaus Lote 1": significa a unidade produtiva isolada constituída pelo imóvel denominado lote 01 situado na Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, registrado sob a matrícula nº 26.652-01 do Cartório de Registro de Imóveis do 3.º Ofício, Manaus/AM, respectivamente, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.41. "UPI Terreno Urbano Bauru 1 " significa a unidade produtiva isolada constituída pelo imóvel localizado na Rua Araújo Leite, quarteirão 18, lado par, Rua Antônio Alves, quarteirão 17, lado ímpar, Rua Capitão João Antônio, quarteirão 2, lado par Rua Manoel Bento da Cruz, quarteirão 9, lado ímpar, Setor 01, Quadra 104, Lote 1, Vila Santa Tereza, Bauru – SP, registrado sob a matrícula sob nº 53.357 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru SP, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.42. "UPI Terreno Urbano Bauru 2": significa a unidade produtiva isolada constituída pelo imóvel localizado na Rua Antônio Alves, quarteirão 17, lado par, esquina com a Rua Manoel Bento da Cruz, quarteirão 9, lado ímpar, Setor 01, Quadra 102, Vila Tereza, Bauru, registrado sob a matrícula nº 53.878 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Ativos, que poderá ser alienada nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF e Cláusula 5 deste Plano.

1.2.43. "Salário-Mínimo": significa o salário-mínimo definido na Lei 14.013 de 10 de junho de 2020 de acordo com o valor em vigor à época da Homologação do Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

2. OBJETIVO DO PLANO

2.1. **Objetivo**. O presente Plano prevê a realização e adoção de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento do Grupo Maksoud, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da sua dívida, a alienação de unidades produtivas isoladas, nos termos do art. 60 da LRF, e a geração de capital de giro e de recursos necessários para a continuidade das suas atividades, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperandas.

2.2. **Razões da Recuperação Judicial.** Em 1958, a Hidroservice iniciou os seus serviços desenvolvendo projetos hidráulicos e hidrológicos, passando, logo depois, a realizar projetos de engenharia em geral. Ao longo da década de 1960, se expandiu e chegou aos anos de 1970 como a maior e mais importante empresa de projetos de Engenharia da América Latina. Apesar da competência técnica reconhecida internacionalmente, a Hidroservice passou a sofrer, a partir da segunda metade dos anos 1970, resistência por parte do governo militar. A Hidroservice acabou sendo fortemente atingida pela crise fiscal do Estado brasileiro, o que ocasionou a redução do volume de obras públicas. Por estes motivos, acabou suspendendo parte de suas atividades nos anos 1990, tendo a partir daí recaído suas dívidas trabalhistas e tributárias sobre o Hotel Maksoud Plaza, fundado pelo Sr. Henry no ano de 1979. Tendo consumido fortes investimentos, o Hotel Maksoud Plaza era o mais moderno e icônico hotel brasileiro, marcado pelo arrojo arquitetônico, introduzindo inovações como os primeiros *atrium lobby* e elevadores panorâmicos do País. O sucesso do Maksoud foi tanto que a rede hoteleira acabou se expandindo pelo Brasil. Em 1987, foi dada a partida para a construção do Maksoud Plaza Manaus Hotel e Eco Resort. Cinco anos depois, iniciavam-se as obras do Maksoud Plaza Bauru. Todavia, a crise financeira da Hidroservice a partir da metade dos anos 1990 acabou por drenar os recursos originalmente destinados à conclusão dos dois hotéis, não concluídos até o momento. Embora permanecesse como o principal Hotel brasileiro, o Maksoud não teve como suportar o peso do passado do grupo Hidroservice e seus vários empreendimentos, somado às dívidas tributárias e trabalhistas. No final dos anos 1990, o 150 Night Club acabou fechando suas portas. Já no início dos anos 2000, o hotel passou a sofrer com escassez de investimentos, baixa ocupação e a concorrência pujante dos grandes grupos internacionais de hotelaria que entraram no Brasil. Além dos motivos supramencionados, o Estado de São Paulo vivia, à época, uma super oferta de *flats*, o que apenas aumentou a concorrência. Em 2001 aconteceram os atentados do fatídico 11 de Setembro, nos Estados Unidos, que resultaram em uma grave crise econômica mundial, trazendo reflexos específicos no Turismo de Negócios, os quais foram vividos ao longo de toda a década. Já no ano de 2014, o Sr. Henry Maksoud acabou falecendo, sendo a direção do Hotel assumida pelo seu neto, Sr. Henry Maksoud Neto, que já trabalhava ao lado de seu avô desde os 15 anos de idade. A decisão do patriarca em legar o controle do Hotel ao neto acabou gerando, infelizmente, diversas disputas familiares, que acrescentaram tumulto às grandes dificuldades financeiras já vivenciadas

pela empresa. Assim, diante do cenário econômico do Hotel e da pesada herança de dívidas suportadas pelo Grupo, a nova gestão procurou profissionalizar o Maksoud Plaza. Passou-se, então, à elaboração de um robusto plano estratégico para buscar o soerguimento do Hotel. Foram contratadas consultorias especializadas que mostraram, por exemplo, que a população, em sua grande maioria, não sabia que o Hotel ainda estava em funcionamento. Nos primeiros seis anos da nova gestão, os salários nunca atrasaram. As ações trabalhistas – herdadas quase em sua totalidade por outras empresas do grupo – foram reduzidas de 450 para apenas 30. Iniciou-se a prática de ter os balanços auditados, conforme se denota das demonstrações financeiras que ora instruem este pedido, bem como se identificou que os prejuízos reais eram maiores do que aqueles até então contabilmente reconhecidos, diante do fato de que os lançamentos haviam sido feitos a valor histórico. Foi iniciada uma fase criação de procedimentos internos de governança e de gestão e controle de processos internos, de modo a otimizar a operação, bem como reestruturar práticas passadas. No esforço de soerguimento do Hotel, houve também grande foco na inovação, sendo realizadas parcerias até mesmo com empresas que poderia ser vistas como concorrentes, como por exemplo o grupo Accor, que incluiu o Maksoud na plataforma de comércio eletrônico da rede e em seus programas de fidelidade. Na busca por aumentar a capilaridade de vendas, recorreu-se, ainda, a canais não tradicionais, como no caso da parceria realizada com o serviço Airbnb; reposicionou-se, ainda, as tarifas no intuito de aumentar a demanda. O Hotel investiu até mesmo em parcerias no setor de entretenimento: instalado no *lobby* do Maksoud, faz sucesso o Frank Bar, eleito nos últimos três anos como um dos melhores do mundo na lista *50 Best Bars*. Dessa forma, o Hotel entrou na década de 2020 com alta em seu faturamento – cerca de 72,5 milhões de reais em 2019, ou seja, o dobro da receita obtida em 2013, que foi de 36,8 milhões. Em 2014, primeiro ano (incompleto) da nova direção (por oito meses, de maio a dezembro), o faturamento já havia sido elevado para 43 milhões de reais. A margem líquida em 2019 foi de 4%, tendo sido este o primeiro ano, desde a crise iniciada no início dos anos 2000, em que a margem foi positiva. Já no que tange ao valor médio de diária, este foi, em 2019, 20% superior ao computado em 2014. Em 2019, a ocupação média do Maksoud Plaza foi de 62%, estando dentro da média do setor hoteleiro paulistano e bem acima dos números herdados (45,77% em 2014). Fato é que estes números traduziam uma nova realidade na qual o Maksoud voltava a atrair hóspedes, eventos e investimentos. Em 2020, mesmo nos meses de baixa temporada, que são janeiro e fevereiro no caso do turismo de negócios, como é o de São Paulo, pode-se dizer que a ocupação foi maior do que a efetivamente esperada. No entanto, é fato notório que em meados de março do corrente ano surgiu a pandemia relacionada ao COVID-19, assolando todo o mundo e provocando inegáveis, graves, e ainda imensuráveis impactos na economia mundial. Diante da inesperada dessa situação, o hotel, por não se enquadrar dentre os serviços essenciais que poderiam continuar, teve que interromper suas atividades por aproximadamente seis meses. Sabe-se, no entanto, que durante este período, as obrigações cotidianas das Requerentes persistiram, sendo todos os seus recursos consumidos tanto com a folha de pagamentos, como na manutenção do hotel (gastos que perfazem a vultuosa quantia de R$ 1,5 milhão ao mês) e segurança e manutenção dos ativos imobiliários. No momento atual, mesmo com a permissão de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

retomada gradual das atividades hoteleiras e consequente reabertura do Hotel Maksoud Plaza no dia 4 de setembro de 2020 – com novos e rigorosos padrões de biossegurança ligados à higiene e limpeza – este ainda conta com baixíssima ocupação, que gira em torno apenas de 3% da sua capacidade total de hospedagem, tendo em vista as restrições de deslocamento impostas e a permanência da pandemia causada pelo COVID-19. A falta de perspectivas de recuperação em curto prazo do setor de hotelaria mundial, em especial no Turismo de Negócios – as estimativas mais otimistas falam de retorno do movimento normal em 2022 –, fez a direção tomar a decisão de fazer desligamentos de 153 dos 316 colaboradores na última sexta-feira (18/9/2020), no intuito de preservar as atividades do Hotel, sendo certo que, até o presente momento, nenhum anúncio de Plano de Ajuda ao Setor de Turismo Brasileiro foi implementado pelos governos competentes. Dessa forma, ante a combinação da queda e até da interrupção brusca em seu faturamento, de um saldo de caixa baixíssimo e da incerteza quanto à normalização de sua atividade hoteleira – que culminou em uma crise de iliquidez imensurável – não restou alternativa às Requerentes senão ingressar com o presente Pedido de Recuperação Judicial.

2.3. **Viabilidade econômica do Plano**. Em cumprimento ao disposto nos incisos II do art. 53 da LRF, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano, subscrito por empresa especializada, constante do **Anexo 2.3** do Plano.

2.4. **Laudo de Avaliação de Ativos**. Em cumprimento ao disposto nos incisos III do art. 53 da LRF, o laudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscrito por empresa especializada, constante do **Anexo 2.4** do Plano.

PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. **Medidas de Recuperação**. Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, o presente Plano prevê: ***(i)*** a reestruturação do passivo das Recuperandas; ***(ii)*** a organização e constituição de UPIs para alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF, ou arrendamento; ***(iii)*** a preservação de investimentos essenciais para a continuação das atividades das Recuperandas; e ***(iv)*** a reestruturação do passivo exigível, de modo a adequá-lo à realidade das Recuperandas e à efetiva possibilidade de cumprimento deste plano de pagamentos e reestruturação.

3.2. **Reorganização Societária.** No intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano, o Grupo Maksoud poderá realizar, após a Homologação do Plano e nos termos da legislação brasileira, operações de reorganização societária específicas, tais como: ***(i)*** cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu quadro societário ou com terceiros; ***(ii)*** criar ou participar de SPEs; ***(iii)*** mudança de seu objeto social; e ainda ***(iv)*** associar-se a investidores que possibilitem o incremento ou que incrementem as suas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

atividades, por meio de medidas que podem resultar na transferência do controle societário.

4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES

4.1. **Manutenção Normal das Atividades**. Sujeitas às limitações previstas em lei, as Recuperandas manterão normalmente suas atividades e poderão realizar revisão dos seus negócios que, de alguma forma, não estejam em consonância com os objetivos de médio e longo prazo das Recuperandas, ou, ainda, de modo a adequarem-se às excepcionais circunstâncias fático-econômicas com as quais venham a se deparar ao longo do tempo.

4.2. **Alienação de Bens**. Durante o período de cumprimento deste Plano, as Recuperandas, conforme o caso, poderão alienar, vender, onerar ou oferecer em garantia bens do seu ativo não circulante que, de acordo com o Laudo de Avaliação de Ativos constante do Anexo 2.4 deste Plano, tenham valor individual não superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), independentemente de autorização do Juízo da Recuperação, e desde que tais ativos estejam livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições de qualquer espécie ou, ao menos, que os beneficiários de tais gravames anuam com tais operações.

5. CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPIS

5.1. **Constituição das UPIs**. As Recuperandas poderão constituir e organizar UPIs, nos termos do art. 60 da LRF, especificamente para alienar nos termos deste Plano, individualmente ou em conjunto, os ativos que compões as UPIs, sem que o adquirente suceda às Recuperandas em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF.

5.1.1. **Dispensa de avaliação judicial**. As Recuperandas, agindo com transparência e boa-fé, visando à celeridade dos trâmites necessários para a implementação da alienação de qualquer UPI, e à redução de custos no procedimento: ***(a)*** dispensam a realização da avaliação judicial nos procedimentos dos respectivos processos competitivos para alienação das UPIs, com o que, desde já, os Credores concordam mediante aprovação do Plano; ***(b)*** uma vez ocorrida a Homologação Judicial do Plano, concordam que ficará automática e definitivamente dispensada a realização da avaliação judicial por qualquer juízo; e ***(c)*** a fim de promoverem a eficiência na implementação da alienação das UPIs, renunciam, desde já, a quaisquer direitos, defesas e/ou prerrogativas exclusivamente e tão somente com relação à falta de avaliação judicial nos processos competitivos.

5.1.2. As UPIs poderão ser organizadas no formato jurídico previsto na respectiva proposta vencedora, mediante operação societária, conferência do ativo em SPE e/ou forma contratual a ser(em) conjuntamente definida(s) com o adquirente, sendo permitida, ainda, a transferência direta dos bens que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

formam a respectiva UPI ao titular do lance ou da proposta vencedora, sem que o adquirente suceda às Recuperandas em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF.

5.1.3. Com a Homologação do Plano, fica autorizada a realização de todos os atos, inclusive mas não limitado a, atos societários, cíveis, imobiliários, registrais e contábeis necessários à constituição e alienação das UPIs, bem como de toda e qualquer operação societária, alienação ou oneração de patrimônio envolvendo quaisquer das Recuperandas e/ou suas coligadas, afiliadas e subsidiárias, inclusive fusões, incorporações, incorporação de ações, cisões e transformações ou, ainda, a transferência de ativos ou renúncia ou oneração de bens e/ou direitos, enfim, todas e quaisquer operações e transações necessárias à constituição e alienação das UPIs.

5.2. **Alienação**. O processo competitivo para alienação das UPIs será conduzido em certame judicial na modalidade de propostas fechadas, leilão ou pregão, conforme os termos e condições que constarão do respectivo edital, nos termos dos artigos 141 e 142 da LRF, a ser publicado em até 30 (trinta) dias do protocolo de petição nos autos da Recuperação Judicial pelas Recuperandas acerca da proposta de realização do pertinente certame, observados os procedimentos previstos neste Plano.

5.2.1. Em qualquer hipótese, observados os termos de cada edital informando os interessados sobre o processo competitivo para a venda de cada UPI, a oferta vencedora deverá ser aquela de maior valor nominal.

5.3. **Eventos de Liquidez UPIs**. Os recursos líquidos obtidos em virtude da alienação das UPIs ("Evento de Liquidez) serão destinados à antecipação do pagamento dos Créditos Trabalhistas, respeitada a prioridade de caixa para as operações das Recuperandas de no mínimo R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

5.3.1. Será realizado um pagamento antecipado, parcial ou total, do saldo dos Créditos Trabalhistas conforme abaixo indicado, de forma *pro rata* ao valor do respectivo Crédito de cada Credor Trabalhista e, sucessivamente, de cada Credor ME e EPP, e limitado ao valor máximo proposto para pagamento de cada Credor desta Classe, sendo que tal pagamento deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis do efetivo recebimento dos recursos pelas Recuperandas.

5.4. **Investidores**. Alternativamente ao processo competitivo para alienação das UPIs, as Recuperandas poderão buscar investidores para imóveis descritos nas Cláusulas 1.2.20, 1.2.40 e 1.2.41 deste Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

6. NOVAÇÃO

6.1. **Novação**. Com a Homologação do Plano, observada a possibilidade dos Credores de se valerem de seus Créditos para apresentarem sua proposta de aquisição quando da realização dos certames de alienação das UPIs conforme a Cláusula 5 deste Plano, os Créditos Sujeitos serão novados, na forma do art. 59 da LRF, exclusivamente com relação às Recuperandas. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos anexos ficarão substituídas pelo conteúdo deste Plano. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

7. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

7.1. Créditos Trabalhistas. Os Credores Trabalhistas receberão, em função da geração de fluxo de caixa das Recuperandas, o valor de até R$ 100.000,00 (cem mil reais) por Credor Trabalhista, limitado ao valor total do Crédito Trabalhista acrescido de correção monetária de acordo com a variação da Taxa Referencial desde a Data do pedido até a data do efetivo pagamento, o que equivale à quitação integral de 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do total de Credores Trabalhistas arrolados na Lista de Credores, no prazo de até 12 (doze) meses contado da Homologação do Plano, ou a partir da definitiva habilitação do respectivo crédito por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores, caso esta seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

7.1.1. Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial. Os Créditos Trabalhista de natureza estritamente salarial, até o limite de 5 (cinco) Salários-Mínimos por Credor Trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos no prazo de até 30 (trinta) dias contado da Homologação do Plano, nos termos do artigo 54, § único da LRF.

7.2. Antecipação dos pagamentos dos Créditos Trabalhistas. Os pagamentos devidos aos Credores Trabalhistas serão antecipados por meio dos Eventos de Liquidez aplicáveis, na forma prevista pela Cláusula 5.3 deste Plano. Toda e qualquer antecipação dos pagamentos em razão dos referidos Eventos de Liquidez aplicáveis será descontada do saldo do Crédito Trabalhista, respeitada a prioridade de caixa para as operações das Recuperandas de no mínimo R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

7.3. Acordos Trabalhistas. As Recuperandas poderão formalizar acordos na Justiça do Trabalho para pagamento dos Credores Trabalhistas a fim de conciliar seu fluxo de caixa

com tais pagamentos, sendo certo que os acordos eventualmente já firmados perante a Justiça do Trabalho antes da Homologação do Plano ficam ratificados por este Plano em todos os seus termos.

7.4. Quitação. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 7 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Trabalhistas, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor Trabalhista, conforme por ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

8. PAGAMENTOS DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

8.1. Credores Quirografários. Observada a Cláusula 10.1 do Plano, os Credores Quirografários receberão o pagamento integral de seus respectivos Créditos Quirografários de acordo com os termos e condições previstos abaixo:

(i) Carência de Principal e Encargos. Nenhum pagamento dos Créditos Quirografários será realizado antes de findo o prazo de carência de 3 (três) anos contado da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores;

(ii) Encargos. Os Créditos Quirografários novados nos termos desta Cláusula 8 serão remunerados pela variação da Taxa Referencial, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ no âmbito do recurso especial nº 1.630.932-SP (2016/0264257-9), correspondentes à correção monetária e juros, contados da Data do Pedido, sem capitalização de tais encargos. Após o início dos pagamentos, os juros e a correção serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização de tais encargos.

(iii) Amortização: amortização de principal e encargos dos Créditos Quirografários em 20 (vinte) anos, em parcelas mensais e sucessivas, de modo a atingir o percentual previsto para cada ano, sendo a primeira devida no dia 25 (vinte e cinco) do mês imediatamente subsequente ao término do prazo de carência previsto no item (i) acima, de acordo com o fluxo e demais condições previstas na tabela abaixo:

Ano	%		Ano	%
Ano 1	Carência		Ano 13	3,25%
Ano 2	Carência		Ano 14	4,00%
Ano 3	Carência		Ano 15	7,25%
Ano 4	0,25%		Ano 16	7,25%
Ano 5	0,35%		Ano 17	7,25%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Ano 6	0,40%		Ano 18	8,25%
Ano 7	1,00%		Ano 19	9,50%
Ano 8	1,50%		Ano 20	9,50%
Ano 9	1,75%		Ano 21	10,00%
Ano 10	2,00%		Ano 22	10,00%
Ano 11	2,50%		Ano 23	11,00%
Ano 12	3,00%		**Total**	100%

8.1.1. Bônus de Adimplência: Na hipótese de adimplirem tempestivamente todas as obrigações de pagamento previstas na Cláusula acima até o final do "Ano 18", as Recuperandas farão jus a um bônus de adimplência correspondente ao saldo remanescente dos Créditos Quirografários, que considerar-se-ão integralmente quitados a partir de então, exonerando-se as Recuperandas dos pagamentos previstos para os anos 19 a 23.

8.2. Antecipação dos pagamentos dos Créditos Quirografários. Os pagamentos devidos aos Credores Quirografários poderão ser antecipados com o produto da alienação das UPIs, descontadas a reserva de caixa de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reias), prevista na Cláusula 5.3, e ainda, a amortização dos Créditos Trabalhistas e Créditos ME e EPP, nessa ordem, na forma prevista pela Cláusula 10.1 deste Plano; ou seja, o Credor Quirografário que ofertar o maior deságio proporcional ao seu Crédito Quirografário terá o saldo quitado antecipadamente, até o limite de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) do montante total das UPIs vendidas para essa liquidação antecipada.

8.3. Quitação. A quitação dos Créditos Quirografários dar-se-á automaticamente e proporcionalmente às parcelas efetivamente pagas aos respectivos Credores Quirografários, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor Quirografário, conforme por ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

9. PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

9.1. Pagamento dos Credores ME e EPP (Classe IV). Observada a Cláusula 5.3 do Plano, os Credores ME e EPP receberão em moeda corrente nacional o pagamento integral de seus Créditos ME e EPP, remunerados pela variação da Taxa Referencial desde a da Data do Pedido, nos termos do entendimento do STJ no âmbito do recurso especial nº 1.630.932-SP (2016/0264257-9), no prazo de até 5 (cinco) anos contado a partir da Homologação do Plano, em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.000,00 (mil reais) para cada um dos Credores ME e EPP, limitado ao valor total de seu Crédito ME e EPP, sendo certo que Credores ME e EPP titulares de Créditos ME e EPP superiores ao valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) receberão o pagamento de eventual saldo remanescente no 60º (sexagésimo) mês contado da Homologação do Plano.

9.2. Antecipação dos pagamentos dos Créditos ME e EPP. Os pagamentos devidos aos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Credores ME e EPP poderão ser antecipados por meio dos Eventos de Liquidez aplicáveis, na forma prevista pela Cláusula 5.3 deste Plano. Toda e qualquer antecipação dos pagamentos em razão dos referidos Eventos de Liquidez aplicáveis será descontada do saldo do Crédito ME e EPP, respeitada a prioridade de caixa para as operações das Recuperandas de no mínimo R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, ainda, o pagamento dos Créditos Trabalhistas conforme novados neste Plano.

9.3. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 9 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor ME e EPP, conforme por ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

10. LEILÃO REVERSO

10.1. Em caso de eventual alienação das UPIs de acordo com os termos deste Plano pelas Recuperandas, e a seu único e exclusivo critério, poderá ser realizado, a partir da Homologação do Plano e independentemente de prévia autorização pelo Juízo da Recuperação, leilão reverso para possibilitar a antecipação do pagamento do(s) Crédito(s) Quirografários, já devidamente novados nos termos deste Plano, conforme o procedimento a seguir descrito, monitorado pela Administradora Judicial ("Leilão Reverso").

(i) As Recuperandas deverão apresentar petição nos autos da Recuperação Judicial, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da realização do procedimento, informando aos Credores o montante, até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.

(ii) Será(ão) vencedor(es) o(s) Credor(es) Quirografários que apresentar(em) o maior deságio sobre seus Crédito(s) Quirografários, até a utilização total dos recursos disponíveis indicados na petição a ser apresentada de acordo com o item (i) acima.

(iii) A liquidação antecipada do(s) Crédito(s) Quirografários seguirá a ordem decrescente do(s) Credor(es) Quirografários que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) Crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados indicados na petição a ser apresentada de acordo com o item (i) acima.

(iv) Os lances de deságio ofertados pelos Credores Quirografários deverão ser encaminhados por meio de correspondência eletrônica enviada para o endereço eletrônico das Recuperandas, a ser informado na petição indicada no item (i) acima, os quais serão validados após resposta automática de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

recebimento pelo servidor de correio eletrônico das Recuperandas. Apenas serão aceitos lances recebidos até as 48h (quarenta e oito horas) da data anterior àquela estabelecida na petição para a realização do Leilão Reverso.

(v) As Recuperandas enviarão correspondência eletrônica (e-mail) a todos os Credores que apresentarem lances, informando o resultado do Leilão Reverso.

(vi) Caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu Crédito, o último Credor vencedor terá o seu Crédito parcialmente amortizado, até o limite do saldo disponível, prosseguindo pagamento do remanescente de seu Crédito, depois de aplicado o deságio ofertado no Leilão Reverso, nos termos previstos neste Plano.

(vii) Em caso de empate entre lances do último vencedor do leilão, o valor disponível para pagamento será alocado *pro rata* entre os Credores que ofertaram o mesmo lance, respeitado então o item (vi), acima, quanto à quitação dos referidos Créditos.

11. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

11.1. **Forma de pagamento**. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de cada um dos credores a ser informada individualmente pelo Credor nos termos da Cláusula 13.3 abaixo.

11.1.1. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

11.1.2. Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data do primeiro pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no próximo mês do recebimento da informação, em data única de pagamento mensal, no dia 25 (vinte e cinco) sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

11.1.3. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Credores não terem informado suas contas bancárias.

11.2. **Data do pagamento**. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil subsequente.

11.3. **Valores**. Os valores considerados para o pagamento dos Créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores ou constantes em sentenças de eventuais impugnações de crédito, os quais passam a ser devidos conforme novados por este Plano, sendo que os respectivos prazos de carência e para pagamento serão contados a partir do trânsito em julgado da sentença proferida em eventuais impugnações de crédito ou habilitações de crédito ou outras demandas, incluindo, mas não se limitando, ao procedimento previsto no art. 19 da LRF. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

11.4. **Valor Mínimo**. De modo a viabilizar os pagamentos, bem como reduzir custos com taxas de transferências bancárias e tornar o procedimento administrativo mais célere, as Recuperandas efetuarão todos os pagamentos devidos nos termos deste Plano quando atingido o valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) por Credor, respeitado o saldo de cada um dos Credores e de acordo com a forma, prazo e acréscimo de encargos de pagamento de cada classe de Credores, até as respectivas quitações dos Créditos. Caso a cada uma das parcelas de pagamento os valores apurados sejam inferiores ao valor mínimo estabelecido neste Plano, as Recuperandas realizarão o pagamento ao Credor tão logo haja o atingimento do valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) aqui descrito. Caso o valor do respectivo Crédito seja inferior ao valor da parcela de valor mínimo dos pagamentos previstos neste Plano em relação à Lista de Credores, será realizado o respectivo pagamento até o limite do valor devido conforme a Lista de Credores, de modo a atingir a efetiva quitação dos respectivo Crédito.

11.5. **Créditos Ilíquidos**. Os Créditos ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Assim que esses Créditos forem reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, bem como estiverem revestidos de liquidez, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a Recuperação Judicial. Uma vez que os Créditos tenham sido definitivamente habilitados, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitados os prazos previstos na Cláusula 11.3 deste Plano, de modo que não se prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos ilíquidos, os prazos previstos nas Cláusulas 7 e 8 do Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão do respectivo Crédito na Lista de Credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

11.6. <u>Créditos Retardatários</u>. São aqueles que não constam na Lista de Credores e, também, não foram habilitados tempestivamente no prazo estabelecido no artigo 7, § 1º da LRF, nos termos do artigo 10 da LRF ("<u>Créditos Retardatários</u>"). Os Créditos Retardatários reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas e, por isso, serão pagos de acordo com os termos deste Plano. Uma vez habilitados definitivamente, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitados os prazos previstos na Cláusula 11.3 deste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Os Credores titulares de Créditos Retardatários serão pagos, respeitada a classe de credores em que incluídos, nos termos da LRF, nas formas e condições de pagamento previstas nas Cláusulas 7 e 8 deste Plano, conforme aplicável, sendo certo que não farão jus a rateios que já tenham se consumado nos termos deste Plano. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos Retardatários, os prazos previstos nas Cláusulas 7 e 8 do Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão do respectivo Crédito Retardatário na Lista de Credores.

<u>Créditos *Sub Judice*</u>. Uma vez revestidos de liquidez e certeza, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os Créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este Plano. Uma vez que os Créditos *Sub Judice* se tornarem incontroversos e forem habilitados definitivamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine a inclusão, reclassificação, e/ou retificação dos valores na Lista de Credores, tais Créditos serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, respeitados os prazos previstos na Cláusula 11.3 deste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos *Sub Judice*, os prazos previstos nas Cláusulas 7 e 8 do Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão, reclassificação e/ou retificação dos valores do respectivo Crédito *Sub Judice* na Lista de Credo

11.7. <u>Parcelamento de Débitos Tributários</u>. O Grupo Maksoud objetivará a solução do seu passivo tributário por meio de regularização/transação, sendo certo que as Recuperandas poderão, onerar ou oferecer em garantia bens do seu ativo não circulante descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, conforme Anexo 2.4 deste Plano, avaliados em até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para regularização de seu passivo tributário, independentemente de autorização do Juízo da Recuperação e desde que estes ativos estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer espécie.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

12. EFEITOS DO PLANO

12.1. **Vinculação do Plano**. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

12.2. **Conflito com disposições contratuais**. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer. Tal disposição não se aplica aos contratos e obrigações que não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos do art. 49, §3º da LRF.

12.3. **Medidas judiciais e protestos**. Com a Homologação do Plano, serão extintas todas as execuções judiciais em curso contra o Grupo Maksoud, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, fiadores, avalistas, sócios ou garantidores que tenham por objeto Créditos Sujeitos, e os nomes destes serão excluídos do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus Créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano.

12.3.1. Com a Homologação do Plano, os Credores automaticamente liberam todos os avais e as garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios das Recuperandas, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ no âmbito do recurso especial nº 1.700.487 - MT (2017/0246661-7) e AgInt no recurso especial 1.848.005 - SP (2019/0330631-7).

12.4. **Formalização de documentos e outras providências**. As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.

12.5. **Poderes do Grupo Maksoud para implementar o Plano**. Após a Homologação do Plano, as Recuperandas ficam desde já autorizadas a adotar todas as medidas necessárias para implementar os termos deste Plano.

12.6. **Créditos com Garantia Real**. Na hipótese de Créditos assegurados por direitos reais de garantia (tal como penhor ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da LRF, serem reconhecidos, por decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial, como devidos pelas Recuperandas, os referidos créditos com garantia real deverão ser pagos nos termos das condições de pagamento previstas neste Plano para a quitação dos

Créditos Quirografários com consequente liberação da garantia.

PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. **Anexos**. Todos os anexos (Laudo de Viabilidade do Plano e Laudo de Avaliação de Ativos) a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.

13.2. **Encerramento da Recuperação Judicial**. A Recuperação Judicial será encerrada na forma da LRF.

13.3. **Comunicações.** Salvo se de outra forma expressamente previsto neste Plano, todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas: ***(i)*** por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou *courrier*; ou ***(ii)*** por e-mail quando efetivamente entregues, valendo o aviso de leitura como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações, inclusive indicação de conta bancária para recebimento de acordo com o Plano, devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

Ao Grupo Maksoud
Endereço: Rua São Carlos do Pinhal, nº 42, Bela Vista, São Paulo/SP,
CEP 01333-000
A/C: Salvio José Luiz e Valdir Barros
E-mail: juridico@maksoud.com.br

14. LEI E FORO

14.1. **Lei aplicável**. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

14.2. **Foro.** O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento da Recuperação Judicial.

São Paulo/SP, 18 de janeiro de 2021

(as assinaturas seguem na próxima página)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

HM HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MANAUS HOTÉIS E TURISMO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

(Página de assinaturas do plano de recuperação judicial apresentado pelo Grupo Maksoud, em 18 de janeiro de 2021 – restante da página intencionalmente deixado em branco)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A4956FD.

Anexo 2.3

(do plano de recuperação judicial do Grupo Maksoud)

Laudo de Viabilidade Econômica do Plano

(segue como documento anexo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o

Plano de Recuperação Judicial

Lei nº. 11.101/05

Processo nº. 1087857-63.2020.8.26.0100

- HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA

- HM HOTÉIS E TURISMO S/A

- HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A

MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A

GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS

Em Recuperação Judicial

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO **3**

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO **7**

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL **21**

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS **28**

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO **30**

V - CONCLUSÃO **37**

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO **39**

ANEXOS **40**

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2021 a 2043 41

ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS 45

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS 47

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS 51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA.** foi contratada pelas empresas **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA, HM HOTÉIS E TURISMO S/A, HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A** e **MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A,** que compõem e doravante denominadas em conjunto de **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** que se encontram em recuperação judicial, para elaborar o presente Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial; "Plano de Recuperação Judicial", "Plano" ou "PRJ", a ser encaminhado ao Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos relacionados à arbitragem da 1º RAJ.

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados no Plano de Recuperação:

A) O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** é composto por sociedades por ações e limitadas e que atuam majoritariamente no ramo de administração de hotéis e similares.

B) O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** é um grupo brasileiro, fundado em 1958, a partir da constituição da **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.**

C) O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** vem passando por uma crise econômico-financeira que comprometeu o adimplemento de suas obrigações, sendo necessária a readequação das suas atividades para dar continuidade às suas operações de forma a permitir o cumprimento de seus compromissos e obrigações.

D) Em 21 de setembro de 2020, o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** ajuizou, perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de conflitos relacionados a arbitragem da 1º RAJ, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de Empresas (Lei nº. 11.101/05) ("LFRE");

E) Em 01 de outubro de 2020, o Juízo da Recuperação Judicial deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando a **LASPRO CONSULTORES LTDA**, CNPJ/MF nº 22.223.371/0001-75, representada por **Oreste Nestor de Souza Laspro**, OAB-SP nº 98.628, com endereço na Rua Major Quedinho, 111, 18º andar, Centro, São Paulo SP, CEP: 01050-030 como Administrador Judicial e determinando que este assinasse o Termo de Compromisso e apresentasse um relatório sobre a situação da empresa em 10 (dez) dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

F) O Plano de Recuperação Judicial referido tem por objetivo a reestruturação das operações do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:

(i) A reperfilação, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;

(ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;

(iii) Retornar à normalidade de suas atividades operacionais;

(iv) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;

(iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

G) O Plano que será apresentado, cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** bem como do Plano a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;

- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelas empresas;

- É acompanhado deste Laudo demonstrando a viabilidade econômico – financeira do Plano e das empresas em recuperação judicial;

- É acompanhado também, do Laudo de avaliação dos bens e ativos das empresas elaborado por uma empresa especializada na área de Engenharia de Avaliações;

- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores, sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** tem por objetivos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

a) Analisar o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de conflitos relacionados à arbitragem da 1º RAJ pelas empresas:

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.887.445/0001-67**, HM HOTÉIS E TURISMO S.A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.396.635/0001-13**, HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S.A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.760.702/0001-44, e **MANAUS HOTÉIS E TURISMO S.A.,** sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.778.617/0001-75, todas com principal estabelecimento na Rua São Carlos do Pinhal, nº 424, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01333-000**,** em conjunto denominadas **"GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS".**

b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas preconizadas pelo Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;

c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;

d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com que estabelece LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentamos aspectos introdutórios desse Laudo bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e situação atual das empresas e das suas operações.

São descritas também, as razões da crise econômica porque passam as empresas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

No item II, descrevemos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação Judicial desenvolvido pelo **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrarem com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificamos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

No item IV, apresentamos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano, bem como a emissão de Parecer Técnico.

No item V, apresentamos as nossas conclusões e justificativas de viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano.

Após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), da viabilidade econômico-financeira do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e do Plano a ser apresentado ao Juízo e, posteriormente, aos credores, emitindo um Parecer Técnico apresentado no item IV.

Dessa forma, somos de parecer que o Plano de Recuperação que analisamos e que deverá ser apresentado ao Juízo e a ser votado em Assembleia Geral de Credores é viável econômica e financeiramente, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos credores, acionistas e cotistas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP

MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA
CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. Região - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA. ("MS CARDIM")** é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pelos cotistas e acionistas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira das empresas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e do Plano de Recuperação, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação Judicial e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano referido.

As proposições que compõem o Plano foram elaboradas pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFRE).

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os seus credores e a recuperação da saúde financeira do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V.

O Plano de Recuperação Judicial, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são consideradas como verdadeiras e acuradas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem nenhum interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

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

Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, as empresas em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da **MS CARDIM**.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação e o Laudo de avaliação dos ativos tangíveis das empresas em recuperação judicial (avaliação patrimonial).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

UM BREVE HISTÓRICO DO GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS E SUA SITUAÇÃO ATUAL

A Hidroservice foi fundada em 1958 pelo Sr. Henry Maksoud. Nascido em Aquidauana, no Mato Grosso do Sul, Maksoud veio estudar em São Paulo quando tinha 15 anos. Formou-se em Engenharia Civil e Engenharia Elétrica pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, tendo a Hidroservice surgido logo depois que Maksoud voltou de sua empreitada nos Estados Unidos da América, onde tornou-se mestre em Mecânica de Fluidos pela Universidade de Iowa.

A empresa iniciou os seus serviços desenvolvendo projetos hidráulicos e hidrológicos, passando, logo depois, a realizar projetos de Engenharia em geral. Ao longo da década de 1960, se expandiu e chegou aos anos de 1970 como a maior e mais importante empresa de projetos de Engenharia da América Latina. O Sr. Henry Maksoud, inclusive, chegou a presidir o tradicional Instituto de Engenharia de São Paulo nos anos de 1967 e 1968.

A empresa chegou a ter 10.000 (dez mil) colaboradores e realizou projetos para obras icônicas no Brasil, como os Aeroportos Internacionais Tom Jobim (Galeão, no Rio de Janeiro) e Eduardo Gomes (Manaus), o Terminal Rodoviário Tietê (o principal de São Paulo), a Rodovia dos Trabalhadores (que liga São Paulo ao Vale do Paraíba) e as Hidrelétricas de Itaipu e Sobradinho. Também se tornou uma empresa internacionalizada, tendo executado projetos em Portugal (como o Aeroporto Internacional do Funchal), Nigéria e, inclusive, China.

Em 1979 o Hotel Maksoud Plaza foi fundado pelo Srº Henry Maksoud, e tendo consumido fortes investimentos, o Hotel Maksoud Plaza tornou-se o mais moderno e icônico hotel brasileiro, marcado pelo arrojo arquitetônico, introduzindo inovações como os primeiros atrium lobby e elevadores panorâmicos do País. Os elevadores de suas instalações forçaram até a alteração da regulamentação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que até então não admitia este tipo de ascensor.

Ademais, o Hotel Maksoud Plaza teve o seu auge nos anos 1980 e parte dos anos 1990, hospedando personagens internacionais como a ex-primeira-ministra britânica Margaret Thatcher e o então secretário-geral da ONU Kofi Annan, além de astros da música como os membros dos conjuntos The Rolling Stones e Guns N'Roses. O Maksoud não apenas hospedava os grandes nomes da música nacional e internacional, mas também a sua Arte. O histórico 150 Night Club era então a mais importante casa de espetáculos do País, recebendo históricos shows como os dos cantores populares Frank Sinatra e Julio Iglesias e de astros do Jazz como Alberta Hunter e Bobby Short.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Além dos motivos supramencionados, o Estado de São Paulo vivia, à época, uma super oferta de flats, o que apenas aumentou a concorrência. Para culminar, em 2001 aconteceram os atentados do fatídico 11 de Setembro, nos Estados Unidos, que resultaram em uma grave crise econômica mundial, trazendo reflexos específicos no Turismo de Negócios, os quais foram vividos ao longo de toda a década.

Em 2014, o Sr. Henry Maksoud faleceu, sendo a direção do Hotel assumida pelo seu neto, Sr. Henry Maksoud Neto, que já trabalhava ao lado de seu avô desde os 15 anos de idade. A decisão do patriarca em legar o controle do Hotel ao neto acabou gerando, infelizmente, diversas disputas familiares, que acrescentaram tumulto às grandes dificuldades financeiras já vivenciadas pela empresa. Assim, diante do cenário econômico do Hotel e da pesada herança de dívidas suportadas pelo Grupo, a nova gestão procurou profissionalizar o Maksoud Plaza.

Passou-se, então, à elaboração de um robusto plano estratégico para buscar o soerguimento do Hotel. Foram contratadas consultorias especializadas que mostraram, por exemplo, que a população, em sua grande maioria, não sabia que o Hotel ainda estava em funcionamento.

Nos primeiros seis anos da nova gestão, os salários nunca atrasaram. As ações trabalhistas – herdadas quase em sua totalidade por outras empresas do grupo – foram reduzidas de 450 para apenas 30. Iniciou-se a prática de ter os balanços auditados, conforme se denota das demonstrações financeiras que ora instrui o pedido de recuperação, bem como se identificou que os prejuízos reais eram maiores do que aqueles até então contabilmente reconhecidos, diante do fato de que os lançamentos haviam sido feitos a valor histórico. Foi iniciada uma fase criação de procedimentos internos de governança e de gestão e controle de processos internos, de modo a otimizar a operação, bem como reestruturar práticas passadas.

No esforço de soerguimento do Hotel, houve também grande foco na inovação, sendo realizadas parcerias até mesmo com empresas que poderia ser vista como concorrentes, como por exemplo o grupo Accor, que incluiu o Maksoud na plataforma de comércio eletrônico da rede e em seus programas de fidelidade.

Na busca por aumentar a capilaridade de vendas, recorreu-se, ainda, a canais não tradicionais, como no caso da parceria realizada com o serviço Airbnb; reposicionou-se, ainda, as tarifas no intuito de aumentar a demanda. O Hotel investiu até mesmo em parcerias no setor de entretenimento: instalado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

no lobby do Maksoud, faz sucesso o Frank Bar, eleito nos últimos três anos como um dos melhores do mundo na lista 50 Best Bars.

Dessa forma, o Hotel entrou na década de 2020 com alta em seu faturamento – cerca de 72,5 milhões de reais em 2019, ou seja, o dobro da receita obtida em 2013, que foi de 36,8 milhões. Em 2014, primeiro ano (incompleto) da nova direção (por oito meses, de maio a dezembro), o faturamento já havia sido elevado para 43 milhões de reais. A margem líquida em 2019 foi de 4%, tendo sido este o primeiro ano, desde a crise iniciada no início dos anos 2000, em que a margem foi positiva.

Já no que tange ao valor médio de diária, este foi, em 2019, 20% superior ao computado em 2014. Em 2019, a ocupação média do Maksoud Plaza foi de 62%, estando dentro da média do setor hoteleiro paulistano e bem acima dos números herdados (45,77% em 2014). Fato é que estes números traduziam uma nova realidade na qual o Maksoud voltava a atrair hóspedes, eventos e investimentos.

Em 2020, mesmo nos meses de baixa temporada, que são janeiro e fevereiro no caso do Turismo de Negócios, como é o de São Paulo, pode- se dizer que a ocupação foi maior do que a efetivamente esperada.

No entanto, é fato notório que em meados de março de 2020 surgiu a pandemia relacionada ao COVID-19, assolando todo o mundo e provocando inegáveis, graves, e ainda imensuráveis impactos na economia mundial.

Diante da inesperada situação acima narrada e da quarentena imposta em cidades brasileiras, o hotel, por não se enquadrar dentre os serviços essenciais que poderiam continuar, teve que interromper suas atividades por aproximadamente seis meses.

No momento atual, mesmo com a permissão de retomada gradual das atividades hoteleiras e consequente reabertura do Hotel Maksoud Plaza no dia 4 de setembro de 2020 – com novos e rigorosos padrões de biossegurança ligados à higiene e limpeza – este ainda conta com baixíssima ocupação, que gira em torno apenas de 3% da sua capacidade total de hospedagem, tendo em vista as restrições de deslocamento impostas e a permanência da pandemia causada pelo COVID-19.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS

A Hidroservice e suas controladas Manaus Hotéis e Turismo, HM Hotéis e Turismo S.A. e HSBX Bauru Empreendimentos carregam um grande endividamento tributário e trabalhista, suportado exclusivamente pelas atividades do Hotel Maksoud Plaza de São Paulo. No caso da HSBX Bauru e da Manaus Hotéis, a Hidroservice, proprietária do imóvel em que se encontra o Hotel Maksoud Plaza e a HM Hotéis, que operacionaliza as atividades hoteleiras, arcam ainda com custos como segurança, manutenção, IPTU e demais taxas geradas pelos terrenos nos quais seriam erguidos outros hotéis, mas que, por circunstâncias alheias a sua vontade, repita-se, não foram concluídos.

A Hidroservice carrega problemas de processos já antigos, porém que agora estão em um estágio de maturação muito próximo de medidas constritivas adicionais às que já existem atualmente e que podem colocar em risco a operação do Grupo Maksoud. Além de seu endividamento próprio, próximo da cifra dos R$12 milhões, é sociedade empresária proprietária dos principais imóveis do grupo.

A HM Hotéis por sua vez é a principal sociedade empresária operacional deste grupo, maior geradora do caixa necessário para o cumprimento das obrigações e também a mais atingida pela crise, em especial em razão do fechamento do Hotel Maksoud Plaza durante o período de fechamento de serviços não essenciais e das restrições de deslocamento das pessoas durante a pandemia gerada pelo COVID-19. A HM Hotéis conta com um endividamento de aproximadamente R$ 70 milhões.

Tanto a HSBX Bauru e da Manaus Hotéis são proprietárias de imóveis, sobre os quais podem ser construídos hotéis e outros complexos de eventos, mas que, diante da crise de liquidez vivenciada pelo **GRUPO MAKSOUD DE HÓTEIS**, tiveram de ter suas construções suspensas e, potencialmente, poderão ser reestruturadas no âmbito do plano de recuperação judicial, inclusive para a captação de investidores e interessados na continuidade de tais empreendimentos hoteleiros.

A HSBX Bauru carrega consigo o menor endividamento do grupo, porém é proprietária de importante ativo, dos mais valiosos para fins desta reestruturação empresarial, em especial para atrair investidores no âmbito do ambiente processual da recuperação judicial, em que quaisquer investimentos ou vendas de ativos, serão feitos de modo público, transparente e informando os credores acerca dos andamentos. Em especial a HSBX Bauru é proprietária de 72,45% do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

matriculado sob o nº 53.347, comprada em duas tranches de 38,27% e 34,38%, perante o 1º RGI de Bauru/SP, formando o chamado "Condomínio Bauru centro". Os 27,55% restantes são de propriedade da Hidroservice. Este imóvel pode ser projetado para o desenvolvimento de um centro de compras e de um hotel nessa importante cidade do interior do estado de São Paulo.

A Manaus Hotéis por sua vez é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 20.382 do 3º RGI de Manaus/AM, imóvel este que conta com enorme potencial para a construção e desenvolvimento de outro hotel e resort em uma importante região turística do Brasil, também podendo ser utilizado para uma operação conjunta com investidores, dentro de um ambiente organizado, transparente e capaz de trazer a segurança necessária para a reestruturação do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

Em menos de sete anos da nova gestão, o Maksoud Plaza dobrou o volume de receitas que obtinha anualmente – cerca de 72,5 milhões de reais em 2019, contra 36,8 milhões em 2013. Na comparação entre os resultados obtidos antes e depois da nova gestão, houve – mesmo diante de um ambiente de hiper competição com redes estrangeiras de hotelaria e a explosão do número de flats em São Paulo – um aumento de 20% no valor médio das diárias e elevação do nível de ocupação, de 45,77% em 2014, para 62% em 2019. Tais números demostram que a tarefa de soerguimento do hotel vinha sendo, até então, bem-sucedida.

No entanto, o plano de soerguimento do Maksoud Plaza posto em prática, acabou não sendo concluído. Embora tenham sido resolvidas 420 ações trabalhistas, ainda restam outras 30, sendo que algumas delas contam com valores elevadíssimos. Apesar de todo o esforço que resultou em significativa ampliação das receitas, sozinho o Hotel ainda não havia conseguido acumular reservas suficientes para zerar as dívidas trabalhistas e realizar acordos de parcelamento das dívidas tributárias.

A partir de março de 2020, com o advento da crise sanitária e econômica, decorrente do coronavirus, o Poder Público impôs Decretos Municipais e Estaduais obrigando o fechamento total ou limitação de funcionamento da indústria hoteleira.

Mesmo com a liberação do funcionamento de hotéis, a imposição, por Decretos, de limitação de funcionamento dos hotéis e de diversos serviços turísticos e de eventos corporativos ainda prejudica fortemente a demanda por serviços de hotelaria em todas as grandes cidades do mundo, incluindo São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Muitos hotéis de renome internacional decidiram manter suas operações fechadas, mesmo após liberação parcial de funcionamento pelo Poder Público que continuam fechados no momento de emissão deste Laudo.

O próprio Sindicato dos Trabalhadores da Indústria Hoteleira se mobilizou para criar condições de negociação entre os hotéis e seus trabalhadores que permitam o fechamento temporário de hotéis enquanto os efeitos da Pandemia Global continuem limitando a operação e demanda de serviços de hotelaria.

Portanto, o cenário de viabilidade econômica analisado neste Laudo contempla a possibilidade de fechamento completo e temporário do Hotel no curto prazo sem que isso afete sua viabilidade no médio e longo prazo e, portanto, a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

MEDIDAS DE REORGANIZAÇÃO

Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das empresas, o plano de recuperação judicial prevê:

(i) Reestruturação do passivo das empresas;

(ii) Organização e constituição de UPIs para alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF, ou arrendamento;

(iii) Preservação de investimentos essenciais para a continuação das empresas;

(iv) Obtenção de linhas de crédito para capitalização do core business das empresas;

(v) No intuito de viabilizar o cumprimento integral do Plano, o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** poderá realizar, após a Homologação do Plano e nos termos da legislação brasileira, operações de reorganização societária específicas, tais como:

a. Cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu quadro societário ou com terceiros;

b. Criar ou participar de SPEs;

c. Mudança de seu objeto social; e

d. Associar-se a investidores que possibilitem o incremento ou que incrementem as suas atividades, por meio de medidas que podem resultar na transferência do controle societário.

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** busca superar a sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de:

(i) Preservar a sua atividade empresarial como fonte de geração de empregos, tributos e riquezas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

(ii) Estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos melhores interesses de todos; e

(iii) Possibilitar o soerguimento do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, por meio da restruturação de seu passivo e de suas garantias, bem como da obtenção de novos financiamentos; de modo a manter e expandir a sua atividade empresarial que se desenvolve nos Estados de São Paulo e do Amazonas;

A análise histórica das empresas e as novas medidas a serem adotadas, evidenciam que as empresas são econômica e financeiramente viáveis e têm condições de se reerguer, considerando – se o seu volume de ativos, o tamanho das suas operações e a importância dos produtos vendidos e a retomada gradual do crescimento do país.

Nesta linha de princípios, a direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** confia que a Recuperação Judicial é uma medida acertada para permitir que as empresas possam se reestruturar e se reerguer mais fortes, continuando a gerar riquezas e empregos, com inegáveis benefícios para os seus acionistas e cotistas e principalmente para os seus credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ESCOPO DA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS EM CRISE E A VIABILIDADE ECONÔMICA DO GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS

a) A retomada financeira do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**

Apesar de estar atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, de ordem externa e interna, o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** é um grupo composto por empresas viáveis e com alto valor agregado.

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** está entre as mais tradicionais empresas que atuam majoritariamente no ramo de administração de hotéis e similares.

É razoável estimar um aumento no valor agregado das mencionadas empresas com a retomada moderada da economia brasileira a médio e longo prazo, mesmo que seja lento, mas gradual e crescente, como já está ocorrendo.

Como visto, é possível concluir que os aspectos objetivos que ensejaram a crise financeira momentaneamente enfrentada pelas empresas dizem respeito à severa crise econômica decorrente da COVID-19 e seus reflexos.

Os reflexos econômicos internos da crise, como a subida do dólar e a paralisação da economia brasileira a partir da decretação da quarentena em março/2020, se prolongando em várias medidas até os dias atuais (janeiro/2020), provocaram reflexos diretos e intensos no setor de administração de hotéis e similares.

A viabilidade econômico-financeira

A crise financeira atualmente experimentada pelas empresas, é fruto de uma conjunção de fatores externos e internos que afetaram adversamente os seus fluxos de caixa, impossibilitando a continuidade do pagamento pontual de suas obrigações junto a seus credores.

Entretanto, as atividades desempenhadas pelas empresas são rentáveis e viáveis.

O próprio histórico, após o retorno da quarentena, de manutenção das estruturas técnicas, comerciais e operacionais em nível de excelência pelas empresas, por si só, já demonstra a plena capacidade para o desenvolvimento de suas atividades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Nesse contexto, há a perspectiva de recuperação gradual e moderada da economia e do próprio mercado, inclusive por se tratar de setor com expectativas otimistas de crescimento ao longo dos anos.

Essa projeção leva em consideração o início de uma retomada moderada da economia a partir de 2021 e a expectativa de uma política econômica voltada para o reequilíbrio das contas públicas e focada nas reformas estruturais.

Apesar da inafastável necessidade desta recuperação judicial, o cenário futuro que se descortina favorece o soerguimento do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, com o consequente atendimento dos interesses de seus credores, fornecedores, colaboradores e clientes.

Mesmo diante de uma crise econômica de longo prazo e os grandes desafios que virão pela frente, a economia brasileira poderá crescer moderadamente a partir de 2021, levando consigo os setores chaves para o crescimento do setor de administração de hotéis e similares, como o aumento da renda das famílias, destravamento e crescimento do crédito, queda gradual do desemprego e a manutenção dos níveis inflacionários sob controle.

Ao mesmo tempo, a aprovação da Recuperação judicial do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** melhorará o fluxo da caixa das empresas com reflexos positivos no capital de giro.

Além disso, as empresas têm buscado a promoção de uma estrutura organizacional mais enxuta, econômica e eficiente, favorecendo a redução dos custos comerciais, administrativos e melhoria na qualidade da prestação de serviços aos seus clientes.

Enfim, a combinação de medidas de reestruturação econômica e austeridade financeira, aliadas a um cenário de recuperação da economia brasileira a partir de 2021, em especial no setor de administração de hotéis e similares, podem ter resultados positivos às empresas.

Nesta linha de princípios, a direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** confia que a Recuperação Judicial é uma medida bem acertada para permitir que as empresas possam se reestruturar e se reerguer ainda mais forte, continuando a gerar riquezas e empregos, com inegáveis benefícios para os seus cotistas, acionistas e principalmente para os seus credores.

O modelo de negócios que as empresas pretendem desenvolver para permitir o equacionamento de suas obrigações com as expectativas de geração de caixa futuras encontra-se descrito de forma clara

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

e objetiva neste laudo de viabilidade econômico-financeira e que integra o Anexo 1 do Plano, a ser apresentado ao M.D Juízo e aos credores.

Em consonância com as mais avançadas leis contemporâneas que cuidam de empresas em circunstâncias desfavoráveis, a LFRE possui como núcleo de suas disposições o princípio da conservação da empresa viável, na forma do seu Artigo 47.

A recuperação judicial de empresas insere-se no contexto econômico-normativo de proteção aos trabalhadores visando em última análise, a manutenção da fonte produtora e dos empregos diretos e indiretos gerados pela empresa em crise financeira. Esse, aliás, é o teor do artigo 47 da LFRE.

Não há dúvida de que a recuperação judicial, hoje positivada no ordenamento jurídico brasileiro, apresenta-se como instrumento legítimo e necessário à preservação da empresa, refletindo o art. 47 aos princípios constitucionais de estímulo à atividade econômica, justiça social, pleno emprego (art. 170, II e VIII, Constituição Federal/1988) e função social da propriedade (art. 5º, XXIII, Constituição Federal/1988).

Na definição precisa do Prof. JORGE LOBO, o objetivo da recuperação judicial é: "*(...)salvar a empresa em crise que demonstre ser econômica e financeiramente viável, com a finalidade precípua de mantê-la empregadora de mão-de-obra, produtora e distribuidora de bens e serviços.*

É ao mesmo tempo, criadora de riquezas e de prosperidade, gerando impostos e, por igual, ao mesmo tempo, respeitar os interesses dos credores".

Prossegue explicitando que, para salvar a empresa em crise é necessário observar o que se chama "ética da solidariedade".

O prof. Manoel Justino Bezerra Filho, abordando o escopo primordial da recuperação judicial, lembra que "*(...) a Lei, não por acaso, estabelece uma ordem de prioridade nas finalidades que diz perseguir, colocando como primeiro objetivo a 'manutenção da fonte produtora', ou seja, a manutenção da atividade empresarial em sua plenitude tanto quanto possível, com o que haverá possibilidade de manter também o 'emprego dos trabalhadores'.*

Mantida a atividade empresarial e o trabalho dos empregados, será possível então satisfazer os 'interesses dos credores'".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Ao mesmo tempo, o Prof. Fabio Ulhôa Coelho no seu livro "Comentários à Lei de Falências" – Ed. Saraiva, 2013, preconiza que a viabilidade econômico-financeira da empresa, deve também ser analisada à luz de vetores específicos, tais como:

a) A importância social das empresas no meio empresarial;

b) A mão de obra e a tecnologia empregadas;

c) O volume dos seus ativos e passivos;

d) O tempo de atividade das empresas; e

e) O porte econômico das empresas.

Voltaremos a esses temas, ao final deste Parecer, analisando-os, especificamente para o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, não obstante as inúmeras dificuldades, vem conseguindo manter as suas operações o que evidencia, de forma incontroversa, portanto, a viabilidade operacional do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e sua capacidade de, feitos os ajustes necessários com seus credores, retomar a trilha do crescimento e da eficiência econômico-financeira, apoiada na sua excelente reputação no segmento de administração de hotéis e similares e em sua forte presença comercial junto aos seus clientes.

É importante mencionar que o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** está passando por uma crise momentânea e pontual, plenamente passível de ser resolvida, pela adoção e implementação das medidas preconizadas e expostas no Plano de Recuperação, objeto de análise deste Parecer Técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação Judicial elaborado pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores, tem por objetivo a realização de medidas que objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

a) O reperfilamento do endividamento das empresas, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;

b) A geração de capital de giro necessário à retomada das operações das empresas, pagamento das suas dívidas e continuidade das suas atividades;

c) Organização e constituição de UPIs para alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF, ou arrendamento;

d) Reorganização Societária

e) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;

f) A preservação dos interesses de seus credores;

g) A preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país, dos Estados de São Paulo, município de São Paulo e Bauru, Estado do Amazonas, município de Manaus;

h) A superação da crise econômico-financeira do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**;

i) A preservação das empresas como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

j) A manutenção do exercício de suas atividades no segmento administração de hotéis e similares;

k) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como, dos seus ativos tangíveis e intangíveis;

l) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:

- Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;

- A obtenção de novos financiamentos;

m) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;

n) A concentração e a volta ao exercício de suas atividades, no setor de administração de hotéis e similares, no qual as empresas possuem amplo conhecimento e reputação.

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de Recuperação Judicial cuja finalidade é adequar os pagamentos devidos aos credores ao seu fluxo de caixa.

OBJETIVOS DO PLANO

Objetivo. Diante da existência de dificuldade das empresas em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento das empresas, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

Razões da Recuperação Judicial. A crise do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, de modo resumido, decorre da crise econômico-financeira que atingiu o Brasil nos últimos anos em diversos setores desde 2007, cujos efeitos negativos têm sido sentidos até hoje.

Viabilidade Econômica do Plano e Avaliação dos Ativos das empresas. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRF, o Laudo da Viabilidade Econômica e o laudo e da avaliação de bens e ativos das Empresas, subscritos por empresas especializadas, encontram-se nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

PAGAMENTO DOS CREDORES

NOVAÇÃO

Novação. Com a Homologação do Plano, observada a possibilidade dos Credores de se valerem de seus Créditos para apresentarem sua proposta de aquisição quando da realização dos certames de alienação das UPIs conforme a Cláusula 5 do Plano, os Créditos Sujeitos serão novados, na forma do art. 59 da LRF, exclusivamente com relação às Empresas. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com o Plano e seus respectivos anexos ficarão substituídas pelo conteúdo do Plano. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta no Plano.

PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

Créditos Trabalhistas. Os Credores Trabalhistas receberão, em função da geração de fluxo de caixa das Empresas, o valor de até R$ 100.000,00 (cem mil reais) por Credor Trabalhista, limitado ao valor total do Crédito Trabalhista acrescido de correção monetária de acordo com a variação da Taxa Referencial desde a Data do pedido até a data do efetivo pagamento, o que equivale à quitação integral de 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do total de Credores Trabalhistas arrolados na Lista de Credores, no prazo de até 12 (doze) meses contado da Homologação do Plano, ou a partir da definitiva habilitação do respectivo crédito por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores, caso esta seja feita posteriormente à Homologação do Plano.

> **Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial.** Os Créditos Trabalhista de natureza estritamente salarial, até o limite de 5 (cinco) Salários-Mínimos por Credor Trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos no prazo de até 30 (trinta) dias contado da Homologação do Plano, nos termos do artigo 54, § único da LRF.

Antecipação dos pagamentos dos Créditos Trabalhistas. Os pagamentos devidos aos Credores Trabalhistas serão antecipados por meio dos Eventos de Liquidez aplicáveis, na forma prevista pela Cláusula 5.3 do Plano. Toda e qualquer antecipação dos pagamentos em razão dos referidos Eventos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

de Liquidez aplicáveis será descontada do saldo do Crédito Trabalhista, respeitada a prioridade de caixa para as operações das Empresas de no mínimo R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Acordos Trabalhistas. As Empresas poderão formalizar acordos na Justiça do Trabalho para pagamento dos Credores Trabalhistas a fim de conciliar seu fluxo de caixa com tais pagamentos, sendo certo que os acordos eventualmente já firmados perante a Justiça do Trabalho antes da Homologação do Plano ficam ratificados pelo Plano em todos os seus termos.

Quitação. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Trabalhistas, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor Trabalhista, conforme por ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

PAGAMENTOS DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

Credores Quirografários. Observada a Cláusula 10.1 do Plano, os Credores Quirografários receberão o pagamento integral de seus respectivos Créditos Quirografários de acordo com os termos e condições previstos abaixo:

(i) **Carência de Principal e Encargos.** Nenhum pagamento dos Créditos Quirografários será realizado antes de findo o prazo de carência de 3 (três) anos contado da Homologação do Plano ou da definitiva habilitação, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores;

(ii) **Encargos.** Os Créditos Quirografários novados nos termos desta Cláusula serão remunerados pela variação da Taxa Referencial, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ no âmbito do recurso especial nº 1.630.932-SP (2016/0264257-9), correspondentes à correção monetária e juros, contados da Data do Pedido, sem capitalização de tais encargos. Após o início dos pagamentos, os juros e a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

correção serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização de tais encargos.

(iii) **Amortização:** amortização de principal e encargos dos Créditos Quirografários em 20 (vinte) anos, em parcelas mensais e sucessivas, de modo a atingir o percentual previsto para cada ano, sendo a primeira devida no dia 25 (vinte e cinco) do mês imediatamente subsequente ao término do prazo de carência previsto no item (i) acima, de acordo com o fluxo e demais condições previstas na tabela abaixo:

Ano	%		Ano	%
1º	Carência		13º	3,25%
2º	Carência		14º	4,00%
3º	Carência		15º	7,25%
4º	0,25%		16º	7,25%
5º	0,35%		17º	7,25%
6º	0,40%		18º	8,25%
7º	1,00%		19º	9,50%
8º	1,50%		20º	9,50%
9º	1,75%		21º	10,00%
10º	2,00%		22º	10,00%
11º	2,50%		23º	11,00%
12º	3,00%		TT	100,00%

Bônus de Adimplência: Na hipótese de adimplirem tempestivamente todas as obrigações de pagamento previstas na Cláusula acima até o final do "Ano 18", as Empresas farão jus a um bônus de adimplência correspondente ao saldo remanescente dos Créditos Quirografários, que considerar-se-ão integralmente quitados a partir de então, exonerando-se as Empresas dos pagamentos previstos para os anos 19 a 23.

Antecipação dos pagamentos dos Créditos Quirografários. Os pagamentos devidos aos Credores Quirografários poderão ser antecipados com o produto da alienação das UPIs, descontadas a reserva de caixa de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reias), prevista na Cláusula 5.3 do plano, e ainda, a amortização dos Créditos Trabalhistas e Créditos ME e EPP, nessa ordem, na forma prevista pela

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Cláusula 10.1 do Plano; ou seja, o Credor Quirografário que ofertar o maior deságio proporcional ao seu Crédito Quirografário terá o saldo quitado antecipadamente, até o limite de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) do montante total das UPIs vendidas para essa liquidação antecipada.

Quitação. A quitação dos Créditos Quirografários dar-se-á automaticamente e proporcionalmente às parcelas efetivamente pagas aos respectivos Credores Quirografários, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor Quirografário, conforme por ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

Pagamento dos Credores ME e EPP (Classe IV). Observada a Cláusula 5.3 do Plano, os Credores ME e EPP receberão em moeda corrente nacional o pagamento integral de seus Créditos ME e EPP, remunerados pela variação da Taxa Referencial desde a da Data do Pedido, nos termos do entendimento do STJ no âmbito do recurso especial nº 1.630.932-SP (2016/0264257-9), no prazo de até 5 (cinco) anos contado a partir da Homologação do Plano, em parcelas mensais e sucessivas de R$ 1.000,00 (mil reais) para cada um dos Credores ME e EPP, limitado ao valor total de seu Crédito ME e EPP, sendo certo que Credores ME e EPP titulares de Créditos ME e EPP superiores ao valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) receberão o pagamento de eventual saldo remanescente no 60º (sexagésimo) mês contado da Homologação do Plano.

Antecipação dos pagamentos dos Créditos ME e EPP. Os pagamentos devidos aos Credores ME e EPP poderão ser antecipados por meio dos Eventos de Liquidez aplicáveis, na forma prevista pela Cláusula 5.3 do Plano. Toda e qualquer antecipação dos pagamentos em razão dos referidos Eventos de Liquidez aplicáveis será descontada do saldo do Crédito ME e EPP, respeitada a prioridade de caixa para as operações das Empresas de no mínimo R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, ainda, o pagamento dos Créditos Trabalhistas conforme novados no Plano.

Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP, servindo o respectivo comprovante de transferência eletrônica disponível creditada na conta bancária de titularidade do Credor ME e EPP, conforme por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ele informada nos termos das Cláusulas 11.1 e 13.3 do Plano, como recibo para todos os fins de direito.

A Estrutura do endividamento

Conforme art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** condiciona ao Plano referido, as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art.7º, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras.

Classe Credores	Qtde Credores	(%) Vert	Valor (R$) Credores	(%) Vert
Classe I - Trabalhistas	372	67,6%	11.896.260,49	14,4%
Classe II - Garantia Real	0	0,0%	0,00	0,0%
Classe III - Quirografários	149	27,1%	70.333.067,51	85,0%
Classe IV - ME e EPP	29	5,3%	501.836,55	0,6%
Total Geral	**550**	**100,0%**	**82.731.164,56**	**100,0%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano e das empresas que compõem o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**;

b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:

- Plano de Recuperação Judicial para as empresas preparado pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser encaminhado ao Juízo e aos seus credores contendo a descrição das medidas a serem implementadas pelas empresas;

- Petição inicial encaminhada ao MM. Juízo de Recuperação em 21 de setembro de 2020;

- Parecer do Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos, com o deferimento do pedido de Recuperação Judicial em 01 de outubro de 2020;

- Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;

- Demonstrativos financeiros históricos consolidados de 31 de dezembro de 2019, não auditados;

- Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano;

- As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e que são:

    a) Premissas macroeconômicas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;

c) Demonstrativo de Resultados e Fluxos de Caixa consolidados projetados da empresa de 2021 a 2043, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano, destacando-se que:

a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção e os cotistas e acionistas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** se comprometem a realizar todos os esforços na administração profissional e independente, para manter uma estrutura mínima necessária para que as empresas deem continuidade nas suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano, de acordo com o cronograma de pagamentos, conforme apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;

b) A geração das receitas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:

- Geração dos fluxos de caixa operacionais pela continuidade das atividades econômicas e por decorrência da sua reestruturação operacional e financeira;

- Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores;

c) Expansão de parcerias e novos fornecimentos;

d) Obtenção de novos recursos através de financiamentos;

e) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2021 a 2043 e que cobrem as operações das empresas;

- Os valores das operações expressos em volumes e em reais (R$), na comercialização dos seus serviços;

- A identificação dos valores do EBITDA nesses demonstrativos, a cada exercício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Os demonstrativos financeiros

Analisamos os demonstrativos financeiros históricos e projetados consolidados elaborados pelo **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus consultores financeiros e jurídicos e que utilizamos como base para prepararmos os Demonstrativos de Resultados (DRE) e demonstrativo dos fluxos de caixa projetados, para o período de 2021 a 2043.

a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica das empresas e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

- Receitas brutas consolidadas do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**;

- Custos e despesas operacionais;

- Nível de capital de giro.

- Novos investimentos (CAPEX).

No que se refere ao CAPEX, a direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** pretende investir aproximadamente R$ 37,5 milhões entre 2023 e 2033, seguindo as recomendações da CBRE – Consultoria do Brasil, visando o atendimento das condições de mercado, concorrência e crescimento da demanda.

Sem esses investimentos (CAPEX) não será possível atender as expectativas mercadológicas e financeiras.

b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.

O programa utilizado está totalmente integrado, produzindo relatórios que apresentamos nos Anexos deste Parecer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas brutas, prazos médios de estadias, estoques, fornecedores e outros) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;

d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

f) Os valores em R$ (reais) das receitas brutas, passam de R$ 20,2 milhões em 2021 para R$ 78,2 milhões em 2043, o que significa uma taxa de crescimento anual composta de 6,3% ao ano.

g) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2021 a 2043), foram consideradas as atividades das empresas com a realização das suas operações, sendo que o EBITDA ajustado sobre as receitas líquidas nesse período deverá girar em torno de 6,0% em 2022 a 11,0% em 2043, sendo sempre positivo, a partir de 2022.

h) Ao longo das projeções, o volume do EBITDA é da ordem de R$ 3,1 milhões em 2022 passando para R$ 7,8 milhões em 2043.

i) Os volumes dos fluxos de caixa das operações são suficientes para cobrir as operações normais das empresas e os pagamentos aos credores, concursais e extraconcursais, já a partir de 2021.

j) Os saldos finais de caixa após o pagamento aos credores são sempre positivos, indicando uma situação de liquidez satisfatória, para a manutenção das suas atividades operacionais.

Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado no item anterior (Anexo IV), na medida que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

a) O cenário macroeconômico é de crescimento moderado no médio e longo prazo, sendo favorável para a recuperação das atividades do segmento de administração de hotéis e similares do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**;

b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;

c) As medidas adotadas consideram:

- A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;

- A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;

- Obtenção de Novos Financiamentos.

d) As previsões de continuidade das operações do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** a partir de 2021, no nosso entender, são viáveis na medida que:

- Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério conservador do crescimento das operações – em média de 6,3% ao ano;

- As medidas adotadas nas empresas e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.

e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano deverá ser apresentado ao Juízo, demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados;

g) A análise dos indicadores financeiros históricos e projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, retomando as suas atividades após a reestruturação, passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo atender aos seus compromissos com credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** com a adoção das medidas preconizadas no Plano e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, pode ser inferido pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2021 ("para pagamento aos credores concursais e extraconcursais") e são decorrentes das suas operações, sendo superior ao fluxo de pagamentos aos credores;

i) Considerando – se também as gerações de receitas não recorrentes já referidas anteriormente, o Plano, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que as empresas terão condições de cumprir com os compromissos assumidos no Plano referido.

Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS

Entre os princípios que regem a Lei n°. 11.101/2005, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade econômica das empresas, estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho[1], existem alguns critérios objetivos que permitem identificar uma empresa economicamente viável e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial.

São as seguintes:

a) Importância social das empresas no meio empresarial:

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** possui potencial econômico, com receitas brutas estimadas e projetadas para o período 2021, no total de R$ 20,2 milhões, passando para R$ 78,2 milhões a partir de 2025.

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes e que se implementado com o Plano de Recuperação, que se mostra adequado e compatível com a sua atual situação, demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Ao mesmo tempo, a empresa tem uma importância social relevante para a economia regional (Estado de São Paulo, município de São Paulo e Bauru, Estado do Amazonas, município de Manaus), pois é geradora de empregos, sendo que as suas atividades são fundamentais para o setor de administração de hotéis e similares, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

b) <u>Mão de obra e Tecnologia empregada:</u>

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase das empresas. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal da ordem de 185 (cento e oitenta e cinco) funcionários diretos e 555 indiretos, cujas famílias dependem da manutenção das atividades da empresa. Já a partir de 2022 o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** empregará 300 (trezentos) funcionários diretos e 900 indiretos.

1 – Comentários à Lei de Falências e recuperação de empresas (LFRE) - Ed. dos Tribunais - 2017.

c) <u>Tempo de atividades das empresas</u>:

O **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** atua nesse mercado, há mais de 40 (quarenta) anos, com crescimento baseado na expansão do seu segmento de atuação e no desenvolvimento de suas atividades no segmento de administração de hotéis e similares.

d) <u>Porte econômico:</u>

A empresa é possuidora de um conjunto de ativos e instalações que a coloca em posição de destaque no segmento de administração de hotéis e similares.

Considerando o porte econômico do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, que é significativo, torna-se importante a sua recuperação, dado o seu tamanho, o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** ajusta-se perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** irá beneficiar todas as comunidades onde atua, evitando-se assim, consequências e malefícios indesejáveis para acionistas, os cotistas, credores e colaboradores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS,** que deverá ser apresentado ao Juízo da Recuperação e aos Credores, bem como as próprias empresas e que demonstram no seu conjunto, a viabilidade econômico-financeira, pois:

a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas, levando–se em consideração os cenários macroeconômicos de médio e longo prazo e setoriais, são reais e viáveis;

b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação de credores dos valores a pagar, são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual;

c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação Judicial, ao longo do período de pagamentos (2021 a 2043);

d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e por consequência, dos fluxos de caixa;

e) A continuidade das operações, a geração de fluxos de caixa positivos e os ativos não operacionais (realizáveis) se provam mais que suficientes para o pagamento dos credores, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;

f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação Judicial é melhor para os credores do que uma possível situação de falência das empresas.

É economicamente melhor e mais vantajoso para os credores, que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e dessa forma, possam pagar as suas dívidas com os credores;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação Judicial, demonstram que o **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** é viável econômica e financeiramente, após ter passado por uma crise financeira de ordem interna e externa;

h) O Plano de Recuperação a ser apresentado, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, de forma a permitir a retomada das suas atividades operacionais, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica das empresas, somos de parecer que o Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo e aos credores é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável cenário apresentado pelo **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª. Região - SP.

M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2021 a 2043;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;
- Fluxos de Caixa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2021 a 2043

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2021 até 2043

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções e simulações dos demonstrativos financeiros, abrangendo de 2021 até o ano de 2043.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA**. ("**M S Cardim**") a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o modelo de negócios do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar da viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-las no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

Os demonstrativos financeiros históricos são apresentados, na forma consolidada que envolvem as operações do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas e criada a partir de um sistema econômico-financeiro integrado e consolidado, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

de caixa, demonstrem o possível e provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2021 até o ano de 2043.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de Recuperação Judicial (de 2021 a 2043).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos ("*value drivers*"):

a) Volume das operações das empresas e as suas receitas brutas e líquidas;

b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;

c) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas (Investimento de aproximadamente R$ 37,5 milhões entre 2023 e 2033);

d) Depreciação, amortização dos ativos e novos investimentos (CAPEX);

e) Grupo Maksoud irá dispor para amortização do passivo fiscal, conforme fluxo de caixa, de até 2% do seu faturamento bruto anual, sendo:

   i. 0% em 2021.

   ii. 1% em 2022.

   iii. 1% em 2023.

   iv. 2% de 2024 em diante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

f) Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social.

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar o fluxo de caixa disponível para regularização do passivo das empresas.

Para se estimar as projeções de demanda, foram utilizadas as premissas operacionais de crescimento fornecidas pelas empresas.

As premissas das projeções das receitas brutas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa das empresas.

Para a projeção dos tributos foram utilizadas as alíquotas médias do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS** sobre as Receitas Brutas, das empresas que compõem o Grupo.

Estabelecida a estrutura de receitas e custos do **GRUPO MAKSOUD DE HOTÉIS**, projeta-se uma retomada do EBITDA ajustado de R$ 3,1 milhões em 2022 para R$ 7,8 milhões em 2043, com a margem EBITDA variando de 6,0% em 2022 para 11,0% em 2043.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO II – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

PREMISSAS MACROECONÔMICAS

	2017	2018	2019	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	2032P	2033P	2034P
Atividade econômica																		
Mundo – Crescimento real do PIB	3,7%	3,7%	3,0%	-3,4%	6,2%	4,0%	2,9%	2,2%	2,9%	3,0%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
EUA – Crescimento real do PIB	2,4%	2,9%	2,3%	-3,6%	4,0%	3,0%	1,9%	1,8%	1,7%	2,1%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Zona do Euro – Crescimento real do PIB	2,7%	1,9%	1,2%	-7,4%	5,0%	4,0%	1,9%	1,0%	1,0%	2,0%	1,5%	1,4%	1,4%	1,6%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
China – Crescimento real do PIB	6,9%	6,7%	6,1%	2,1%	8,5%	5,0%	5,5%	2,4%	4,0%	4,2%	4,0%	3,7%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	4,0%	3,9%
Japão – Crescimento real do PIB	2,2%	0,3%	0,8%	-4,0%	2,2%	0,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Inflação																		
EUA – CPI	2,1%	1,9%	2,2%	1,5%	2,3%	1,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,3%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Zona do Euro – CPI	1,4%	1,6%	1,6%	0,0%	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Brasil																		
Atividade econômica																		
PIB nominal – Bilhões de reais	6.583	6.889	7.257	7.552	8.497	9.159	9.586	9.999	10.560	10.771	10.986	11.206	11.430	11.659	11.892	12.130	12.372	12.620
PIB nominal – Bilhões de dólares	2.063	1.884	1.839	1.461	1.706	1.928	2.030	2.154	2.325	2.308	2.365	2.423	2.474	2.513	2.567	2.620	2.672	2.724
Crescimento real do PIB	1,3%	1,3%	1,1%	-4,1%	4,0%	2,5%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Taxa de desemprego - média do ano	12,7%	12,3%	11,9%	13,7%	15,3%	14,7%	13,7%	12,6%	11,8%	12,2%	12,0%	12,1%	12,0%	12,1%	12,0%	12,1%	12,0%	12,1%
Taxa de desemprego - fim de período	12,4%	12,2%	11,6%	15,3%	15,3%	14,2%	13,3%	12,2%	11,4%	11,8%	11,6%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%
Inflação																		
IPCA	2,9%	3,7%	4,3%	4,4%	3,3%	3,3%	3,0%	3,0%	3,0%	3,1%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
INPC	2,1%	3,4%	4,5%	5,5%	3,1%	3,2%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
IGP-M	-0,5%	7,5%	7,3%	24,5%	4,0%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,3%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
IPA-M (preços por atacado)	-2,5%	9,4%	9,1%	33,9%	4,2%	4,1%	3,0%	3,0%	3,0%	3,3%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
Taxa de juros																		
Selic – final do ano	7,0%	6,5%	4,5%	2,0%	3,5%	3,5%	3,8%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
Selic – média do ano	9,9%	6,6%	6,0%	2,8%	2,4%	3,5%	3,8%	4,2%	4,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Taxa real de juros (Selic/IPCA) – fim de período	6,8%	2,7%	1,6%	-2,3%	0,2%	0,2%	0,7%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
CDI - final do ano (anualizado)	7,0%	6,4%	4,6%	1,9%	3,3%	3,4%	3,6%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
CDI - Acum.	7,0%	6,4%	4,6%	2,8%	2,2%	3,4%	3,6%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
TJLP (Taxa nominal) – fim de período	7,0%	7,0%	5,6%	4,6%	3,8%	4,3%	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TLP (Taxa real) – fim de período	-	3,0%	1,7%	1,8%	2,1%	2,5%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Finanças públicas																		
Resultado primário – % do PIB	-1,7%	-1,6%	-0,9%	-10,6%	-2,1%	-1,5%	-0,6%	0,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Resultado nominal – % do PIB	-7,8%	-7,1%	-5,9%	-14,9%	-5,7%	-5,4%	-3,8%	-3,6%	-3,2%	-3,2%	-3,2%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,1%	-3,0%
Dívida pública líquida - % do PIB	51,4%	53,6%	55,7%	63,7%	63,9%	64,7%	65,5%	67,0%	65,6%	65,5%	65,4%	65,2%	65,1%	65,0%	64,8%	64,7%	64,6%	64,5%
Dívida pública bruta - % do PIB	73,7%	76,5%	75,8%	88,8%	83,8%	82,8%	82,9%	82,9%	81,6%	81,5%	81,3%	81,1%	81,0%	80,8%	80,6%	80,5%	80,3%	80,2%
Taxa de câmbio																		
BRL / USD – dez	3,31	3,88	4,03	5,25	4,75	4,75	4,70	4,60	4,50	4,64	4,61	4,59	4,58	4,60	4,60	4,59	4,59	4,60
BRL / USD – média do ano	3,19	3,66	3,95	5,17	4,98	4,75	4,72	4,65	4,55	4,67	4,65	4,63	4,62	4,64	4,63	4,63	4,63	4,63
Setor externo																		
Balança comercial - USD bi	67	58	47	60	70	65	70	82	83	83	84	84	85	85	85	86	86	87
Exportações – USD bi	218	240	224	211	239	253	280	311	325	327	329	330	332	333	335	337	339	340
Importações – USD bi	151	181	177	151	169	188	210	229	242	244	245	246	247	249	250	251	252	254
Conta corrente - % PIB	-0,7%	-2,2%	-2,8%	-0,2%	-0,1%	-0,9%	-1,1%	-1,4%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,2%	-1,2%	-1,2%
Investimento direto no país - % PIB	3,3%	4,1%	4,3%	3,4%	3,2%	3,4%	4,0%	4,2%	3,9%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%

Fonte: Banco Itaú

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

Base mensal do nível das temporadas para cálculo das Receitas

jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Baixa	Baixa	Moderada	Moderada	Moderada Alta	Alta	Baixa	Moderada Alta	Alta	Alta	Alta	Moderada

jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Baixa	Moderada	Moderada	Moderada Alta	Moderada Alta	Alta	Baixa	Moderada Alta	Alta	Alta	Alta	Moderada

jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Moderada	Moderada	Moderada	Moderada Alta	Moderada Alta	Alta	Baixa	Moderada Alta	Alta	Alta	Alta	Moderada

jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Baixa	Moderada	Moderada	Moderada Alta	Moderada Alta	Alta	Baixa	Moderada Alta	Alta	Alta	Alta	Moderada

jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Baixa	Moderada	Moderada	Moderada Alta	Moderada Alta	Alta	Baixa	Moderada Alta	Alta	Alta	Alta	Moderada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

Base Receitas Brutas por Atividade.

GRUPO MAKSOUD PROJEÇÃO DE RECEITAS		Total 2021	Total 2022	Total 2023	Total 2024	Total 2025
RECEITA TOTAL		**19.103.947**	**53.570.652**	**66.285.078**	**68.144.903**	**73.823.645**
01 - RECEPT (Hospedagem)		11.456.640	32.126.328	39.751.171	40.866.509	44.272.051
03 - LAU (Lavanderia)	0,35%	40.098	112.442	139.129	143.033	154.952
04 - F&B (Comida e Bebida)	27,22%	3.118.497	8.744.786	10.820.269	11.123.864	12.050.852
05 - EVE (Eventos)	35,23%	4.036.174	11.318.105	14.004.338	14.397.271	15.597.044
06 - BAR (Bar)	5,27%	603.765	1.693.057	2.094.887	2.153.665	2.333.137
07 - PRK (Estacionamentos)	3,05%	349.428	979.853	1.212.411	1.246.429	1.350.298
08 - FIT (Fitness)	0,10%	11.457	32.126	39.751	40.867	44.272
09 - PHONE (Uso telefone)	0,15%	17.185	48.189	59.627	61.300	66.408
10 - MISC (Locação de salas no Hotel)	5,25%	601.474	1.686.632	2.086.936	2.145.492	2.324.283
11 - ADM (Administrativo)	0,01%	1.146	3.213	3.975	4.087	4.427
SALES TAXES - TOTAL		**1.131.916**	**3.174.081**	**3.927.416**	**4.037.611**	**4.374.079**
01 - RECEPT - SALES TAXES	3,17%	363.175	1.018.405	1.260.112	1.295.468	1.403.424
03 - LAU - SALES TAXES	0,05%	5.728	16.063	19.876	20.433	22.136
04 - F&B - SALES TAXES	1,31%	150.082	420.855	520.740	535.351	579.964
05 - EVE - SALES TAXES	3,79%	434.207	1.217.588	1.506.569	1.548.841	1.677.911
06 - BAR - SALES TAXES	0,55%	63.012	176.695	218.631	224.766	243.496
07 - PRK - SALES TAXES	0,39%	44.681	125.293	155.030	159.379	172.661
08 - FIT - SALES TAXES	0,06%	6.874	19.276	23.851	24.520	26.563
09- PHONE - SALES TAXES	0,02%	2.291	6.425	7.950	8.173	8.854
10 - MISC - SALES TAXES	0,52%	59.575	167.057	206.706	212.506	230.215
11 - ADM - SALES TAXES	0,02%	2.291	6.425	7.950	8.173	8.854
RECEITA BRUTA TOTAL		**20.235.863**	**56.744.733**	**70.212.494**	**72.182.514**	**78.197.724**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação

TAXA DE OCUPAÇÃO	2021	2022	2023	2024	2025
Alta	35%	60%	65%	65%	65%
Moderada Alta	20%	57%	63%	64%	64%
Moderada	15%	54%	61%	62%	62%
Baixa	10%	50%	60%	60%	60%
Valor Diária	R$ 400,00	R$ 425,00	R$ 470,00	R$ 480,00	R$ 520,00
Número de Quartos Total	416				
Máximo de Quartos Disponíveis	374				
Dias	30		**Número de Quartos Ocupados**		**262,7872**
Taxa Máxima de Ocupação	90%				
Receita Ocupação Máxima	**R$ 4.492.800,00**	**R$ 4.773.600,00**	**R$ 5.279.040,00**	**R$ 5.391.360,00**	**R$ 5.840.640,00**
Receita Total Máxima Hospedagem	**R$ 53.913.600,00**	**R$ 57.283.200,00**	**R$ 63.348.480,00**	**R$ 64.696.320,00**	**R$ 70.087.680,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO III – PREMISSAS OPERACIONAIS

Projeção do CAPEX e Depreciação

Ano	Valor	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2040	2041	2042	2043
2021	0																							
2022	0																							
2023	(3.000.000)				(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)										
2024	(3.000.000)					(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)									
2025	(4.000.000)						(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)								
2026	(4.000.000)							(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)							
2027	(4.000.000)								(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)						
2028	(4.000.000)									(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)					
2029	(3.500.000)										(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)	(350.000)				
2030	(3.000.000)											(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)			
2031	(3.000.000)												(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)		
2032	(3.000.000)													(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	
2033	(3.000.000)														(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
2034	0															-	-	-	-	-	-	-	-	-
2035	0																-	-	-	-	-	-	-	-
2036	0																	-	-	-	-	-	-	-
2037	0																		-	-	-	-	-	-
2038	0																			-	-	-	-	-
2039	0																				-	-	-	-
2040	0																					-	-	-
2041	0																						-	-
2042	0																							-
2043	0																							
	TOTAL				**(300.000)**	**(600.000)**	**(1.000.000)**	**(1.400.000)**	**(1.800.000)**	**(2.200.000)**	**(2.550.000)**	**(2.850.000)**	**(3.150.000)**	**(3.450.000)**	**(3.450.000)**	**(3.150.000)**	**(2.750.000)**	**(2.350.000)**	**(1.950.000)**	**(1.550.000)**	**(1.200.000)**	**(900.000)**	**(600.000)**	**(300.000)**

DEPRECIAÇÃO ATUAL	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**	**700.000**													
DEPRECIAÇÃO TOTAL	**(700.000)**	**(700.000)**	**(700.000)**	**(1.000.000)**	**(1.300.000)**	**(1.700.000)**	**(2.100.000)**	**(2.500.000)**	**(2.900.000)**	**(3.250.000)**	**(2.850.000)**	**(3.150.000)**	**(3.450.000)**	**(3.450.000)**	**(3.150.000)**	**(2.750.000)**	**(2.350.000)**	**(1.950.000)**	**(1.550.000)**	**(1.200.000)**	**(900.000)**	**(600.000)**	**(300.000)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADO (DRE) / 2021 a 2028

DRE	2021	AV	2022	AV	2023	AV	2024	AV	2025	AV	2026	AV	2027	AV	2028	AV
(=) RECEITA BRUTA DE VENDAS	**20.235.863**	**100,0%**	**56.744.733**	**100,0%**	**70.212.494**	**100,0%**	**72.182.514**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**
(+) HOSPEDAGEM	11.456.640	56,6%	32.126.328	56,6%	39.751.171	56,6%	40.866.509	56,6%	44.272.051	56,62%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%
(+) DIVERSOS	8.779.223	43,4%	24.618.405	43,4%	30.461.322	43,4%	31.316.006	43,4%	33.925.673	43,38%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%
(=) DEDUÇÕES DA RECEITA	**(1.932.525)**	**-9,6%**	**(5.419.122)**	**-9,6%**	**(6.705.293)**	**-9,6%**	**(6.893.430)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**
(-) IMPOSTOS SOBRE VENDAS	(1.932.525)	-9,6%	(5.419.122)	-9,6%	(6.705.293)	-9,6%	(6.893.430)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**18.303.338**	**90,5%**	**51.325.611**	**90,5%**	**63.507.201**	**90,5%**	**65.289.084**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**
(-) MÃO DE OBRA	(10.320.290)	-51,0%	(17.590.867)	-31,0%	(21.765.873)	-31,0%	(22.376.579)	-31,0%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%
(-) COMISSÃO	(1.416.510)	-7,0%	(3.972.131)	-7,0%	(4.914.875)	-7,0%	(5.052.776)	-7,0%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(11.129.725)	-55,0%	(23.265.341)	-41,0%	(26.680.748)	-38,0%	(27.429.356)	-38,0%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%
(=) LUCRO BRUTO	**(4.563.187)**	**-22,6%**	**6.497.272**	**11,5%**	**10.145.705**	**14,5%**	**10.430.373**	**14,5%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(2.428.304)	-12,0%	(3.404.684)	-6,0%	(4.212.750)	-6,0%	(3.248.213)	-4,5%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%
(-) DEPRECIAÇÃO	(700.000)	-3,5%	(700.000)	-1,2%	(700.000)	-1,0%	(1.150.000)	-1,6%	(1.600.000)	-2,05%	(2.100.000)	-2,69%	(2.600.000)	-3,32%	(3.100.000)	-3,96%
(=) RESULTADO OPERACIONAL	**(7.691.491)**	**-38,0%**	**2.392.588**	**4,2%**	**5.232.956**	**7,5%**	**6.032.160**	**8,4%**	**6.180.674**	**7,90%**	**5.680.674**	**7,26%**	**5.180.674**	**6,63%**	**4.680.674**	**5,99%**
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO	(202.359)	-1,0%	(567.447)	-1,0%	(702.125)	-1,0%	(721.825)	-1,0%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%
(=) EBT	**(7.893.849)**	**-39,0%**	**1.825.141**	**3,2%**	**4.530.831**	**6,5%**	**5.310.335**	**7,4%**	**5.398.696**	**6,90%**	**4.898.696**	**6,26%**	**4.398.696**	**5,63%**	**3.898.696**	**4,99%**
(-) IR E CSLL	-	0,0%	(620.548)	-1,1%	(1.540.482)	-2,2%	(1.805.514)	-2,5%	(1.835.557)	-2,35%	(1.665.557)	-2,13%	(1.495.557)	-1,91%	(1.325.557)	-1,70%
(=) RESULTADO LÍQUIDO	**(7.893.849)**	**-39,0%**	**1.204.593**	**2,1%**	**2.990.348**	**4,3%**	**3.504.821**	**4,9%**	**3.563.140**	**4,56%**	**3.233.140**	**4,13%**	**2.903.140**	**3,71%**	**2.573.140**	**3,29%**
(=) EBITDA	**(6.991.491)**	**-34,6%**	**3.092.588**	**5,5%**	**5.932.956**	**8,4%**	**7.182.160**	**9,9%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADO (DRE) / 2029 a 2036

DRE	2029	AV	2030	AV	2031	AV	2032	AV	2033	AV	2034	AV	2035	AV	2036	AV
(=) RECEITA BRUTA DE VENDAS	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**
(+) HOSPEDAGEM	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%
(+) DIVERSOS	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%
(=) DEDUÇÕES DA RECEITA	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**
(-) IMPOSTOS SOBRE VENDAS	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**
(-) MÃO DE OBRA	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%
(-) COMISSÃO	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%
(=) LUCRO BRUTO	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%
(-) DEPRECIAÇÃO	(3.450.000)	-4,41%	(3.750.000)	-4,80%	(3.350.000)	-4,28%	(3.600.000)	-4,60%	(3.800.000)	-4,86%	(3.600.000)	-4,60%	(3.350.000)	-4,28%	(3.100.000)	-3,96%
(=) RESULTADO OPERACIONAL	**4.330.674**	**5,54%**	**4.030.674**	**5,15%**	**4.430.674**	**5,67%**	**4.180.674**	**5,35%**	**3.980.674**	**5,09%**	**4.180.674**	**5,35%**	**4.430.674**	**5,67%**	**4.680.674**	**5,99%**
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%
(=) EBT	**3.548.696**	**4,54%**	**3.248.696**	**4,15%**	**3.648.696**	**4,67%**	**3.398.696**	**4,35%**	**3.198.696**	**4,09%**	**3.398.696**	**4,35%**	**3.648.696**	**4,67%**	**3.898.696**	**4,99%**
(-) IR E CSLL	(1.206.557)	-1,54%	(1.104.557)	-1,41%	(1.240.557)	-1,59%	(1.155.557)	-1,48%	(1.087.557)	-1,39%	(1.155.557)	-1,48%	(1.240.557)	-1,59%	(1.325.557)	-1,70%
(=) RESULTADO LÍQUIDO	**2.342.140**	**3,00%**	**2.144.140**	**2,74%**	**2.408.140**	**3,08%**	**2.243.140**	**2,87%**	**2.111.140**	**2,70%**	**2.243.140**	**2,87%**	**2.408.140**	**3,08%**	**2.573.140**	**3,29%**
(=) EBITDA	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADO (DRE) / 2037 a 2043

DRE	2037	AV	2038	AV	2039	AV	2040	AV	2041	AV	2042	AV	2043	AV
(=) RECEITA BRUTA DE VENDAS	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**	**78.197.724**	**100,0%**
(+) HOSPEDAGEM	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%	44.272.051	56,6%
(+) DIVERSOS	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%	33.925.673	43,4%
(=) DEDUÇÕES DA RECEITA	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**	**(7.467.883)**	**-9,6%**
(-) IMPOSTOS SOBRE VENDAS	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%	(7.467.883)	-9,6%
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**	**70.729.841**	**90,5%**
(-) MÃO DE OBRA	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%	(24.241.294)	-31,00%
(-) COMISSÃO	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%	(5.473.841)	-7,00%
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%	(29.715.135)	-38,00%
(=) LUCRO BRUTO	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**	**11.299.571**	**14,45%**
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%	(3.518.898)	-4,50%
(-) DEPRECIAÇÃO	(2.750.000)	-3,52%	(2.400.000)	-3,07%	(2.200.000)	-2,81%	(2.050.000)	-2,62%	(1.850.000)	-2,37%	(1.750.000)	-2,24%	(1.650.000)	-2,11%
(=) RESULTADO OPERACIONAL	**5.030.674**	**6,43%**	**5.380.674**	**6,88%**	**5.580.674**	**7,14%**	**5.730.674**	**7,33%**	**5.930.674**	**7,58%**	**6.030.674**	**7,71%**	**6.130.674**	**7,84%**
(+/-) RESULTADO FINANCEIRO	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%	(781.977)	-1,00%
(=) EBT	**4.248.696**	**5,43%**	**4.598.696**	**5,88%**	**4.798.696**	**6,14%**	**4.948.696**	**6,33%**	**5.148.696**	**6,58%**	**5.248.696**	**6,71%**	**5.348.696**	**6,84%**
(-) IR E CSLL	(1.444.557)	-1,85%	(1.563.557)	-2,00%	(1.631.557)	-2,09%	(1.682.557)	-2,15%	(1.750.557)	-2,24%	(1.784.557)	-2,28%	(1.818.557)	-2,33%
(=) RESULTADO LÍQUIDO	**2.804.140**	**3,59%**	**3.035.140**	**3,88%**	**3.167.140**	**4,05%**	**3.266.140**	**4,18%**	**3.398.140**	**4,35%**	**3.464.140**	**4,43%**	**3.530.140**	**4,51%**
(=) EBITDA	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**	**7.780.674**	**9,95%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA - (PROJETADO) (FC) / 2021 a 2028

SALDO INICIAL 2021	6.352.915

FLUXO DE CAIXA	2021	AV	2022	AV	2023	AV	2024	AV	2025	AV	2026	AV	2027	AV	2028	AV
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	**-7.193.849**	**-35,55%**	**1.904.593**	**3,36%**	**3.690.348**	**5,26%**	**4.603.821**	**6,38%**	**5.061.140**	**6,47%**	**5.197.140**	**6,65%**	**5.333.140**	**6,82%**	**5.469.140**	**6,99%**
TOTAL RECEITAS NÃO OPERACIONAIS - DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**7.100.000**	**35,09%**	**3.094.820**	**5,45%**	**100.000**	**0,14%**	**2.300.000**	**3,19%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	**9.800.000**	**48,43%**	**5.794.820**	**10,21%**	**2.800.000**	**3,99%**	**2.800.000**	**3,88%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**
VENDA DE IMÓVEIS	-	0,00%	3.994.820	7,04%	1.000.000	1,42%	1.000.000	1,39%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
OUTRAS ENTRADAS NÃO OPERACIONAIS	9.800.000	48,43%	1.800.000	3,17%	1.800.000	2,56%	1.800.000	2,49%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**(2.700.000)**	**-13,34%**	**(2.700.000)**	**-4,76%**	**(2.700.000)**	**-3,85%**	**(500.000)**	**-0,69%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**
SALDO FINAL I	**6.259.066**	**30,93%**	**11.120.324**	**19,60%**	**6.592.124**	**9,39%**	**9.702.041**	**13,44%**	**11.386.883**	**14,56%**	**12.036.561**	**15,39%**	**12.807.884**	**16,38%**	**13.309.739**	**17,02%**
TOTAL RJ + TRIBUTÁRIO	**(138.154)**	**-0,68%**	**(8.318.549)**	**-14,66%**	**(793.904)**	**-1,13%**	**(1.676.298)**	**-2,32%**	**(1.847.461)**	**-2,36%**	**(1.861.816)**	**-2,38%**	**(2.267.285)**	**-2,90%**	**(2.618.950)**	**-3,35%**
CLASSE I - TRABALHISTAS		0,00%	(7.589.884)	-13,38%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	(175.833)	-0,24%	(246.166)	-0,31%	(281.332)	-0,36%	(703.331)	-0,90%	(1.054.996)	-1,35%
CLASSE IV - ME E EPP	(138.154)	-0,68%	(161.218)	-0,28%	(91.779)	-0,13%	(56.815)	-0,08%	(37.341)	-0,05%	(16.530)	-0,02%	-	0,00%	-	0,00%
TRIBUTÁRIO	-	0,00%	(567.447)	-1,00%	(702.125)	-1,00%	(1.443.650)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA ANTES CAPEX	**6.120.912**	**30,25%**	**2.801.776**	**4,94%**	**5.798.220**	**8,26%**	**8.025.743**	**11,12%**	**9.539.422**	**12,20%**	**10.174.745**	**13,01%**	**10.540.599**	**13,48%**	**10.690.788**	**13,67%**
CAPEX	-	0,00%	-	0,00%	(3.000.000)	-4,27%	(3.000.000)	-4,16%	(4.000.000)	-5,12%	(4.000.000)	-5,12%	(4.000.000)	-5,12%	(4.000.000)	-5,12%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA FINAL	**6.120.912**	**30,25%**	**2.801.776**	**4,94%**	**2.798.220**	**3,99%**	**5.025.743**	**6,96%**	**5.539.422**	**7,08%**	**6.174.745**	**7,90%**	**6.540.599**	**8,36%**	**6.690.788**	**8,56%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADO (DRE) / 2029 a 2036

FLUXO DE CAIXA	2029	AV	2030	AV	2031	AV	2032	AV	2033	AV	2034	AV	2035	AV	2036	AV
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	**5.605.140**	**7,17%**	**5.724.140**	**7,32%**	**5.588.140**	**7,15%**	**5.690.140**	**7,28%**	**5.792.140**	**7,41%**	**5.792.140**	**7,41%**	**5.690.140**	**7,28%**	**5.554.140**	**7,10%**
TOTAL RECEITAS NÃO OPERACIONAIS - DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**
VENDA DE IMÓVEIS	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
OUTRAS ENTRADAS NÃO OPERACIONAIS	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**
SALDO FINAL I	**13.595.928**	**17,39%**	**14.325.284**	**18,32%**	**15.242.808**	**19,49%**	**15.910.666**	**20,35%**	**16.328.859**	**20,88%**	**16.571.220**	**21,19%**	**19.184.082**	**24,53%**	**19.375.120**	**24,78%**
TOTAL RJ + TRIBUTÁRIO	**(2.794.783)**	**-3,57%**	**(2.970.616)**	**-3,80%**	**(3.322.281)**	**-4,25%**	**(3.673.947)**	**-4,70%**	**(3.849.779)**	**-4,92%**	**(4.377.277)**	**-5,60%**	**(6.663.102)**	**-8,52%**	**(6.663.102)**	**-8,52%**
CLASSE I - TRABALHISTAS	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	(1.230.829)	-1,57%	(1.406.661)	-1,80%	(1.758.327)	-2,25%	(2.109.992)	-2,70%	(2.285.825)	-2,92%	(2.813.323)	-3,60%	(5.099.147)	-6,52%	(5.099.147)	-6,52%
CLASSE IV - ME E EPP	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TRIBUTÁRIO	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA ANTES CAPEX	**10.801.145**	**13,81%**	**11.354.668**	**14,52%**	**11.920.527**	**15,24%**	**12.236.720**	**15,65%**	**12.479.080**	**15,96%**	**12.193.943**	**15,59%**	**12.520.980**	**16,01%**	**12.712.018**	**16,26%**
CAPEX	(3.500.000)	-4,48%	(3.000.000)	-3,84%	(3.000.000)	-3,84%	(3.000.000)	-3,84%	(3.000.000)	-3,84%		0,00%		0,00%	-	0,00%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA FINAL	**7.301.145**	**9,34%**	**8.354.668**	**10,68%**	**8.920.527**	**11,41%**	**9.236.720**	**11,81%**	**9.479.080**	**12,12%**	**12.193.943**	**15,59%**	**12.520.980**	**16,01%**	**12.712.018**	**16,26%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADO (DRE) / 2037 a 2043

FLUXO DE CAIXA	2037	AV	2038	AV	2039	AV	2040	AV	2041	AV	2042	AV	2043	AV
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	**5.418.140**	**6,93%**	**5.282.140**	**6,75%**	**5.146.140**	**6,58%**	**5.027.140**	**6,43%**	**4.925.140**	**6,30%**	**4.823.140**	**6,17%**	**4.721.140**	**6,04%**
TOTAL RECEITAS NÃO OPERACIONAIS - DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**	**1.300.000**	**1,66%**
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**	**1.800.000**	**2,30%**
VENDA DE IMÓVEIS	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
OUTRAS ENTRADAS NÃO OPERACIONAIS	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%	1.800.000	2,30%
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**	**(500.000)**	**-0,64%**
SALDO FINAL I	**19.430.158**	**24,85%**	**19.349.195**	**24,74%**	**18.428.902**	**23,57%**	**16.510.446**	**21,11%**	**14.489.990**	**18,53%**	**12.015.868**	**15,37%**	**9.439.746**	**12,07%**
TOTAL RJ + TRIBUTÁRIO	**(6.663.102)**	**-8,52%**	**(7.366.433)**	**-9,42%**	**(8.245.596)**	**-10,54%**	**(8.245.596)**	**-10,54%**	**(8.597.261)**	**-10,99%**	**(8.597.261)**	**-10,99%**	**(9.300.592)**	**-11,89%**
CLASSE I - TRABALHISTAS	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	(5.099.147)	-6,52%	(5.802.478)	-7,42%	(6.681.641)	-8,54%	(6.681.641)	-8,54%	(7.033.307)	-8,99%	(7.033.307)	-8,99%	(7.736.637)	-9,89%
CLASSE IV - ME E EPP	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TRIBUTÁRIO	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%	(1.563.954)	-2,00%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA ANTES CAPEX	**12.767.056**	**16,33%**	**11.982.763**	**15,32%**	**10.183.306**	**13,02%**	**8.264.850**	**10,57%**	**5.892.728**	**7,54%**	**3.418.607**	**4,37%**	**139.154**	**0,18%**
CAPEX	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
SALDO ACUMULADO DE CAIXA FINAL	**12.767.056**	**16,33%**	**11.982.763**	**15,32%**	**10.183.306**	**13,02%**	**8.264.850**	**10,57%**	**5.892.728**	**7,54%**	**3.418.607**	**4,37%**	**139.154**	**0,18%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Rua São Carlos do Pinhal, 318 – 4º. andar – cj. 42

CEP. 01333 - 000 – São Paulo / SP

(11) 3628 – 8098 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495701.

Anexo 2.4

(do plano de recuperação judicial do Grupo Maksoud)

Laudo de Avaliação de Ativos

(segue como documento anexo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

novomundo 70 anos
ADMINISTRADORA

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA.

IMÓVEL : RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 1601 – CENTRO – RJ.

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA.

Por solicitação do Contratante: HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ., sob o nº 60.887.445/0001-67, apresentamos a nossa avaliação de venda para o imóvel abaixo.

IMÓVEL : RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 1601 – CENTRO – RJ. (com Inscrição Municipal nº 0.556.033-9).

EDIFÍCIO:

Trata-se de um edifício exclusivamente comercial (Edifício Civitas - "B"), com **72 anos de construção** (conforme o IPTU), bem conservado, com **dois elevadores sociais (modernizados)** e um elevador de serviço (ainda não foi modernizado) e uma **portaria ampla e modernizada, com circuito interno de TV, identificação de acesso, e com catracas de controle de acesso**.

O edifício tem lojas no térreo, e 18 pavimentos com salas comerciais, sendo 02 salas por andar. O edifício está localizado em condomínio com 05 blocos justapostos e colados nas divisas, possuindo numerações e entradas independentes e denominados nºs: 03 (bl.A), 11 (bl.B), 21 (bl.C), 31 (bl.D) e 41 (bl.E).

LOCALIZAÇÃO:

Localiza-se no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, próximo da Praça Floriano, aonde tem a **Estação de Metrô da Cinelândia**, esse edifício situa-se entre Av. Presidente Wilson e a Rua Santa Luzia, em frente ao consulado dos E.U.A., perto da Av. Beira Mar e da Av. Rio Branco.

Além da Estação de Metrô da Cinelândia, tem dois pontos de V.L.T., bem próximos do edifício, além de diversos pontos de ônibus, e também é perto do Aeroporto Santos Dumont.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma **sala comercial com 196 m²** de área edificada (de acordo com o ITPU), com um salão grande em "L", mais quatro salas, uma copa, e 04 (quatro) banheiros individuais.

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

O estado geral de conservação e apresentação da sala é muito ruim, e não deixa dúvidas quanto à necessidade imprescindível de sua reforma geral/ modernização. Conforme pode ser verificado no Relatório Fotográfico em anexo, a sala aparenta ter obras inacabadas, ou seja, começaram uma reforma geral que foi paralisada. Desta fora, neste momento, a sala não tem condições de ser utilizada, portanto, a avaliação levará em conta o seu estado atual, gerando uma depreciação no seu valor de mercado.

DETALHES A DESTACAR:

Os **pontos positivos** de apreciação mercadológica vinculados especificamente ao imóvel, e que lhe conferem um **bom valor de mercado**, dizem respeito à sua **localização**, numa área valorizada do Centro da Cidade.

Esse imóvel é bem servido pelos diversos **meios de transporte, comércio e serviços** disponíveis no logradouro e adjacências, como também pela proximidade com uma Estação de Metrô (Cinelândia), dois pontos de V.L.T., diversos pontos de ônibus e perto do Aeroporto Santos Dumont.

Os **pontos negativos (depreciativos)**, e que **impactam desfavoravelmente na formação de seu preço "de mercado"**, encontramo-los nos seguintes fatos:

- Essa sala situa-se no antepenúltimo pavimento, com um recuo em relação ao pavimento inferior (15º pavimento), criando uma varanda aberta / terraço no pavimento inferior, o que torna algumas das janelas acessíveis pelo telhado dessa varanda, tornando a sala, em tese, vulnerável.

- **Prédios com essa idade**, já sofreram, inevitavelmente, **desgastes nas instalações comuns e nas suas unidades autônomas** (fachadas, instalações elétricas, luminárias, piso, paredes e demais pertenças metálicas) onerando as reformas/manutenção permanentes e obras condominiais, tanto quanto para as salas.

- **O imóvel**, como antes assinalado, exige, para suas condições normais de habitabilidade, compatível com a localização e o nível de exigências do mercado comprador, de uma **ampla e total reforma**, exigindo intervenções **desde o piso até as paredes**, passando por uma **recomposição de todas as suas instalações elétricas e hidráulicas**, numa ordem elevadíssima de valores que não poderíamos cotar com exatidão neste Laudo.

Veja-se as fotos anexadas.

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA (MÉTODO COMPARATIVO):

Por esse método, obtém-se o valor do imóvel por comparação com outros imóveis ofertados e de características semelhantes ao que ora encontra-se sob nossa avaliação. Levamos em conta, igualmente, a sua localização (bairro, rua, meios de transportes, comércios e serviços próximos), bem como as condições de apresentação e conservação do imóvel. Outro fator muito importante para a formação do preço, diz respeito à relação entre a oferta e a procura, por imóveis nessa área.

Fizemos uma ampla pesquisa de mercado, especialmente no **portal Zap Imóveis e nos portais de empresas Imobiliárias**, observando as ofertas de imóveis com características semelhantes (metragem aproximada e padrão de acabamento), que nos dá uma amostragem superior a 90% de toda a oferta na região, no período considerado, apuramos o preço médio de **R$ 4.563,00** (Quatro mil, quinhentos e sessenta e três reais), **por metro quadrado (conforme pesquisas anexas).** Com o preço mínimo de R$ 2.535,00 (Dois mil, quinhentos e trinta e cinco reais), por metro quadrado, e o preço máximo de R$ 5.857,00 (Cinco mil, oitocentos e cinquanta e sete reais), por metro quadrado.

Pelos anúncios pesquisados (e anexados), sabidamente com um percentual especulativo na faixa média usual de 12% superior ao valor real ("valor de fechamento" de negócios), pedidos pelos proprietários e imobiliárias como *margem de negociação*, verificamos que o imóvel sob avaliação estaria situado na faixa média entre R$ 760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais), e R$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais) – **assim considerados os imóveis "usados" em condições normais de conservação; ou seja, aqueles que não demandarão obras e/ou reformas** para uso imediato após a aquisição, porque esse tipo de "custo", evidentemente, implica na redução do "preço de partida" para as negociações no mercado.

Consultamos o órgão mais atualizado em termos de avaliação permanente de preços imobiliários nesta Cidade – **SECOVI-RIO** (o Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro) – que indica **(conforme pesquisa do Secovi/RJ, anexa)**, no período recente de Setembro de 2020, o preço entre R$ 3.488,00 (Três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais) por metro quadrado, e R$ 6.875,00 (Seis mil, oitocentos e setanta e cinco reais), por metro quadrado, com **média de R$ 5.200,00** (Cinco mil e duzentos reais), **por metro quadrado**, nesse Bairro, **para imóveis usados e considerados "padrão"**, isto é, **sem considerações quanto à necessidades de reformas de monta**, como é o caso para o imóvel sob avaliação. Trata-se de "preço pedido", que guarda uma considerável distância dos preços praticados, por razões sobejamente conhecidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

Analisamos também o **ÍNDICE FIPE ZAP**, para imóveis comerciais, considerando o comportamento recente do preço médio de venda de imóveis comerciais (%), **com a variação em 2020 (acumulada no ano) com índice negativo de - 2,51%, e com a variação anual (últimos 12 meses) com índice negativo de - 3,59%, (conforme relatório do FIPE ZAP, anexo),** o que indica claramente uma queda nos valores dos imóveis comerciais no Rio de Janeiro.

Por fim, convém frisar que, sabidamente, pois que assim os meios de comunicação, baseados nas pesquisas de mercado fornecidas não só pelas empresas imobiliárias (preços efetivos de fechamento de negócios) como também pelas entidades que congregam-nas fazem divulgar periodicamente nos boletins econômicos veiculados nas TV´s, que **devido à pandemia os imóveis comerciais sofreram uma grande desvalorização**, com o fechamento de muitas empresas, ou com a redução de espaços comerciais, devido às demissões, e também com a prática do "Home Office" adotada por muitas empresas, gerando uma grande oferta e pouca demanda por salas comerciais no Centro da Cidade.

CONCLUSÃO:

Julgamos, assim, por todo o exposto, e **considerando o estado atual da sala (que precisa de reforma geral)**, que essa sala comercial vale, efetivamente, a preço de mercado, algo na faixa média entre **R$ 600.000,00** (Seiscentos mil reais) e **R$ 630.000,00** (Seis0centos e trinta mil reais) para o fechamento efetivo de negócio.

Salvo melhor juízo, esta é a nossa avaliação para o momento.

Rio de Janeiro, RJ., 05 de Novembro de 2020.

NOVO MUNDO ADMINISTRADORA LTDA.
DOUGLAS S. NUNES
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI nº 2.339
Corretor de Imóveis – CRECI nº 40.138

Documentos em anexo:
* Relatório com fotos do edifício e do imóvel;
* Pesquisa de valor do m² para venda (do Secovi/Rio);
* Pesquisa / Estatística do FIPE ZAP Imóveis;
* Cópia do espelho do IPTU de 2020;
* Mapa de localização do imóvel (do Google);
* Anúncios de Salas para vender no Centro da Cidade (do Zap Imóveis).

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
0.556.033-9

NOME DO PROPRIETÁRIO HIDROSERVICE E PROJETOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA MEXICO 00011							
COMPLEMENTO APT 1601 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							CEP 20031-144
INSCRIÇÃO 0.556.033-9	LOGRADOURO 06169-7	TRECHO 001	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO **********	
SITUAÇÃO **********		TIPOLOGIA SALA			UTILIZAÇÃO ESCRITORIO		POSIÇÃO FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2020	Nº DA GUIA 00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
0	0,0	*	1,0000000	242.144,92

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vap/Vca/Vl/Vsc (R$)
196	1948	0,65	1,00	1,00	1,0000000	2.502,13

VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)	DESCONTO (R$)	IPTU A PAGAR (R$)
318.771,00	0,0250	7.969,00	*	7.969,00

TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
931,00	8.900,00	10	3107055603393

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
0.556.033-9

GUIA 00
IPTU 2020

COTA ÚNICA

DESCONTO: **VENCIDO**

VENCIMENTO: **VENCIDO**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **VENCIDO**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2020
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
0.556.033-9

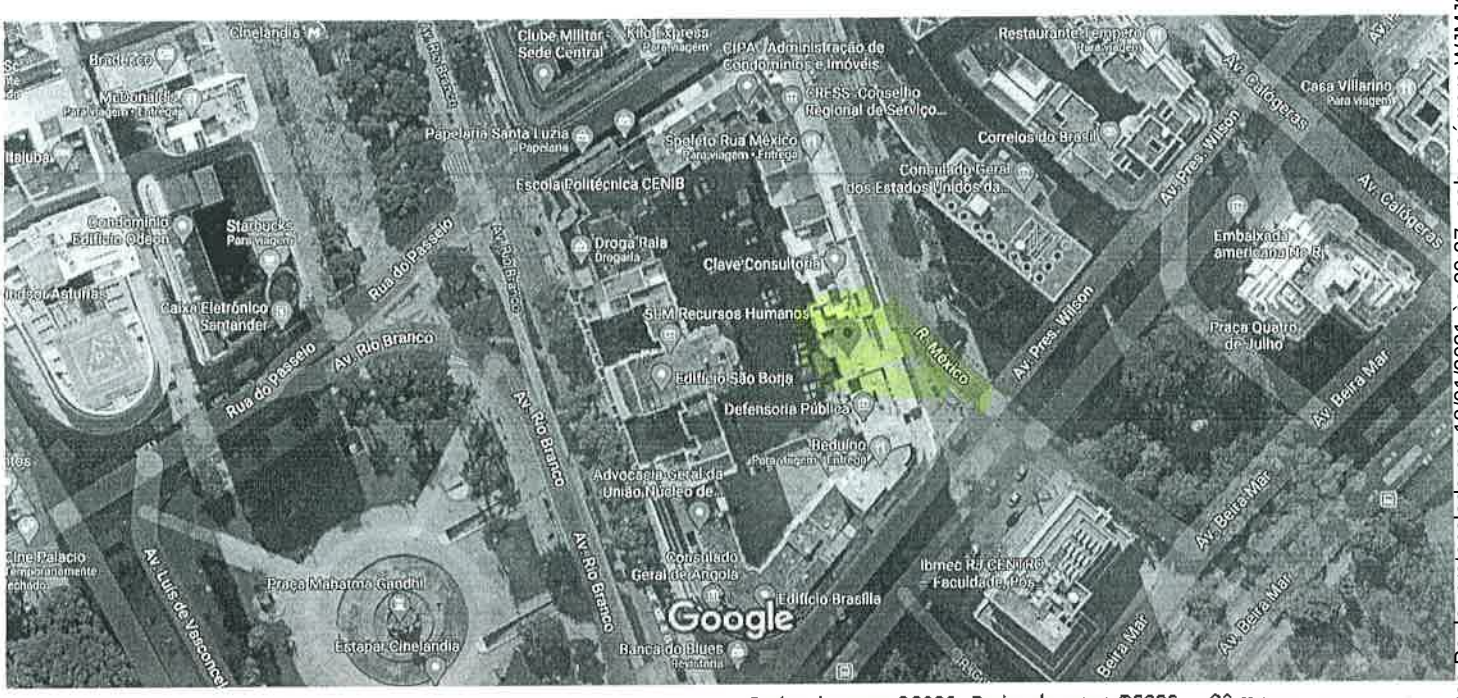
VALOR A PAGAR EM R$
VENCIDO

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Google Maps R. México, 11 - Centro



Dados do mapa ©2020 , Dados do mapa ©2020 20 m

R. México, 11 - Centro

Rio de Janeiro - RJ
20031-144

Rotas | Salvar | Próximo | Enviar para smartphone | Compartilhar

3RQG+77 Centro, Rio de Janeiro - RJ

Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

SECOVIRIO
O Sindicato da Habitação

RELATÓRIO MENSAL – SETEMBRO/20

Pesquisa & Indicadores Imóveis Comerciais Ofertados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Salas Comerciais Ofertadas para Venda RUA MÉXICO	
Valor do m² Ofertado	
Mínimo	R$ 3.488
Médio	R$ 5.200
Máximo	R$ 6.875
Tamanho Médio	127 m²

Fonte: Centro de Pesquisa e Análise da Informação do Secovi Rio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Valor e variação de venda dos bairros na cidade do Rio de Janeiro

Bairro	Valor do m² Setembro/20	Variação Acumulada Mensal	Variação Acumulada 12 meses
BARRA DA TIJUCA	R$ 8.564	-0,2%	-4,9%
BOTAFOGO	R$ 13.996	-6,0%	-6,5%
CAMPO GRANDE	R$ 4.983	5,0%	-5,4%
CENTRO	R$ 5.695	0,3%	-5,0%
COPACABANA	R$ 9.851	-0,6%	-6,4%
FLAMENGO	R$ 13.247	13,4%	0,6%
IPANEMA	R$ 22.058	0,9%	1,7%
JARDIM BOTANICO	R$ 18.882	0,4%	-3,5%
LEBLON	R$ 31.376	2,4%	0,6%
MEIER	R$ 6.358	2,2%	1,9%
PECHINCHA	R$ 5.123	8,5%	1,1%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R$ 6.938	6,0%	1,5%
TAQUARA	R$ 5.374	2,4%	5,2%
TIJUCA	R$ 10.437	1,7%	-4,8%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe ZAP

Comportamento recente do **preço médio de venda de imóveis comerciais** (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal setembro/2020	Variação Mensal agosto/2020	Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R$/m²)	Rental Yield (% a.m.)
IPCA	**IBGE**	**+0,64%**	**+0,24%**	**+1,34%**	**+3,14%**	-	-
IGP-M	**FGV**	+4,34%	+2,74%	+14,40%	**+17,94%**	-	-
Índice FipeZap		+0,11%	+0,10%	+0,15%	-0,91%	8.505	0,45%
São Paulo	SP	+0,12%	+0,42%	+1,75%	+0,29%	9.708	0,48%
Rio de Janeiro	RJ	+0,20%	-0,43%	-2,51%	-3,59%	9.388	0,40%
Belo Horizonte	MG	-0,42%	+0,16%	-1,93%	-1,93%	7.018	0,43%
Porto Alegre	RS	+0,07%	+0,61%	-0,31%	-2,67%	7.223	0,42%
Curitiba	PR	+0,21%	-0,11%	+0,15%	-2,15%	7.110	0,37%
Florianópolis	SC	+0,05%	+0,40%	+2,81%	+3,00%	8.240	0,40%
Brasília	DF	+0,27%	-2,52%	-4,22%	-3,49%	7.369	0,46%
Salvador	BA	+0,80%	+0,97%	+4,32%	+5,74%	5.441	0,61%
Campinas	SP	+0,05%	-0,12%	+0,43%	-0,49%	6.192	0,53%
Niterói	RJ	-0,78%	-1,03%	-1,60%	-2,53%	7.640	0,39%

fls. 2970

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

fipe ZAP

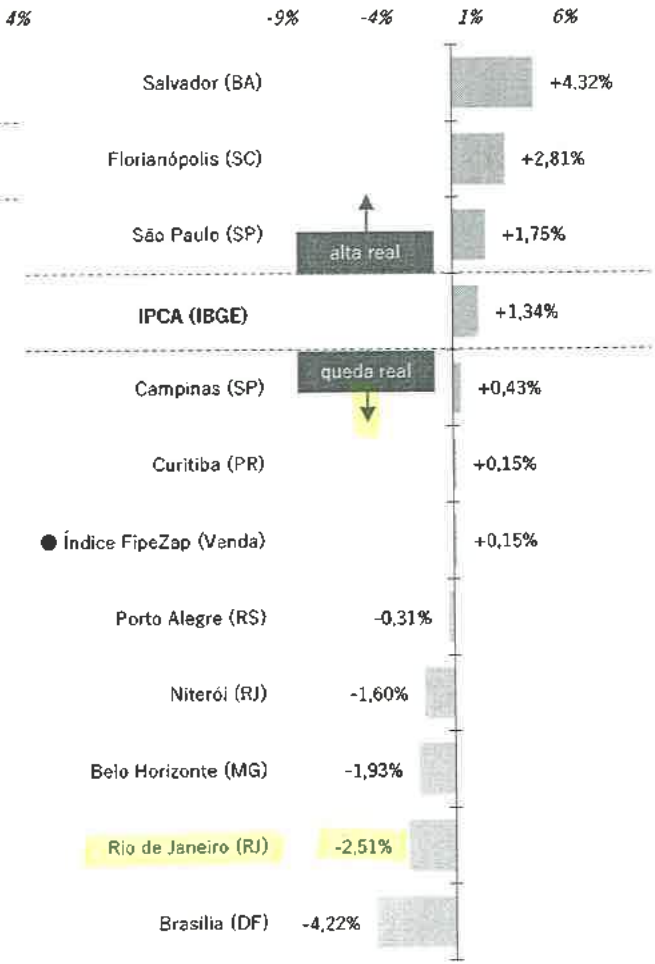
Comparação da variação do **preço médio de venda comercial** em diferentes recortes temporais

■ **Variação no último mês**

Comparativo entre capitais no período (%)

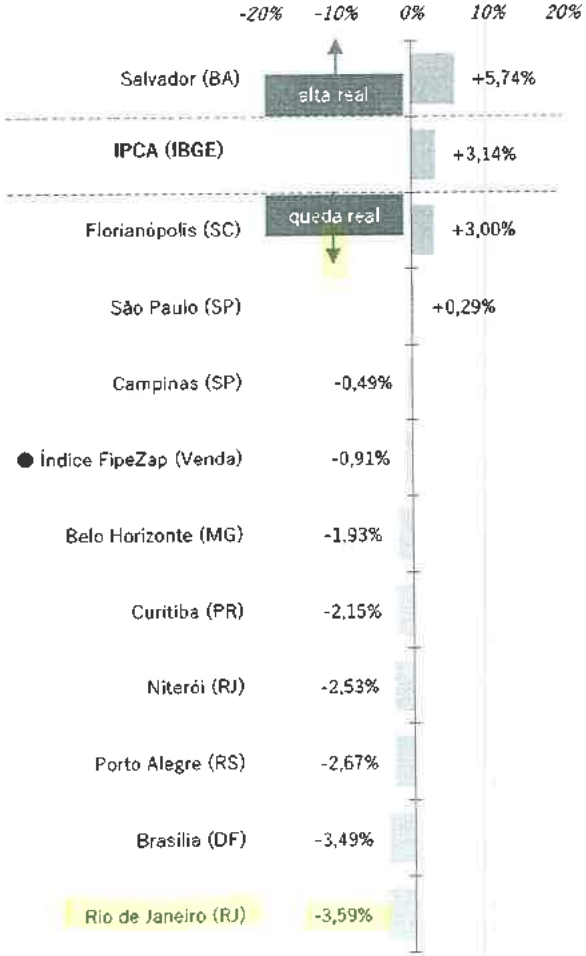
■ **Variação acumulada no ano (2020)**

Comparativo entre capitais no período (%)



■ **Variação acumulada em 12 meses**

Comparativo entre capitais no período (%)



fls. 2971

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Excelente Conjunto Comercial RECÉM REFORMADO, 79m2...

sala/conjunto para comprar em
Rua México, 31 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 370.000 Economize 17%**R$ 450.000**Economize R$ 80.000 (17%)
condomínio R$ 1.145
IPTU R$ 347

79 m² 1 banheiro

R$ 4.683,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Excelente Conjunto Comercial RECÉM REFORMADO, 79m2 divididos em 3 salas amplas, copa, banheiro e depósito. Condomínio modernizado com recepção, CFTV e controle de acesso. Localização privilegiada ao lado do Consulado Americano, próximo ao Metrô Cinelândia, VLT, condução farta para diversos pontos da cidade.

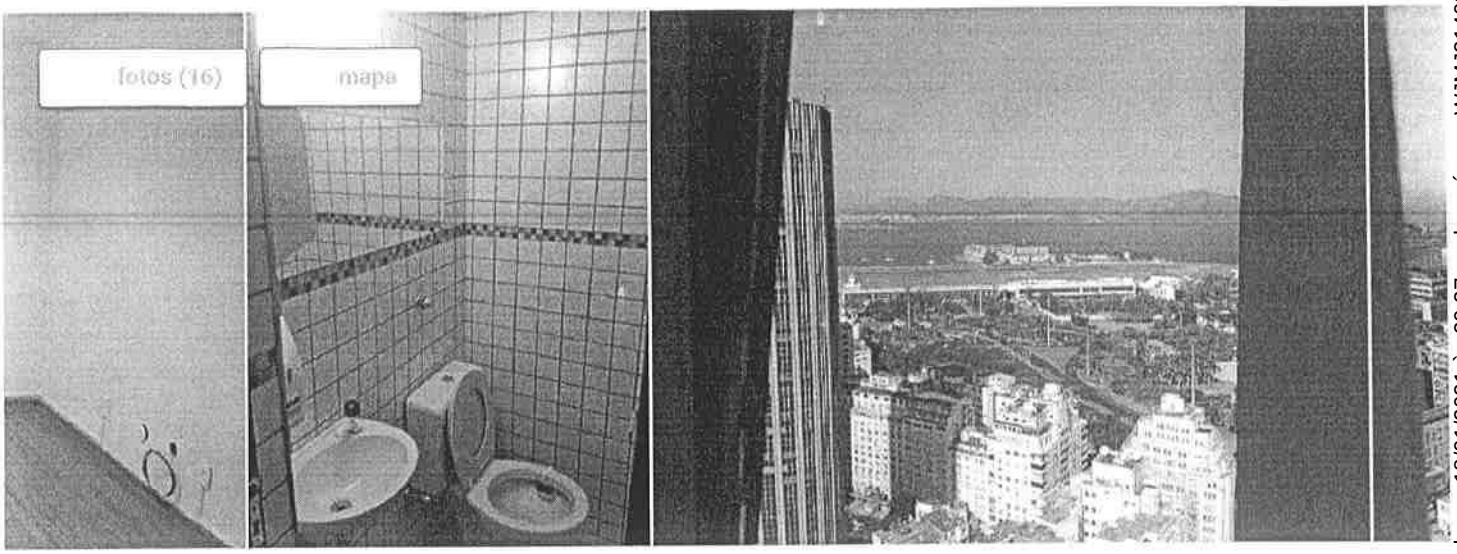
Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (5)

Conheça a região do bairro Centro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Conforto e qualidade para seus negócios no centro do Rio de...

destaque sala/conjunto para comprar e alugar em
Avenida Rio Branco, 245 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 500.000Aluguel R$ 1.200 /mês
condomínio R$ 2.700
IPTU R$ 3.500
aluguel e condomínioR$ 3.900

130 m² 3 banheiros

R$ 3.846,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

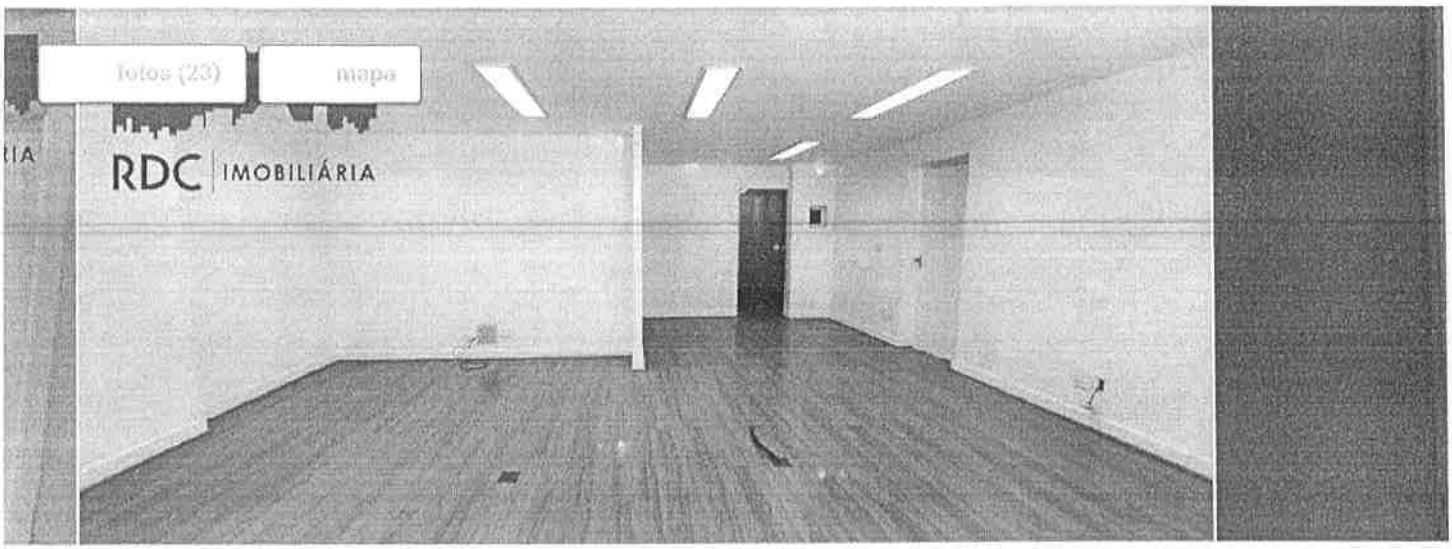
Ar-condicionado

Elevador

Conforto e qualidade para seus negócios no centro do Rio de Janeiro
Excelente oportunidade!
Conjunto de salas com linda vista para a Baía de Guanabara na Av. Rio Branco, 245.
São 3 salas com ar condicionados, 3 banheiros e copa todos reformados, 130m².
Localização privilegiada no centro do Rio de Janeiro, ao lado do Centro Cultural da Justiça Federal e do Clube Militar. Facilidades de acesso e mobilidade: ponto de ônibus; estação de metrô e VLT Cinelândia em frente ao prédio; estacionamento subterrâneo; e apenas a 5 minutos do aeroporto Santos Dumont.
O edifício Bokel conta com seguranças, recepção, 5 elevadores e garagem própria com opção de locação de vagas.

Mostrar menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



RUA MÉXICO Sala comercial com 120 m2 em frente ao...

sala/conjunto para alugar e comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 550.000Aluguel R$ 750 /mês
condomínio R$ 1.602
IPTU R$ 449
aluguel e condomínioR$ 2.352

120 m² 3 banheiros

R$ 4.583,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Armário na cozinha

Copa

Elevador

Jardim

RUA MÉXICO Sala comercial com 120 m2 em frente ao Consulado Americano, Meio Andar, boa vista lateral para a Baía de Guanabara e localizada em prédio bem administrado.
Sala com: 3 Portas de Entrada, Recepção, salão, 3 salas com dimensões diferentes, banheiro para a diretoria e clientes, 2 banheiros para funcionários e copa.
Hall Social atendendo somente 2 unidades em Mármore Espanhol Aurora Crema recentemente polido.
Prédio com Acesso Controlado, Bicicletário, Recepção em Mármore Italiano Carrara Rosa polido mensalmente, área comum no térreo com acesso ao terceiro elevador e em Mármore Italiano Carrara Branco, Estacionamento Mensal atrás do prédio.
Ótima localização com entrada e saída fácil do Centro, próximo à estação de Metrô da Cinelândia, Estação do VLT Parada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Cód: NBSL00225. Sala comercial no coração do centro ....

Descrição sala/conjunto para comprar em
Rua Evaristo da Veiga - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 600.000 Economize 20%**R$ 750.000**Economize R$ 150.000 (20%)
condomínio R$ 2.517
IPTU não informado

104 m² 4 quartos 2 vagas 3 banheiros

R$ 5.769,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Interfone

Mobiliado

Cód: NBSL00225. Sala comercial no coração do centro . Enfrente ao batalhão da PM , 5 minutos da Lapa e próximo ao metrô e bondinho de Santa teresa. 4 sala unificadas , divididas em 4 salas individuais , sendo todas com preparação para split , hidráulica e elétrica novas , 3 banheiros , cozinha com espaço para frigobar , microondas . Todas equipada com armários de madeira , porta de correr , piso de mármore, câmera de segurança , interfone , porta principal com preparação de segurança . -Rev.03Nov

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (731)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Venda com renda! Sala comercial ampla com 105 m² no Edifíci...

sala/conjunto para comprar em
Avenida Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 615.000 Economize 21%**R$ 780.000**Economize R$ 165.000 (21%)
condomínio R$ 2.000
IPTU R$ 899

105 m² 2 banheiros

R$ 5.857,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Circuito de segurança

Elevador

Escritório

Vigia

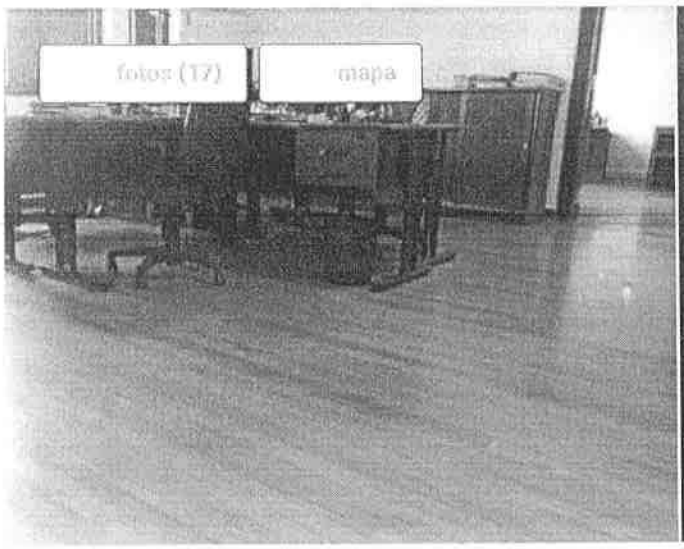
Vista para o mar

Venda com renda! Sala comercial ampla com 105 m² no Edifício Seculo Frontin, em frente à estação do Metrô da Carioca. reformadíssima e bem dividida, com vista frontal para o mar. 3 salas de trabalho, recepção, 2 banheiros e copa. Elétrica, hidráulica e refrigeração central novos. Ideal para investidores! Alugada por R$ 5.700.

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Conjunto de salas no Conceituado e histórico Edifício Odeon...

sala/conjunto para comprar em
Praça Mahatma Gandhi - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 695.000
condomínio R$ 3.600
IPTU não informado

122 m² 1 banheiro

R$ 5.696,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Piso laminado

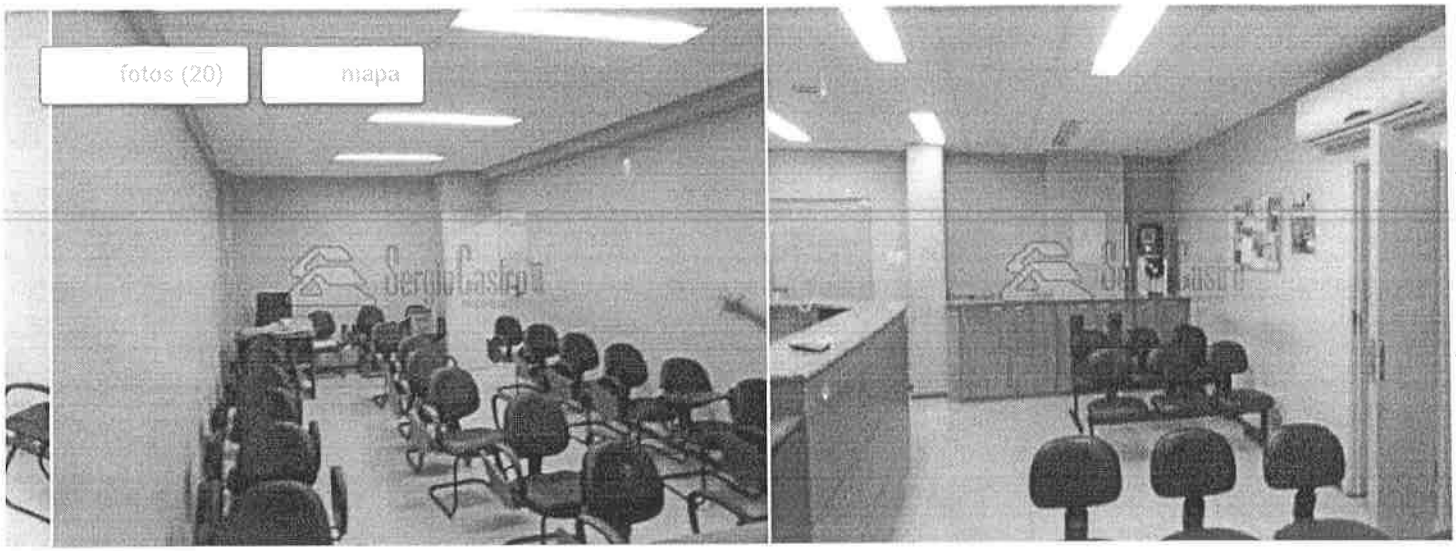
Conjunto de salas no Conceituado e histórico Edifício Odeon Composto da seguinte forma: Hall Recepção 1 sala de reunião 1 Antessala 1 salão com estações de trabalho 1 sala de diretoria 1 cozinha ampla(bancada e piso frio) 1 lavabo (armário e bancada com espelho) Todas as salas possuem piso laminado. 4 ar-split, Edifício com portaria e identificação. Ótima localização a 5 metros da estação do metrô da cinelândia, Próximo ao estacionamento subterrâneo da cinelândia. Edifício onde se encontra o histórico CINE ODEON e uma franquia da famosa cafeteria Starbucks . Possui em suas proximidades diversos restaurantes e um comércio variado ligue e agende uma visita

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (64)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Grupo de salas com 144m², todo reformado com piso...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua Alcindo Guanabara - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 700.000
condomínio R$ 1.900
IPTU R$ 833

144 m²

R$ 4.861,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Copa

Elevador

Grupo de salas com 144m², todo reformado com piso porcelanato e instalações novas. Recepção, auditório, 1sala, banheiro amplo, 1 sala ampla com banheiro, copa cozinha, armários. Ar condicionado em cada ambiente. Divisórias em dry wall. Sala em excelente estado. Prédio no térreo, galeria comercial. 86e40

Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (855)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Avenida Beira Mar,junto ao Aeroporto Santos...

destaque sala/conjunto para comprar em
Avenida Beira-Mar - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 700.000 Economize 26%**R$ 950.000**Economize R$ 250.000 (26%)
condomínio R$ 1.200
IPTU R$ 2.604

125 m²

R$ 5.600,00 p/ m²

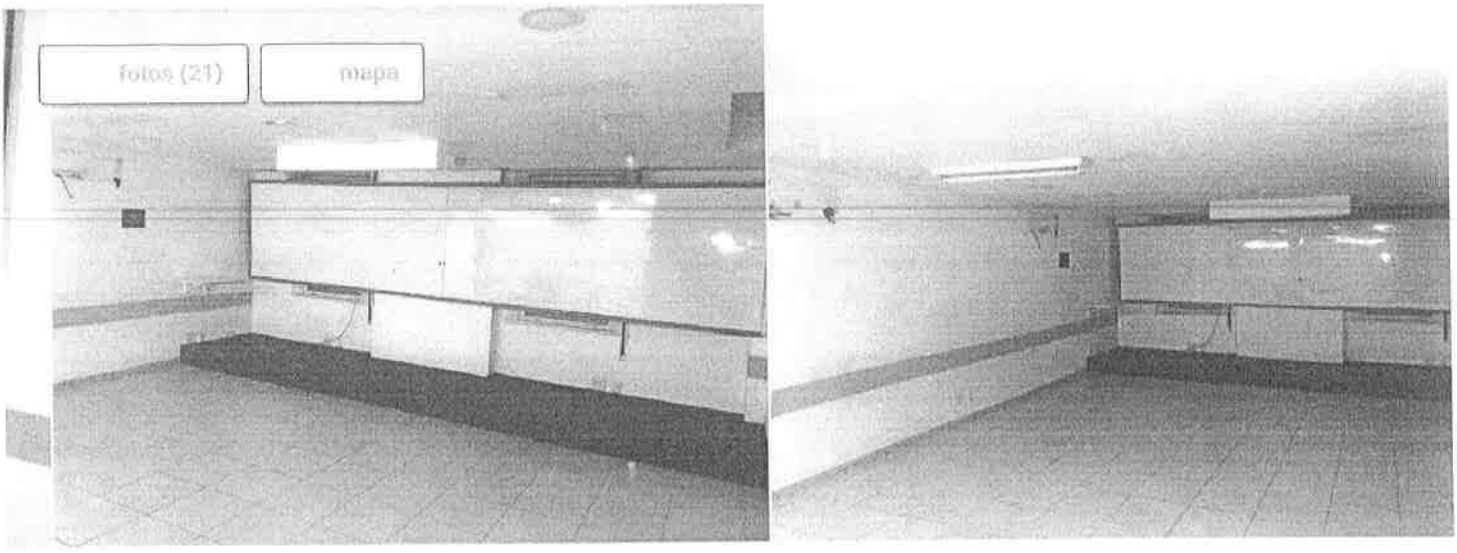
Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Oportunidade, excelente grupo de salas, com espaços amplos,...

sala/conjunto para comprar e alugar em
Rua Álvaro Alvim - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 750.000Aluguel R$ 4.000 /mês
condomínio R$ 2.984
IPTU R$ 962
aluguel e condomínioR$ 6.984

249 m² 4 quartos 4 banheiros

R$ 3.012,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Circuito de segurança

Elevador

Recepção

Vigia

Oportunidade, excelente grupo de salas, com espaços amplos, já preparado para cursos, escritórios, composto de recepção, salas grandes, copa e banheiros..

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (63)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Cód: BTSL00010. Conjunto de salas com vista...

sala/conjunto para comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 880.000
condomínio R$ 2.200
IPTU R$ 769

196 m² 9 quartos 1 vaga 3 banheiros

R$ 4.489,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Armário embutido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

Rua México, a poucos metros do metrô da Cinelândia, junto a...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua México, 1 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 880.000
condomínio R$ 3.299
IPTU R$ 1.050

247 m² 3 banheiros

R$ 3.562,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Rua México, a poucos metros do metrô da Cinelândia, junto a Avenida: Presidente Wilson, próximo a meios de transportes variados, prédio comercial tradicional, bela portaria modernizada com controle no acesso, segurança. Grupo com sete salas em andar alto, com vista panorâmica para a Baía de Guanabara, com hall para recepção e circulação, dois corredores de cada lado,...

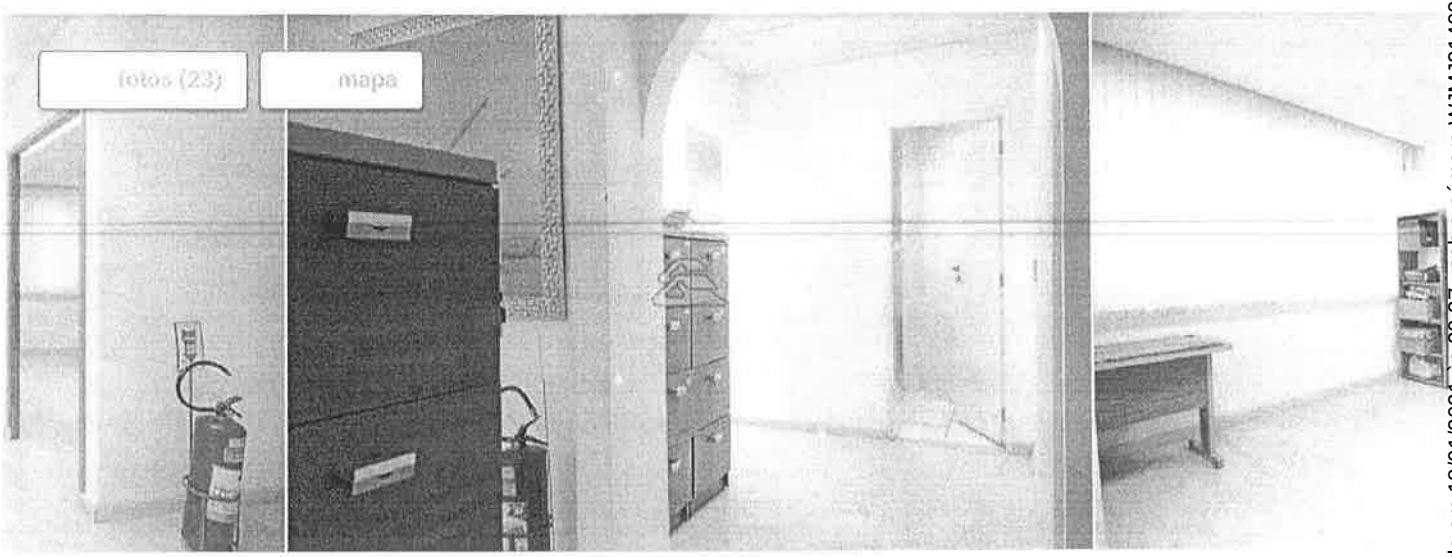
Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (123)

Conheça a região do bairro Centro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Andar Inteiro. Av. México, no Centro financeiro da Cidade do Ri...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 900.000
condomínio R$ 4.875
IPTU R$ 10.781

355 m²

R$ 2.535,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

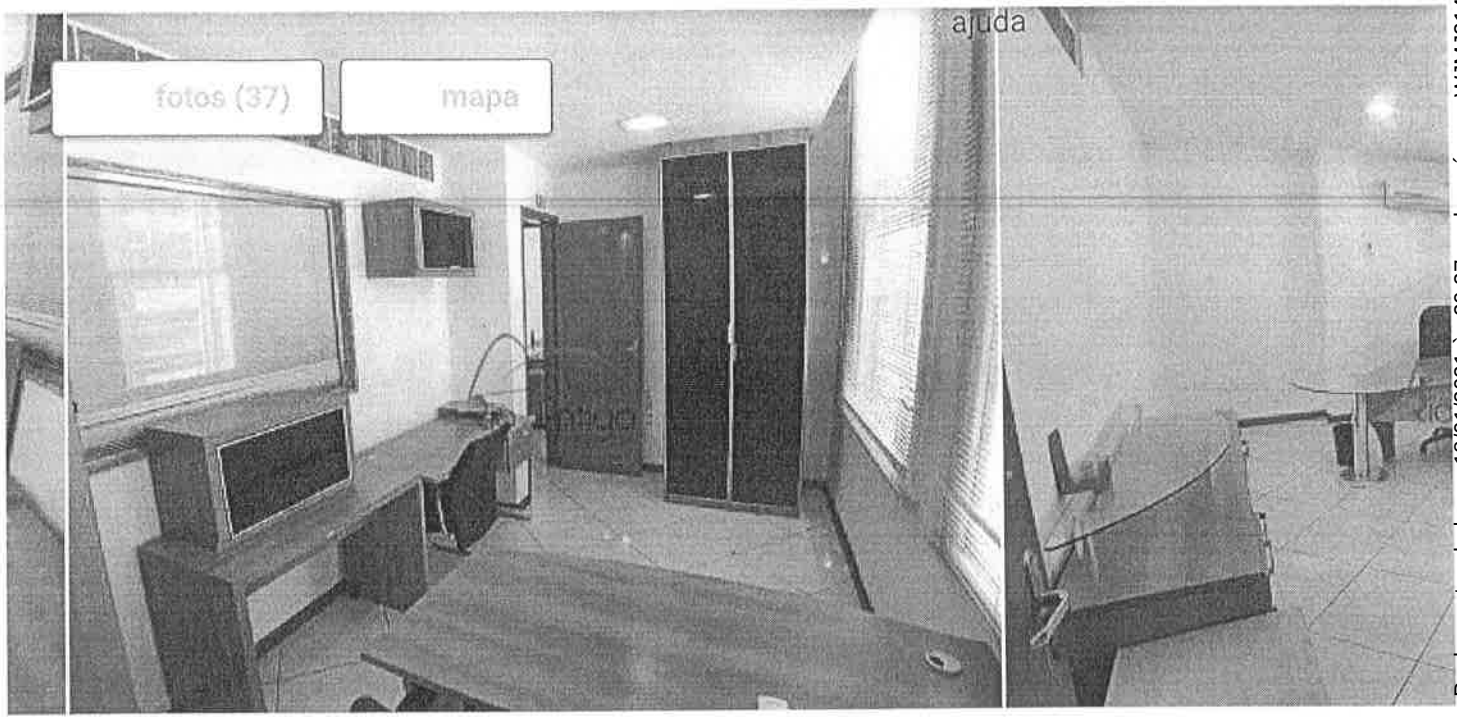
Interfone

Andar Inteiro. Av. México, no Centro financeiro da Cidade do Rio, entre o Metrô da Carioca e o Fórum, com VLT e servido por outros modais de transporte, servido com o comercio e restaurantes.
Condomínio modernizado, com controle de acesso por catracas eletrônicas, 3 Elevadores modernos, portaria funcionado de...
Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (855)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.



Sala comercial com condicionado split em tod...

sala/conjunto para alugar e comprar em
Rua México, 164 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 1.250.000Aluguel R$ 4.500 /mês
condomínio R$ 2.940
IPTU R$ 1.146
aluguel e condomínioR$ 7.440

259 m² 7 banheiros

R$ 4.826,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495706.

FOTOS PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

IMÓVEL: RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 1601 – CENTR – RJ.

PORTARIA E IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

PORTARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

IDENTIFICAÇÃO DO 16º ANDAR

VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

PORTA DE ENTRADA DA SALA (COM VISTA PARCIAL DA SALA)

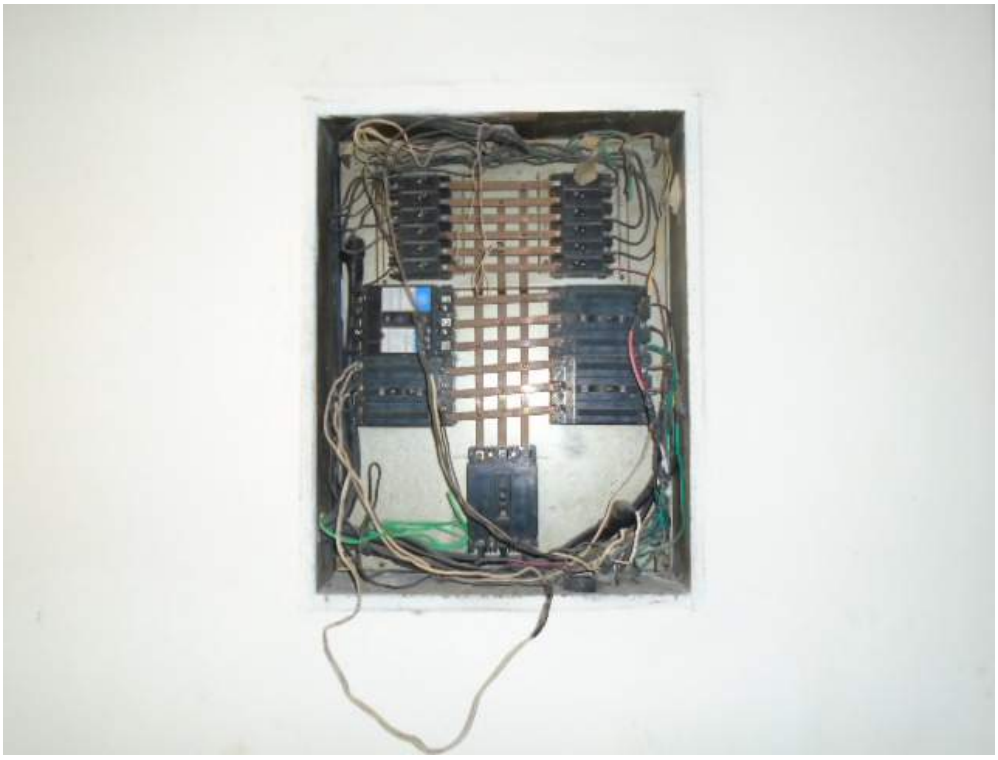
ENTRADA DA SALA, CORREDOR E BALCÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

OUTRO ÂNGULO DA SALA

OUTRO ÂNGULO DA SALA, DO BALCÃO E DA RECEPÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.



QUADRO DE DISJUNTORES

SALÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

SALA

SALÃO EM “L”, COM DOIS AMBIENTES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

TETO DE UMA DAS SALAS

COPA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

BANHEIRO 01

BANHEIRO 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

BANHEIRO 03

BANHEIRO 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

VISTA DA SALA, COM O TERRAÇO (DA SALA 1501) MUITO PERTO DAS JANELAS

Rio de Janeiro, RJ., 03 de Novembro de 2020.

_____

NOVO MUNDO ADMINISTRADORA LTDA.

DOUGLAS S. NUNES – CRECI Nº 40.138

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI Nº 2.339

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495713.

novomundo 70 anos
ADMINISTRADORA

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA.

IMÓVEL : RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 202 – CENTRO – RJ.

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ **tel.:** 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA.

Por solicitação do Contratante: HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ., sob o nº 60.887.445/0001-67, apresentamos a nossa avaliação de venda para o imóvel abaixo.

IMÓVEL : RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 202 – CENTRO – RJ. (com Inscrição Municipal nº 0.556.006-5).

EDIFÍCIO:

Trata-se de um edifício exclusivamente comercial (Edifício Civitas - "B"), com **72 anos de construção** (conforme o IPTU), bem conservado, com **dois elevadores sociais (modernizados)** e um elevador de serviço (ainda não foi modernizado) e uma **portaria ampla e modernizada, com circuito interno de TV, identificação de acesso, e com catracas de controle de acesso**.

O edifício tem lojas no térreo, e 18 pavimentos com salas comerciais, sendo 02 salas por andar. O edifício está localizado em condomínio com 05 blocos justapostos e colados nas divisas, possuindo numerações e entradas independentes e denominados nºs: 03 (bl.A), 11 (bl.B), 21 (bl.C), 31 (bl.D) e 41 (bl.E).

LOCALIZAÇÃO:

Localiza-se no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, próximo da Praça Floriano, aonde tem a **Estação de Metrô da Cinelândia**, esse edifício situa-se entre Av. Presidente Wilson e a Rua Santa Luzia, em frente ao consulado dos E.U.A., perto da Av. Beira Mar e da Av. Rio Branco.

Além da Estação de Metrô da Cinelândia, tem dois pontos de V.L.T., bem próximos do edifício, além de diversos pontos de ônibus, e também é perto do Aeroporto Santos Dumont.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma **sala comercial com 123 m²** de área edificada (de acordo com o ITPU), com um salão grande, mais dois ambientes de salas, uma sala menor, um compartimento tipo um depósito, e um banheiro com duas cabines.

novomundo 70 ADMINISTRADORA

O estado geral de conservação e apresentação da sala é muito ruim, e não deixa dúvidas quanto à necessidade imprescindível de sua reforma geral/ modernização. Conforme pode ser verificado no Relatório Fotográfico em anexo, a sala aparenta ter obras inacabadas, ou seja, começaram uma reforma geral que foi paralisada. Desta fora, neste momento, a sala não tem condições de ser utilizada, portanto, a avaliação levará em conta o seu estado atual, gerando uma depreciação no seu valor de mercado.

DETALHES A DESTACAR:

Os **pontos positivos** de apreciação mercadológica vinculados especificamente ao imóvel, e que lhe conferem um **bom valor de mercado**, dizem respeito à sua **localização**, numa área valorizada do Centro da Cidade.

Esse imóvel é bem servido pelos diversos **meios de transporte, comércio e serviços** disponíveis no logradouro e adjacências, como também pela proximidade com uma Estação de Metrô (Cinelândia), dois pontos de V.L.T., diversos pontos de ônibus e perto do Aeroporto Santos Dumont.

Os **pontos negativos (depreciativos)**, e que **impactam desfavoravelmente na formação de seu preço "de mercado"**, encontramo-los nos seguintes fatos:

- Essa sala situa-se no segundo pavimento, junto à marquise do prédio, o que torna algumas das janelas acessíveis pela marquise, tornando a sala, em tese, vulnerável.

- **Prédios com essa idade**, já sofreram, inevitavelmente, **desgastes nas instalações comuns e nas suas unidades autônomas** (fachadas, instalações elétricas, luminárias, piso, paredes e demais pertenças metálicas) onerando as reformas/manutenção permanentes e obras condominiais, tanto quanto para as salas.

- **O imóvel**, como antes assinalado, exige, para suas condições normais de habitabilidade, compatível com a localização e o nível de exigências do mercado comprador, de uma **ampla e total reforma**, exigindo intervenções **desde o piso até as paredes**, passando por uma **recomposição de todas as suas instalações elétricas e hidráulicas**, numa ordem elevadíssima de valores que não poderíamos cotar com exatidão neste Laudo.

Veja-se as fotos anexadas.

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

ANÁLISE MERCADOLÓGICA (MÉTODO COMPARATIVO):

Por esse método, obtém-se o valor do imóvel por comparação com outros imóveis ofertados e de características semelhantes ao que ora encontra-se sob nossa avaliação. Levamos em conta, igualmente, a sua localização (bairro, rua, meios de transportes, comércios e serviços próximos), bem como as condições de apresentação e conservação do imóvel. Outro fator muito importante para a formação do preço, diz respeito à relação entre a oferta e a procura, por imóveis nessa área.

Fizemos uma ampla pesquisa de mercado, especialmente no **portal Zap Imóveis e nos portais de empresas Imobiliárias**, observando as ofertas de imóveis com características semelhantes (metragem aproximada e padrão de acabamento), que nos dá uma amostragem superior a 90% de toda a oferta na região, no período considerado, apuramos o preço médio de **R$ 4.563,00** (Quatro mil, quinhentos e sessenta e três reais), **por metro quadrado (conforme pesquisas anexas).** Com o preço mínimo de R$ 2.535,00 (Dois mil, quinhentos e trinta e cinco reais), por metro quadrado, e o preço máximo de R$ 5.857,00 (Cinco mil, oitocentos e cinquanta e sete reais), por metro quadrado.

Pelos anúncios pesquisados (e anexados), sabidamente com um percentual especulativo na faixa média usual de 12% superior ao valor real ("valor de fechamento" de negócios), pedidos pelos proprietários e imobiliárias como *margem de negociação*, verificamos que o imóvel sob avaliação estaria situado na faixa média entre R$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais), e R$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) – **assim considerados os imóveis "usados" em condições normais de conservação; ou seja, aqueles que não demandarão obras e/ou reformas** para uso imediato após a aquisição, porque esse tipo de "custo", evidentemente, implica na redução do "preço de partida" para as negociações no mercado.

Consultamos o órgão mais atualizado em termos de avaliação permanente de preços imobiliários nesta Cidade – **SECOVI-RIO** (o Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro) – que indica **(conforme pesquisa do Secovi/RJ, anexa)**, no período recente de Setembro de 2020, o preço entre R$ 3.488,00 (Três mil, quatrocentos e oitenta e oito reais) por metro quadrado, e R$ 6.875,00 (Seis mil, oitocentos e setanta e cinco reais), por metro quadrado, com **média de R$ 5.200,00** (Cinco mil e duzentos reais), **por metro quadrado**, nesse Bairro, **para imóveis usados e considerados "padrão"**, isto é, **sem considerações quanto à necessidades de reformas de monta**, como é o caso para o imóvel sob avaliação. Trata-se de "preço pedido", que guarda uma considerável distância dos preços praticados, por razões sobejamente conhecidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

novomundo 70 anos ADMINISTRADORA

Analisamos também o **ÍNDICE FIPE ZAP**, para imóveis comerciais, considerando o comportamento recente do preço médio de venda de imóveis comerciais (%), **com a variação em 2020 (acumulada no ano) com índice negativo de - 2,51%, e com a variação anual (últimos 12 meses) com índice negativo de - 3,59%, (conforme relatório do FIPE ZAP, anexo),** o que indica claramente uma queda nos valores dos imóveis comerciais no Rio de Janeiro.

Por fim, convém frisar que, sabidamente, pois que assim os meios de comunicação, baseados nas pesquisas de mercado fornecidas não só pelas empresas imobiliárias (preços efetivos de fechamento de negócios) como também pelas entidades que congregam-nas fazem divulgar periodicamente nos boletins econômicos veiculados nas TV´s, que **devido à pandemia os imóveis comerciais sofreram uma grande desvalorização**, com o fechamento de muitas empresas, ou com a redução de espaços comerciais, devido às demissões, e também com a prática do "Home Office" adotada por muitas empresas, gerando uma grande oferta e pouca demanda por salas comerciais no Centro da Cidade.

CONCLUSÃO:

Julgamos, assim, por todo o exposto, e **considerando o estado atual da sala (que precisa de reforma geral)**, que essa sala comercial vale, efetivamente, a preço de mercado, algo na faixa média entre **R$ 370.000,00** (Trezentos e setenta mil reais), e **R$ 400.000,00** (Quatrocentos mil reais), para o fechamento efetivo de negócio.

Salvo melhor juízo, esta é a nossa avaliação para o momento.

Rio de Janeiro, RJ., 05 de Novembro de 2020.

NOVO MUNDO ADMINISTRADORA LTDA.
DOUGLAS S. NUNES
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI nº 2.339
Corretor de Imóveis – CRECI nº 40.138

Documentos em anexo:
* Relatório com fotos do edifício e do imóvel;
* Pesquisa de valor do m² para venda (do Secovi/Rio);
* Pesquisa / Estatística do FIPE ZAP Imóveis;
* Cópia do espelho do IPTU de 2020;
* Mapa de localização do imóvel (do Google);
* Anúncios de Salas para vender no Centro da Cidade (do Zap Imóveis).

end.: Av. Pres. Wilson, 165 - 6º and. - Centro - RJ tel.: 21 2217-9700
instagram.com/novomundoadministradora
facebook.com/novomundoadministradora
youtube: Novo Mundo Administradora
site: www.novomundoadm.com.br
email: novomundo@novomundoadm.com.br

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRICAO
0.556.006-5

NOME DO PROPRIETÁRIO HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA MEXICO 00011							
COMPLEMENTO APT 202 RA: 02 BAIRRO: CENTRO UF: RJ							CEP 20031-144
INSCRIÇÃO 0.556.006-5	LOGRADOURO 06169-7	TRECHO 001	BAIRRO 005	RF C	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO **********	
SITUAÇÃO **********		TIPOLOGIA SALA			UTILIZAÇÃO ESCRITORIO		POSIÇÃO FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ATE 04/12/2019 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2018.
ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2020 — Nº DA GUIA: 00

TERRITORIAL

ÁREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTÍCIA	FRAÇÃO	Vo (R$)
0	0,0	*	1,0000000	242.144,92

PREDIAL

ÁREA EDIFICADA	IDADE	F.IDADE	F.POSIÇÃO	F.TIPOLOGIA	FRAÇÃO	Vsp/Vca/Vlj/Vsc (R$)
123	1948	0,65	1,00	1,00	1,0000000	2.502,13

VALOR VENAL (R$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO(R$)	DESCONTO (R$)	IPTU A PAGAR (R$)
200.045,00	0,0250	5.001,00	667,00	4.334,00

TCL (R$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS	CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
931,00	5.265,00	10	3107055600654

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSCRICAO
0.556.006-5

GUIA 00
IPTU 2020

COTA ÚNICA

DESCONTO: VENCIDO
VENCIMENTO: VENCIDO
VALOR C/ DESCONTO (R$): VENCIDO

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IPTU 2020
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRICAO
0.556.006-5

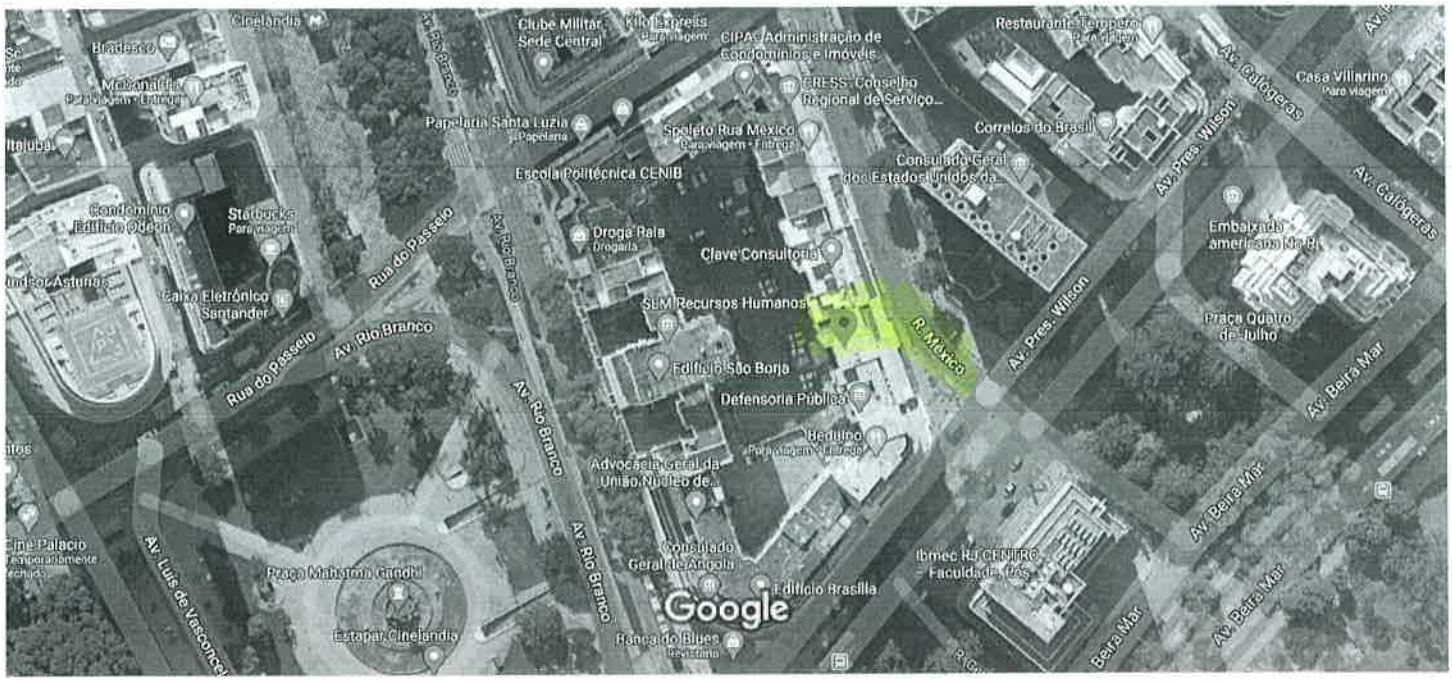
VALOR A PAGAR EM R$
VENCIDO

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Google Maps R. México, 11 - Centro



R. México, 11 - Centro

Rio de Janeiro - RJ
20031-144

Rotas | Salvar | Próximo | Enviar para smartphone | Compartilhar

3RQG+77 Centro, Rio de Janeiro - RJ

Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

SECOVIRIO
O Sindicato da Habitação

RELATÓRIO MENSAL – SETEMBRO/20

Pesquisa & Indicadores Imóveis Comerciais Ofertados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Salas Comerciais Ofertadas para Venda RUA MÉXICO	
Valor do m² Ofertado	
Mínimo	R$ 3.488
Médio	R$ 5.200
Máximo	R$ 6.875
Tamanho Médio	127 m²

Fonte: Centro de Pesquisa e Análise da Informação do Secovi Rio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Valor e variação de venda dos bairros na cidade do Rio de Janeiro

Bairro	Valor do m²	Variação Acumulada	
	Setembro/20	Mensal	12 meses
BARRA DA TIJUCA	R$ 8.564	-0,2%	-4,9%
BOTAFOGO	R$ 13.996	-6,0%	-6,5%
CAMPO GRANDE	R$ 4.983	5,0%	-5,4%
CENTRO	R$ 5.695	0,3%	-5,0%
COPACABANA	R$ 9.851	-0,6%	-6,4%
FLAMENGO	R$ 13.247	13,4%	0,6%
IPANEMA	R$ 22.058	0,9%	1,7%
JARDIM BOTANICO	R$ 18.882	0,4%	-3,5%
LEBLON	R$ 31.376	2,4%	0,6%
MEIER	R$ 6.358	2,2%	1,9%
PECHINCHA	R$ 5.123	8,5%	1,1%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R$ 6.938	6,0%	1,5%
TAQUARA	R$ 5.374	2,4%	5,2%
TIJUCA	R$ 10.437	1,7%	-4,8%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipe ZAP

Comportamento recente do **preço médio de venda de imóveis comerciais** (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal setembro/2020	Variação Mensal agosto/2020	Variação em 2020 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R$/m²)	Rental Yield (% a.m.)
IPCA	**IBGE**	**+0,64%**	+0,24%	+1,34%	+3,14%	-	-
IGP-M	**FGV**	**+4,34%**	+2,74%	+14,40%	+17,94%	-	-
Índice FipeZap		+0,11%	+0,10%	+0,15%	-0,91%	8.505	0,45%
São Paulo	SP	+0,12%	+0,42%	+1,75%	+0,29%	9.708	0,48%
Rio de Janeiro	RJ	+0,20%	-0,43%	-2,51%	-3,59%	9.388	0,40%
Belo Horizonte	MG	-0,42%	+0,16%	-1,93%	-1,93%	7.018	0,43%
Porto Alegre	RS	+0,07%	+0,61%	-0,31%	-2,67%	7.223	0,42%
Curitiba	PR	+0,21%	-0,11%	+0,15%	-2,15%	7.110	0,37%
Florianópolis	SC	+0,05%	+0,40%	+2,81%	+3,00%	8.240	0,40%
Brasília	DF	+0,27%	-2,52%	-4,22%	-3,49%	7.369	0,46%
Salvador	BA	+0,80%	+0,97%	+4,32%	+5,74%	5.441	0,61%
Campinas	SP	+0,05%	-0,12%	+0,43%	-0,49%	6.192	0,53%
Niterói	RJ	-0,78%	-1,03%	-1,60%	-2,53%	7.640	0,39%

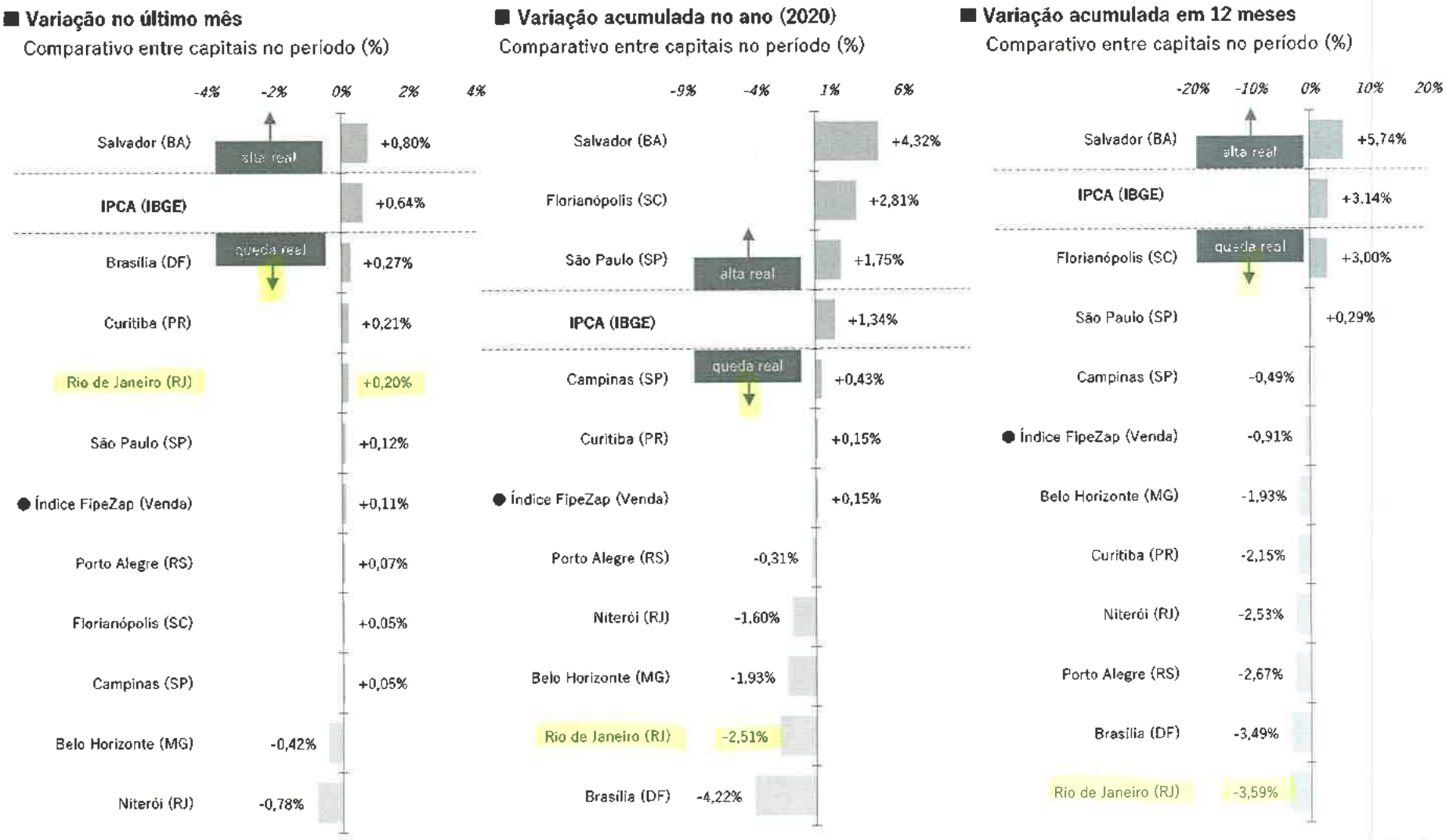
fls. 3005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

fipe ZAP

Comparação da variação do **preço médio de venda comercial** em diferentes recortes temporais



fls. 3006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Excelente Conjunto Comercial RECÉM REFORMADO, 79m2...

sala/conjunto para comprar em
Rua México, 31 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 370.000 Economize 17%**R$ 450.000**Economize R$ 80.000 (17%)
condomínio R$ 1.145
IPTU R$ 347

79 m² 1 banheiro

R$ 4.683,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Excelente Conjunto Comercial RECÉM REFORMADO, 79m2 divididos em 3 salas amplas, copa, banheiro e depósito. Condomínio modernizado com recepção, CFTV e controle de acesso. Localização privilegiada ao lado do Consulado Americano, próximo ao Metrô Cinelândia, VLT, condução farta para diversos pontos da cidade.

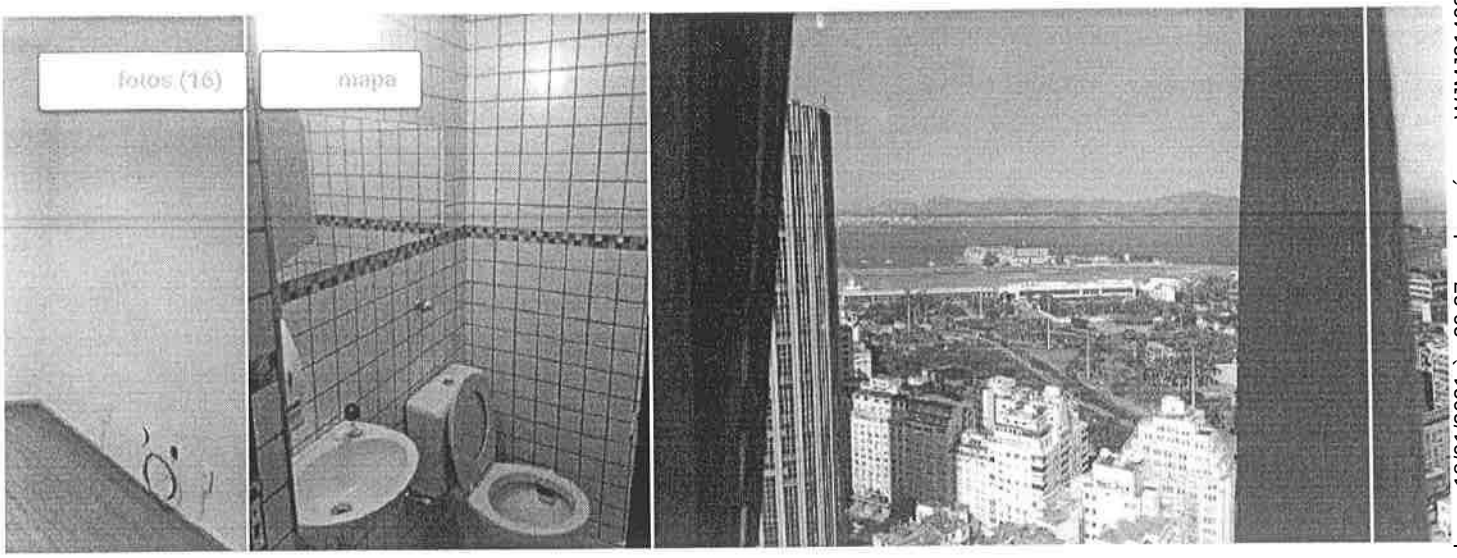
Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (5)

Conheça a região do bairro Centro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Conforto e qualidade para seus negócios no centro do Rio de...

Aluguel sala/conjunto para comprar e alugar em
Avenida Rio Branco, 245 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 500.000Aluguel R$ 1.200 /mês
condomínio R$ 2.700
IPTU R$ 3.500
aluguel e condomínioR$ 3.900

130 m² 3 banheiros

R$ 3.846,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

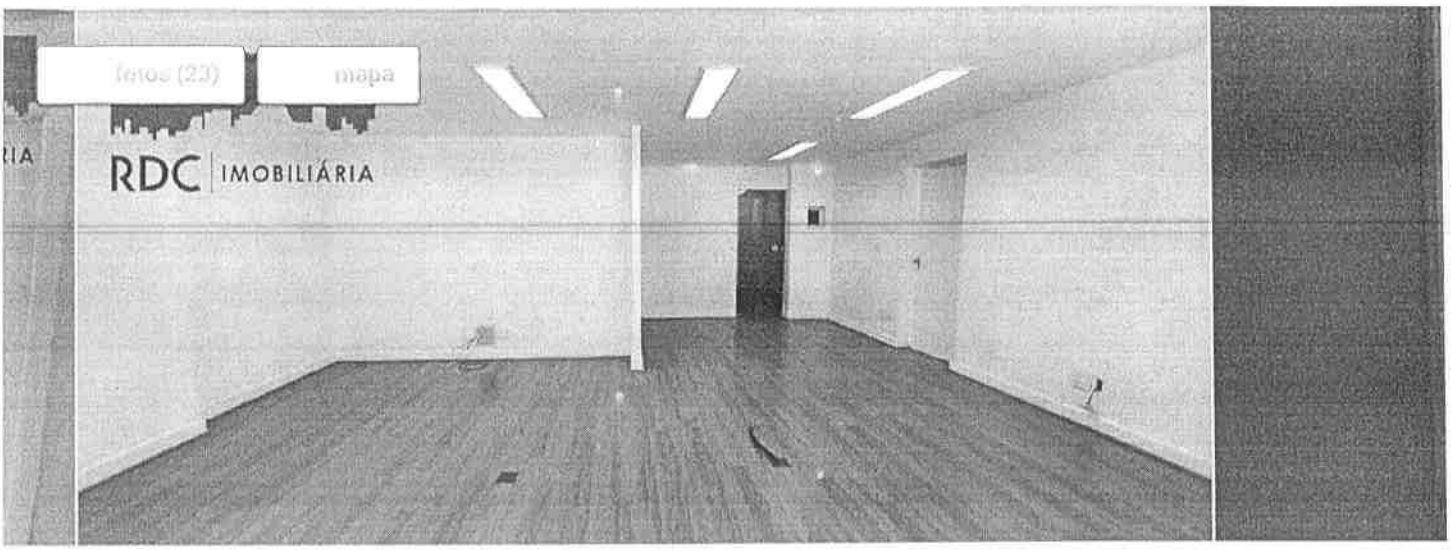
Ar-condicionado

Elevador

Conforto e qualidade para seus negócios no centro do Rio de Janeiro
Excelente oportunidade!
Conjunto de salas com linda vista para a Baía de Guanabara na Av. Rio Branco, 245.
São 3 salas com ar condicionados, 3 banheiros e copa todos reformados, 130m².
Localização privilegiada no centro do Rio de Janeiro, ao lado do Centro Cultural da Justiça Federal e do Clube Militar. Facilidades de acesso e mobilidade: ponto de ônibus; estação de metrô e VLT Cinelândia em frente ao prédio; estacionamento subterrâneo; e apenas a 5 minutos do aeroporto Santos Dumont.
O edifício Bokel conta com seguranças, recepção, 5 elevadores e garagem própria com opção de locação de vagas.

Mostrar menos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



RUA MÉXICO Sala comercial com 120 m2 em frente ao...

sala/conjunto para alugar e comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 550.000Aluguel R$ 750 /mês
condomínio R$ 1.602
IPTU R$ 449
aluguel e condomínioR$ 2.352

120 m² 3 banheiros

R$ 4.583,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Armário na cozinha

Copa

Elevador

Jardim

RUA MÉXICO Sala comercial com 120 m2 em frente ao Consulado Americano, Meio Andar, boa vista lateral para a Baía de Guanabara e localizada em prédio bem administrado.
Sala com: 3 Portas de Entrada, Recepção, salão, 3 salas com dimensões diferentes, banheiro para a diretoria e clientes, 2 banheiros para funcionários e copa.
Hall Social atendendo somente 2 unidades em Mármore Espanhol Aurora Crema recentemente polido.
Prédio com Acesso Controlado, Bicicletário, Recepção em Mármore Italiano Carrara Rosa polido mensalmente, área comum no térreo com acesso ao terceiro elevador e em Mármore Italiano Carrara Branco, Estacionamento Mensal atrás do prédio.
Ótima localização com entrada e saída fácil do Centro, próximo à estação de Metrô da Cinelândia, Estação do VLT Parada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Cód: NBSL00225. Sala comercial no coração do centro ....

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua Evaristo da Veiga - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 600.000 Economize 20% **R$ 750.000** Economize R$ 150.000 (20%)
condomínio R$ 2.517
IPTU não informado

104 m² 4 quartos 2 vagas 3 banheiros

R$ 5.769,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Interfone

Mobiliado

Cód: NBSL00225. Sala comercial no coração do centro . Enfrente ao batalhão da PM , 5 minutos da Lapa e próximo ao metrô e bondinho de Santa teresa. 4 sala unificadas , divididas em 4 salas individuais , sendo todas com preparação para split , hidráulica e elétrica novas , 3 banheiros , cozinha com espaço para frigobar , microondas . Todas equipada com armários de madeira , porta de correr , piso de mármore, câmera de segurança , interfone , porta principal com preparação de segurança . -Rev.03Nov

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (731)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Venda com renda! Sala comercial ampla com 105 m² no Edifici...

sala/conjunto para comprar em
Avenida Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 615.000 Economize 21% **R$ 780.000** Economize R$ 165.000 (21%)
condomínio R$ 2.000
IPTU R$ 899

105 m² 2 banheiros

R$ 5.857,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Circuito de segurança

Elevador

Escritório

Vigia

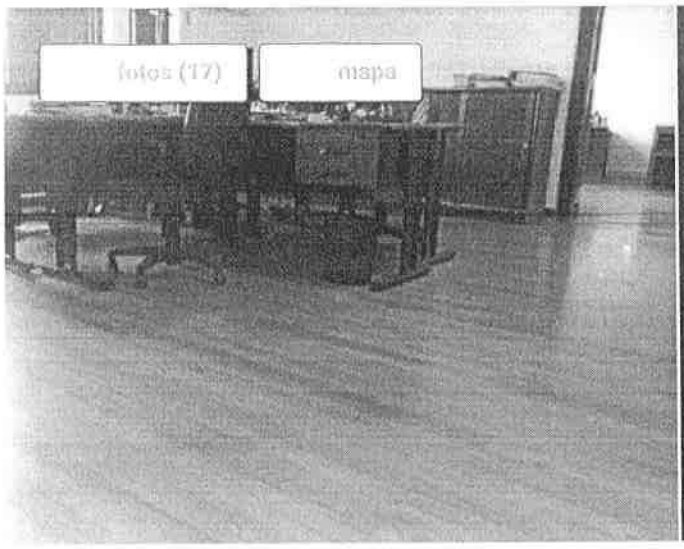
Vista para o mar

Venda com renda! Sala comercial ampla com 105 m² no Edifício Seculo Frontin, em frente à estação do Metrô da Carioca. reformadíssima e bem dividida, com vista frontal para o mar. 3 salas de trabalho, recepção, 2 banheiros e copa. Elétrica, hidráulica e refrigeração central novos. Ideal para investidores! Alugada por R$ 5.700.

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Conjunto de salas no Conceituado e histórico Edifício Odeon...

sala/conjunto para comprar em
Praça Mahatma Gandhi - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 695.000
condomínio R$ 3.600
IPTU não informado

122 m² 1 banheiro

R$ 5.696,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Piso laminado

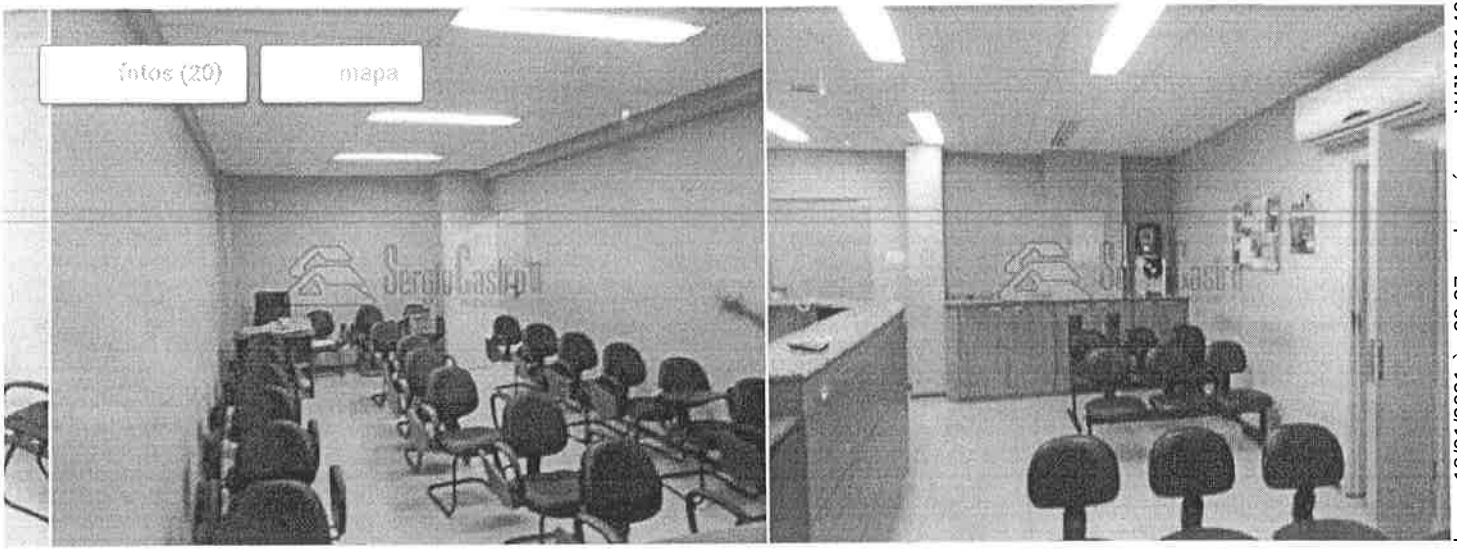
Conjunto de salas no Conceituado e histórico Edifício Odeon Composto da seguinte forma: Hall Recepção 1 sala de reunião 1 Antessala 1 salão com estações de trabalho 1 sala de diretoria 1 cozinha ampla(bancada e piso frio) 1 lavabo (armário e bancada com espelho) Todas as salas possuem piso laminado. 4 ar-split, Edifício com portaria e identificação. Ótima localização a 5 metros da estação do metrô da cinelândia, Próximo ao estacionamento subterrâneo da cinelândia. Edifício onde se encontra o histórico CINE ODEON e uma franquia da famosa cafeteria Starbucks . Possui em suas proximidades diversos restaurantes e um comércio variado ligue e agende uma visita

Mostrar menos

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (64)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Grupo de salas com 144m², todo reformado com piso...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua Alcindo Guanabara - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 700.000
condomínio R$ 1.900
IPTU R$ 833

144 m²

R$ 4.861,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Ar-condicionado

Copa

Elevador

Grupo de salas com 144m², todo reformado com piso porcelanato e instalações novas. Recepção, auditório, 1sala, banheiro amplo, 1 sala ampla com banheiro, copa cozinha, armários. Ar condicionado em cada ambiente. Divisórias em dry wall. Sala em excelente estado. Prédio no térreo, galeria comercial. 86e40

Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (855)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

zap Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de ajuda Anunciar imóvel Entrar ou cadastrar

Avenida Beira Mar,junto ao Aeroporto Santos...

destaque sala/conjunto para comprar em
Avenida Beira-Mar - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 700.000 Economize 26%**R$ 950.000**Economize R$ 250.000 (26%)
condomínio R$ 1.200
IPTU R$ 2.604

125 m²

R$ 5.600,00 p/ m²

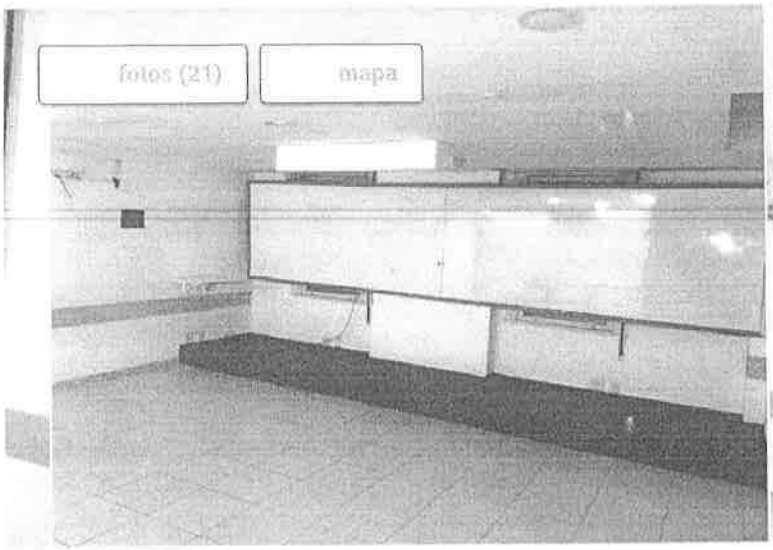
Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Oportunidade, excelente grupo de salas, com espaços amplos,...

sala/conjunto para comprar e alugar em
Rua Álvaro Alvim - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 750.000Aluguel R$ 4.000 /mês
condomínio R$ 2.984
IPTU R$ 962
aluguel e condomínioR$ 6.984

249 m² 4 quartos 4 banheiros

R$ 3.012,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Circuito de segurança

Elevador

Recepção

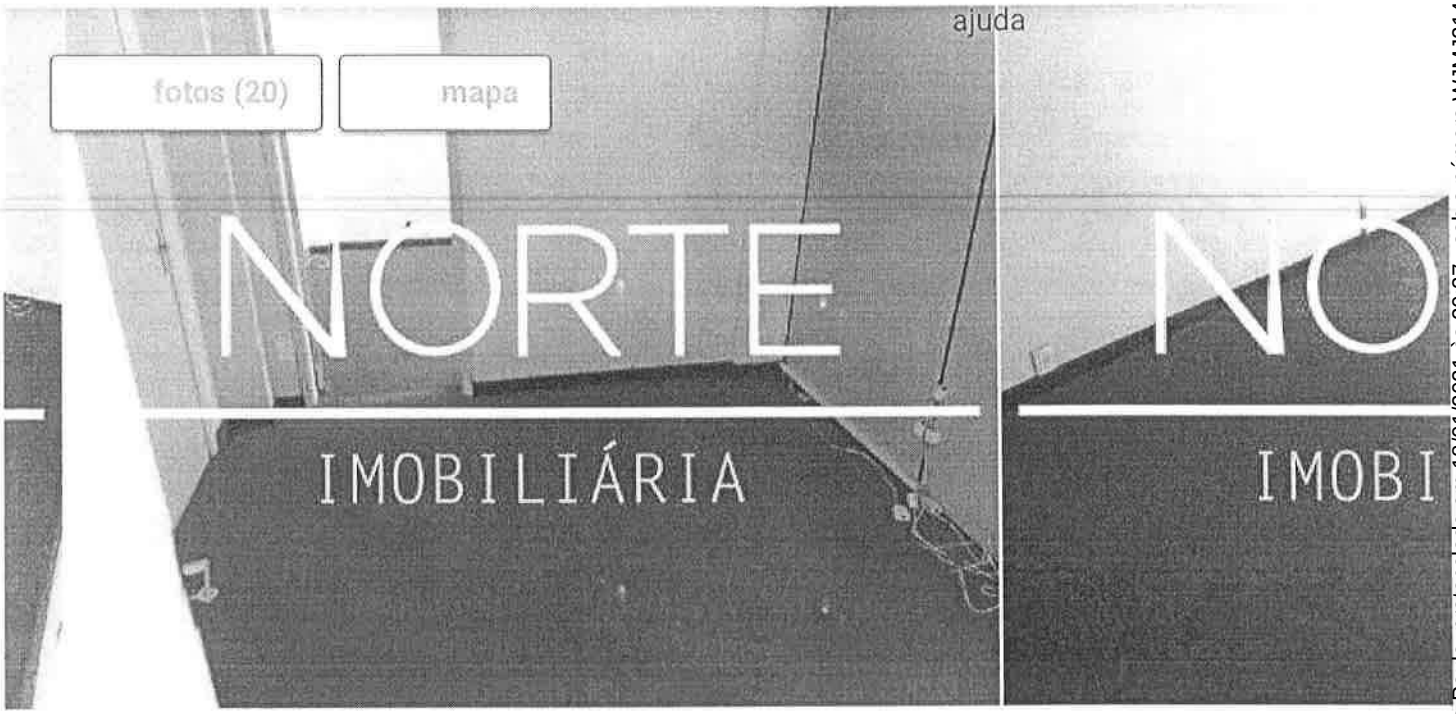
Vigia

Oportunidade, excelente grupo de salas, com espaços amplos, já preparado para cursos, escritórios, composto de recepção, salas grandes, copa e banheiros..

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (63)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Cód: BTSL00010. Conjunto de salas com vista...

sala/conjunto para comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 880.000
condomínio R$ 2.200
IPTU R$ 769

196 m² 9 quartos 1 vaga 3 banheiros

R$ 4.489,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Armário embutido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

Rua México, a poucos metros do metrô da Cinelândia, junto a...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua México, 1 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 880.000
condomínio R$ 3.299
IPTU R$ 1.050

247 m² 3 banheiros

R$ 3.562,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Rua México, a poucos metros do metrô da Cinelândia, junto a Avenida: Presidente Wilson, próximo a meios de transportes variados, prédio comercial tradicional, bela portaria modernizada com controle no acesso, segurança. Grupo com sete salas em andar alto, com vista panorâmica para a Baía de Guanabara, com hall para recepção e circulação, dois corredores de cada lado,...

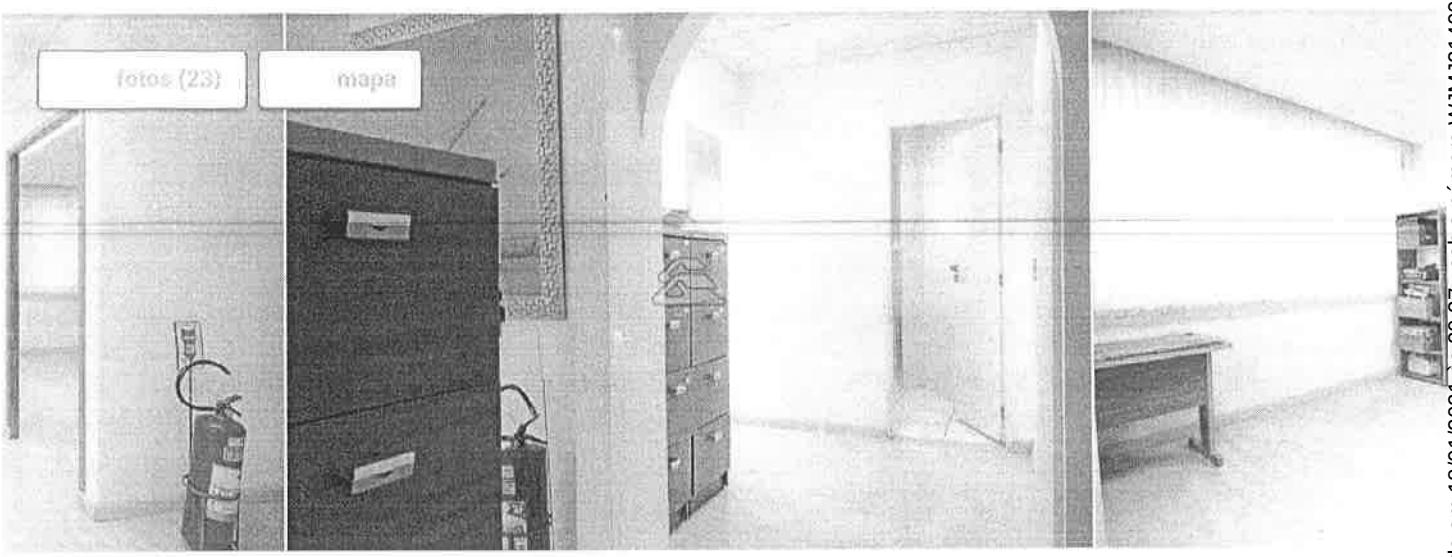
Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (123)

Conheça a região do bairro Centro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.



Andar Inteiro. Av. México, no Centro financeiro da Cidade do Ri...

destaque sala/conjunto para comprar em
Rua México - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 900.000
condomínio R$ 4.875
IPTU R$ 10.781

355 m²

R$ 2.535,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Elevador

Interfone

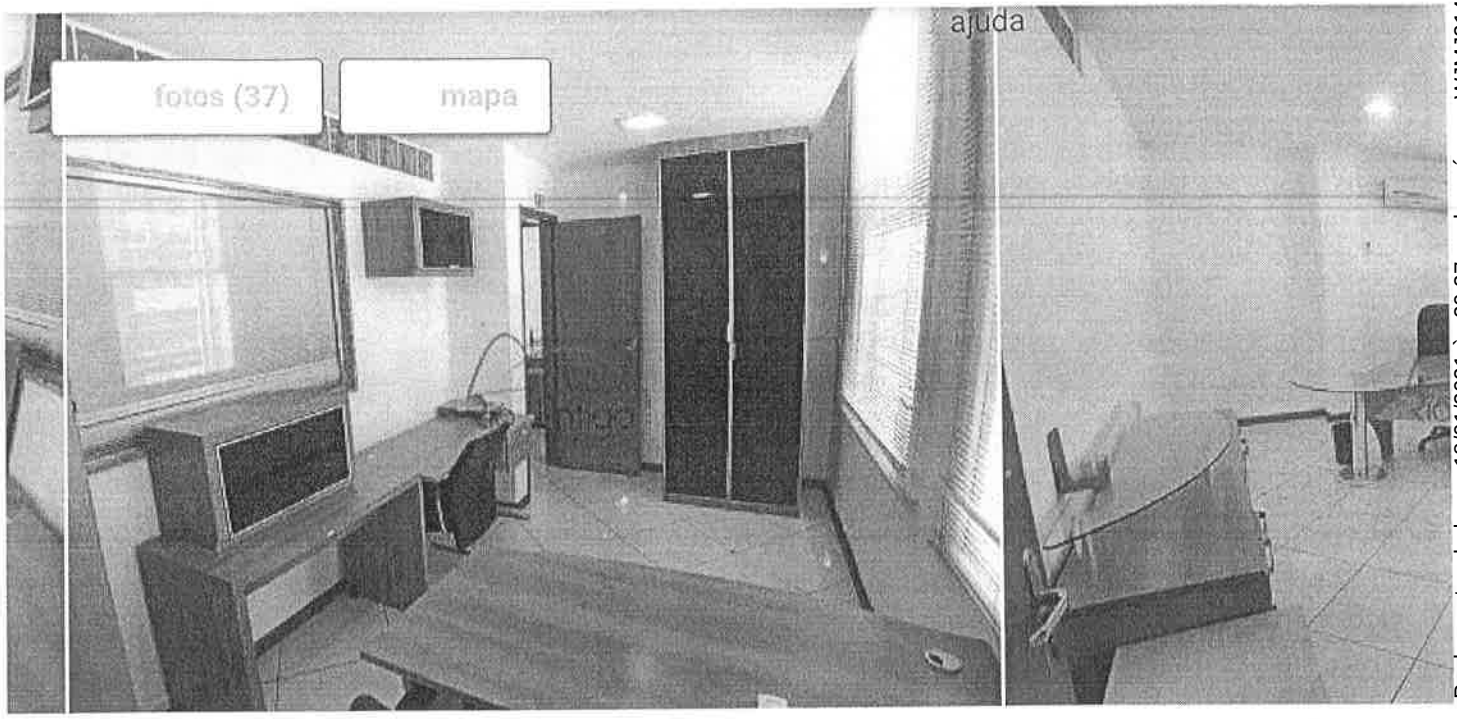
Andar Inteiro. Av. México, no Centro financeiro da Cidade do Rio, entre o Metrô da Carioca e o Fórum, com VLT e servido por outros modais de transporte, servido com o comercio e restaurantes.
Condomínio modernizado, com controle de acesso por catracas eletrônicas, 3 Elevadores modernos, portaria funcionado de...
Mostrar mais

Favoritar Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (855)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

zap Compra Aluguel Lançamentos Descobrir de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar



Sala comercial com condicionado split em tod...

sala/conjunto para alugar e comprar em
Rua México, 164 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

Venda R$ 1.250.000Aluguel R$ 4.500 /mês
condomínio R$ 2.940
IPTU R$ 1.146
aluguel e condomínioR$ 7.440

259 m² 7 banheiros

R$ 4.826,00 p/ m²

Mensagem

Características

IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49571F.

FOTOS PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL PARA VENDA

IMÓVEL: RUA MÉXICO, Nº 11 – SALA 202 – CENTR – RJ.

PORTARIA E IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

PORTARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

IDENTIFICAÇÃO DO 2º ANDAR

VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

PORTA DE ENTRADA DA SALA (COM VISTA PARCIAL DA SALA)

SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

OUTRO ÂNGULO DA SALA

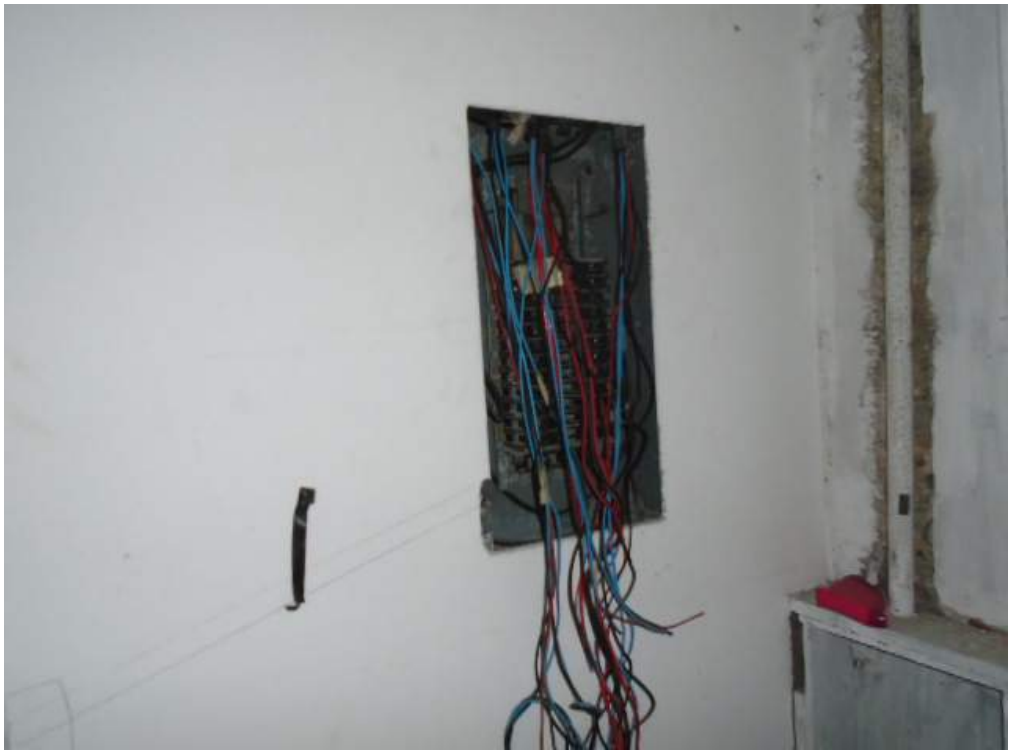
OUTRO ÂNGULO DA SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

OUTRO ÂNGULO DA SALA

PARTE DO TETO DA SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.



QUADRO DE DISJUNTORES

COMPARTIMENTO DE DEPÓSITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

BANHEIRO (COM DUAS CABINES)

OUTRO ÂNGULO DO BANHEIRO COM AS DUAS CABINES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

PRIMEIRA CABINE

SEGUNDA CABINE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

VISTA DA SALA, COM A MARQUISE MUITO PERTO DAS JANELAS

Rio de Janeiro, RJ., 03 de Novembro de 2020.

_____

NOVO MUNDO ADMINISTRADORA LTDA.

DOUGLAS S. NUNES – CRECI Nº 40.138

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO – CNAI Nº 2.339

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495725.

Maksoud Plaza

Market analysis, diagnosis & potential economic value and feasibility study

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:27 , sob o número WUM21 4000384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Introduction

The following document consists in a market analysis, product potential maximization and feasibility analysis. The Maksoud Plaza is an iconic hotel in Sao Paulo and it is located in one of the best regions of the city.

This study presents the hotel and its location and surrounding area. After, it is presented a brief analysis of the social and economic situation of the country and the city, following with a market study of the tourism and hotel industry. The hotel has also been analyzed in terms of product, operations and its position within its market. With all of the information collected and analyzed, as well as with hotel benchmarks, it has been determined a specific positioning of the hotel which maximize its performance and profitability.

This material can be used for commercial purposes and is based in preliminary analysis of the hotel potential in the market.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Conteúdo

1 Location and Hotel Description

2 Social Economic Analysis

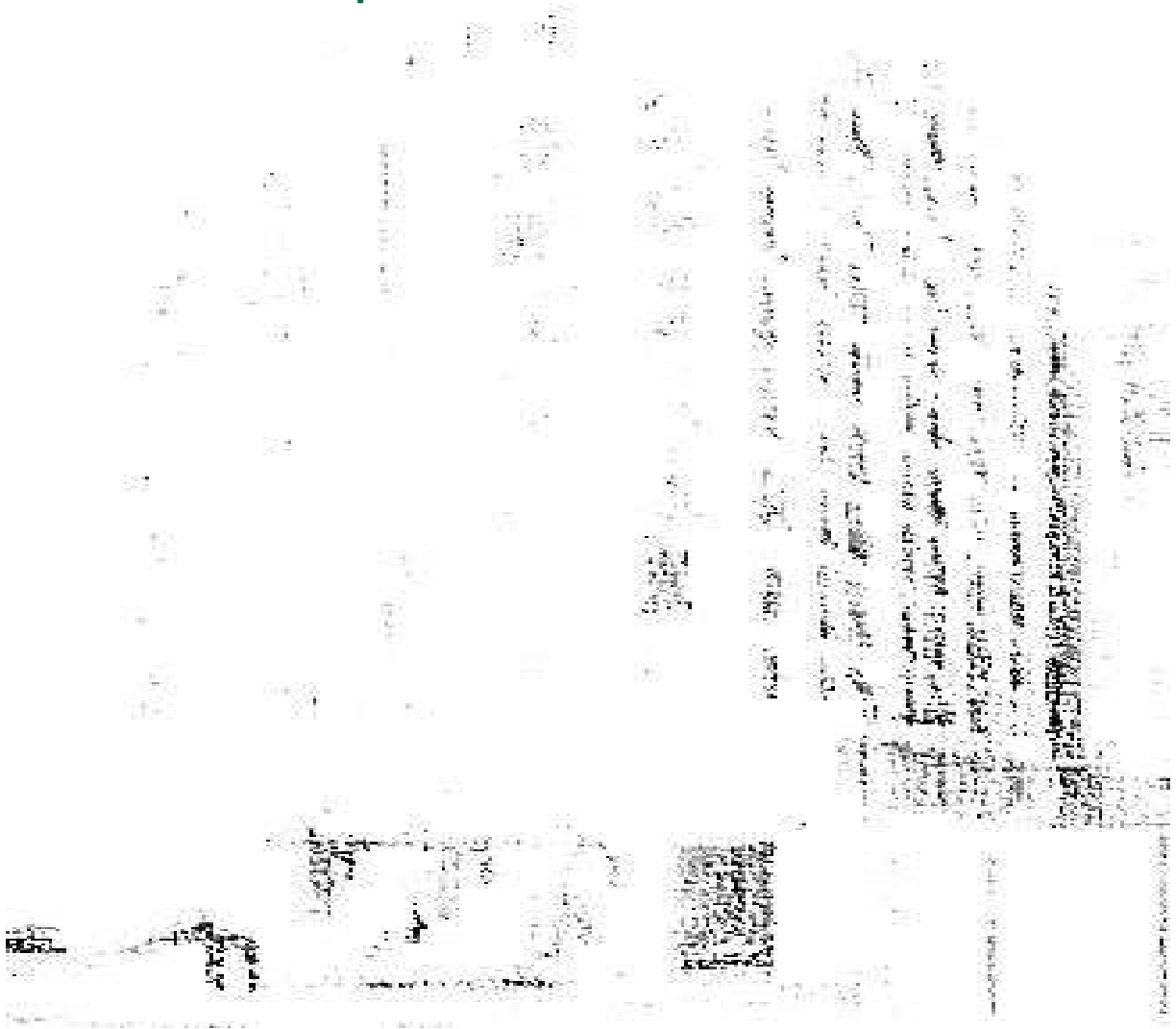
3 Market Analysis
- Tourism in Brazil
- Tourism in São Paulo

4 Hotel Concept Analysis

5 Feasibility

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

1 Location and Hotel Description



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Location

Legend:

- Project Location
- Main Neighborhoods
- Subway stations
- Aeroporto

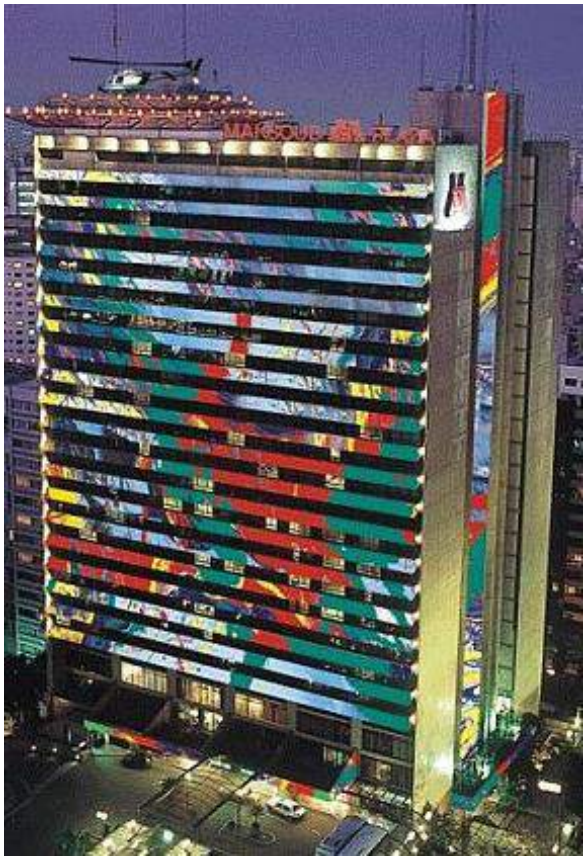
Legend:

1. Parque Ten Siqueira Campos
2. Hosp. Nove de Julho
3. Hosp. Sírio-Libanes
4. Tribunal Regional Federal
5. Galeria de Arte Brasileira
6. Hosp. Benef. Portuguesa
7. Secretária Municipal de Finanças
8. Hospital Pro Matre
9. Ministério da Fazenda
10. Universidade UNINOVE
11. Secretaria de estado da Saúde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

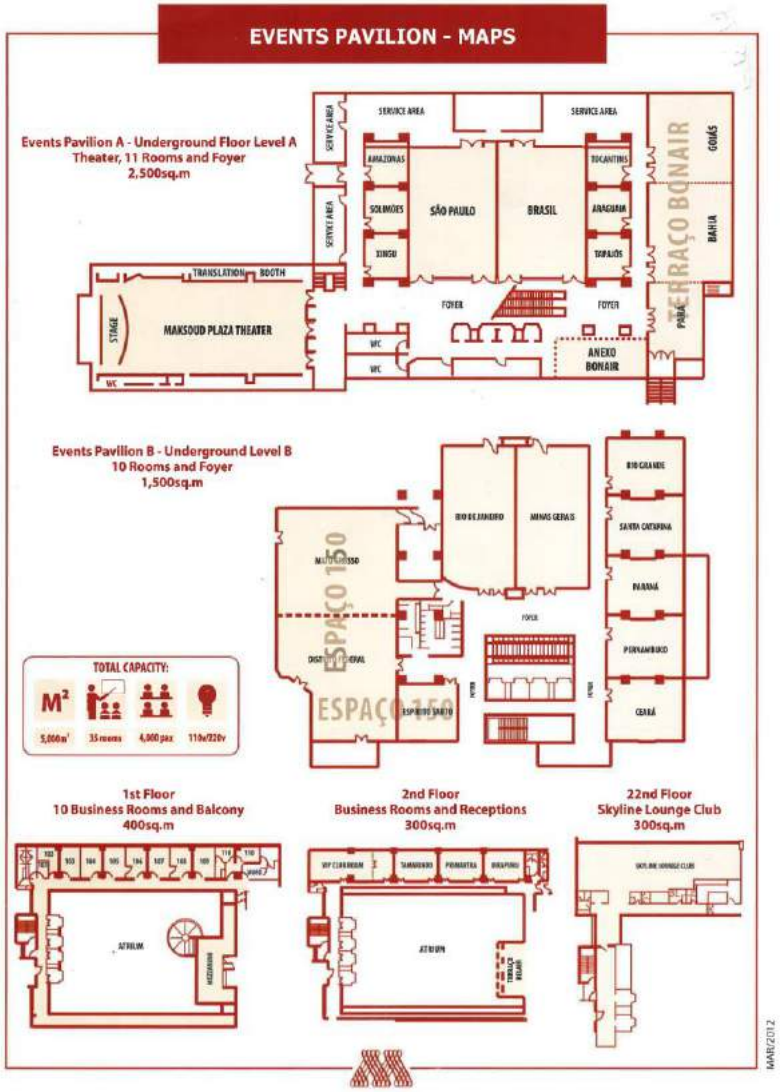
Building information

LOCATION	Rua São Carlos Do Pinhal, 424 - Bela Vista
LAND AREA	7,302.40 sqm
# FLOORS	26 floors integrated with 3 underground garage floors
TOTAL CONSTRUCTED AREA	42,268.62sqm
SUPPORT AND LEISURE FACILITIES	Restaurant, bar, shops, conference and events facilities and spa (fitness center, pool area), rooftop, heliport.
# ROOMS	416



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Events & Conference area



A Level

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Xingu	13,5	40
Solimões	46,4	40
Amazonas	37,1	30
Tapajós	43,5	40
Araguaia	46,4	40
Tocantins	37,1	30
São Paulo	264,0	350
Brasil	264,0	350
Grande Salão Nobre	792,0	900
Pará	127,6	-
Bahia	206,7	200
Goiás	206,7	250
Anexo Bonair	46,0	-
Maksoud Theaer	515,0	420
Foyer		

2ndFloor

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
VIP Club Room	89,5	-
Tamarindo	39,5	40
Primavera Room	39,5	40
Uirapuru	41,9	40

Level B

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Ceará	79,0	90
Pernambuco	79,0	90
Paraná	79,0	90
Santa Catarina	79,0	90
Rio Grande	79,0	90
Minas Gerais	180,0	224
Rio de Janeiro	180,0	224
Salão Nobre B	360,0	400
Espaço 150	462,0	-
Foyer		

1st Floor

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Business Rooms	25	-

22nd Floor

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Skyline Lounge Club	150	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Retail Stores area

Stores		
Store	**Area (sqm)**	**Use**
Store 1	32,22	Crew Lounge
Store 2	50,96	Vacant
Store 3	38,00	Man Lab (Men Hair Dressing)
Store 4	48,66	Havana (Desert store)
Store 5	44,52	Vino (wine store)
Store 6	43,34	Use for restaurant expansion (Vacant)
Total	**257,70**	

Man Lab

Havanna

Crew Lounge

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Restaurant & Bar area

Food & Beverage	
Type	**Area (sqm)**
Mr Beer	107,68
Frank Bar	105,93
150 Maksoud	193,00
Rooftop	163,80
Total	**570,41**

Mr. Beer

Frank Bar

Rooftop Bar (Former PanAm)

Restaurant 150 Maksoud

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS ROCHA [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

2 Social Economic Analysis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Brazil Macro Analysis

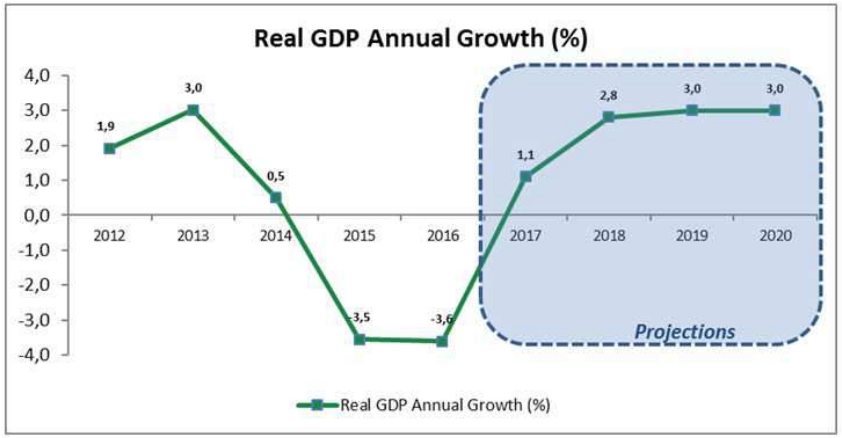
The Federative Republic of Brazil is the largest country in South America (8.5 million km²) – it is bordered by the Atlantic Ocean (with over 8,000 kilometres of coastline) and by all of the countries in the continent, with the exception of Chile and Ecuador.

BRAZIL	
Total Area	8.5 million Km^2
Total States	26 States + Federal District
Division of Regions	5 regions – North, Northeast, Center-West, Southeast and South
Total Population	206.081 million*

 Fonte: IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e DEPEC Bradesco * Estimativa DEPEC Bradesco

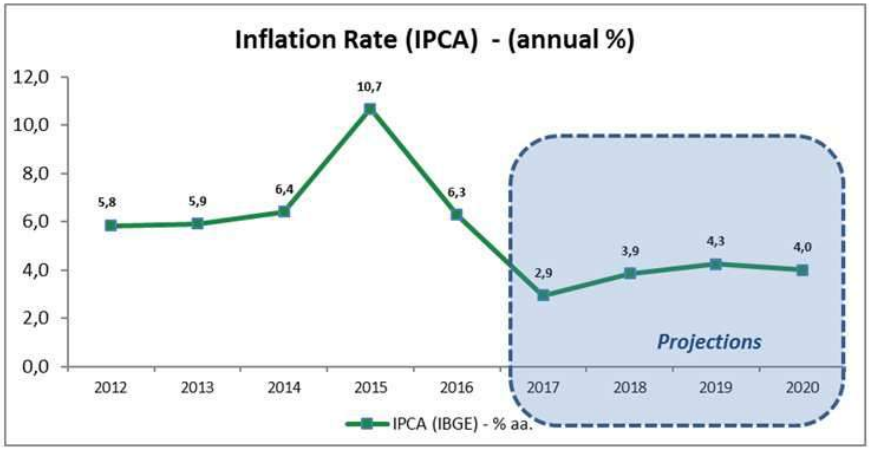
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Brazilian Economic Scenario



After last years of economic recession, the economy starts to show signs of improvement with projections of positive growth for the following years.

Inflation rate has decreased after its peak in 2015, where has achieved almost 11%. Current year is projected to close with an inflation rate in 3%.



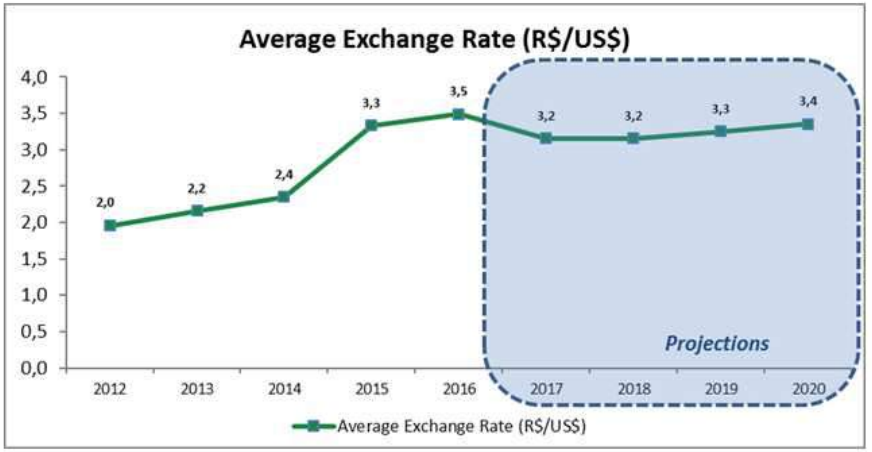
 Fonte: DEPEC Bradesco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Brazilian Economic Scenario

In order to contain inflation, the Central Bank has substantially increased interest rate over the last years, achieving 14$ in 2016. Benchmark interest rate is expected to decrease to be around 7% over the next years.

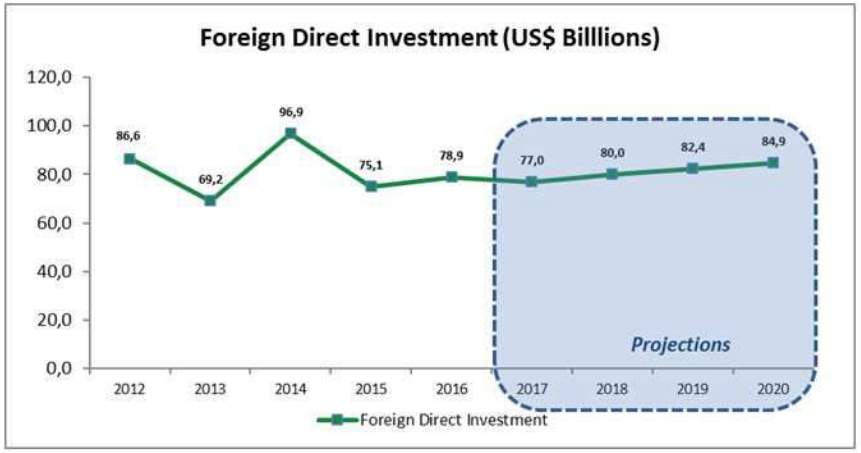
It is possible to observe an important increase of unemployment rate. Analysts project to be gradually decreasing in the following years.

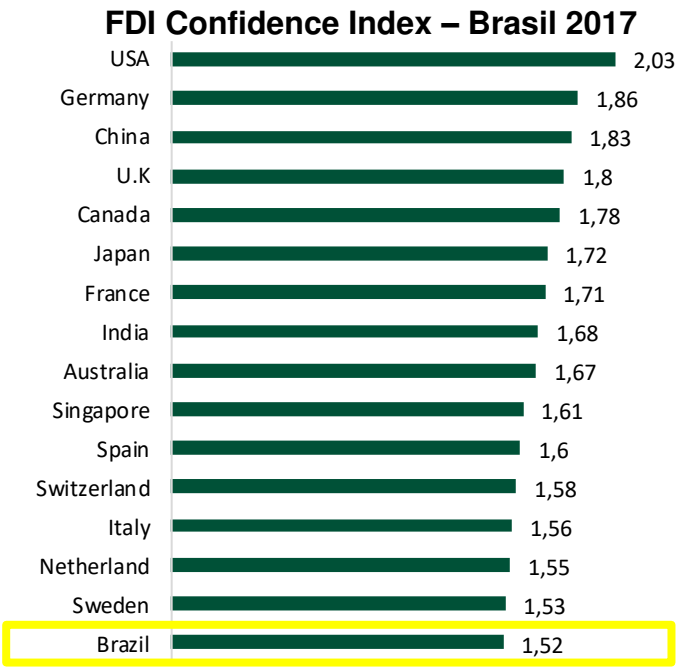


 Fonte: DEPEC Bradesco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Foreign Direct Investment





Note: Values are calculated in a 0 to 3 scale, with 3 being the highest level of confidence in a market as a future destination for FDI

After the peak in 2014, foreign direct investment has been around USD 75 Billions. It is possible to observe that over the next years it is expected an increase in FDI, reflection of the economic recovery of the country.

According to AT Kearney data released, FDI Confidence Index, Brazil is ranked in 16º place in 2017 – It has dropped down its position when compared to the year before (12º place).

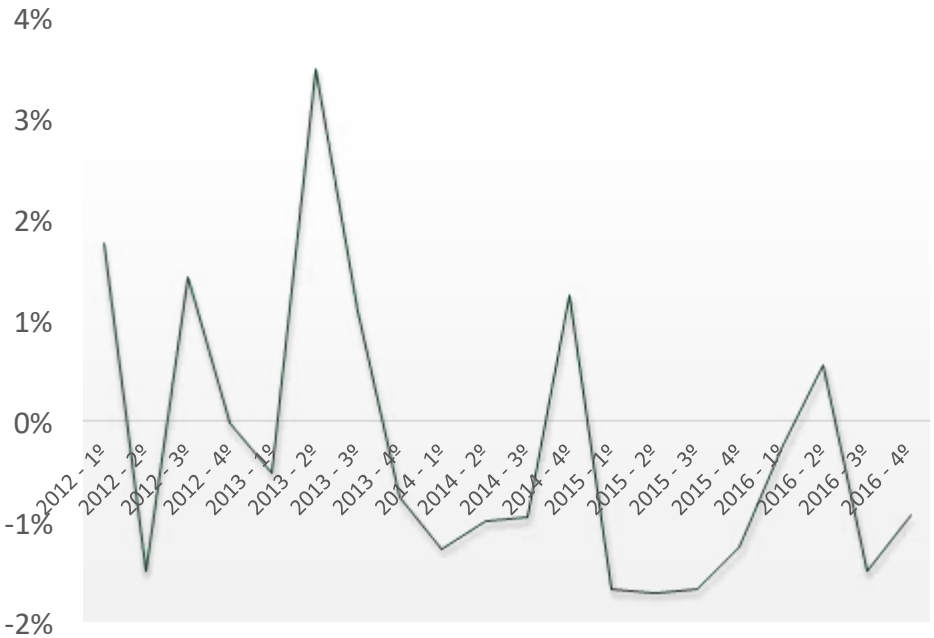
 Fonte: DEPEC Bradesco, 2016; *AT Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index, 2016*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

SP State Economy

Dados Gerais	
Capital	São Paulo
Population	44.749.699
Area (km²)	248 223
Counties	645
Density (inhabitants / km²)	180.280
Dados Econômicos	
Average Monthly Income per Capita	R$ 1.723

Quarterly GDP Growth Crescimento PIB – SP State
(2012 - 2016; %)

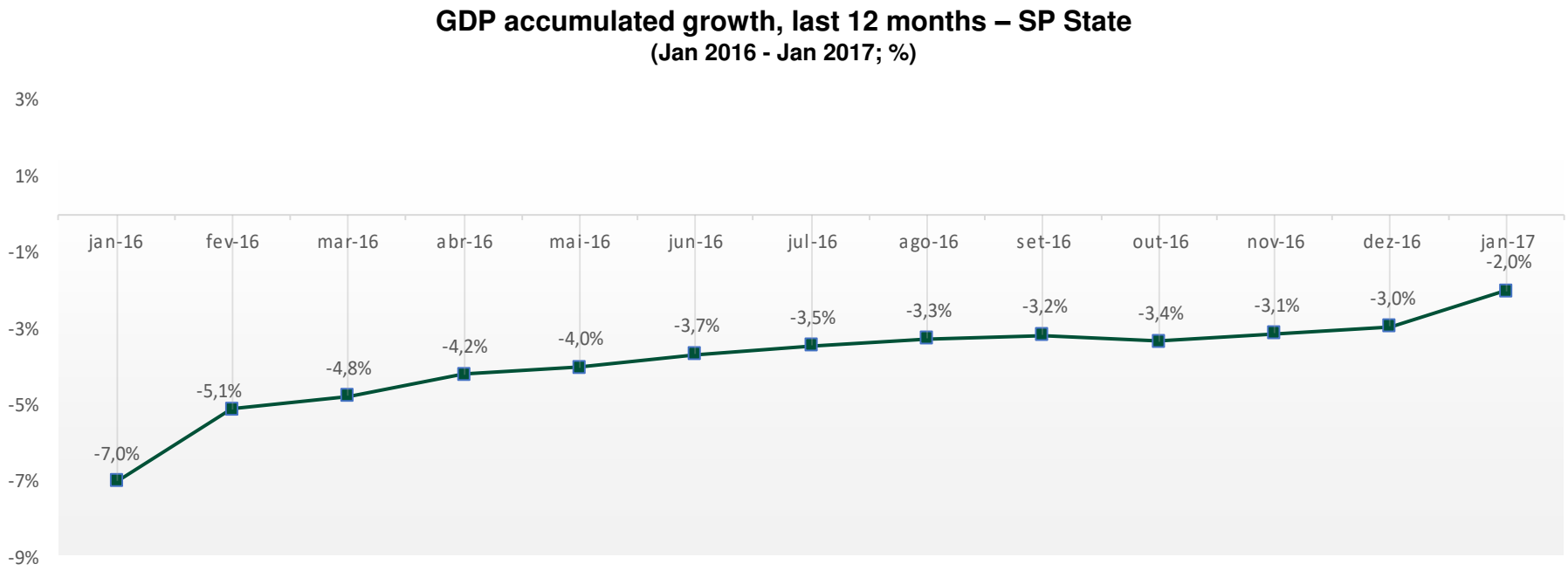


The State of São Paulo represents 28.7% of Brazilian GDP and it is the most populous State of the country. Given its importance in the country's economy, with the economic recovery on a national level, São Paulo is the first city that should be affected by its positive impacts.

 Fonte: IBGE, Brazilian Institute of Geography and Statistic. Population Census 2010; SEADE June 2016

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Accumulated GDP growth in SP State



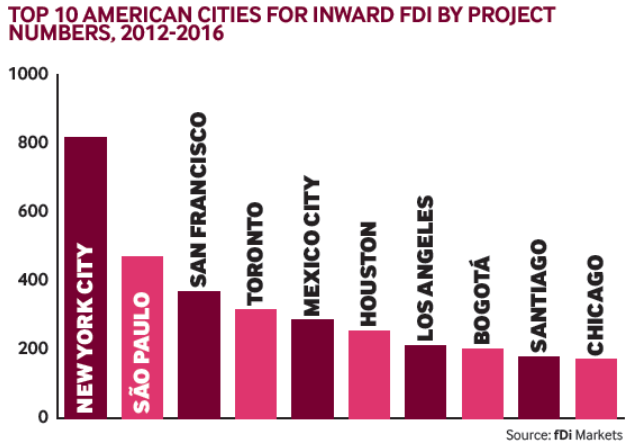
Even though presenting negative growth, it is possible to observe that the graph present a positive slope curve – a reflection of the turning point that the economy is passing through.

 Fonte: SEADE, June 2016

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Projections for São Paulo

According to fDi Intelligence, São Paulo is the second city of the Americas that received the most foreign direct investment between 2012-2016. Projections of the near future is positive – São Paulo city is ranked 9º in the "American Cities of the Future 2017/2018" and it is in first place when in comes to Latin American cities.



TOP 10 OVERALL AMERICAN CITIES OF THE FUTURE 2017/18

RANK	CITY	STATE	COUNTRY
1	New York	New York	US
2	San Francisco	California	US
3	Houston	Texas	US
4	Toronto	Ontario	Canada
5	Montreal	Quebec	Canada
6	Vancouver	British Columbia	Canada
7	Boston	Massachusetts	US
8	Atlanta	Georgia	US
9	São Paulo	São Paulo	Brazil
10	Sunnyvale	California	US

TOP 10 OVERALL LATIN AMERICAN CITIES OF THE FUTURE 2017/18

RANK	CITY	STATE	COUNTRY
1	São Paulo	São Paulo	Brazil
2	Querétaro	Querétaro	Mexico
3	Mexico City	Distrito Federal	Mexico
4	Santiago	Chile	Chile
5	Bogotá	Cundinamarca	Colombia
6	Buenos Aires	Buenos Aires	Argentina
7	San Luis Potosí	San Luis Potosí	Mexico
8	Monterrey	Nuevo Leon	Mexico
9	San Jose	Costa Rica	Costa Rica
10	Panamá City	Panama	Panama

Projections of FDI in São Paulo is an important indicator as it reflects positive perspective of international market for the city for the following years.

 Fonte: fDi Intelligence

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Conclusions

- Brazil has passed through na economic recession over the last couple of years, with a great increase in inflation and interest rates. The year of 2017 has shown increase of results and with more positive perspective for the near future;
- São Paulo still remains the most populous and most relevant economy of the country. The city is one of the main foreign direct investment hubs in the Americas and ranked number 1 within Latin American cities;
- With the economy in the recoverying process, it is expected a direct and faster reflect in São Paulo city, when compared to other Brazilian cities. This fact will directly impact the tourism Market of the city (especially the business and event tourism.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

3 Market Analysis

- Tourism in Brazil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Tourism in Brazil

The Travel and Tourism industry in Brazil has been growing over the last years. The Market had a boost from the sport events hosted – World Cup and Olympics – with millions of tourists coming from all around the world. The total revenue generated by this sector in Brazil in 2011 was USD110.5 Billions, with a compound average growth of 7.8$ from 2011 to 2015.

Travel and Tourism Industry Value in Brazil 2011-2015 (USD)

ANO	USD BILHÕES	
2011	82.0	
2012	89.3	+8.9%
2013	96.4	+8.0%
2014	104.3	+8.2%
2015	110.5	+5.9%

TCCA: 7.8%

Travel and Tourism Industry Segmentation in Brazil in 2015 (USD, %)

GEOGRAFIA	2015	%
United States	1,308	77.5
Canada	125.9	7.5
Brazil	110.5	6.6
Mexico	59.9	3.6
Resto of Americas	82.9	4.9

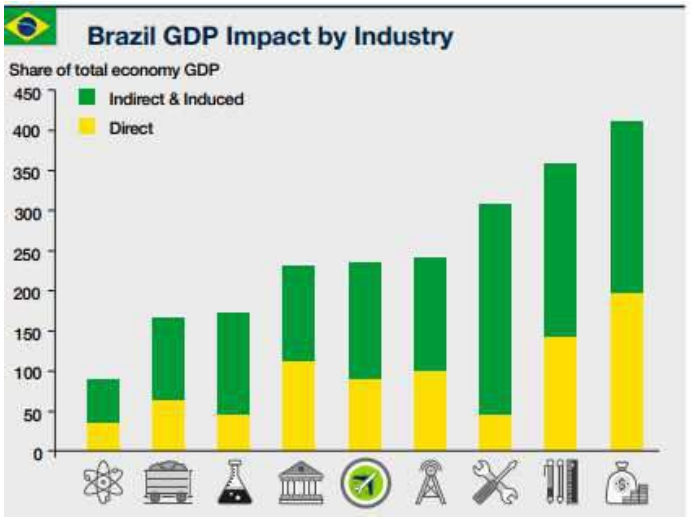
Brazil is positioned in third place when it comes to the its representation in the Travel and Tourism industry in the Americas. United States represents 77.5%, Canada 7.5% and Brazil represents 6.6%.

Fonte: Marketline 2016; TCCA: Taxa Composta de Crescimento Anual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Tourism impact in GDP

The Travel and Tourism sector has generated USD 209 bllion, representing almost 10% of total GDP in 2014, based in direct, indirect and inducted revenue.



GDP, 2014 ($US billion, 2014 prices)

	Direct	Indirect + Induced	Total	% Total Economy
Agriculture	147	215	361	16.6%
Mining	70	120	191	8.7%
Chemicals Manufacturing	36	109	145	6.7%
Automotive Manufacturing	32	212	244	11.2%
Retails (without wholesale)	131	600	731	33.5%
Financial Services	165	181	347	15.9%
Banking	94	110	204	9.3%
Education	123	194	317	14.5%
Travel & Tourism	77	132	209	9.6%

The sector has a higher impact in GDP than the banking and mining industry, which representes 9.3% and 8.7%, respectively.

 Fonte: WTTC 2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

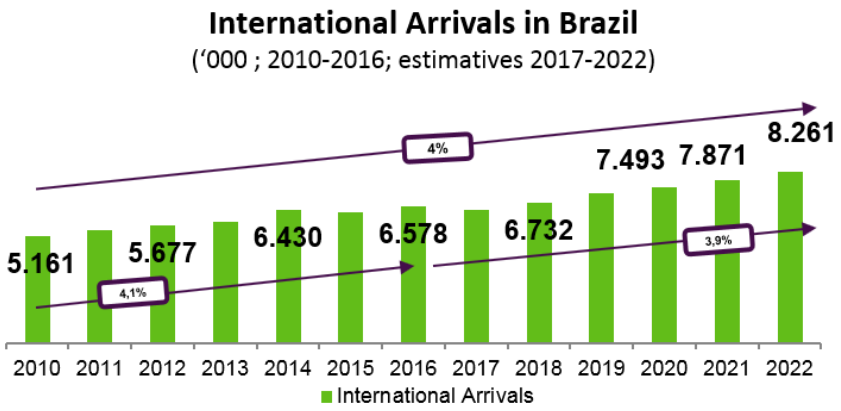
Tourism tendencies in Brazil

From1995 to 2014 the Travel and Tourism industry have expanded 61% whereas Brazil economy has expanded 89%. Though the forecasting is promising – the industry is expected to have na average growth of 3.1% over the next years, whereas total GDP is expected to grow 2.8% (adjusted to inflation) – at a higher rate than the average of the country's growth.

 Fonte: WTTC 2015

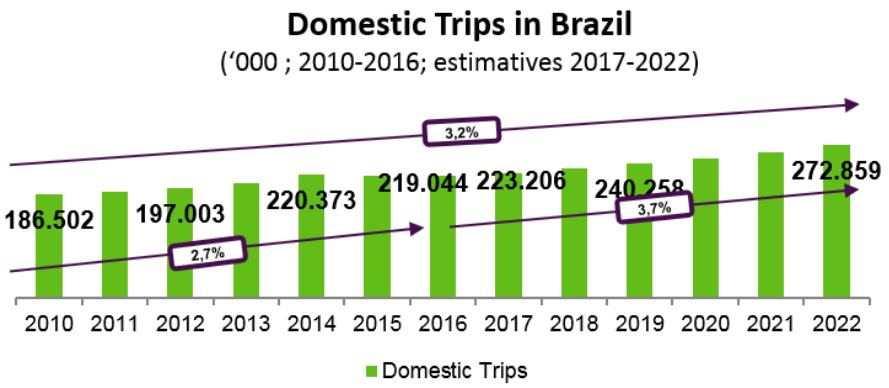
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

International and domestic flow



Domestic trips have been increasing in an annual average rate of 3% over the last 7 years. According to Euromonitor, this rate is projected to increase to 4% until 2022.

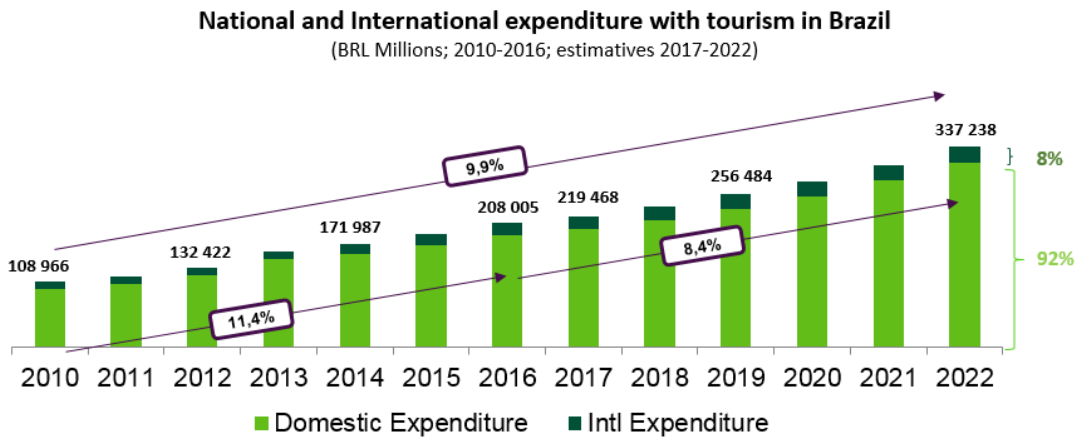
In regards to international arrivals in Brazil, average annual growth rate has been about 4% since 2010, and it is projected to be maintained at same levels until 2022.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

National and International tourism expenditure in Brazil

Tourism expenditure has been increasing an average rate of over 11% year on year in Brazil, from 2010 to 2016, and projected to grow in a rate of over 8% until 2022.

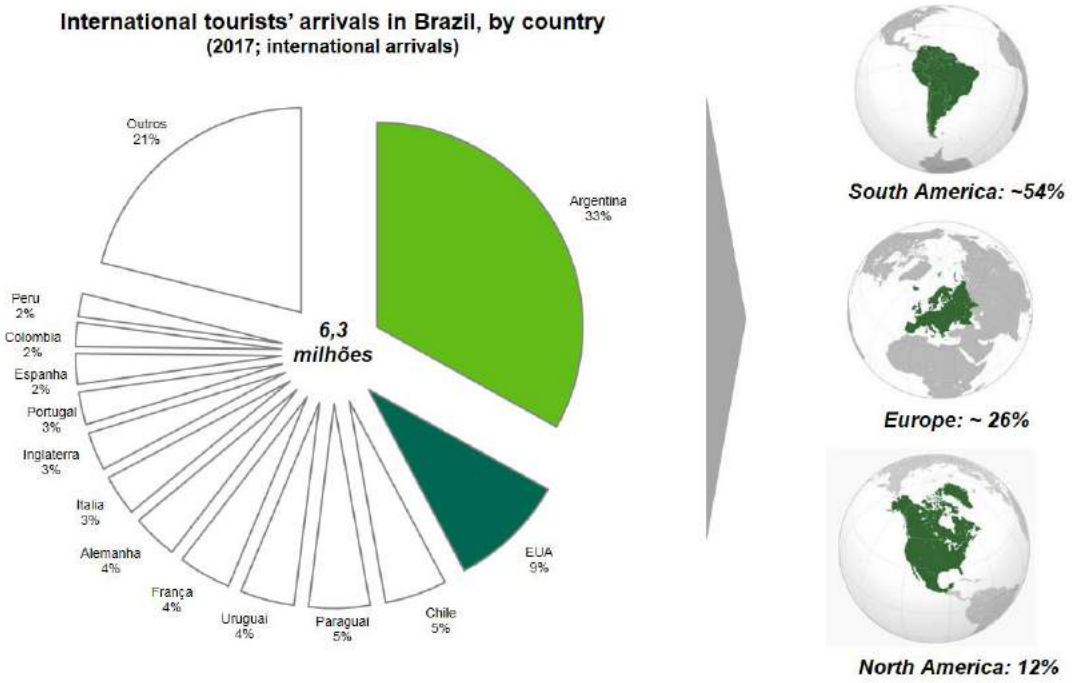


It is possible to observe the substantial importance of Brazil's domestic market for the tourism sector, given that generates an average of 92% of total expenditure in this sector.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

International tourism market in Brazil

international arrivals accounted for 6.3 million of international tourists arriving in the country. The most representative markets have not changed over the last years - Argentina and USA are in the lead representing 33% and 9% of international tourists, respectively.

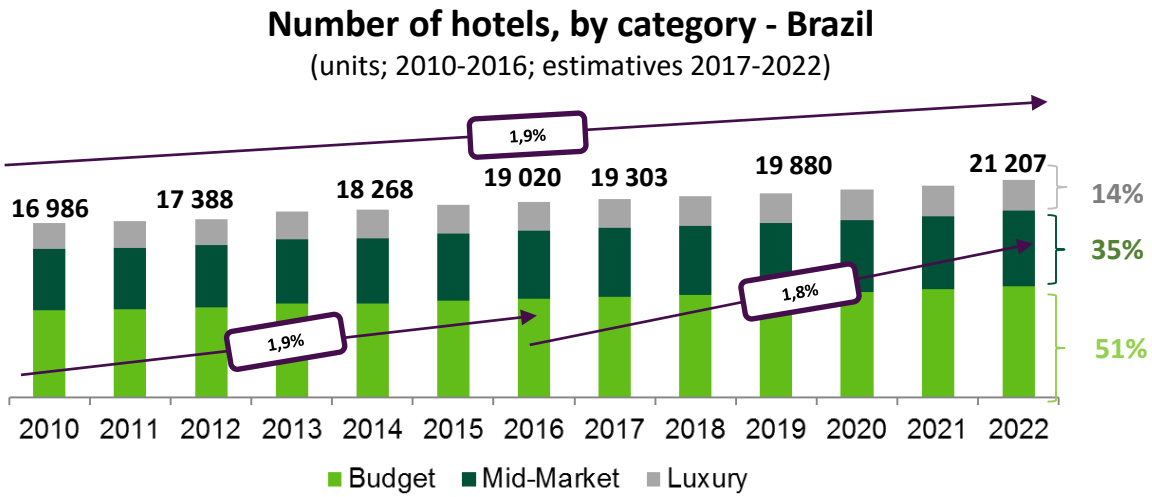


Europe and American continent accounts for over 90% of total international tourist's arrivals in Brazil.

 Fonte: Estatísticas Anuais, Ministério do Turismo

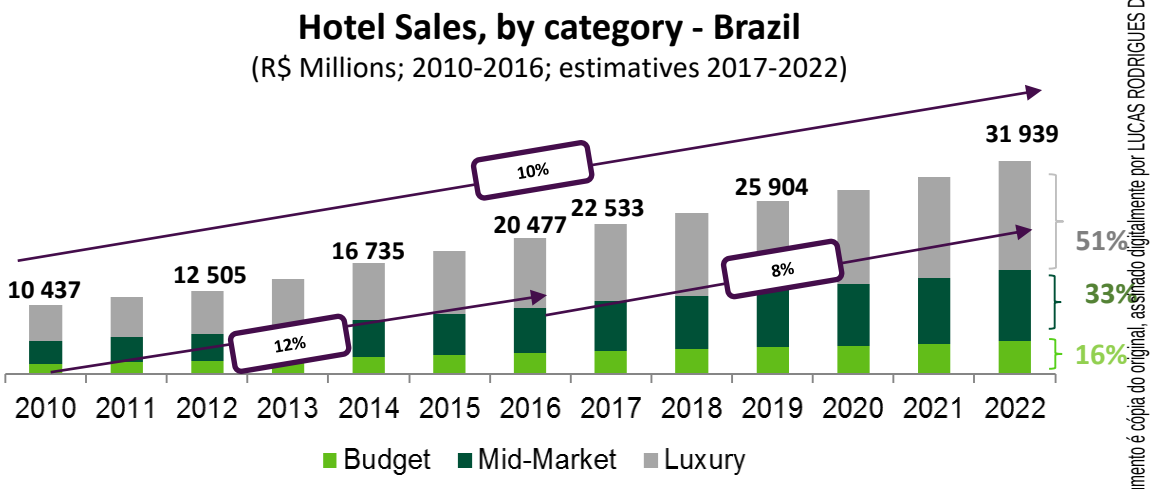
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Hotel supply and sales in Brazil



The Market luxury, which represents 14%, representes about half of the total revenue generated by the hotels.

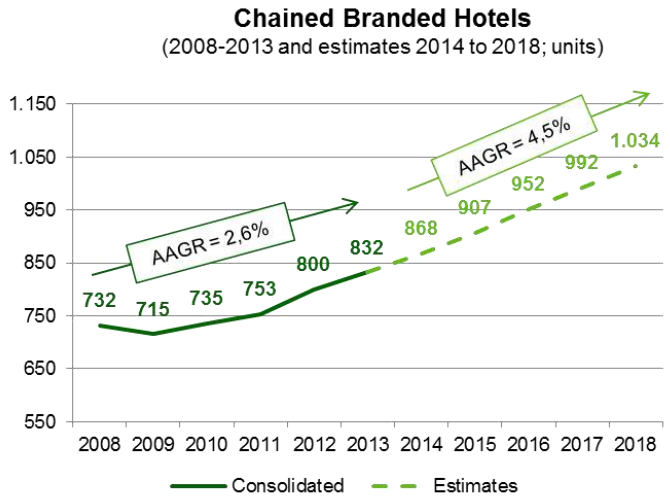
In the other hand, the economic Market, which representes about half of the total supply hotel units in Brazil, represents 16% of total revenues – Na opposite efect.

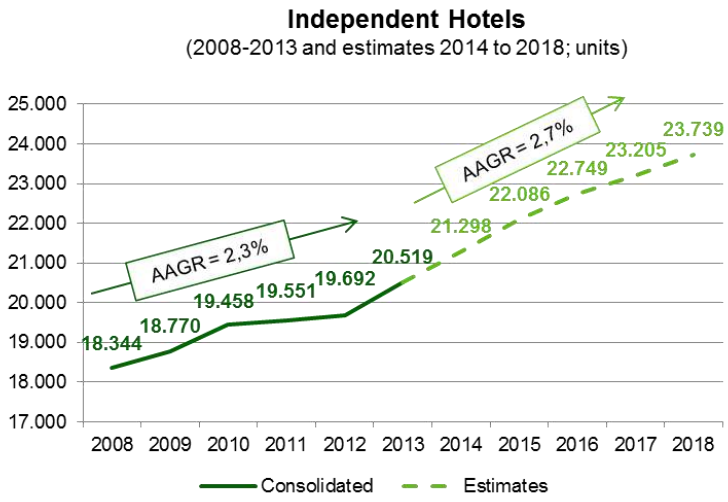


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Independent and hotel chains

Most part of the hotel supply in Brazil consists in family-managed independent hotels. However, projections says that hotel chains tends to grow and take more space in the market within the next following years.





Within this trend, it is expected a higher competitive and more professionalized hotel Market.

Fonte: Euromonitor; TCMA: Taxa Crescente Média Anual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Market potential – market comparables

	Brazil		Argentina		Mexico
Total Area *(Km²)*	**8 514 877**	3x	**2 780 400**	4.3x	**1 958 201**
Population *(2017)*	**208.0 MM**	4.7x	**44.3 MM**	1.6x	**129.2 MM**
GDP *(USD valores constantes, 2016)*	**1.80 TRI**	3.3x	**546 BI**	1.7x	**1.04 TRI**
International Tourist Arrivals *(2015)*	**6.3 MM**	1.10	**5.7 MM**	0.2x	**32.0 MM**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Análise SWOT

Strengths

- The prime location of the asset with easy access and with diversified facilities in its surroundings;
- The internal reestructure of the hotel managment has been presenting positive results, reflecting in its financial results and guest reviews;
- The building struture is unique and irreplicable, in a zone with high entry barrier.

Opportunities

- The continuing process of the hotel reestructure can bring more benefits and diminish ineficiencies;
- Positive projections of the economy for the following years will reflect in a higher touristic flow in the city (especially the corporate market for the city).

Weaknesses

- The product is currently obsolete and in need of refurbishment investments;
- There are high category products in the region with renovated and high Quality of infrastruture;
- The lack of na international brand has a competitive disadvantage for the foregin market;
- The hotel was built as upscale hotel and operates as a midscale. This limits a full operational efficiency.

Threats

- Political uncertainty and corruption scandals can affect negatively the economic future of the country;
- Problems with security resulted from the economic crisis can affect negatively potential tourists to visit.

 Fonte: Business Monitor International 2017 e análise CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

3 Market Analysis

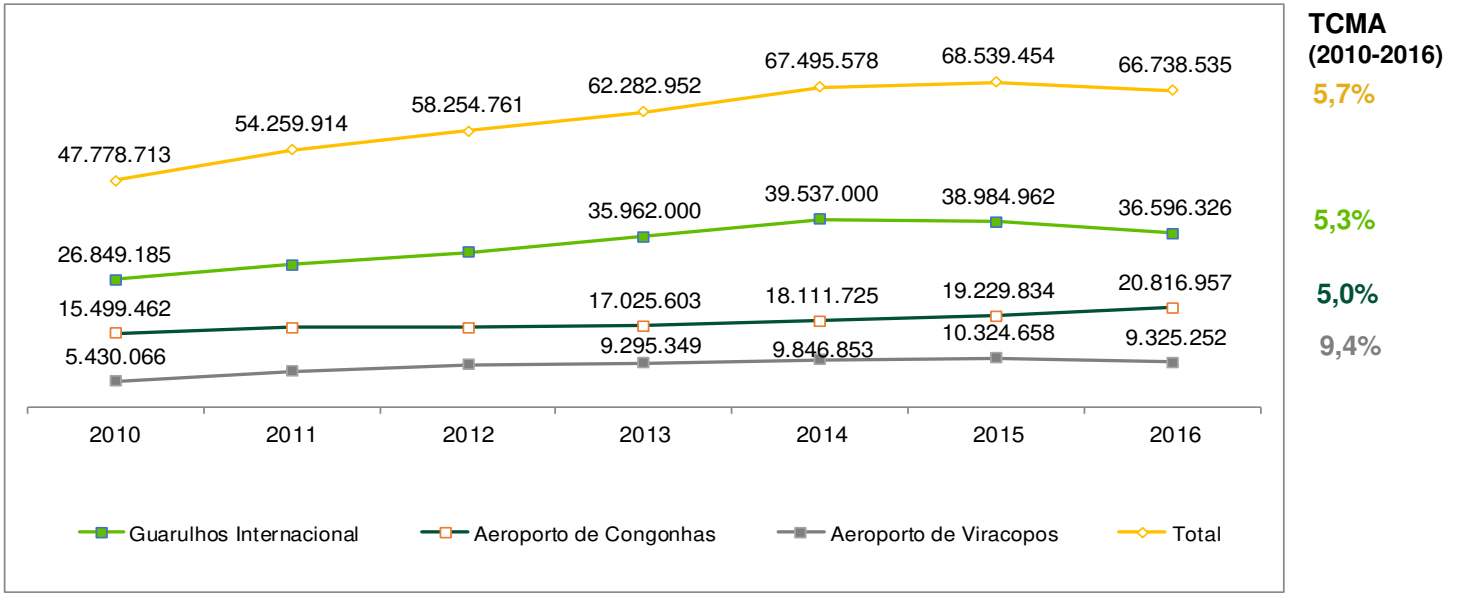
- **Tourism in São Paulo**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Passenger flow in SP Airports

Overall, it is possible to observe through the graph below a constant growth in passenger flow in the main airports of SP, with an average annual growth of 6%. In 2016 we see a slight decrease in total passengers, though given the entire macroeconomic context, it is possible to see the flow of passenger was maintained relatively well.

Passenger Flow in the main Airports in São Paulo
(2010-2016; número de passageiros)



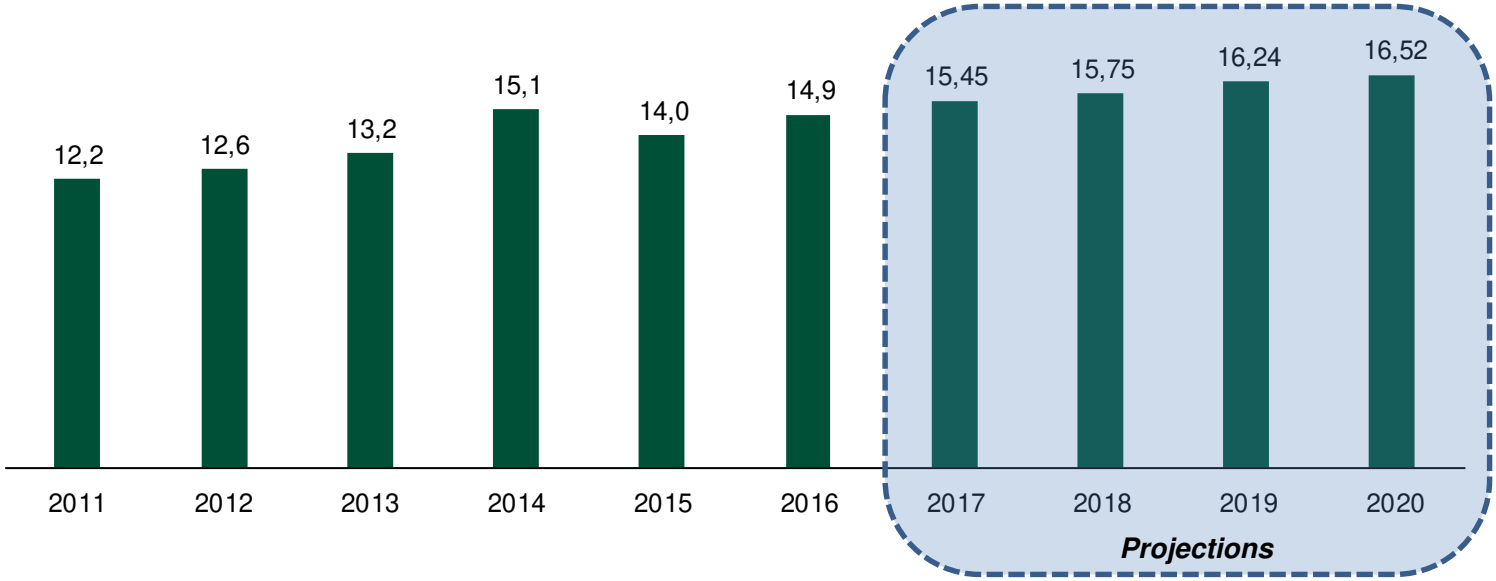
Nota: O número total de passageiros contabiliza o fluxo total (embarque e desembarque) TCMA = Taxa crescente média anual

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

São Paulo Tourism

The market has contracted in the last couple of years, especially due to the economic crisis that the country has been facing, impacting directly in the touristic market.

Historic and Projections of Touristic Demand in São Paulo
(2011-2020; millions)



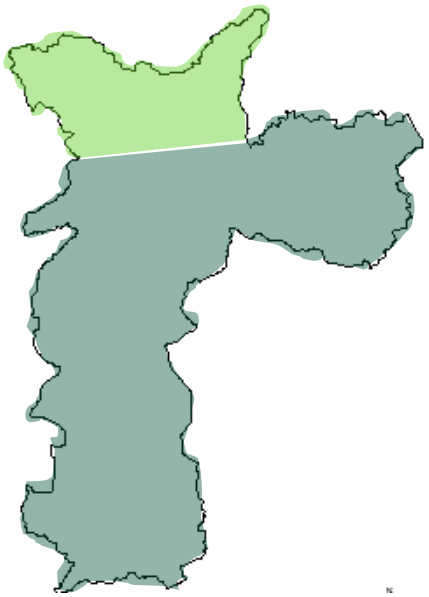
However it is possible to observe that the projections of the following years are positive with a average growth of 2% / year in the next 5 years.

 Fonte: SPTuris

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Tourist profile São Paulo

De 2010 a 2015 podemos observar uma mudança de comportamento da demanda em relação à origem dos hóspedes em SP. O mercado internacional, que antes representava 15-20%, cresceu para 35% em 2014 e 2015.



14,9 milhões

17% Internacional

- Estadia média: 4 dias
- Gasto médio diário: R$484

- ✓ Argentina
- ✓ Estados Unidos
- ✓ França
- ✓ Alemanha
- ✓ Espanha

83% Nacional

- Estadia média: 3 dias
- Gasto médio diário: R$ 180

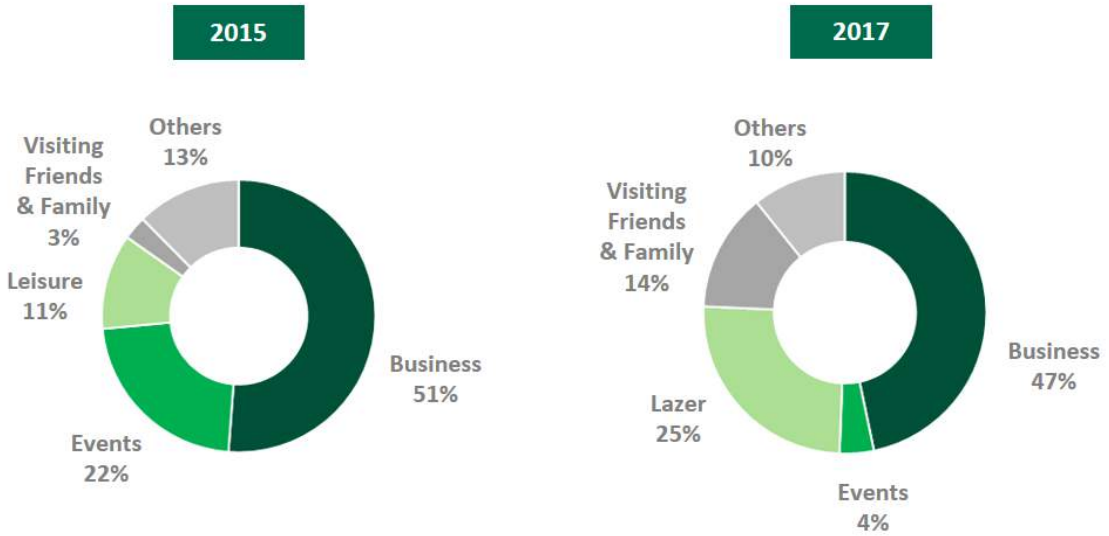
- ✓ São Paulo Interior
- ✓ Rio de Janeiro
- ✓ Santa Catarina
- ✓ Paraná
- ✓ Rio Grande do Sul

Fonte: Observatório do Turismo 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Main purposes to travel to São Paulo

According to the reports released by SP Turis, the business segment has been maintained relativaly stable with 50%, being the main purpose of travel to São Paulo.



In the other hand, ot is possible to observe na importante drop in the Events Market – one of the main reasons was the economic crisis – and an important increase in Family & Friends visits.

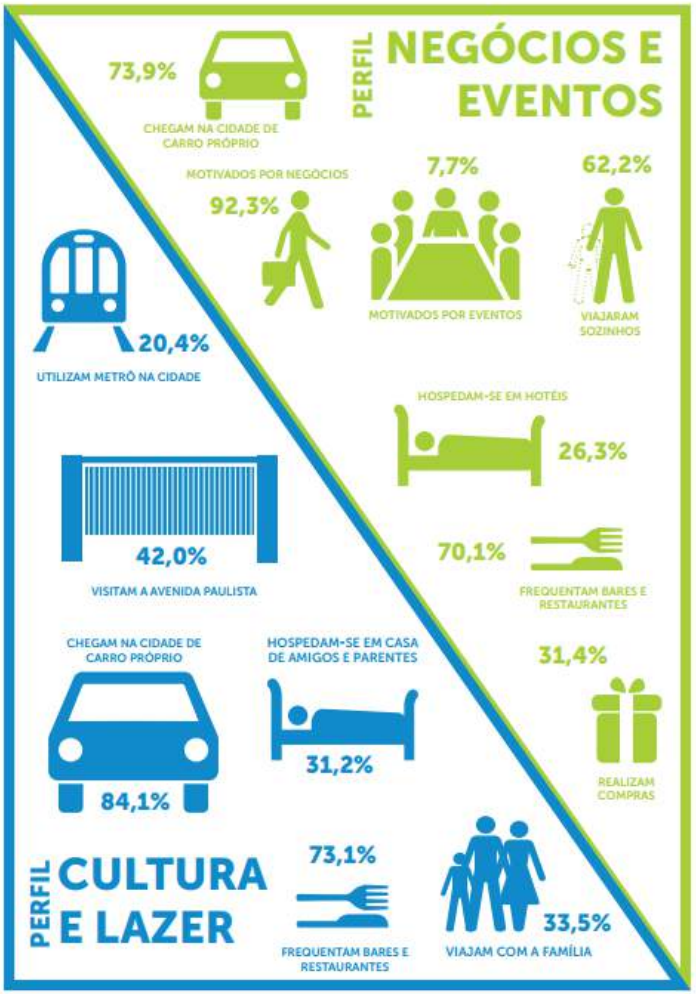
 Fonte: Observatório do Turismo 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

2015 vs. 2017 Visitor profile

2015

2017



Pesquisa de Demanda Turística. Observatório de Turismo, SPTuris, 2015.

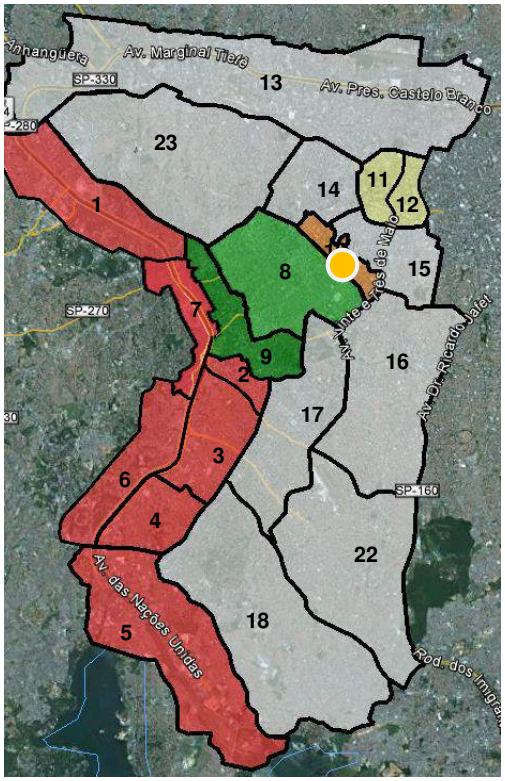
Fonte: Observatório do Turismo 2015, 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Office market in SP

5 main office regions in São Paulo:

- **Marginal Pinheiros –** Main access highway of the city and importante growth vector in the office Market towards South. The region is made by new corporate enterprises and urban systems.
- **Jardins –** One of the richest region of the city with a high Quality of corporate buildings. There is a shortage of land are for development.
- **Paulista –** One of the most importante áreas of the city, with a high cultural significance and importante companies presente in the área. It has been the economic and financial hub in the past, though nowadays has lost some of its Market to the new developed áreas such as Faria Lima and Berrini
- **Center** – Historical center of the city, still maintain some State institutions. There has been future plans for revilization.
- **Others** – Relevant regions with less business intensity.



Project

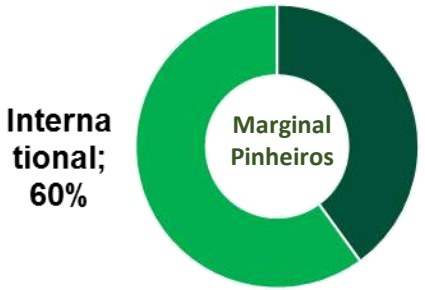
N°	Office Regions
	MARGINAL PINHEIROS
1	Cidade Universitária
2	Vila Olímpia
3	Berrini - Chucri Zaidan
4	Chac. Sto. Antonio
5	João Dias - Jurubatuba
6	Morumbi
7	Cidade Jardim
	JARDINS
8	Itaim - Pinheiros
9	Faria Lima - JK
	PAULISTA
10	Paulista
	CENTRO
11	Novo
12	Velho
	OUTROS
13	Marginal Tietê
14	Angélica - Consolação
15	Bela Vista - Liberdade
16	Paraiso - São Judas
17	Moema - Campo Belo
18	Santo Amaro - Interlagos
19	Morumbi
20	Zona Leste
21	Zona Norte
22	Jabaquara
23	Perdizes - Pinheiros

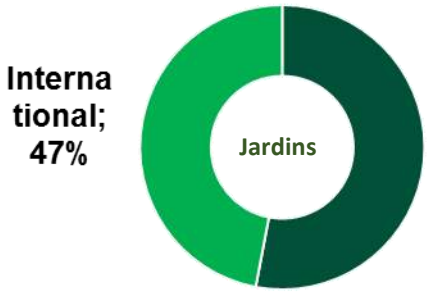
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

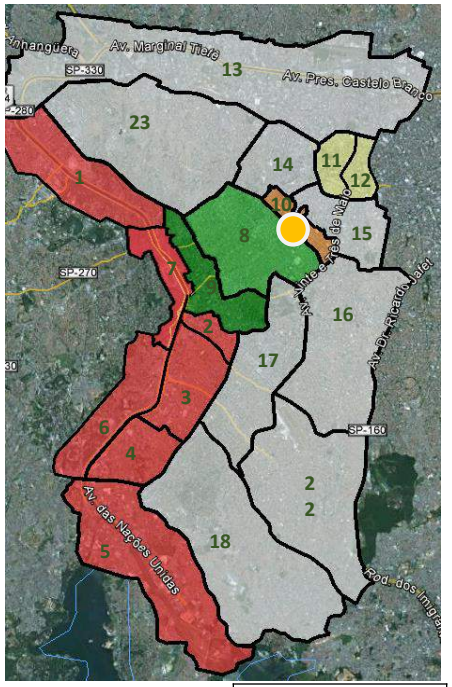
Office distribution and companies profile

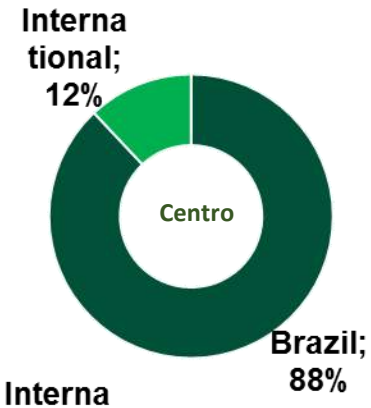
The international Market composes an importat part of the corporate demand depending on the region of the city. Follows below the main office regions with its domestic and international composition respectively.

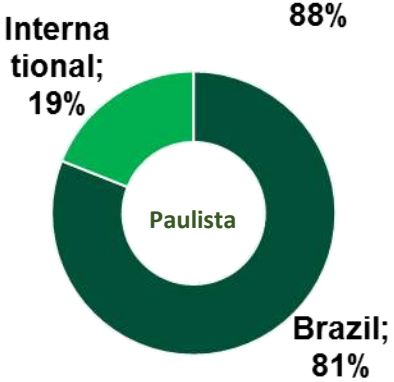
Office Market in São Paulo – International and Domestic companies
(2016)











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Hotel supply in Brazil vs. São Paulo

According to the latest statistics released by IBGE (2011), São Paulo represents almost 20% of the total supply in the country with more than 54.000 rooms. Even though stats varies according to the source, today it is estimated a total of 15-19% of total Brazilian supply (given that there has been a significant increase in supply in other cities in the country, higher than SP).

Number of hotels, rooms and beds in main Brazilian capitals
(2011; nº e %)

Main municipalities of State Capitals	Accommodation units		Rooms		Beds	
	Total	Market Share %	Total	Market Share%	Total	Market Share %
Total	5 036	100	250 284	100	373 673	100
São Paulo	**972**	**19.3**	**54 065**	**21.6**	**73 488**	**19.7**
Rio de Janeiro	429	8.5	31 594	12.6	45 416	12.2
Salvador	358	7.1	15 666	6.3	22 366	6.0
Belo Horizonte	291	5.8	13 353	5.3	19 031	5.1
Fortaleza	280	5.6	12 188	4.9	19 745	5.3
Florianópolis	254	5.0	10 098	4.0	20 060	5.4
Curitiba	242	4.8	12 780	5.1	19 083	5.1
Brasília	222	4.4	11 980	4.8	19 216	5.1
Natal	212	4.2	11 455	4.6	19 532	5.2
Porto Alegre	190	3.8	10 284	4.1	14 625	3.9
Outros	1 586	31.5	66 821	26.7	101 111	27.0

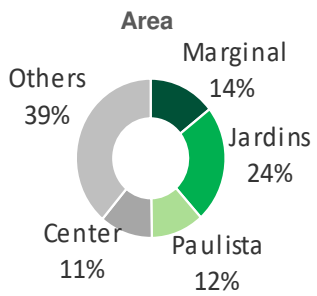
Fonte: IBGE, “Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2011”

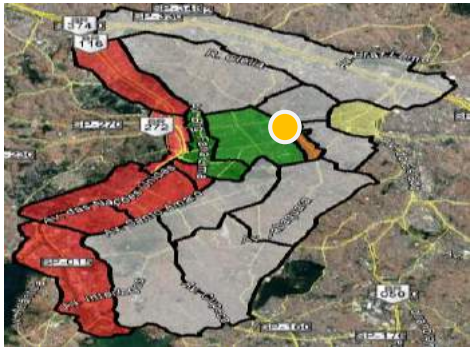
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Hotel supply

It is possible to observe that the concentration of hotels follows the expansion flow of the city. Marginal region is a relatively new corporate área where new hotel developments have been developed over the last years.

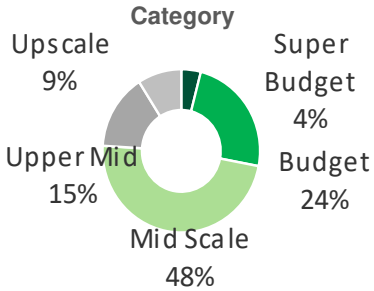
Hotel supply in São Paulo





Área	Un.	UHs
Marginal	29	7.361
Jardins	48	7.571
Paulista	23	4.712
Centro	23	3.467
Outros	78	13.601

Project



Today, the Center region have a less concentration, whereas áreas with a high corporate and shopping appeal (such as Jardins and Paulista) have a higher hotel volume.

It is possible to observe a higher concentration of Midscale and Budget hotels, which representes around 75% of the total supply..

Rede Internacional	Redes de porte grande Internacional
Rede Nacional	Redes com mais de 10 hotéis Brasileiras
Rede Familiar	Redes com até 10 hotéis
Independente	Donos com um único hotel

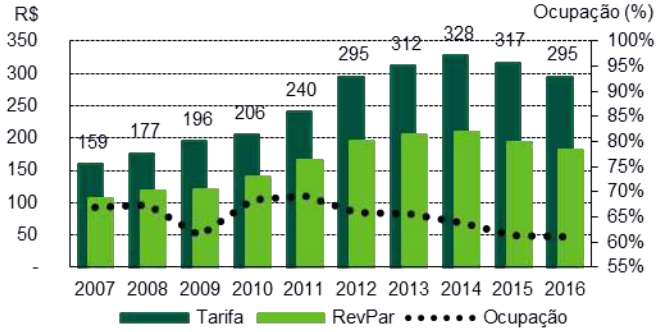
Para efeito de análise de oferta, utilizamos a amostra coletada pela CBRE, onde totaliza 36.712 quartos e 201 unidades hoteleiras (2017).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

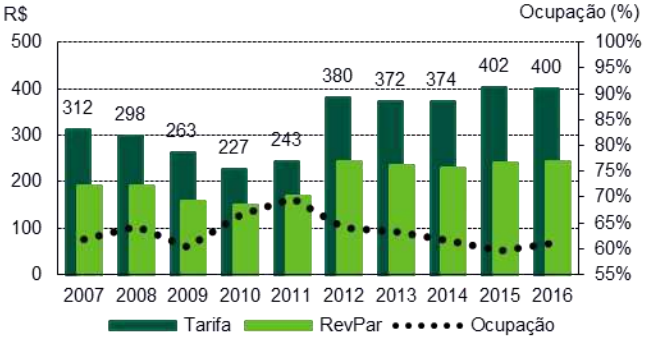
Hotel Performance in São Paulo

De acordo com informações da SP Turis, é possível observar que em geral a performance da hotelaria em São Paulo tem crescido na última década, porém nos últimos anos veio a entrar em declínio. É importante pontuar que mesmo em situação desfavorável, as ocupações nunca passaram abaixo de 60% na década analisada.

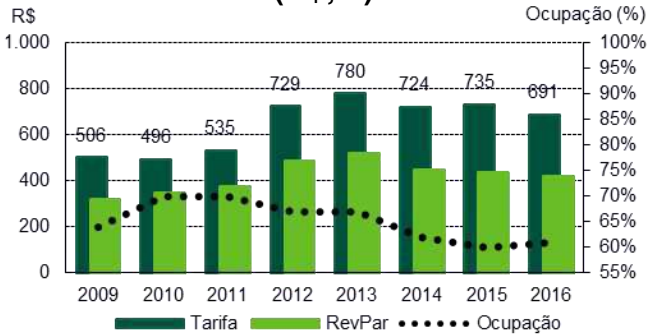
Performance hoteleira Geral – São Paulo (R$;%)



Performance hoteleira Luxo – São Paulo (R$;%)

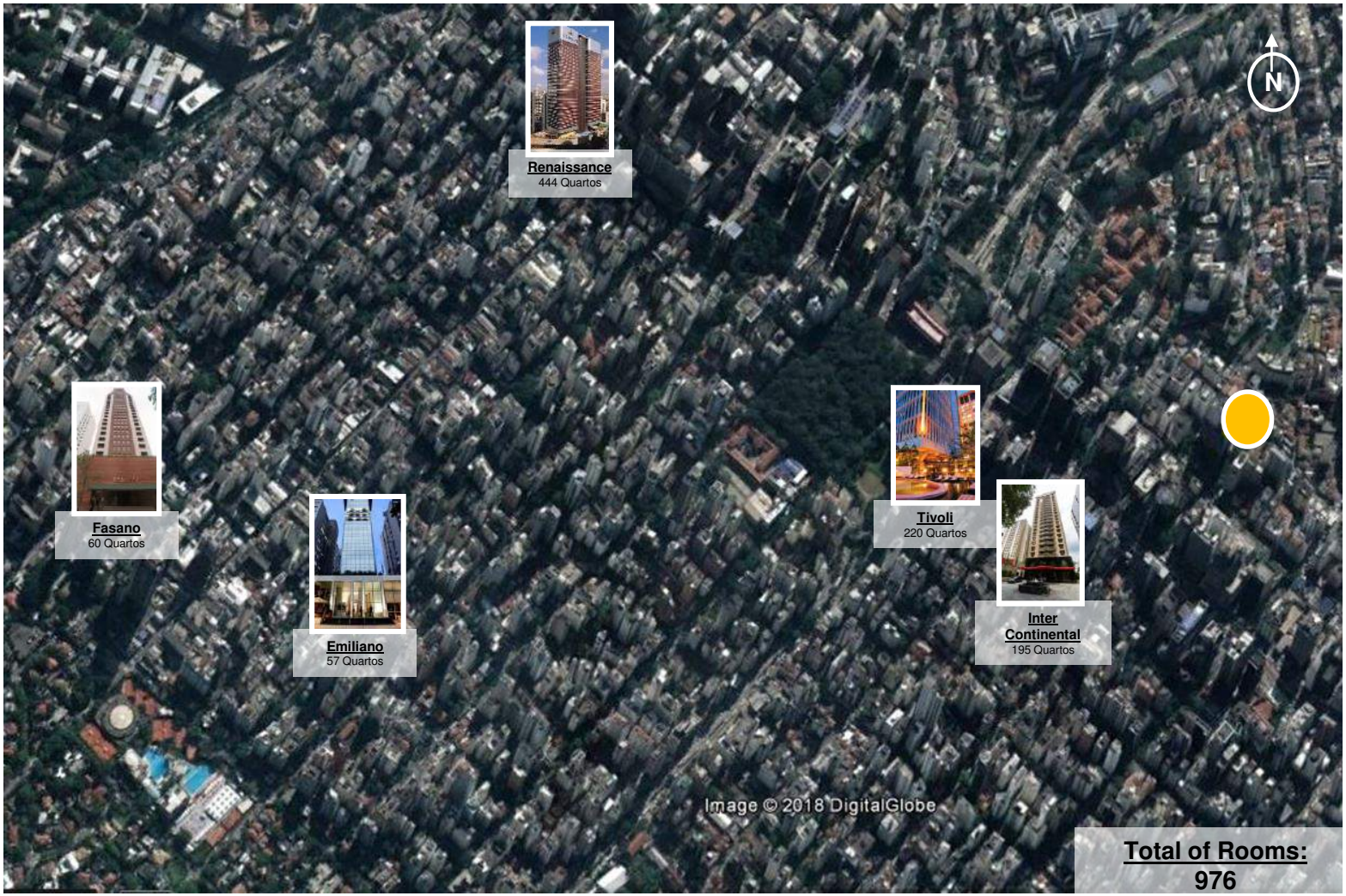


Performance hoteleira Superluxo – São Paulo (R$;%)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Competitive Set for potential positioning

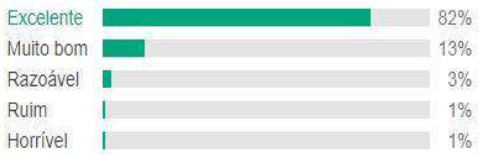


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Fasano

Feedback dos hóspedes

(Trip Advisor)



Description

Location	R. Vitório Fasano, 88 - Jardins
Hotel Chain	Fasano
Quantity of Rooms	60
Service/ Equipment	There is a restaurant and a bar, it offers a heated indoor swimming pool, sauna and steam room, 2 Japanese ofurô bathtubs, a Spa with 5 treatment rooms, fitness center with personal trainer services and beauty services.
Event Rooms Area	a meeting room (max. 100 people), 4 business centers (max. 35 people per room).
Opening Year	2003
Last Year of Refurbishment	2017
Website	http://www.fasano.com.br/hoteis/fasano-sao-paulo

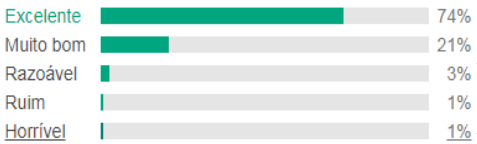
 Source: website, www.booking.com.br, www.tripadvisor.com.br, hotel interviews and online research.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

InterContinental

Feedback dos hóspedes

(Trip Advisor)



Description

Location	Alameda Santos, 1123 - Jardim Paulista
Hotel Chain	InterContinental Group
Quantity of Rooms	195
Service/ Equipment	There is a bar in the lobby of the hotel and restaurant, outside pool, sauna, jacuzzi and spa.
Event Rooms Area	9 Rooms with a maximum capacity of 950 PAX
Opening Year	1998
Last Year of Refurbishment	2013
Website	ttps://www.ihg.com/intercontinental/hotels/pt/pt/sao-paulo/saoha

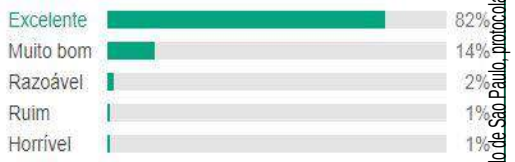
Source: website, www.booking.com.br, www.tripadvisor.com.br, hotel interviews and online research.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Emiliano

Feedback dos hóspedes

(Trip Advisor)



Description

Location	Rua Oscar Freire, 384 - Jardim Paulista
Hotel Chain	Emiliano
Quantity of Rooms	57
Service/ Equipment	A Spa with Turkish bath pool, Ofuro baths, fitness center, massage treatments and beauty services, an Italian restaurant and 2 bars.
Event Rooms Area	3 meeting rooms
Opening Year	2001
Last Year of Refurbishment	2009
Website	https://emiliano.com.br/

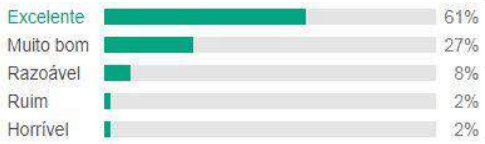
Source: website, www.booking.com.br, www.tripadvisor.com.br, hotel interviews and online research.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Tivoli

Feedback dos hóspedes

(Trip Advisor)



Description

Location	Alameda Santos, 1437 - Cerqueira César
Hotel Chain	Minor Group
Quantity of Rooms	220
Service/ Equipment	heated outdoor swimming pool, a Spa (with 9 treatment rooms all equipped with sauna), 2 restaurants, a lobby bar and a fitness center.
Event Rooms Area	11 meeting rooms (maximum of 1,100 people)
Website	https://www.minorhotels.com/pt/tivoli/tivoli-mofarrej-sao-paulo
Opening Year	2009
Last Year of Refurbishment	2016
Other information	The Vintetres provides high-end cuisine with a panoramic view over Avenida Paulista; the Bistrô is a more relaxed and informal venue with French / Brazilian cuisine.

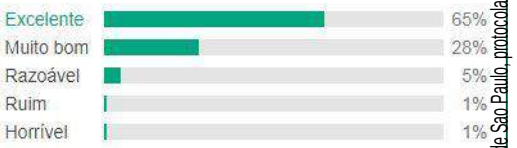
Source: website, www.booking.com.br, www.tripadvisor.com.br, hotel interviews and online research.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Renaissance

Feedback dos hóspedes

(Trip Advisor)



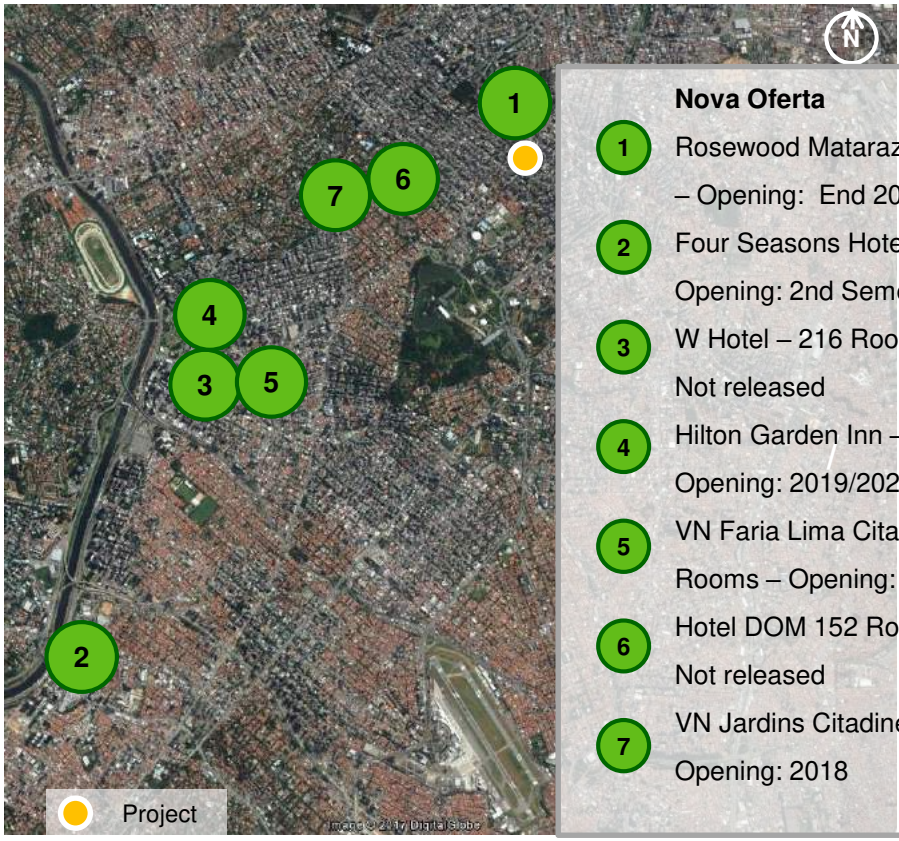
Description

Location	Alameda Santos, 2233 - Cerqueira César
Hotel Chain	Marriott
Quantity of Rooms	444
Service/ Equipment	a Spa with several therapies and treatments, steam room and fitness center; a restaurant based on contemporary cuisine with Brazilian influences; a lounge and sushi bar, sandwiches or snack meals, a club and an outdoor pool.
Event Rooms Area	9
Opening Year	1997
Last Year of Refurbishment	2016
Website	https://renaissance-hotels.marriott.com/renaissance-sao-paulo-hotel

 Source: website, www.booking.com.br, www.tripadvisor.com.br, hotel interviews and online research.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS ROCHA E ES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

New hotel shupply

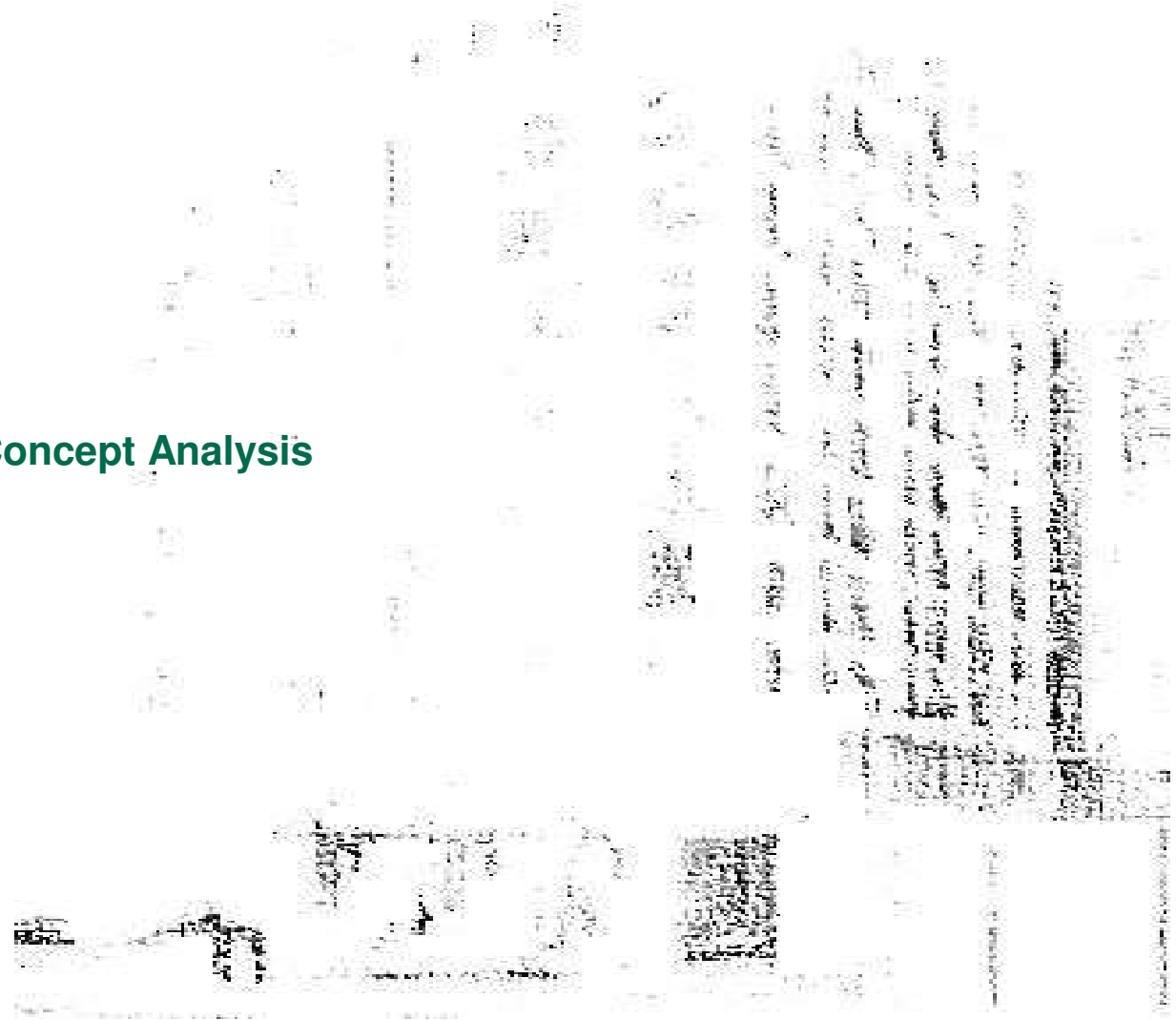


Nova Oferta

1. Rosewood Matarazzo – 151 Rooms – Opening: End 2018
2. Four Seasons Hotel – 254 Rooms – Opening: 2nd Semester 2018
3. W Hotel – 216 Rooms – Opening: Not released
4. Hilton Garden Inn – 170 Rooms – Opening: 2019/2020
5. VN Faria Lima Citadines – 122 Rooms – Opening: 2020
6. Hotel DOM 152 Rooms – Opening: Not released
7. VN Jardins Citadines – 92 Rooms – Opening: 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

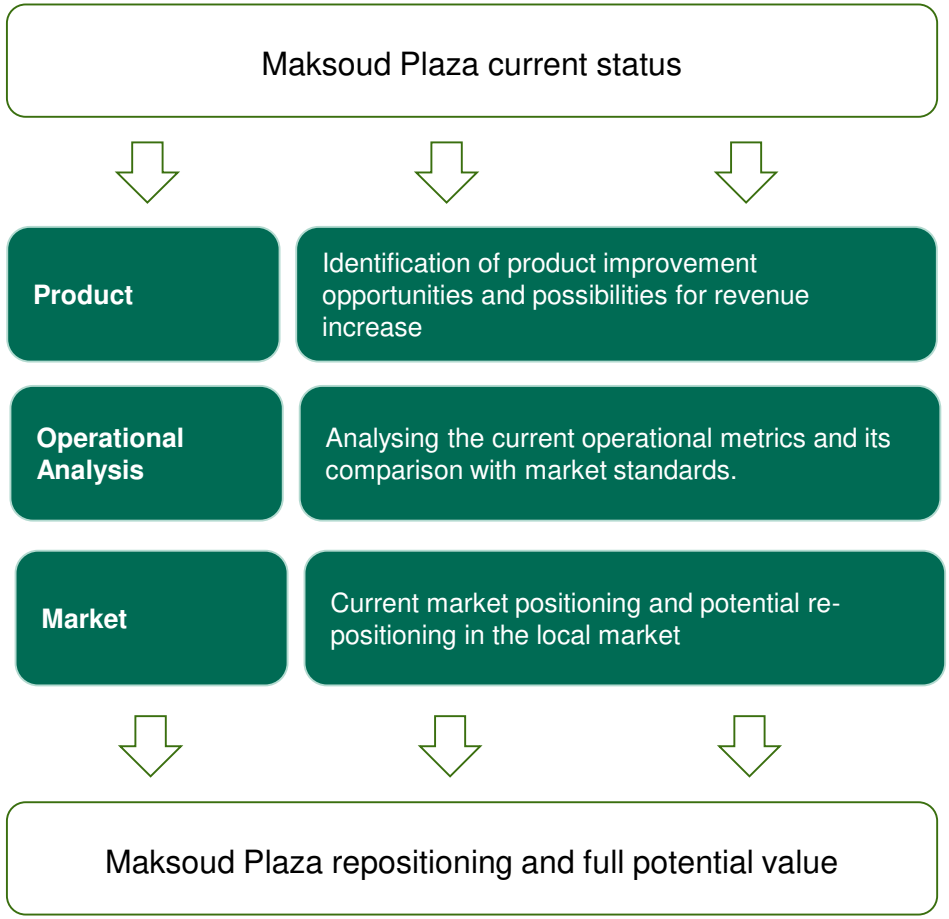
4 Hotel Concept Analysis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Concept Analysis

The concept analysis consists on critical overview of the current operational characteristics and it will be use to fuel an exercise of repositioning the hotel and understand its full potential. This analysis can be summarized by the following diagram:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Changes in Management

Important changes have been made in the hotel since new management took over. Since 2014, Maksoud Plaza Hotel have been passing through structural changes, which can be seen in its results. Main changes occurred in 2016/2017 can be seen below:

- Change in the executive team;
- Restructure of the leading operational team;
- Restructure of the Human Resources procedures and strategies;
- Investments in trainings for hotel staff and executives;
- Investments in different marketing and advertisement strategies, partnerships, change in Revenue Management software;
- Investment in technology, maintenance of infrastructure areas and FF&E;
- Change in the physical space of the back office (optimization of efficiency);
- Ramp up of Frank Bar;
- Peak and the termination of the nightclub located in the rooftop of the hotel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

fls. 3079

Product

After the meeting with Maksoud Executive Team, we have been informed that many action and strategic plans have already been taken place, with the focus of maximize revenue generation and the increase of hotel efficiency. Nonetheless, follows below some areas of the hotel that we recommend to revise:

- **Room** – There are already a large amount of rooms available, therefore it is not advisable to increase it;
- **Meeting rooms** – it might be reasonable to change its reconfiguration/ change use of some rooms. Occupancy rates are below 20%;
- **Retail stores** – maximize its revenue through partnerships with stores and cobranding;
- **Kitchens** – optimize kitchen usage;
- **Rooftop** – shall be rented to a bar or restaurant with high level promotion experience;

The analysis of the Maksoud performance must take into consideration, that this hotel was built as upscale hotel and today operates as a midscale. This difference between the product infra-structure and its market positioning limits operational efficiency. Top levels of efficiency will only be achieved when the gap between the product and the market positioning is reduced.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Operational Analysis

Total revenues have doubled in 2016 when compared to previous year and has been maintained in the following year of 2017.

	2016		2017	
REVENUES				
Rooms	R$ 30.404.434	50%	R$ 31.519.171	51%
Food & Beverage	R$ 11.869.532	20%	R$ 12.487.018	20%
Meetings & Conventions	R$ 15.525.482	26%	R$ 15.546.297	25%
Others	R$ 2.855.736	5%	R$ 1.935.266	3%
Total Revenues	**R$ 60.655.184**	**100%**	**R$ 61.487.752**	**100%**

It is possible to observe that revenue streams have been maintained proportionally the same. It is within Market average, given the current positioning and size of the hotel.

**Data received from Maksoud Plaza and adapted to CBRE model*

fls. 3080
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Operational Analysis

On another hand, expenses of the hotel has been relatively high when compared to market average, as it follows below:

	2016		2017	
DEPARTMENTAL EXPENSES				
Rooms	R$ 11.368.247	37%	R$ 12.810.437	41%
Food & Beverage	R$ 9.550.503	80%	R$ 10.036.141	80%
Meetings & Conventions	R$ 4.040.022	26%	R$ 3.806.865	24%
Others	R$ 973.144	34%	R$ 1.015.056	52%
Total Department Expenses	**R$ 25.931.916**	**43%**	**R$ 27.668.499**	**46%**
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES				
Administrative and General	R$ 9.491.310	16%	R$ 10.828.175	18%
Marketing	R$ 1.954.934	3%	R$ 2.871.362	5%
Utility Costs	R$ 4.756.658	8%	R$ 4.917.875	8%
Property Operation and Maintenance	R$ 10.441.549	17%	R$ 11.688.820	19%
Total Undistributed Operating Expenses	**R$ 26.644.451**	**44%**	**R$ 30.306.232**	**50%**

Benchamarks – Hotel Expenses

- Rooms: 20% - 30%;
- F&B: 70% - 80%;
- Meeting & Conventions: 20% a 30%;
- Administrative: 8% - 12%
- Marketing: 4% a 7%;
- Utility Costs: 6% - 7.5%
- Maintainance: 5% - 8%

Note: benchmark values are market averages, these values can vary according to positioning and hotel size;

fls. 3081
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Operational Analysis

TOTAL ROOMS	316
HOTEL CURRENT POSITIONING	Midscale Hotel
STAFF/ROOMS	0.96*

Ratio Staff per room for a Midscale hotel should be **0.5 – 0.7**

According to benchmarks, it is observed that there is an excess of staff per available room. The "Rooms" and "Administrative" department shows an outstanding number of employees when compared to the average of a midscale hotel Market, even for a hotel with a large amount of rooms.

Below it is possible to find average staff per room of departments that are within the range and the ones that have an average outside of the parameters:

Department	Staff	%	Benchmark – Dept Staff/room
Rooms	122	0.40	0.15 – 0.25
F&B	75	0.25	0.15 – 0.25
Events	11	0,04	0.02 – 0.06
Administrative	65	0,21	0.05 – 0.10
Maintaince	12	0,04	0.03 – 0.05
Marketing	15	0,05	0.03 – 0.05
Spa	3	0,01	0.01 – 0.02
TOTAL	303		

**Note: The hotel has been built as a luxury hotel and therefore its structural configuration naturally requires a larger amount of staff to its operations.*

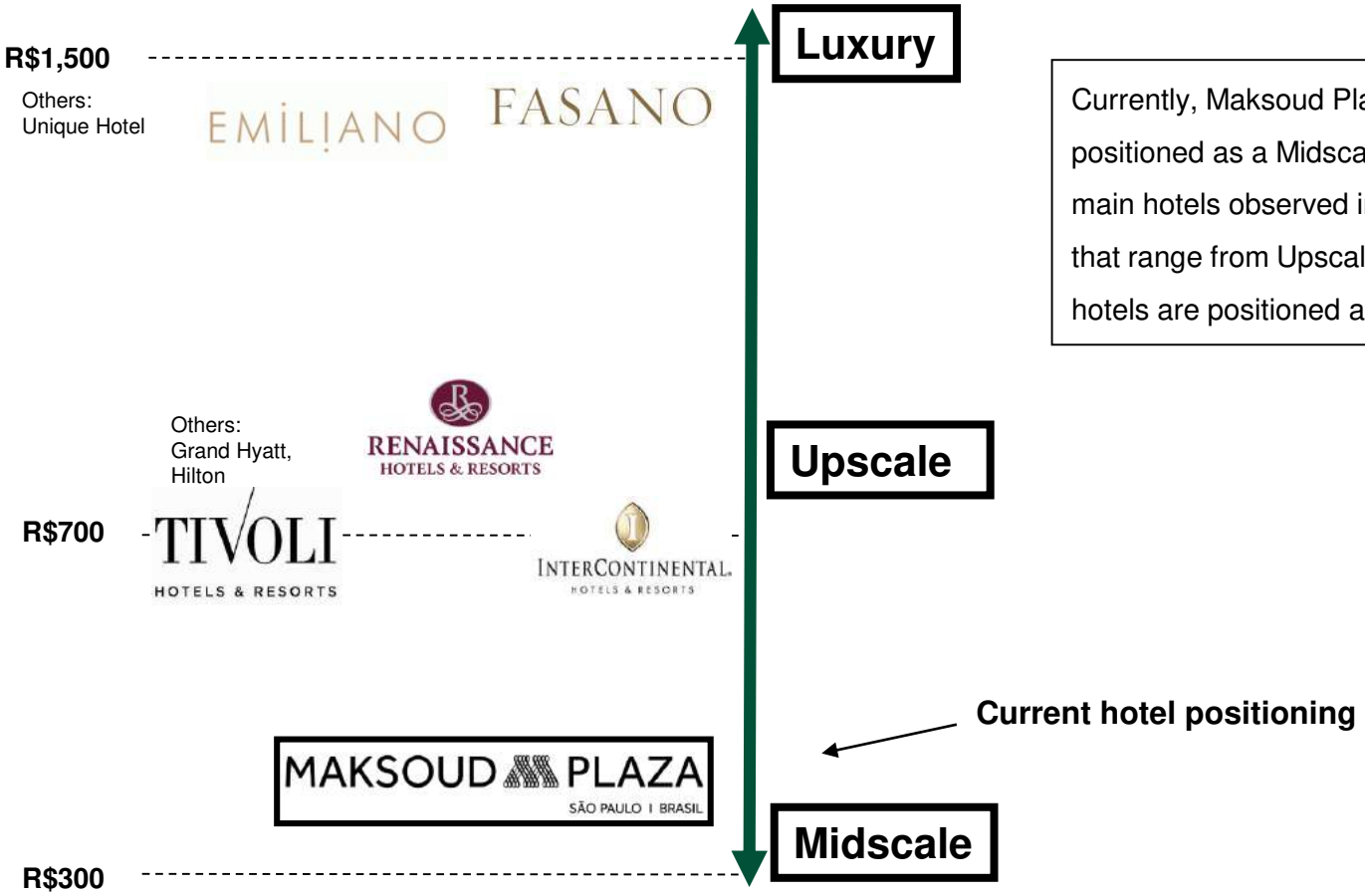
**Data received from Maksoud Plaza*

Note: benchmark values are market averages, these values can vary according to positioning and hotel size;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

fls. 3083

Hotel positioning – Current



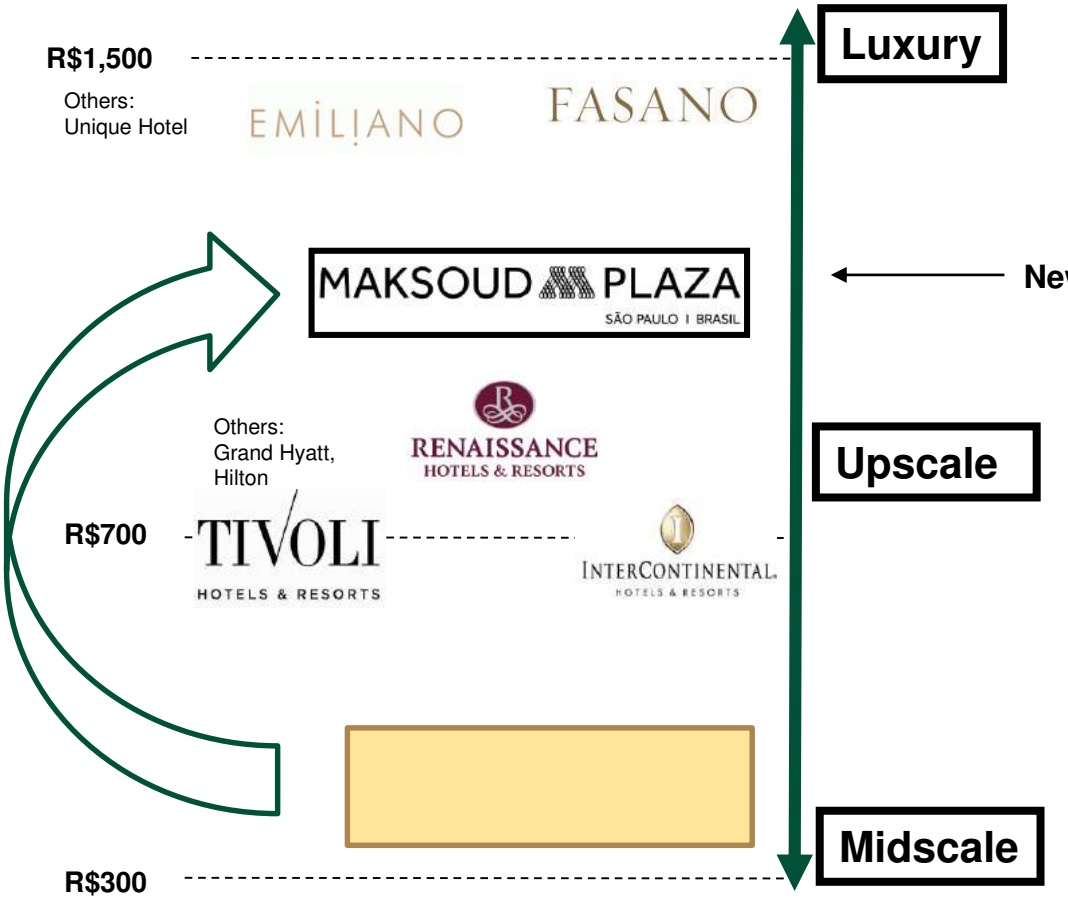
Currently, Maksoud Plaza hotel is positioned as a Midscale hotel. The main hotels observed in its region that range from Upscale to Luxury hotels are positioned accordingly.

* Important hotels that are further away from the property.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

fls. 3084

Hotel positioning – New concept



There is a potential of leveraging the hotel's ADR given the hotel's location and structure. If na investment is made on the full refurbishment of the asset, it is believed that the hotel can be positioned in the Luxury segment.

* Important hotels that are further away from the property.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

fls. 3085

Hotel positioning – New concept

R$1,500

Others:
Unique Hotel

EMILIANO

FASANO

Luxury

R$1,000

MAKSOUD PLAZA
SÃO PAULO I BRASIL

Example of hotel brands that have a potential fit

W HOTELS

SOFITEL

CONRAD HOTELS & RESORTS

Marriott

ACCOR HOTELS

Hilton

Others:
Grand Hyatt,
Hilton

RENAISSANCE HOTELS & RESORTS

R$700

TIVOLI HOTELS & RESORTS

INTERCONTINENTAL HOTELS & RESORTS

Upscale

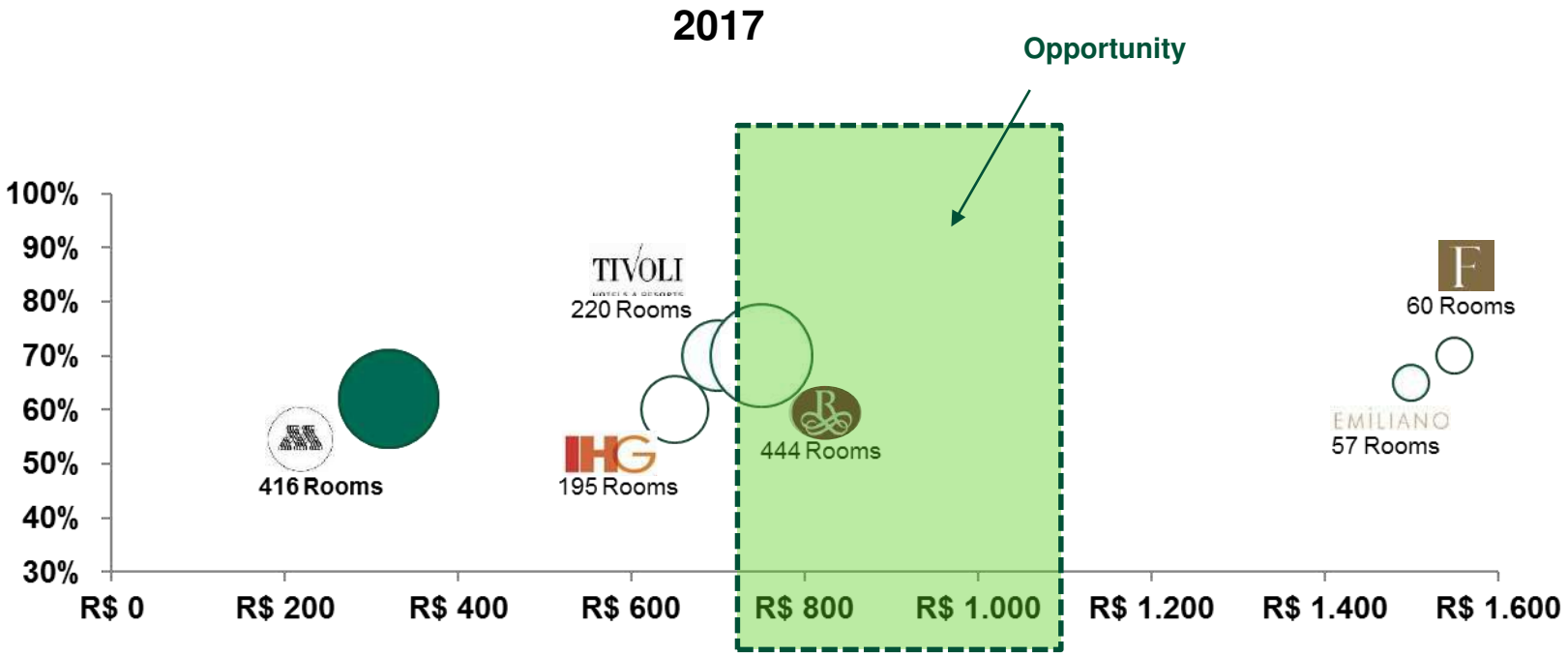
This new concept shall be able to achieve higher rates than Tivoli, InterContinental and Renaissance as it will be positioned in a higher tier in the Market. Though given its large amount of rooms, it shall have lower rates when compared to Emiliano and Fasano.

* Important hotels that are further away from the property.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

fls. 3086

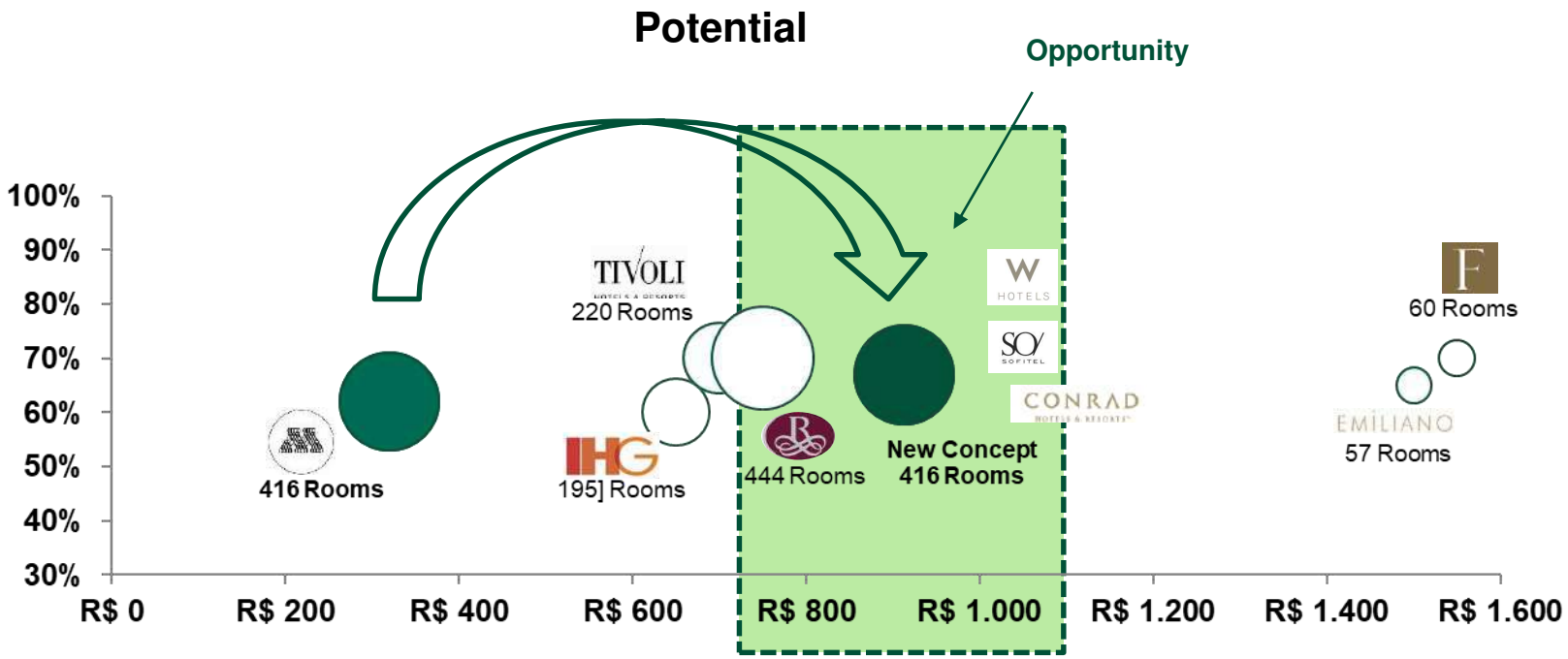
Market Performance



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

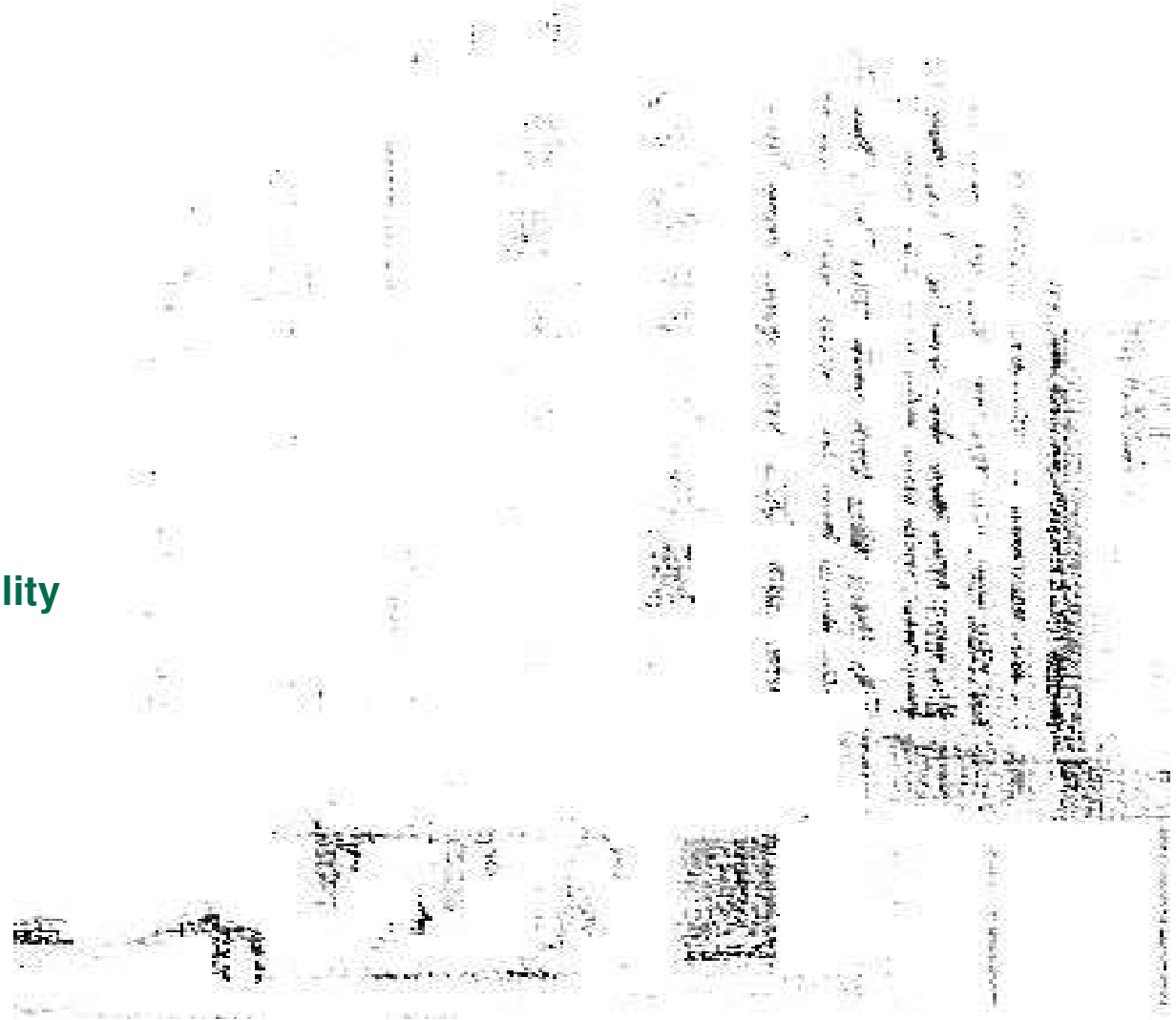
fls. 3087

Potential of repositioning



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

5 Feasibility



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Premisses

Follows below the premisses for the feasibility study:

- It is assumed that the hotel will be closed for 1 year and a half starting in 2018 for complete refurbishment*;
- The hotel will be repositioned in the luxury segment;
- An international hotel brand will manage and operate the hotel with efficiency and professionalism within international standards;
- It is assumed a R$400.000 investment per room totalizing in R$166.400.000 investment in the hotel refurbishment;
- It is assumed a gradual recovery of the economy in the following years, with a positive impact in the hotel sector;
- The hotel rates are in constant prices (without inflation);
- A 8.5% discount rate is assumed and a residual rate of 7% for the cash flow that will further be presented.

**The starting year of 2018 is only taken as a reference - It is considered na average of one year and a half for the remodeling process of the hotel.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Profit & Loss

Revenues

- Rooms
- Food & Beverage
- Meeting & Events
- Others

Hotel Operations

Expenses

Cost of Sales

- Cost of Sales from each Department (Rooms, F&B, Meetings & Events and Others)

Undistributed Expenses

- Includes salary and other charges identified in each department

Departamental Expenses

- Includes staff and other costs not atributed to other centers such as:
- Administrative & General
- Sales & Marketing
- Maintainance
- Utilities

Fixed Costs

- Taxes & Insurance
- Reserve Fee
- Incentive Fee & Management Fees

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Revenues

Total Revenue

Total revenue is the sum of all hotel revenue stream areas, where the main revenue generator is usually coming from the rooms department.

Rooms Revenue

In order to calculate hotel performance it is important to estimate the average rate and occupancy rate that the hotel will operate in the following years of operations.

Food & Beverage

Revenue from food and beverage are generated from restaurants, bars, minibars, coffee breaks, breakfast and events in the hotel.

Others

Extra revenues such as telefone, small additional services, laundry, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Cost of Sales and Departamental Expenses

Cost of Sales and Departamental Expenses

Cost of sales are expenses resulting directly from revenue from departments, which include food, beverages, laundry, amenities, among others. Departmental expenses are traditionally variable according to occupancy and relate to associated sources of revenue. They are estimated as a percentage of the departmental revenue. The following associated expenses are presented:

Rooms Costs and expenses for rooms include general costs and salaries and other benefits for personnel for reception, gatehouse, rooms, and laundry. They also include linens, cleaning items, uniforms, among others. Traditionally, salaries represent the highest cost component.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Cost of Sales and Departamental Expenses

Food & Beverage

Expenses related to food and beverages include personnel, in addition to salary and other benefits, and other operating costs. Costs with personnel include all staff for kitchen, restaurant, events, and bars. Other expenses include china, silverware, tablecloth and other supplies necessary for a proper functioning of a kitchen, a restaurant, or a bar. Similar to the Rooms department, the highest component for food and beverages is personnel cost.

Meeting & Events

For meetings & events and for other departments, operating costs considered are associated with maintenance of facilities, cleaning, products, printing of pamphlets, among others.

Others

Other costs are associated with material costs, service and staff alocated to telefone usage, laundry, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Undistributed Expenses

Undistributed Expenses

Undistributed expenses are typically those expenses not directly associated with revenue, but can be compared between the various types of hotels. These expenses are expressed as a percentage of total revenue for a given hotel.

Adminstrative & General

These costs include not only costs with human resources associated with administration, but also all human resource components, training, Controller, travel, office supplies, among others.

Sales & Marketing

Marketing costs include not only costs associated with human resources in the marketing department, but all expenses associated with marketing campaigns and promotion, participation in fairs, travel and/or affiliation to a distribution network.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Undistributed Expenses

Maintainance

Maintenance costs include the costs of human resources as well as equipment and goods necessary for the adequate maintenance of the property and its equipment.

Utilities

Utility Costs include electricity as well as fuel (oil, gas or other), and water.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Fixed Costs

Property Taxes and Insurance

Building insurance is important to secure the hotel and whatever is inside against damage or destruction by fire, leakage of hotel equipment, explosions, falling objects, and other risks. These costs also consider discounts due to responsibilities assumed by the project, the faithfulness to the agreement, and to the hiring of additional coverage, such as coverage for theft.

Insurance rates are based on many factors, including design and structure of the building, fire detection and extinguishing equipment, distance from the fire department, and history of similar accidents in the region. Expenses for insurance vary according to hotel occupancy.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM22140036538 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Extras

Reserve

Provision for replacement of equipment and structural work is traditionally included in the financial projections of a hotel. Regularly, hotels need to replace equipment called FF&E (furniture, fixtures and equipment).

Management & Incentive Fees

Management & Incentive fees are charged by the hotel administration brand to manage the property. The management fee is usually based on total revenues whereas incentive fee is a percentage of the Gross Operating Profit.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Occupancy rate and ADR estimatives

	2019*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Occupancy Rate	52%	59%	65%	67%	67%	67%	67%	67%	67%
Average Daily Rate	R$ 720	R$ 828	R$ 869	R$ 913	R$ 913	R$ 913	R$ 913	R$ 913	R$ 913
Revpar	R$ 374	R$ 489	R$ 565	R$ 612	R$ 612	R$ 612	R$ 612	R$ 612	R$ 612

**The performance data of 2019 takes into account only half year (183 days) – as it is assumed that the hotel will be closed for retrofit for one year and a half starting beginning of 2018.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

ESTIMATES OF PROFIT & LOSS -
CONSTANT 2018 VALUES

Maksoud Plaza
São Paulo
416 Rooms
Luxury

	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
REVENUES																		
Rooms	28.502.323	41,0%	74.176.877	55,4%	85.806.302	56,9%	92.868.821	57,1%	92.868.821	57,1%	92.868.821	57,1%	92.868.821	57,1%	92.868.821	57,1%	92.868.821	57,1%
F&B	18.769.679	27,0%	32.139.359	24,0%	35.410.401	23,5%	37.433.898	23,0%	37.433.898	23,0%	37.433.898	23,0%	37.433.898	23,0%	37.433.898	23,0%	37.433.898	23,0%
Health Club & Spa	2.387.654	3,4%	2.989.869	2,2%	3.321.527	2,2%	3.450.800	2,1%	3.450.800	2,1%	3.450.800	2,1%	3.450.800	2,1%	3.450.800	2,1%	3.450.800	2,1%
Meetings & Events	19.162.500	27,6%	23.268.750	17,4%	24.637.500	16,4%	27.375.000	16,8%	27.375.000	16,8%	27.375.000	16,8%	27.375.000	16,8%	27.375.000	16,8%	27.375.000	16,8%
Others	695.173	1,0%	1.339.140	1,0%	1.506.826	1,0%	1.627.561	1,0%	1.627.561	1,0%	1.627.561	1,0%	1.627.561	1,0%	1.627.561	1,0%	1.627.561	1,0%
TOTAL REVENUES	**69.517.329**	**100,0%**	**133.913.994**	**100,0%**	**150.682.556**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**	**162.756.080**	**100,0%**
COST OF SALES																		
Rooms	3.420.279	12,0%	8.530.341	11,5%	9.438.693	11,0%	9.751.226	10,5%	9.751.226	10,5%	9.751.226	10,5%	9.751.226	10,5%	9.751.226	10,5%	9.751.226	10,5%
F&B	6.193.994	33,0%	10.284.595	32,0%	11.154.276	31,5%	11.604.509	31,0%	11.604.509	31,0%	11.604.509	31,0%	11.604.509	31,0%	11.604.509	31,0%	11.604.509	31,0%
Health Club & Spa	437.736	18,3%	548.143	18,3%	608.947	18,3%	632.647	18,3%	632.647	18,3%	632.647	18,3%	632.647	18,3%	632.647	18,3%	632.647	18,3%
Meetings & Events	3.066.000	16,0%	3.490.313	15,0%	3.572.438	14,5%	3.832.500	14,0%	3.832.500	14,0%	3.832.500	14,0%	3.832.500	14,0%	3.832.500	14,0%	3.832.500	14,0%
Others	62.566	9,0%	120.523	9,0%	135.614	9,0%	146.480	9,0%	146.480	9,0%	146.480	9,0%	146.480	9,0%	146.480	9,0%	146.480	9,0%
TOTAL COST OF SALES	13.180.575	19,0%	22.973.913	17,2%	24.909.968	16,5%	25.967.362	16,0%	25.967.362	16,0%	25.967.362	16,0%	25.967.362	16,0%	25.967.362	16,0%	25.967.362	16,0%
GROSS PROFIT	**56.336.754**	**81,0%**	**110.940.081**	**82,8%**	**125.772.588**	**83,5%**	**136.788.718**	**84,0%**	**136.788.718**	**84,0%**	**136.788.718**	**84,0%**	**136.788.718**	**84,0%**	**136.788.718**	**84,0%**	**136.788.718**	**84,0%**
DEPARTMENTAL EXPENSES																		
Rooms	6.712.131	9,7%	11.646.290	8,7%	12.931.119	8,6%	13.856.209	8,5%	13.856.209	8,5%	13.856.209	8,5%	13.856.209	8,5%	13.856.209	8,5%	13.856.209	8,5%
F&B	6.027.372	8,7%	10.458.157	7,8%	11.611.910	7,7%	12.442.624	7,6%	12.442.624	7,6%	12.442.624	7,6%	12.442.624	7,6%	12.442.624	7,6%	12.442.624	7,6%
Health Club & Spa	315.555	0,5%	547.522	0,4%	607.925	0,4%	651.416	0,4%	651.416	0,4%	651.416	0,4%	651.416	0,4%	651.416	0,4%	651.416	0,4%
Meetings & Events	2.793.090	4,0%	3.309.620	2,5%	3.481.797	2,3%	3.826.150	2,4%	3.826.150	2,4%	3.826.150	2,4%	3.826.150	2,4%	3.826.150	2,4%	3.826.150	2,4%
Others	74.031	0,1%	128.453	0,1%	142.624	0,1%	152.827	0,1%	152.827	0,1%	152.827	0,1%	152.827	0,1%	152.827	0,1%	152.827	0,1%
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	15.922.179	22,9%	26.090.041	19,5%	28.775.375	19,1%	30.929.225	19,0%	30.929.225	19,0%	30.929.225	19,0%	30.929.225	19,0%	30.929.225	19,0%	30.929.225	19,0%
OPERATING DEPARTMENT INCOME	**40.414.575**	**58,1%**	**84.850.040**	**63,4%**	**96.997.213**	**64,4%**	**105.859.493**	**65,0%**	**105.859.493**	**65,0%**	**105.859.493**	**65,0%**	**105.859.493**	**65,0%**	**105.859.493**	**65,0%**	**105.859.493**	**65,0%**
UNDISTRIBUTED EXPENSES																		
Administrative & General	8.023.688	11,5%	13.921.986	10,4%	15.457.873	10,3%	16.563.726	10,2%	16.563.726	10,2%	16.563.726	10,2%	16.563.726	10,2%	16.563.726	10,2%	16.563.726	10,2%
Sales & Marketing	4.906.527	7,1%	8.513.367	6,4%	9.452.569	6,3%	10.128.804	6,2%	10.128.804	6,2%	10.128.804	6,2%	10.128.804	6,2%	10.128.804	6,2%	10.128.804	6,2%
Maintenance	2.235.520	3,2%	3.878.874	2,9%	4.306.795	2,9%	4.614.902	2,8%	4.614.902	2,8%	4.614.902	2,8%	4.614.902	2,8%	4.614.902	2,8%	4.614.902	2,8%
Utility Costs	5.124.678	7,4%	8.891.883	6,6%	9.872.844	6,6%	10.579.145	6,5%	10.579.145	6,5%	10.579.145	6,5%	10.579.145	6,5%	10.579.145	6,5%	10.579.145	6,5%
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES	20.290.413	29,2%	35.206.110	26,3%	39.090.081	25,9%	41.886.577	25,7%	41.886.577	25,7%	41.886.577	25,7%	41.886.577	25,7%	41.886.577	25,7%	41.886.577	25,7%
GROSS OPERATING PROFIT	**20.124.162**	**28,9%**	**49.643.930**	**37,1%**	**57.907.132**	**38,4%**	**63.972.916**	**39,3%**	**63.972.916**	**39,3%**	**63.972.916**	**39,3%**	**63.972.916**	**39,3%**	**63.972.916**	**39,3%**	**63.972.916**	**39,3%**
FIXED COSTS																		
Property Taxes & Insurance	2.085.520	3,0%	3.347.850	2,5%	3.767.064	2,5%	4.068.902	2,5%	4.068.902	2,5%	4.068.902	2,5%	4.068.902	2,5%	4.068.902	2,5%	4.068.902	2,5%
Replacement Reserve	2.085.520	3,0%	4.017.420	3,0%	4.520.477	3,0%	4.882.682	3,0%	4.882.682	3,0%	4.882.682	3,0%	4.882.682	3,0%	4.882.682	3,0%	4.882.682	3,0%
TOTAL FIXED COSTS	4.171.040	6,0%	7.365.270	5,5%	8.287.541	5,5%	8.951.584	5,5%	8.951.584	5,5%	8.951.584	5,5%	8.951.584	5,5%	8.951.584	5,5%	8.951.584	5,5%
NET OPERATING INCOME	**15.953.122**	**22,9%**	**42.278.661**	**31,6%**	**49.619.592**	**32,9%**	**55.021.332**	**33,8%**	**55.021.332**	**33,8%**	**55.021.332**	**33,8%**	**55.021.332**	**33,8%**	**55.021.332**	**33,8%**	**55.021.332**	**33,8%**
License Fee	1.390.347	2,0%	2.678.280	2,0%	3.013.651	2,0%	3.255.122	2,0%	3.255.122	2,0%	3.255.122	2,0%	3.255.122	2,0%	3.255.122	2,0%	3.255.122	2,0%
Incentive Management Fee	1.609.933	2,3%	3.971.514	3,0%	4.632.571	3,1%	5.117.833	3,1%	5.117.833	3,1%	5.117.833	3,1%	5.117.833	3,1%	5.117.833	3,1%	5.117.833	3,1%
TOTAL OTHER COSTS	3.000.280	4,3%	6.649.794	5,0%	7.646.222	5,1%	8.372.955	5,1%	8.372.955	5,1%	8.372.955	5,1%	8.372.955	5,1%	8.372.955	5,1%	8.372.955	5,1%
ADJUSTED NET OPERATING INC.	**12.952.843**	**18,6%**	**35.628.866**	**26,6%**	**41.973.370**	**27,9%**	**46.648.377**	**28,7%**	**46.648.377**	**28,7%**	**46.648.377**	**28,7%**	**46.648.377**	**28,7%**	**46.648.377**	**28,7%**	**46.648.377**	**28,7%**
Occupancy Rates	52%		59%		65%		67%		67%		67%		67%		67%		67%	
Average Daily Rate(R$)	720,00		828,00		869,40		912,87		912,87		912,87		912,87		912,87		912,87	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, sob o numero WJMJ21400365384 , protocolo em 18/02/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/verificacaodocumento.do, informe o processo 1003057-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

Cash Flow

Cash Flow Maksoud Plaza Hotel - Constant Values (R$)

Rooms	416
Investment per room	400.000
Total Investment	166.400.000
Discount Rate	8,5%
Residual Rate	7,0%
NPV Hotel	**363.836.189**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investment - Retrofit	(166.400.000)									
Operations Hotel		12.952.843	35.628.866	41.973.370	46.648.377	46.648.377	46.648.377	46.648.377	46.648.377	46.648.377
Residual										666.405.383
CF Total	**(166.400.000)**	**12.952.843**	**35.628.866**	**41.973.370**	**46.648.377**	**46.648.377**	**46.648.377**	**46.648.377**	**46.648.377**	**713.053.760**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

CBRE | Hotels Department

São Paulo Office
Rochaverá Corporate Towers
Crystal Tower – 18º andar
Avenida das Nações Unidas, 14.171
São Paulo, SP – 04794-000
T 55 11 5185-4688
F 55 11 5181-9588

Rio de Janeiro Office
Rua Visconde de Inhaúma, 83 14° Andar – Centro Rio de Janeiro, RJ 20091-007
T 55 21 2543-4345
F 55 21 2543-4345
www.cbre.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49572C.

APPRAISAL REPORT

MAKSOUD PLAZA HOTEL

Appraisal of Property

Rua São Carlos Do Pinhal, 424 - Bela Vista

Zip Code 01333-000, São Paulo

P.HOT.VAL.1068

Valuation Date: **December 31, 2017**

Report Issue Date: January 25, 2018

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

The contents of this Report may only be relied upon by:

(i) Addressees of the Report; or

(ii) Parties who have received prior written consent from CBRE in the form of a reliance letter.

This Report is to be read and construed in its entirety and reliance on this Report is strictly subject to the disclaimers and limitations on liability. Please review this information prior to act in reliance on the contents of this Report. If you do not understand this information, we recommend you seek independent legal counsel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

CONTENTS

Executive Summary 4
Property Overview 10
Statutory Enquiries 20
Market Considerations 21
Neighborhood Analysis 38
Hotel Performance Analysis 39
Hotel Historical Performance 40
Competitive Hotel Market Analysis 42
Hotel Demand Generators 51
Forecast of income and expense 59
Opinion of Value 64
Appendix A - Site and Location Plans 66
Appendix B – Photographs 67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3105

EXECUTIVE SUMMARY

Report Date	January 25th, 2018;
Addressee	Mr. Henry Maksoud Neto;
Objective	Market Value;
Purpose	Internal Decision Making;
Instruction	According to proposal P.HOT.VAL.1068/17 dated Nov/17;
Type	Hotel building;
Location	Rua São Carlos do Pinhal, 424 – Bela Vista Zip Code: 01333-000 São Paulo - SP
Description	The hotel was built in 1979, with 26 floors integrated with 3 underground garage floors. The building is composed by a lobby, restaurant, and bar area, kitchens, events and convention spaces, mezannine, administrative space (back of the house), leisure area with a fitness center and pool area, vip club and lounge room, rooftop and a heliport. The hotel is located close by Avenida Paulista, one of the most important business areas of the city, as well as for cultural and entertainment purposes.
Areas	Land's Surface: 7,302.40 sqm Constructed Area: 42,268.62 sqm
Ownership	We received a copy of Property Deed No. 581, from the 4th Real Estate Registration Office of São Paulo, dated February 25th, 2014. According to the documentation provided, the property is owned by HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. For the purpose of this work, we have assumed that there are no issues related to ownership that might prevent the sale of the property or influence its market value.
Valuation Key-Factors:	The hotel has been managed by the Maksoud family since its opening, and has been though an internal restructure in 2014, with a change of its management team. The hotel's performance has been challenging in the past, though the last restructure has presented positive signs, with better results. The hotel is located in one of the best areas of the city and have an important constructed area. However, given that it has not received any major investment since its opening, its product

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

(especially rooms) is currently outdated, impacting in its positioning of an upper midscale hotel.

Given its location and its size, it is believed that the hotel is positioned and performing under its potential. Therefore, for this valuation it will be assumed an investment in retrofit for the repositioning of the hotel for the upscale segment, directly impacting its results.

Comments on Value

This valuation will consider an estimated investment for the repositioning of the hotel within its market.

Valuation Date

January 1st, 2018;

Opinion on Value[1]

R$ 302,300,000.00 (Three hundred and Two Million Three Hundred Thousand) Brazilian Reais;

Basis of Valuation

Compliance with Appraisal Standards

The procedures and methodologies adopted by CBRE are compliant with the Brazilian standard for property valuation - NBR 14.653 (Part 1-4) ABNT - and the "Red Book" of the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) of the United Kingdom, globally recognized and widely used in real estate consultancy work. In addition, we also observe the recommendations of the IVSC (International Valuation Standards Council).

Market Value

The Market Value as define in the RICS Red book is:

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

[1] For reference purpose, on 12/31/2017, the commercial exchange rate was R$ 3.32 to the dollar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

General Conditions

We also hereby certify that, according to our best practice, the facts and evidences contained in this report are the truth, and are subject to the conditions and limitations as described below.

1. We have not considered any sales expenses or taxation that could arise in case of alienation. In the same fashion, we have not considered expenses incurred through acquisition, in our analysis.
2. We have also not considered any outstanding balance of mortgages, loans or any other debts that could exist with regards to this property, whether these debts are the principal or interest related to this property;
3. We have not considered any agreements between companies or any other burdens or obligation;
4. We did not consider any incentives, fiscal or otherwise, from federal, state, or municipal governments. It was assumed that the property complies with the applicable legislation in terms of health and safety, labor charges, and civil liability;
5. All calculations have been based on the analysis of physical characteristics of the property under study and also miscellaneous information obtained from the market, treated in a way that allows use in the establishment of the value of the respective property;
6. If any of the data or hypothesis on which this analysis has been based is later considered incorrect, the values of the them can be reconsidered;
7. We considered the general conditions of the property. All measures mentioned in our report are approximations. In measuring the built up area for the analysis of value, we only consider the measures of any dependencies covered surfaces, the surfaces of them included projections of walls, pillars and other construction elements, ignoring outdoor built up areas;
8. CBRE did not take any measurements on site, either of the land or of the buildings;
9. In the absence of more precise information, estimated assumptions based on CBRE's experience were adopted, and such assumptions are subject to revision or modification in this assessment in case such information is confirmed or complemented with new evidence;
10. Unless otherwise stated in the present report, and in the absence of any information to the contrary, it has been assumed that:
    (a) There are no abnormal soil conditions neither archeological remains that could have an adverse effect on current or future occupancies, the redevelopment of the property or the value thereof;
    (b) At present there is no knowledge of the use of any harmful or hazardous materials, or that are somehow technically suspicious, in the construction of the property or any later changes or additions there to;
    (c) The property has a firm and alienable title deeds free from any burdens or restrictions;
    (d) The property is not adversely affected by any proposed urban planning, where all buildings have been built before any kind of amendment of zoning, or according to the legislation governing the use or occupancy of the land at the time of construction, with the due building licenses. Nor the property is adversely affected by urban planning proposals;
11. We have not carried out any topographic study or environmental appraisal, and neither have we investigated historical data to see if the land sites are, or ever have been, contaminated. In the absence of any information to the contrary, it has been assumed that:
    (a) The property is free from contamination and are not adversely affected by any law currently in effect or any environmental proposals;
    (b) Any activity carried out in the property is regulated by the environmental legislation now in place and has also been duly licensed by the relevant authorities;
12. Our market survey is based on the information provided by third parties in the market (brokers, property owners etc.), and CBRE cannot be held liable for the accuracy of this information;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

13. We have conducted this work based on information supplied to us by the client, which we shall be taken as correct and complete;
14. The preparation of the valuation report does not constitute a recommendation to buy or sell the subject property, either for the amount indicated in the report, or for any other amount. The decision on a purchase and sale transaction of the property and on the amount to be negotiated is the responsibility of the buying party and negotiation with the seller of the property.
15. While preparing this valuation report, CBRE is not conducting any feasibility study for the property. We point out that CBRE does not have any type of control or any kind of influence on the decisions made before, during, or after the delivery of the subject property and, therefore, its responsibility is limited only to the preparation of the valuation, based on the information available at the time and other conditions described in this report.
16. The inspection was conducted on December 7th, 2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3109

Closing Provisions

Independence

We stress that the relationship between CBRE and Mr. Henry Maksoud Net does not in any way affect the independence or the objectiveness of this work.

We also hereby state that we have no interest, either present or future, in the property analyzed in this study, and that neither the fees nor any other costs related to the execution of this study are dependent on our opinion regarding the values of this property, as here set forth.

Conflict of Interests

We are not aware of any conflict of interests that could have an effect on the present work.

Responsibility

This study is for the exclusive use of the addressee, and for the specific purpose as herein defined, and no responsibility as assigned to third parties shall be accepted, regarding part or the whole of the content hereof.

Publication

This study, whether in full or in part, nor any reference thereof, may not be included in any published document, or declaration, or be published in any form, without our authorization regarding the form or context in which it may appear.

Yours faithfully,

Odemir J. R. Vianna, MRICS

CREA N.º 172.783/D

Director

For and on behalf of

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3110

1

Property Report

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

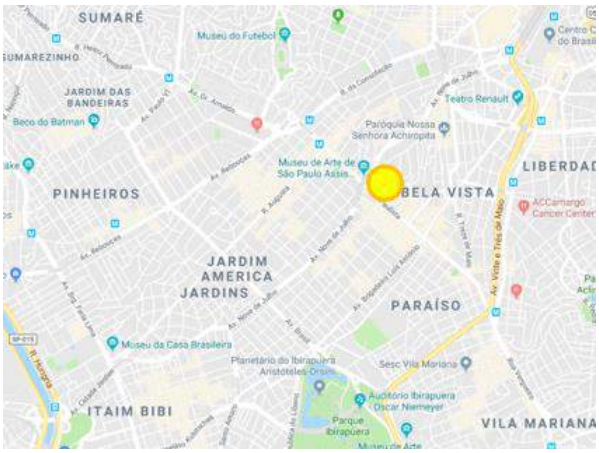
fls. 3111

PROPERTY OVERVIEW

Address

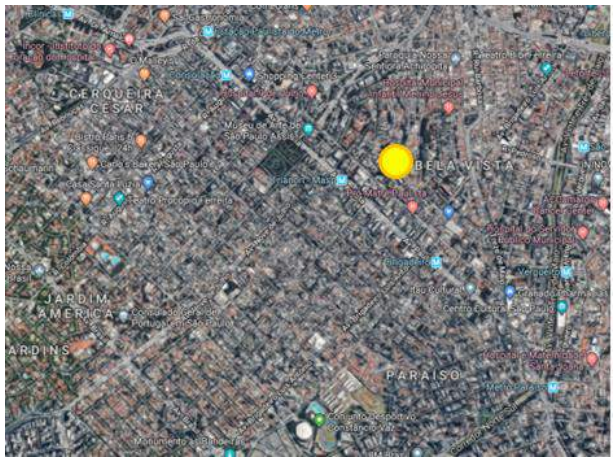
MAKSOUD PLAZA HOTEL, Rua São Carlos Do Pinhal, 424 - Bela Vista
Zip Code 01333-000, São Paulo

Local Map



Source: Google Maps Engine

Macro Map



Source: Google Maps Engine

- The subject is proximate to the commercial and financial area that have multinational companies nearby;
- The subject is proximate to Paulista Avenue;
- The subject is 1.0 km from Avenida Nove de Julho;
- The subject is 1.5 km from Avenida Vinte e Três de Maio;
- The subject 3.0 km from São Paulo Downtown;
- The subject 9.0 km from Congonhas Airport (Domestic and International Flights);
- The subject is 30.0 km from São Paulo – Guarulhos International Airport (Domestic and International Flights).

Location

The subject is situated in an urban location, in the Center region of the city of São Paulo, more specifically in Bela Vista area. The building is located one block from Avenida Paulista, one of the main financial centers of the city. This area is known not only for being an economic hub, but it is also a cultural and entertainment center, with a high concentration of headquarter corporations, banks, consulates, hotels, hospitals, educational institutes and museums.

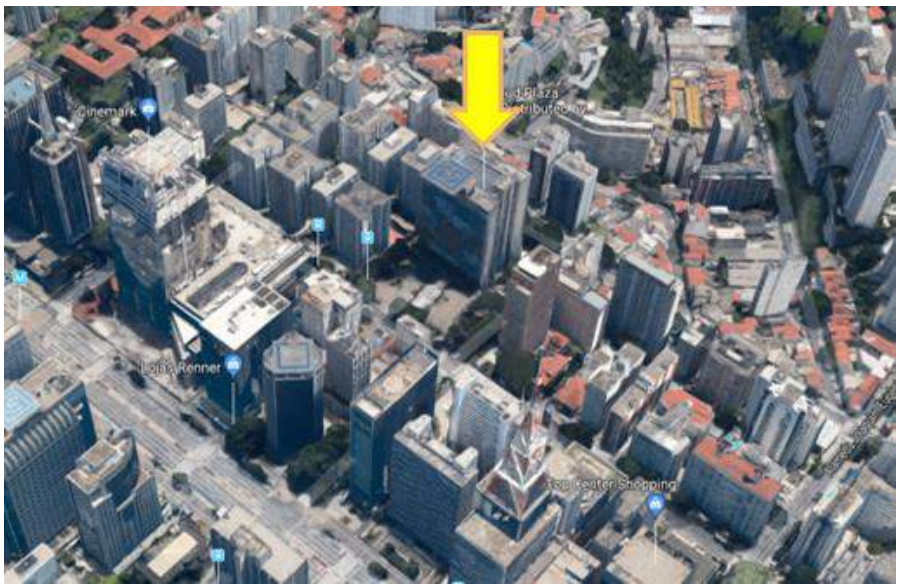
Even though the city has been growing towards the Southwest direction, with a migration of important corporate companies towards Faria Lima and Berrini area, Paulista Avenue is still one of the most rich and important business area of São Paulo. Paulista is also an important avenue that connects main roads of the city

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3112

such as Dr. Arnaldo, Rebouças, 9 de Julho, Brigadeiro Luis Antônio, 23 de Maio, Rua da Consolação and Avenida Angélica.

It is also worth mentioning that this region of the city is very limited to hotel developments, due to its restricted zoning law and lack of land available in the surrounding area.



SITUATION BUILDING

Land Use and Occupancy Legislation

Public authorities and applicable legislation has been consulted.

Strategic Master Plan (PDE)

Land Use and Occupation in São Paulo is governed by the current Strategic Master Plan (PDE), by municipal law 16,050, of July 31, 2014, and by the Land Subdivision, Use, and Occupation Law 16,402, of March 22, 2016.

The subject in analysis is located in the zone nominated ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, with the following characteristics of use, sizing and occupation as provided in the legislation:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

LPUOS – Law 13,885/04			
Zoning:	ZEU	**Occupancy Rate:**	0.70
Floor Area Ratio (minimum):	1.0	**Floor Area Ration (maximum):**	4
Setbacks:	3 meters		
Usage allowed:	Commercial, residential and services		

Source: São Paulo City Hall.

Eminent Domain

We have not looked into the current situation of the property in the regards of eminent domain. We consider that the building is part of a condominium with other towers with different uses such as corporate offices, residential and shopping center mall, which are also under development. In this report, we shall assume no legal impediment on the property that could interfere on property's market value and/or that is not to your knowledge.

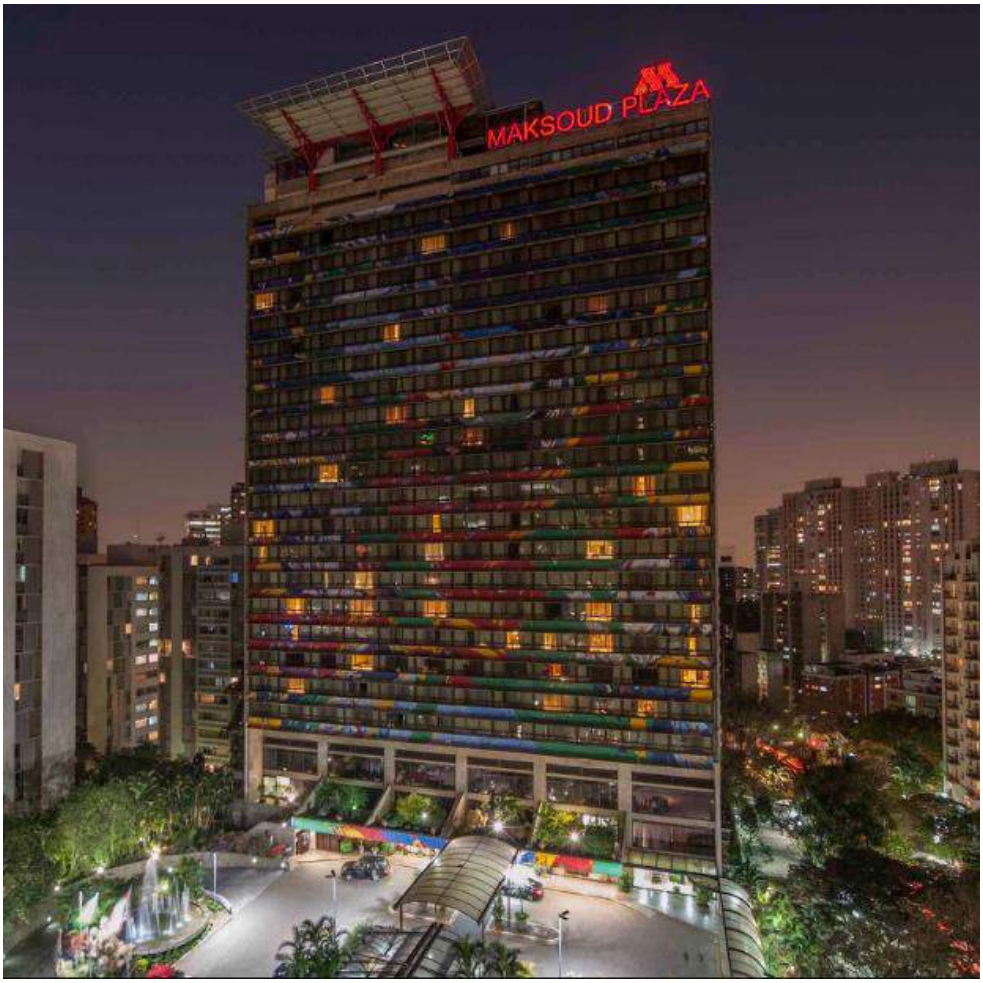
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3114

Description and Condition of Hotel

Photographs of the location plans follows attached at Appendix.

Front Elevation



Source: Maksoud webpage

Hotel Building Description

The hotel was built in 1979, with 26 floors integrated with 3 underground garage floors, with a total constructed area of 42,268.62 sqm and land area of 7,302.40 sqm. The building is composed by a lobby, restaurant, and bar area, kitchens, events and convention spaces, mezannine, administrative space (back of the house), leisure area with a fitness center and pool area, vip club and lounge room, rooftop and a heliport.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3115

Throughout the site visited conducted, even though outdated, the hotel is in good conditions when we take into consideration that it was built for almost four decades and no major refurbishment has been made since then.

According to the information received from the Maksoud management team, the main characteristics of building in regards to its use follows below:

- S FLOOR: Hotel security and laundry area, technical working areas (such as locksmith, carpentry and maintanance area); merchandise receipt and stock area; garbage area; boiler and heater rooms;
- A FLOOR: Event spaces; theater; toilets; kitchen support and back of the house; garage G3;
- INTERMEDIATE FLOOR: Back of the house areas; A/C machine room; garage G2;
- B FLOOR: Events spaces; toilets; kitchen support area; garage G1;
- LOBBY FLOOR: Reception and lobby area; Restaurant & Bar; stores; toilets; mezannine access;
- 1st FLOOR: Meeting rooms; back of the house (administrative area); mezannine and kitchen support area; machine and technical room;
- 2nd FLOOR: Meeting rooms; toilets; leisure area with fitness center, sauna and pool area;
- TRANSITION FLOOR: Equipment and technical area;
- 3rd FLOOR to 21st FLOOR: Apartments and Suites;
- 22nd FLOOR: Second floor of the duplex suites; private lounge;
- ROOFTOP: Bar and nightclub area (currently not in operations);
- HELIPORT area.

Follows below the total area of each floor accordingly:

Floor Areas	
Floor	**Area (sqm)**
3º Garage - S Floor	4.762,21
2º Garage - A Floor	4.291,60
Intermediate Floor	2.024,61
1º Garage - B Floor	3.713,00
Ground Floor	1.797,09
1º Floor	1.274,40
2º Floor	1.152,60
3º through 21º Floor	22.460,66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3116

22º Floor - Penthouse	410,45
Machine House	382,00
Total	**42.268,62**

Vertical Circulation

- 4 Panoramic elevators attending A Floor to 22nd Floor;
- 1 elevator to pool access, from S Floor to 21st Floor;
- 1 elevator from 21st Floor to heliport;
- 1 wheelchair lift accessing the Rooftop;
- 1 service elevator attending S Floor to 22nd Floor;
- 2 service elevators attending S Floor to 21st Floor;
- 1 goods elevator attending S Floor to B Floor;
- 4 escalators attending Lobby to A Floor (events floor);
- 2 emergency stairways from S Floor to the Rooftop.

Room Description

There is a total of 416 rooms in the hotel, where 315 units are standard, and 100 of them are suites (including the presidential suite). Follows below each type of room, net area in square meters and quantity, respectively:

Rooms		
Type	**Net Area (sqm)**	**Quantity**
Standard - Twin	30,7	194
Standard - King	30,7	123
King Corner	33,8	54
Paulistana	45,1	20
Brasiliana	67,1	18
Duplex	123,1	4
Presidential Suite - Bela Vista	98,8	1
Presidential Suite - Trianon	125,1	1
Total		**415**

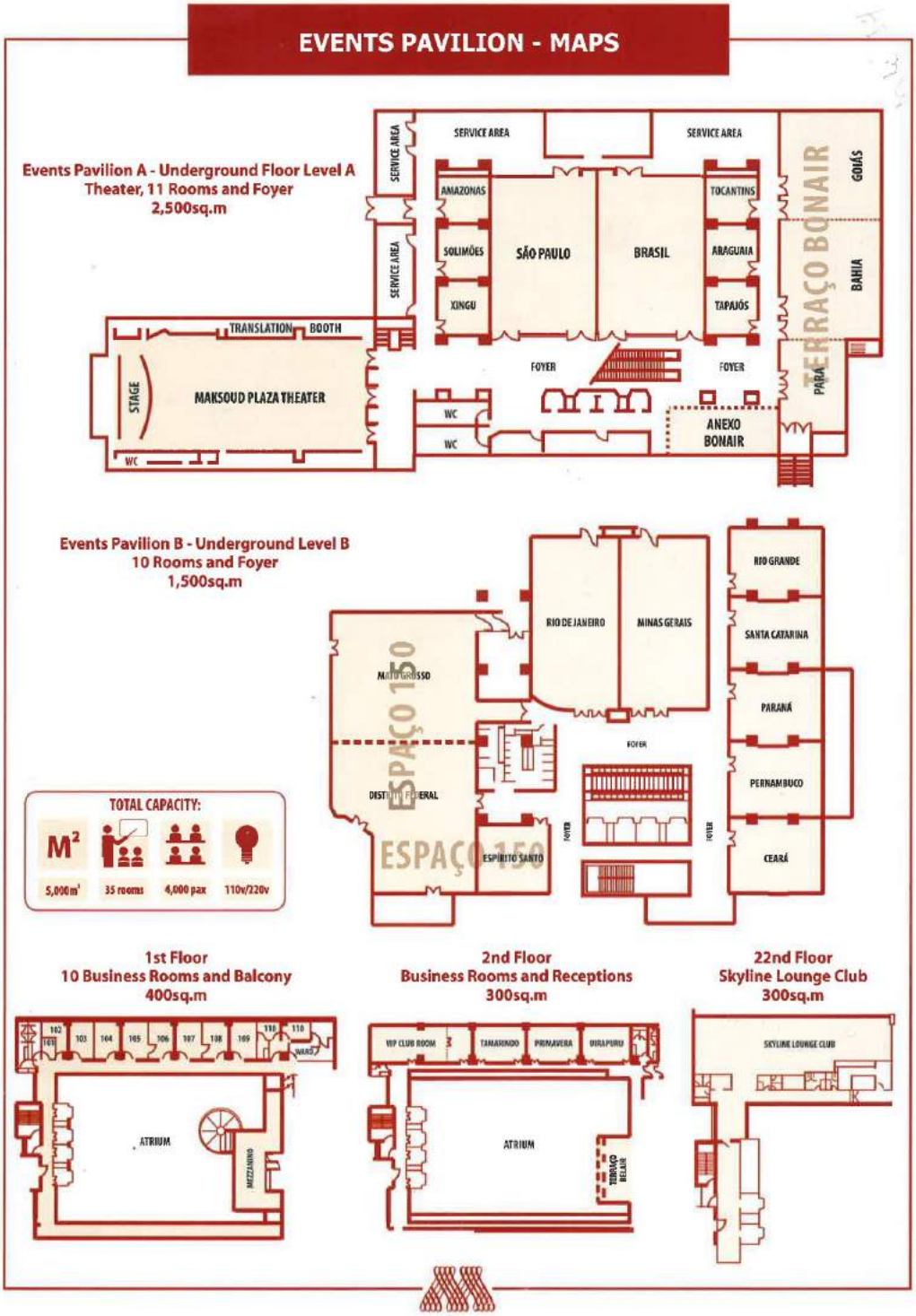
Note that there are currently 415 units being sold in the hotel. One duplex unit is current under refurbishment and according to information received it is intended to change its use to an event venue.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3117

Event Rooms Description

The Events pavillion of the hotel comprises in 5,000 sqm, located in the two underground floors, as well as additional spaces in the 1st, 2nd and 22nd floor. Below it is possible to observe in more details its areas and description:



Source: Material received from Maksoud Hotel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3118

The detailed distribution of the events area can be found in the following tables (the capacity of each room is in auditorium format):

A Level

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Xingu	13,5	40
Solimões	46,4	40
Amazonas	37,1	30
Tapajós	43,5	40
Araguaia	46,4	40
Tocantins	37,1	30
São Paulo	264,0	350
Brasil	264,0	350
Grande Salão Nobre	792,0	900
Pará	127,6	-
Bahia	206,7	200
Goiás	206,7	250
Anexo Bonair	46,0	-
Maksoud Theaer	515,0	420
Foyer		

Level B

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Ceará	79,0	90
Pernambuco	79,0	90
Paraná	79,0	90
Santa Catarina	79,0	90
Rio Grande	79,0	90
Minas Gerais	180,0	224
Rio de Janeiro	180,0	224
Salão Nobre B	360,0	400
Espaço 150	462,0	-
Foyer		

1st Floor

Events

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3119

Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Business Rooms	25	-

2ndFloor

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
VIP Club Room	89,5	-
Tamarindo	39,5	40
Primavera Room	39,5	40
Uirapuru	41,9	40

22nd Floor

Events		
Event Room	Area (sqm)	Capacity (PAX)
Skyline Lounge Club	150	-

Retail Stores Description

According to the registery of the hotel, there are 8 stores in the building, and one rental space in the outside area of the hotel – however, according to information received there are currently 6 areas available denominated retail store. They are located in the the ground floor (lobby area of the hotel). The outside bar in the ground floor in the Rua São Carlos do Pinhal has been recently leased to Mr. Beer Company. The total area of approximately 365 sqm is split as it follows:

Stores		
Store	Area (sqm)	Use
Store 1	32,22	Crew Members
Store 2	50,96	Vacant
Store 3	38,00	Man Lab (Men Hair Dressing)
Store 4	48,66	Havana (Desert store)
Store 5	44,52	Vino (wine store)
Store 6	43,34	Use for restaurant expansion (Vacant)
Store 7	107,68	Mr. Beer (Outside Bar)
Total	**365,38**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Food & Beverage Description

According to information received, there are 4 main Food & Beverage outlet areas in the hotel:

Food & Beverage	
Type	**Area (sqm)**
Frank Bar	105,93
150 Maksoud	193,00
Rooftop	163,80
Total	**462,73**

150 Maksoud is the main restaurant of the hotel and this outlet and Frank Bar is managed and operated by the hotel. The rooftop space can fit up to 150 people and used to be leased to a nightclub – though nowadays the space is vacant.

Leisure Facilities

The leisure area is distributed in 2 floors – sauna, jacuzzi, resting area and dressing rooms, as well as technical area is found in the fisrt floor; pool, fitness center and dressing rooms are found in the second floor.

Leisure	
Floor	**Area (sqm)**
1st Floor: Saunas, jacuzzi, resting area, dressing rooms, technical area	264,38
2nd Floor: pool, dressing room, fitness center	394,55

Back of House, Other Amenities and Technical Facilities

The hotel have several floors (as undergroud floors and first floor) and rooms dedicated to maintanance, technical and support services / infrastructures. There is an administration office, an area for staff, specialized service facilities and others.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3121

STATUTORY ENQUIRIES

Environmental Considerations

We have not conducted investigations on prior uses of the property or of any adjacent areas to verify whether there is any possible contamination from such uses or places, nor any other environmental risk factors. Therefore, it is assumed that there is no risk.[2]

Tittle Deed

We have received a copy of the property deed, under number 581, book number 2, registered in the 4th Property Registry Office of São Paulo. According to the certificate issued on November 22th, 2017, the property belongs to HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

However, we point out that no investigation regarding the current status of the documentation has been carried out, being therefore considered that it is correct and known by the owner.

For the purpose of this work, we assumed there are no debts, issues or liens that may interfere in determining the market value of the property.

Expenditures

We have received the copy of the 2017 property tax payment notification (IPTU) containing the following information.

IPTU - 2017	
Property Code	009 031 0004-5
Address	Rua S Carlos do Pinhal 424 Bela Vista 01333-000
Assessed Value (R$)	R$141,664,809.00
Tax Payable	**R$2,125,537.40**

Source: São Paulo City Hall – Financial Department

For this work, we assumed the client is fully aware of the property's fiscal situation and that there is no fiscal debt related to the property that may hinder the sale or affect its market value.

[2] We did not conduct investigations on prior uses of the property or of any adjacent areas to verify whether there is any possible contamination from such uses or places, nor any other environmental risk factors. Therefore, we assume there is no risk

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

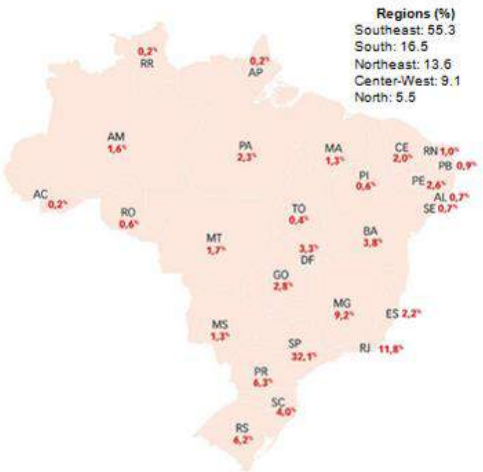
fls. 3122

MARKET CONSIDERATIONS

Social & Economic Overview - Brazil

The Federative Republic of Brazil is the largest country in South America (8.5 million km^2) and is bordered by the Atlantic Ocean (with over 8,000 kilometers of coastline) and by all the countries on the continent with the exception of Chile and Ecuador. The Brazilian population is estimated to be over 200 million inhabitants. Brazilian territory is divided into five regions (North, Northeast, Center-west, Southeast, and South), and has 26 States and a Federal District, where Brasilia, the capital, is located.

In the image below it is possible to see the importance of the Southeast region of Brazil – it accounts for more than half of total GDP production in the country.

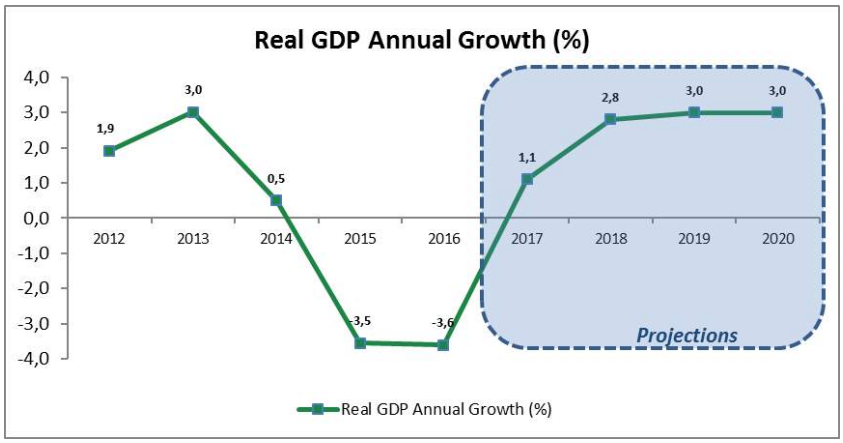


*Source: IBGE, 2013 *Brazilian GDP by region 2013 (last information available)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

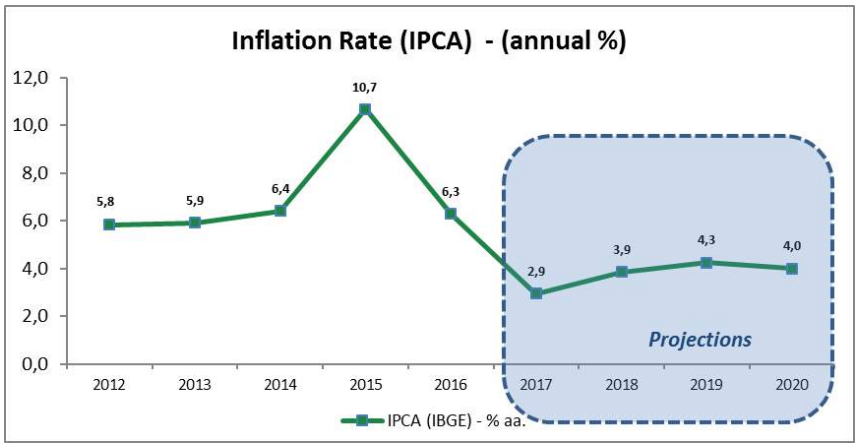
fls. 3123

After a strong period of growth, Brazil entered a period of economic downturn in the last couple of years. While there are still many challenges facing the country, in 2017 the economy has shown signs of improvements, believing it to be in a turning point. GDP annual growth is projected to be positive, inflation and interest rate has substantially decrease this year and are projected to be under control over the following years.



Source: DEPEC Bradesco, 2018

The Brazilian economy has passed through an economic recession over the last couple of years with a -3.8% and -3.6% GDP annual growth in 2015 and 2016 respectively. After the turmoil, analysts project a positive annual growth of 1.1% in 2017 and gradually recovering over the next following years.



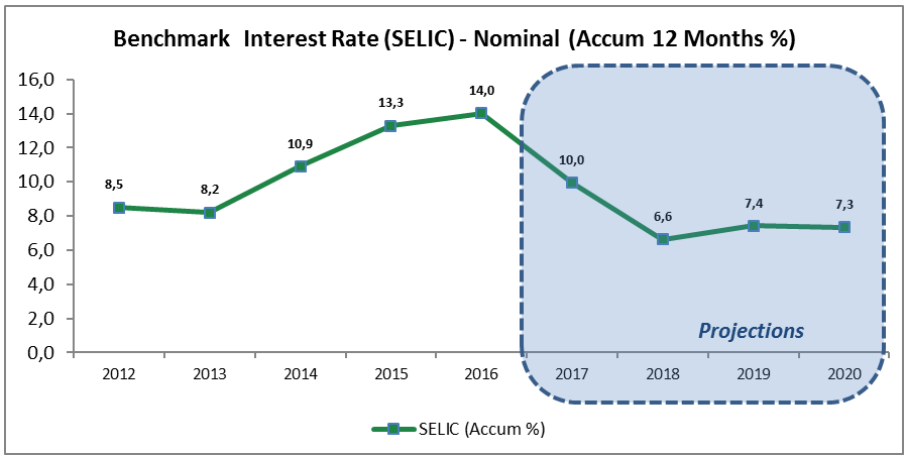
Source: DEPEC Bradesco, 2018

Inflation rate has surpassed 6.5pp ceiling achieving 10.7% in 2015 – it's highest since 2002. Though 2016 has shown better results with a more controlled inflation

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3124

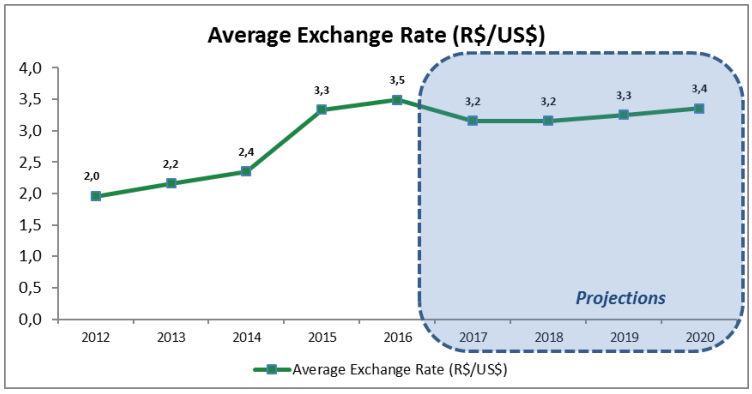
rate of 6.3%. Bradesco projects that 2017 should end with an inflation rate around 3% and be maintained in lower levels (around 4%) in the following years.



Source: DEPEC Bradesco, 2018

The benchmark interest rate (SELIC) has achieved its peak of 14% in 2016. From 2017 onwards SELIC is expected to gradually decrease following the decline in inflation.

Note: DEPEC Bradesco is projecting a 10% nominal interest rate for 2017. It is important to mention that the benchmark interest rate is at 7% according to the Central Bank.

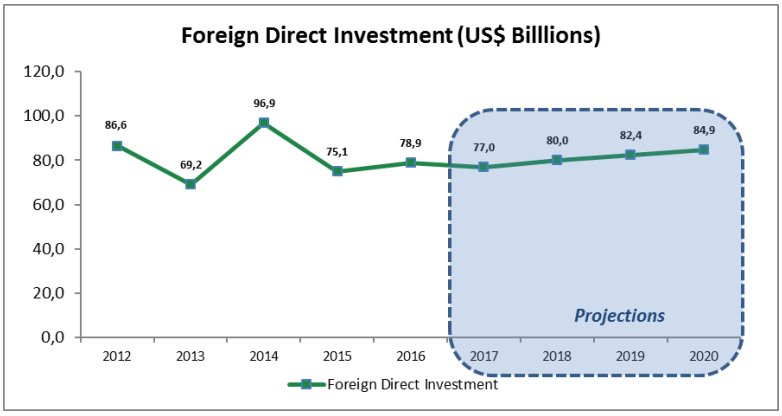


Source: DEPEC Bradesco, 2018

Currency exchange depreciation on the Real against the Dollar has jumped in the last years and economists do not expect this trend to end any time soon. As it is shown in the graph below, the Real is expected to decrease in 2017 following by an average of 3% over the next 3 years against the US dollar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3125



Source: DEPEC Bradesco, 2018

As shown in the graph above, Brazil's FDI had a decrease of 24% in 2015 when comparing to previous year. It is estimated that Brazil receives, at current year, a total of US$ 77 billion of foreign direct investment and should be gradually increasing over the next years.

Source: AT Kearney Foreign Direct Investment Confidence Index, 2017

According to AT Kearney FDI Confidence Index, Brazil is ranked 16° in 2017 – A drop down from previous year when it ranked #12. However, due to more positive outlook expected for the Brazilian economy, it is possible to expect a better ranking position over the next years.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3126

Social & Economic Overview – São Paulo

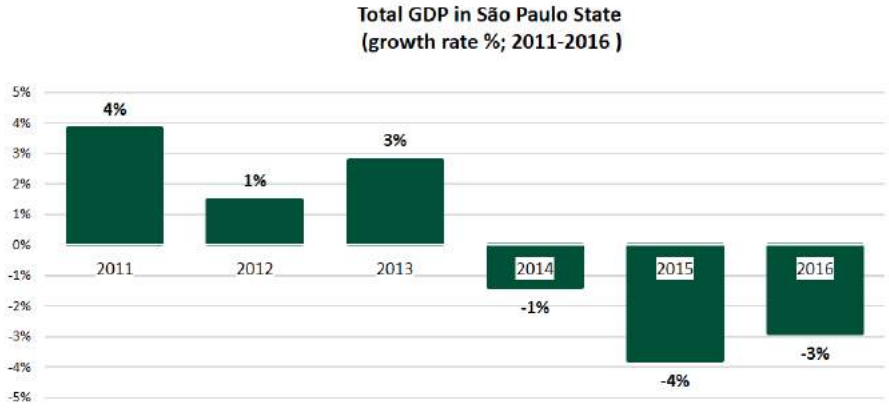
São Paulo State accounts for about one third of Brazilian total GDP. With over 44 million inhabitants, it is the wealthiest State of Brazil and the 3rd largest consumer market in Latin America. It is also responsible for 74% of total investments by state government in R&D in Brazil and concentrates 25% of all higher education institutions in Brazil.

São Paulo Overview

General Data	
Capital	São Paulo
Population	44.749.699
Area (km²)	248 223
Counties	645
Density (population / km²)	180.280
Economic Data	
GDP at current prices (2016; R$ billion)	R$2,001
GDP per Capita (2016)	R$43,479

Source: IBGE and SEADE

Aligned with the overall economic contraction of the country, São Paulo saw an important growth from 2011 to 2013, but has also suffered with a negative growth rate in GDP over the last years.

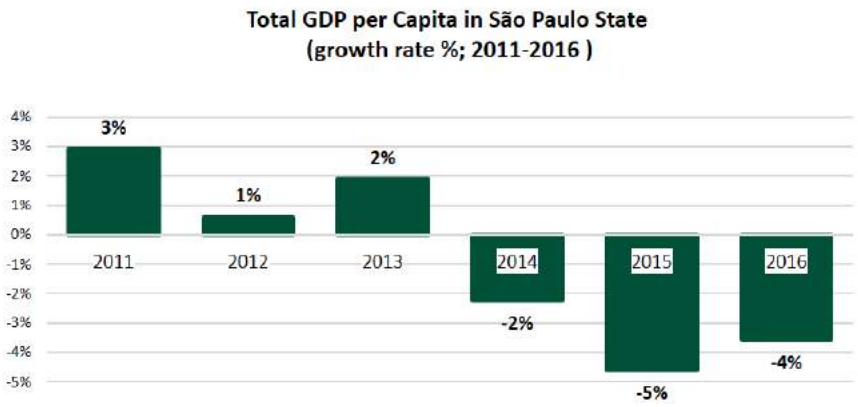


Source: IBGE and SEADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3127

The total GDP per capita in São Paulo has also followed the same trend of growth in the first three years of the analyzed period, following by a negative growth rate from 2014 to 2016.



Source: IBGE and SEADE

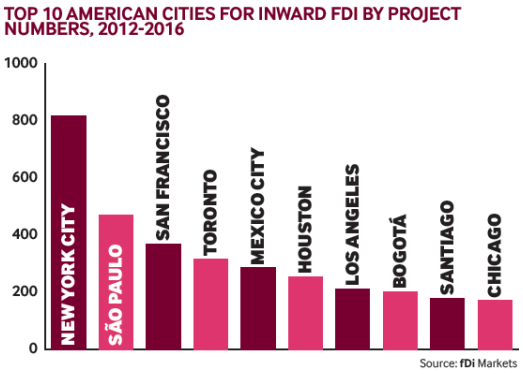
São Paulo city alone remains in the leading position with the highest GDP in the country. The latest report released comparing the city's GDP was released in 2013, stating São Paulo has contributed with about 10.7% of Brazilian total GDP. Even though it is an older report, it is possible to have an idea of the importance of the city and its weight in the Brazilian economy.

Source: IBGE and SEADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3128

In regards to Foreign Direct Investments in the city, according to FDI Intelligence, São Paulo was the second city of the Americas that received the most FDI between 2012-2016.



Source: FDI Intelligence

TOP 10 OVERALL AMERICAN CITIES OF THE FUTURE 2017/18

RANK	CITY	STATE	COUNTRY
1	New York	New York	US
2	San Francisco	California	US
3	Houston	Texas	US
4	Toronto	Ontario	Canada
5	Montreal	Quebec	Canada
6	Vancouver	British Columbia	Canada
7	Boston	Massachusetts	US
8	Atlanta	Georgia	US
9	São Paulo	São Paulo	Brazil
10	Sunnyvale	California	US

TOP 10 OVERALL LATIN AMERICAN CITIES OF THE FUTURE 2017/18

RANK	CITY	STATE	COUNTRY
1	São Paulo	São Paulo	Brazil
2	Querétaro	Querétaro	Mexico
3	Mexico City	Distrito Federal	Mexico
4	Santiago	Chile	Chile
5	Bogotá	Cundinamarca	Colombia
6	Buenos Aires	Buenos Aires	Argentina
7	San Luis Potosí	San Luis Potosí	Mexico
8	Monterrey	Nuevo Leon	Mexico
9	San Jose	Costa Rica	Costa Rica
10	Panamá City	Panama	Panama

Source: FDI Intelligence

Future projections are positive – the city is ranked 9° in the "Overall American Cities of the Future 17/18" ranking and in 1 ° place when referring to Latin America.

As economic projections have shown, Brazil seems to be at a turning point and analysts are more positive for the upcoming years. Next year of presidential election will determine the country's economic and political future. Despite all concerns, the actual macro-economic scenario of Brazil is still favorable for foreign investments – the size of its economy (7 º largest consumer markets in the world), the need for infrastructure investments and the Real depreciation keeps the country within the radar of international markets.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

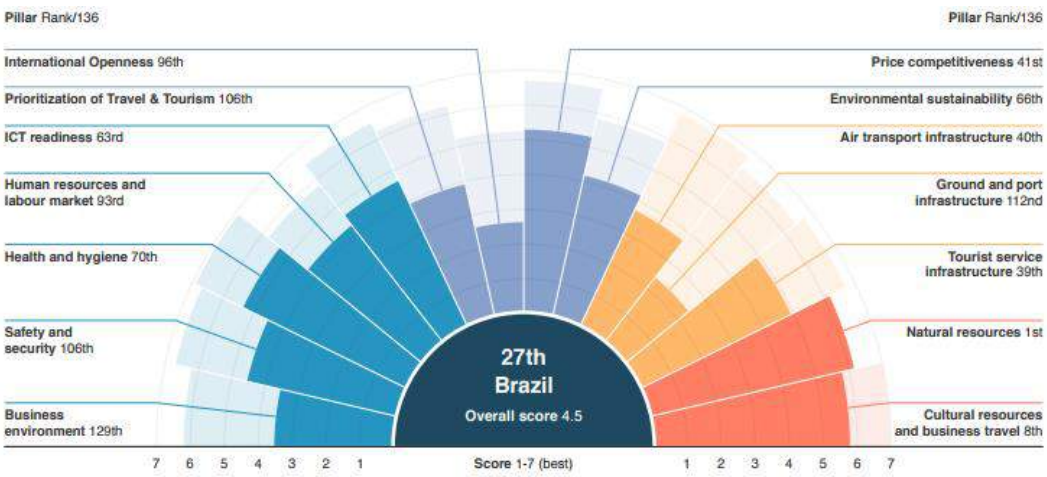
fls. 3129

Tourism in Brazil

The Brazilian hotel industry has become increasingly attractive – since 2008 some of the largest international hotel chains have established a presence in Brazil. In addition, Brazil hosted major sport events such as FIFA Confederations Cup, the 2014 World Cup and the 2016 Olympics. These events have increased demand and worldwide awareness, contributing to higher investments. Investments in infrastructure such as airports, roads, and labor qualification has also been significant.

While tourism has been a bright spot, it has been negatively affected over the last years due to economic conditions. Further, there is now an oversupply of rooms in some of cities that hosted World Cup matches.

Brazil – Travel and Tourism Competitiveness (2017)



Source: Travel and Tourism Competitiveness Report 2017

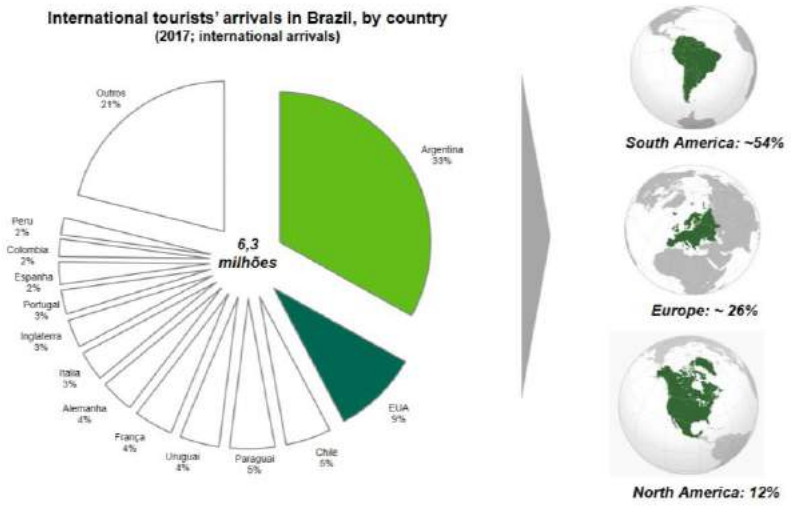
In terms of country's competitiveness within the tourism sector, Brazil has ranked 27th in the Travel and Tourism Competitiveness Ranking in 2017, up from the 28th position in 2015. The country continues to rank #1 in natural resources and 8th for the number of cultural resources with many World Heritage Sites. It also has a good proportion of protected land area and the richest fauna in the world.

Touristic infrastructure and connectivity has improved as well as price competitiveness, given the lowering in prices of gasoline and hotel prices. Though the business environment criteria still quite low ranked, given the inefficiency of the

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

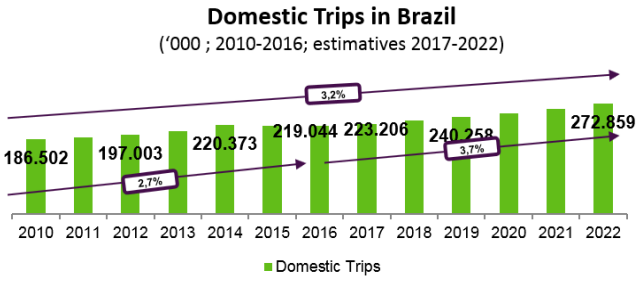
fls. 3130

legal system and high taxes of the country, as well as human resources performance, given the drop of labor qualification and customer service.



Source: Annual statistics from Ministry of Tourism

In 2017, international arrivals accounted for 6.3 million of international tourists arriving in the country. The most representative markets have not changed over the last years - Argentina and USA are in the lead representing 33% and 9% of international tourists, respectively. Europe and American continent accounts for over 90% of total international tourist's arrivals in Brazil.

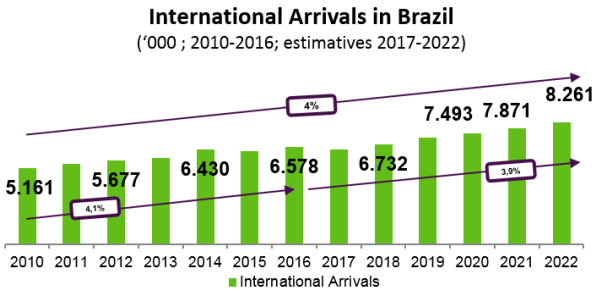


Source: Euromonitor 2017

From the graph above it is possible to observe that domestic trips have been increasing in an annual average rate of 3% over the last 7 years. According to Euromonitor, this rate is projected to increase to 4% until 2022.

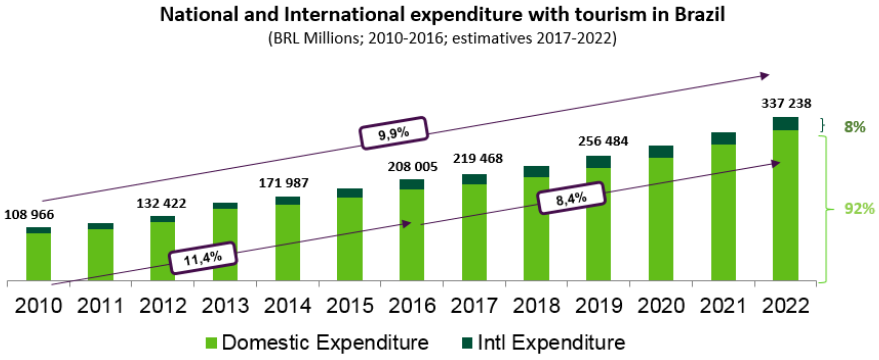
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3131



Source: Euromonitor 2017

In regards to international arrivals in Brazil, average annual growth rate has been about 4% since 2010, and it is projected to be maintained at same levels until 2022.

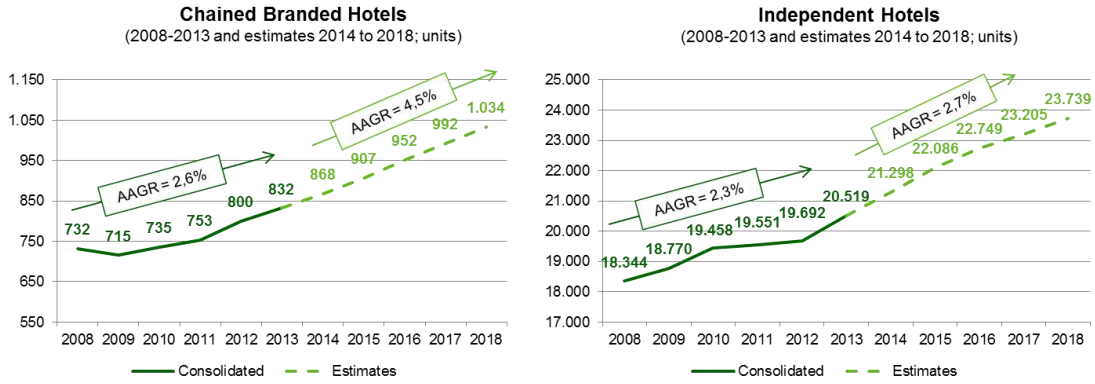


Source: Euromonitor 2017

Tourism expenditure has been increasing an average rate of over 11% year on year in Brazil, from 2010 to 2016, and projected to grow in a rate of over 8% until 2022. It is possible to observe the substantial importance of Brazil's domestic market for the tourism sector, given that generates an average of 92% of total expenditure in this sector.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3132



Source: Euromonitor; AAGR: Average Annual Growth Rate

Brazil's hotel market is characterized as oversupplied as the presence of branded hotels has increased significantly over the last years. Despite the increase in branded properties, the majority of hotels are independent. However, as it is expressed in the graph above, this gap of difference tends to diminish as chain branded hotels is projected to grow in a higher rate than independent hotels.

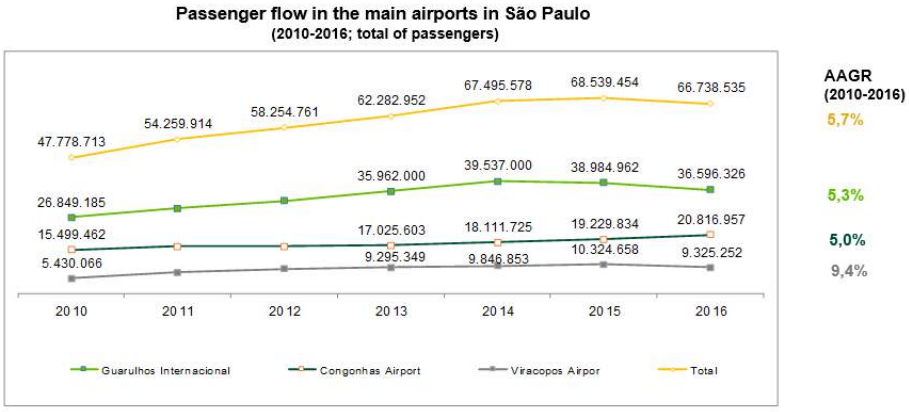
Brazil has received important amount of investments in touristic infrastructure and mobility because of the sport events the country has hosted in the last years. Hotel supply has also been affected, with newer and more professional brands entering the country. It is expected a higher flow of travelers, domestic and international, and a more professionalized sector with a significant increase of chained branded hotels. These factors directly influence the projected increase of tourism expenditure in the following years, as well as the more optimistic economic scenario projected ahead.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3133

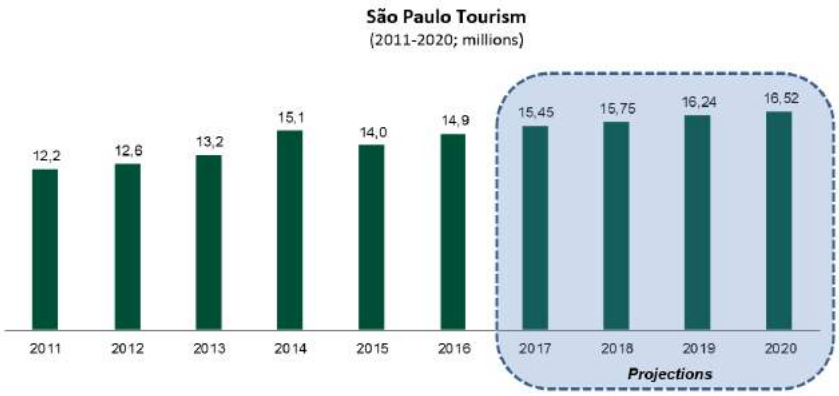
Tourism in São Paulo

Passenger flow has been increasing over the last years, with the exception of 2016 - last year São Paulo's airports welcomed 67.7 million passengers, 3% less than previous year.



Source: Infraero, Informações Operacionais GRU Airport, Estatísticas e Publicações Viracopos Aeroportos Brasil

Besides the Olympic games that happened in Rio de Janeiro directly affecting passenger flow to São Paulo, the economic crisis was an important influencer on the decrease of passengers. Average annual growth of passengers was about 6% from 2010 through 2016 at the 3 main airports in Sao Paulo.

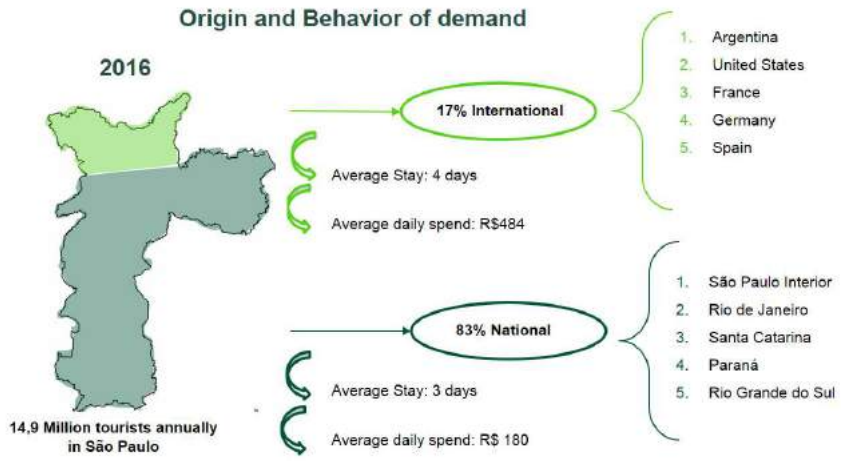


Source: SPTuris

São Paulo has received an average of 13.5 million of tourists each year, from 2011 to 2016. SP Turis is projecting an average annual growth of 2% for the following years, aligned with the expectation of the gradual recovery of the economy.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

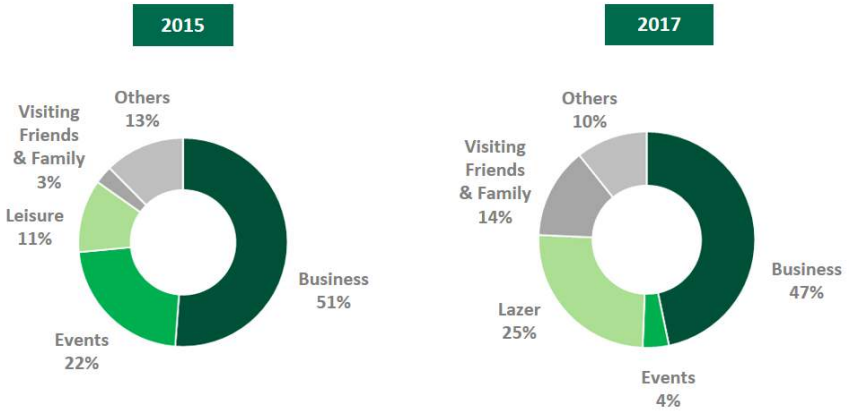
fls. 3134



Source: Observatório do Turismo 2017

São Paulo is the most visited city in the country on an annual basis. According to SP Turis (Secretary of Tourism in São Paulo) data, São Paulo has received approximately 15 million tourists in 2016 and 83% of its total came from a domestic demand. These tourists stay on average 3 days in the city and spend on average R$180 per day. The interior of São Paulo and Rio de Janeiro are the main sources of domestic demand.

The international demand on the other hand, which represents 17% of tourists in SP, stays an average of 4 days and spend R$484 on average/day in the city. Argentina is the main country of origin of international demand.



Source: SPTuris

The "Business" segment is the main purpose to travel to Sao Paulo's capital, representing about 50% of total demand. Even though travel's purpose has remained steady in the last 5 years, it is possible to observe some important

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

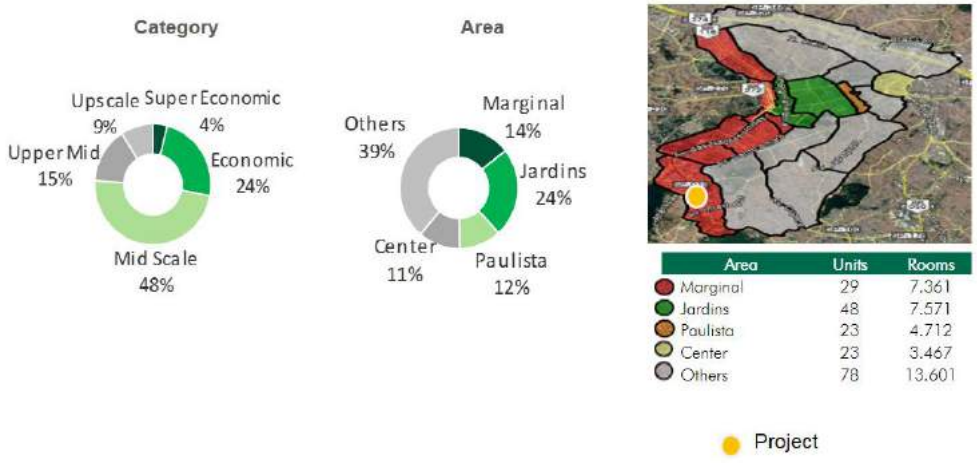
fls. 3135

change of motivation in some segments, in the SP Turis data report of 2017 when comparing to the report of 2015. The increase in the "Friends & Family" segment (+11p.p.) and the substantial decrease of the "Events" segment reflects the economic downturn of the country, where it has been an increase in the stays of family and friends substituting hotel stays (50% of business and events demand used to stay in hotels in 2015, dropping to 26% in 2017). Political and economic issues have also directly influenced the events market shrinkage, as one of the main motivators was the cut down of expenses of companies. With a better macroeconomic scenario that is projected for the following years, it is expected to have a positive impact in the events segment.

Hotel supply has increased substantially in some regions of Brazil due to government incentives for the sport events, creating an excess of rooms and an oversupply of hotels.

São Paulo, however did not follow this trend – among the 6 main Brazilian cities (Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Curitiba, Porto Alegre and São Paulo) São Paulo was the one of the least affected cities as it did not have a significant change in hotel supply. Hotel supply in São Paulo State is currently around 78,000 rooms (including hotels, hostels, Flats, etc.), according to Brazilian tourism organizations.

CBRE has conducted a hotel supply research where over 200 hotel units including about 36 700 rooms have been taken into account. The main results of the research can be synthesized below:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

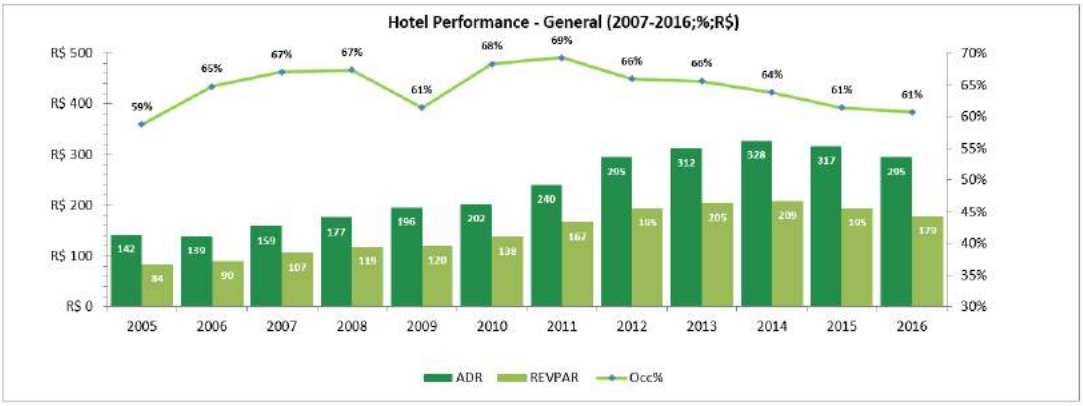
fls. 3136

Source: São Paulo Convention & Visitors Bureau

It is possible to observe that the concentration of hotels goes along with the expansion of the city, in Marginal, Jardins e Paulista area (about 50%). In terms of hotel positioning, Midscale and Economic hotels represents more than 75% of total supply observed.

The economic and political instability of the country has reflected on the hotel market performance over the last couple of years. In addition, the sporting events Brazil has hosted – The World Cup in 2014 and the Olympics in 2016 – pushed developers to add new room supply all over the country, directly affecting hotel results in many cities. However, given the better economic scenario that the country has been facing and positive perspectives ahead, occupancy and ADR figures are expected to increase.

In a general perspective, the performance of the hotel industry in São Paulo city has been gradually increasing throughout last decade, especially influenced by the increase of ADR. However, in the last couple of years we can observe a decrease in RevPAR. It is possible to observe a consecutive drop of -7% and -8% in 2015 and 2016 respectively, when compared to previews year.

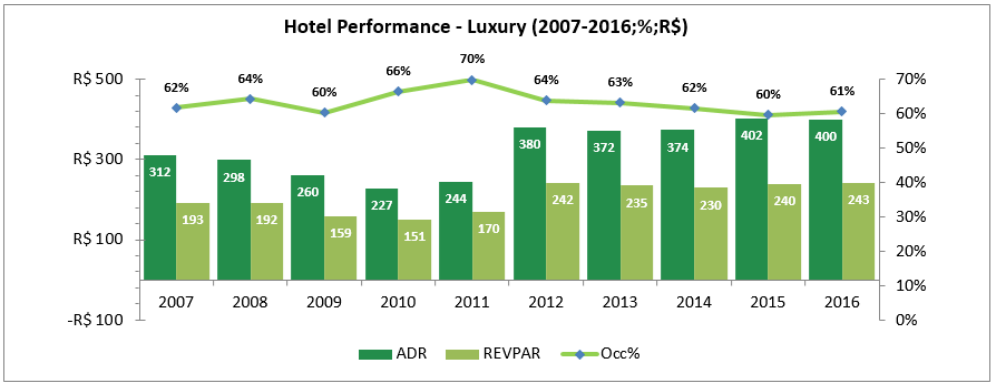


Source: SPTuris

The results of the luxury segment has remained quite stable over the the last 5 years, with an average occupancy of 62% and R$385 ADR. Though it is possible to observe that in 2012 RevPAR was influenced by a bit higher occupancy rate, whereas in 2016 occupancy has slightly dropped, though ADR has been a bit higher.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3137



Source: SPTuris

When examining the Super Luxury hotel segment of the city, it is possible to observe that RevPAR has increased in the first 5 years analyzed, achieving R$520 in 2013. After this period, performance had a drop, mainly influenced by the decrease in in occupancy rate. The last couple of years it is possible to observe a a stabilization of RevPAR, around R$430.

Obs: For the Super Luxury segment there has been data available only from 2009 onwards.

Source: SPTuris

The next tables show the General, Luxury and Super Luxury hotel segment performance, for the first semester of 2016 and 2017 on a monthly basis as it follows:

1st Semester 2016

Occupancy Rate	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	49%	57%	62%	68%	63%	68%	61%
Luxury	51%	60%	64%	63%	61%	63%	60%
Super Luxury	52%	64%	64%	61%	59%	61%	60%

ADR (R$)	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	296,2	313,7	321,6	297,1	294,0	296,1	303,1
Luxury	385,5	394,0	396,2	405,4	413,7	420,8	402,6
Super Luxury	778,2	943,4	968,4	674,4	650,2	718,1	788,8

RevPAR (R$)	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	145,3	179,8	200,4	201,4	185,5	200,7	185,5
Luxury	195,6	235,7	255,5	253,7	252,6	263,4	242,7
Super Luxury	404,0	599,1	623,2	411,8	383,2	438,5	476,6

1st Semester 2017

Occupancy Rate	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	50%	61%	67%	66%	69%	65%	63%
Luxury	49%	61%	65%	66%	61%	64%	61%
Super Luxury	47%	61%	72%	66%	66%	65%	63%

ADR (R$)	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	284,2	289,2	292,9	290,2	309,9	293,9	293,4
Luxury	411,0	386,7	423,3	405,4	415,8	398,6	406,8
Super Luxury	791,6	745,1	621,3	638,7	648,7	601,7	674,5

RevPAR (R$)	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	AVG
General	143,0	175,0	196,0	192,7	213,5	191,9	185,3
Luxury	202,2	235,5	275,6	266,8	252,8	255,9	248,1
Super Luxury	373,6	457,5	448,6	422,8	430,1	388,7	420,2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Source: SPTuris

From the market data collected by SP Turis, we note that the general average performance of hotels has been maintained in the first semester of 2017 when compared to prior year. Most of the hotel segments showed a positive increase including the luxury segment – however there is an exception of the super luxury segment. This top tier segment showed an important drop in performance (-12%) in the first semester of 2017 when compared to previews year, mostly led by a decrease in ADR (-14%). Even though there has not been released complete data of the second semester 2017, the hotel market has picked up in the last months of the year (according to conversations and interviews with the hotels).

Note that the terms "Luxury" and "Super top tier luxury hotels. For the purpose of analysis, it is assumed that Luxury hotels are in line with Upper midscale segment, and Super Luxury with Upscale segment.

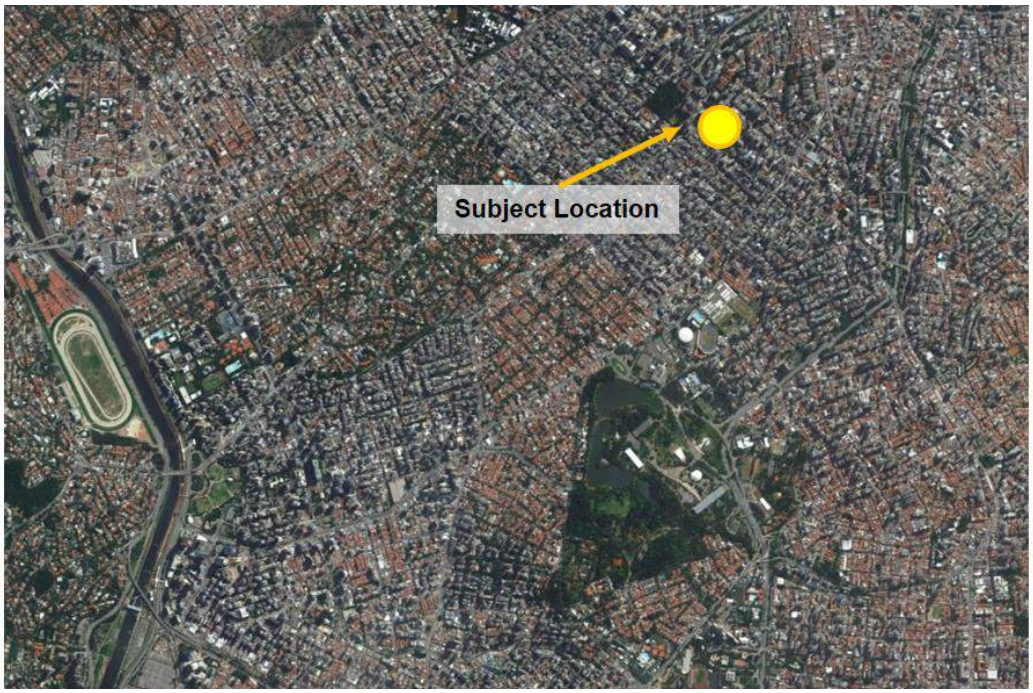
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3139

NEIGHBORHOOD ANALYSIS

General

Subject Location



The Maksoud Plaza hotel is located in Bela Vista neighbourhood, just one block from one of the main corporate avenues in the city – Paulista Avenue. This area has been the most important corporate area in the past and is still one of the main business/ commercial hubs with one of the highest prices per square meter of the city.

Paulista area is a highly consolidated region with well known corporate buildings and coworking spaces, financial towers, consulates, hospitals, hotels, important museums such as MASP (Museum of Art of São Paulo), and important educational institutions such as Fundação Getúlio Vargas and Colégio São Luís. There are also three shopping malls – Shopping Cidade São Paulo, Shopping Pátio Paulista and Top Center Mall – besides many galleries and retail stores in its surroundings. The location is also close by Jardins neighbourhood and close to Ibiapuera Park, which are top traditional high-income residential areas in the city.

It is also worth mentioning that a super luxury hotel is currently under development and is located 500 meters from the subject in analysis. The Cidade Matarazzo is a high end mixed use project composed by the Rosewood hotel and residences; a "creativity house" with an exposition center focused on art & culture, concerts,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3140

music and theatre; and a garden with high end boutique stores, restaurants, patisseries and coffee shops.

HOTEL PERFORMANCE ANALYSIS

The Maksoud Plaza has been family operated and managed since its opening in 1979 and used to be one of the top luxury hotels in the city. With time passed, the hotel started to become outdated - Maksoud plaza has not receive a major investment in retrofit since its opening. With the entrance of new hotels in the market, Maksoud started to compete with international brands and more professionalized hotel administration. The result was a more competitive scenario with an important competitive disadvantage given its obsolete product and the hotel has repositioned itself from luxury to an upper midscale hotel.

In May 2014 the hotel has passed through an internal restructure of management, where one of the Maksoud family member has taken over its leadership. This fact had an impact in its organization structure with more efficient a new management team and financial management tools, reflecting positively on its performance in the following years.

Besides that, in the first semester of 2015 the hotel established an agreement with Accor – the leading hotel management company in Brazil – to utilize its channel distribution systems, including their online distribution, sales team and loyalty program. This agreement had a positive effect in Maksoud sales, representing almost 7% of total sales in 2016. Even though the contract terminated in September 2017, it is still in force. There is no information if the contract will be renewed nor renegotiated any time soon. Therefore, for the purpose of this report any contract with a hotel management company shall be assumed.

Given the subject's prime location and its high level of structural construction, we believe that the hotel is still performing under its capacity. Financial history will be presented in this report; however, the valuation of the property should not be valued based on its financial history. After the site visit conducted and micro location analysis, we believe that the hotel has the profile of an upscale hotel, assuming an investment in retrofit of the areas, especially in the rooms.

Even though we have received historical financial information of the hotel, it is important to mention that, given the lack of more specific historical data of its previous management (prior to 2015), as well as the difference of information

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3141

provided within the hotel financial sheets standards, our work has been done based on assumptions and/ or adaptation of information received.

HOTEL HISTORICAL PERFORMANCE

According to the information received it is possible to present the main performance indicators of the hotel's operation (Occupancy rate, ADR and RevPAR):

	2013	2014	2015	2016	2017
ADR	R$ 350	R$ 371	R$ 340	R$ 324	R$ 316
Occupancy %	39%	45%	61%	62%	66%
RevPAR	R$ 145	R$ 178	R$ 219	R$ 210	R$ 220

From the numbers above it is possible to observe that the first two years had performed with a higher ADR (average 2013/2014 of R$360) though compromising its Occupancy, with an average of 42%. However, from 2015 – year that the hotel had a change in management - we can see a change in strategy, with a lower ADR (average 2015-2017 of R$326) but picking up in occupancy with an average of 63%. This move has resulted in a better performance of the hotel, with an average increase of 23% in RevPAR in 2015, when compared to previous year.

Following with the historical financial analysis, we have received the P&L of the hotel from 2015 through 2017. We have adapted the data to our P&L model for analysis standards purposes.

In regards to the total revenues generated by the hotel, it is possible to observe the substantial impact of the structural change that happened in the hotel in 2015. The following year revenues have doubled its value, stabilizing at same levels in 2017. Even though there has been a substantial increase in revenue, the weight of each revenue stream has been maintained at the same levels in all three years analyzed – the category of Rooms generates approximately half of total revenue; Food & Beverage and Events generate an average of 19% and 24% respectively.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

	2015	2016	2017
REVENUES			
Rooms	R$ 18.091.781	R$ 30.404.434	R$ 31.519.171
Food & Beverage	R$ 5.194.322	R$ 11.869.532	R$ 12.487.018
Meetings & Conventions	R$ 6.188.301	R$ 15.525.482	R$ 15.546.297
Others	R$ 1.082.776	R$ 2.855.736	R$ 1.935.266
Total Revenues	**R$ 30.557.180**	**R$ 60.655.184**	**R$ 61.487.752**

Departmental expenses have increased in total weight in 2016 when compared to previous year by 11 p.p. while undistributed expenses have decreased by 3 p.p. for the same period – these facts are aligned with the strategic changes that happened in 2015 with reflection in the following year (new hiring and restructure of teams, investments in some areas of the hotel, etc). 2016/ 2017 had remained a changing period impacting in the hotel's result. Follows below main considerations according to the information received:

- Change in the executive team;
- Restructure of the leading operational team;
- Restructure of the Human Resources procedures and strategies;
- Investments in trainings for hotel staff and executives;
- Investments in different marketing and advertisement strategies, partnerships, change in Revenue Management software;
- Investment in technology, maintenance of infrastructure areas and FF&E;
- Change in the physical space of the back office (optimization of efficiency);
- Ramp up of Frank Bar;
- Peak and the termination of the nightclub (duration of approximately 2 years) located in the rooftop of the hotel (the space is found vacant for new lease today);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3143

	2015	2016	2017
DEPARTMENTAL EXPENSES			
Rooms	R$ 3.994.896	R$ 11.368.247	R$ 12.810.437
Food & Beverage	R$ 3.938.770	R$ 9.550.503	R$ 10.036.141
Meetings & Conventions	R$ 1.412.187	R$ 4.040.022	R$ 3.806.865
Others	R$ 378.990	R$ 973.144	R$ 1.015.056
Total Department Expenses	**R$ 9.724.842**	**R$ 25.931.916**	**R$ 27.668.499**
Departmental Income	R$ 20.832.337	R$ 34.723.268	R$ 33.819.253
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES			
Administrative and General	R$ 4.487.808	R$ 9.491.310	R$ 10.828.175
Marketing	R$ 2.346.471	R$ 1.954.934	R$ 2.871.362
Utility Costs	R$ 2.645.231	R$ 4.756.658	R$ 4.917.875
Property Operation and Maintenance	R$ 4.741.054	R$ 10.441.549	R$ 11.688.820
Total Undistributed Operating Expenses	**R$ 14.220.563**	**R$ 26.644.451**	**R$ 30.306.232**
Gross Operating Profit	R$ 6.611.774	R$ 8.078.817	R$ 3.513.020,4
FIXED EXPENSES			
Property Taxes	R$ 2.970.348	R$ 2.103.172	R$ 3.048.519
Total Fixed Expenses	**R$ 2.970.348**	**R$ 2.103.172**	**R$ 3.048.519**
NET OPERATING INCOME	**R$ 3.641.426**	**R$ 5.975.645**	**R$ 464.502**

Note: some expenses have not been considered as it does not apply to this scenario, there has no information to be found.

Even though there has been a decrease in results in the year of 2017, it is explained with the investments and the cost of the changes that are being implemented since the new management in 2015. The last few years' financials have been the result of this changing process that the hotel has been through.

The analysis of the Maksoud performance must take into consideration, that this hotel was built as upscale hotel and today operates as a midscale. This difference between the product infra-structure and its market positioning limits operational efficiency. Top levels of efficiency will only be achieved when the gap between the product and the market positioning is reduced.

COMPETITIVE HOTEL MARKET ANALYSIS

In order to determine the overall competitive positioning of the subject, we must first analyze the competitive hotel market.

The subject hotel has been one the most luxurious hotels in the city in the past. However, decades have passed and the product has become obsolete and outmoded, given that no substantial retrofit has been made over the years.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3144

Nowadays the hotel is sold as an upper-midscale, competing with midscale and upscale hotels that are located in the surrounding area.

Description - Competitive Properties of Maksoud Plaza

Even though the current state of the hotel reflects its competitive set of mid-to-upscale hotels, we believe that given the premium location and area of construction of the subject in analysis, it is a clear potential to be an upscale hotel (assuming investments in retrofit). Therefore, six upscale hotel properties have been based on location, quality, facilities and services.

The following image provides a summary of the subject's competitive hotel set and also their location.

	Hotel	Rooms
1	Tivoli Mofarrej	220
2	InterContinental	195
3	Renaissance	444
4	Sheraton	298
5	Grand Hyatt	466
6	Hilton	503
	TOTAL	2,126

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3145

Competitive Property One – Tivoli São Paulo Mofarrej

Located in the district of Jardins, close to Avenida Paulista, this luxury hotel belongs to the Tivoli Collection – the exclusive and differentiated hotels inside the entire portfolio of Tivoli hotels. Opened in 2009 (last refurbishment in 2016) as a Tivoli Hotel (previously a Sol Melia), the building has a total of 217 rooms and one of the largest presidential suites in Latin America.

The hotel offers its guests 11 meeting rooms (maximum of 1,100 people), heated outdoor swimming pool, a Spa (with 9 treatment rooms all equipped with sauna), 2 restaurants (The Vintetres provides high-end cuisine with a panoramic view over Avenida Paulista; the Bistrô is a more relaxed and informal venue with French / Brazilian cuisine), a lobby bar and a fitness center.

In regards to its demand profile, 35% is domestic and about 65% is international – where 25% from the international market comes from airline crew. About 60% of its revenue is generated by rooms, which makes F&B quite relevant when compared to average market of 20-25%.

The first semester was quite difficult in term of performance for the hotel, however the second semester brought enough revenue to have a year overall result higher than previous year. Local events and shows were the most relevant segments perceived that has influenced occupancy rate.

It is worth mentioning that Tivoli Hotel had about 50% of its room supply closed for 3 months in 2016, directly affecting its performance variables.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3146

Competitive Property Two – Intercontinental São Paulo

Inaugurated in 1998 and renovated in 2012/3, this 5 star hotel is located nearby Avenida Paulista accounting for a total of 195 rooms. The hotel has a restaurant which provides executive buffet lunch and dinner with local and international cuisine; a bar, around 1,000 sqm of meeting space divided in 9 rooms; business center, exterior swimming pool and fitness center.

The origin of the demand is quite balanced: approximately half of the demand is international and half is domestic. In terms of performance, the hotel has lost important segment of airline crew, which had an important impact in the overall demand of 2016. The year of 2017 has also been a tough year in terms of performance for the hotel, with a high impact of a lower ADR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3147

Competitive Property Three – Renaissance São Paulo Hotel

Located in the neighborhood of Jardins, the hotel was opened in 1997 and was refurbished in 2011 and 2016. It has a total of 444 rooms including 55 suites.

The main services provided by the hotel are: a Spa with several therapies and treatments, steam room and fitness center; a restaurant based on contemporary cuisine with Brazilian influences; a lounge & sushi bar, sandwiches or quicker meals, a club and an outdoor pool.

Their most relevant demand segments are divided in contracts (airline crew), transient (especially corporate/business travelers) and groups/events – this last segment composes an average of 30% of total rooms sold. Approximately 60% of the demand is international – with a relevant percentage of Americans – and 40% are domestic.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3148

Competitive Property Four – Sheraton São Paulo WTC Hotel

This property is located in the new business area of Berrini and adjacent to important facilities such as the D&D Shopping (the biggest decoration and design shopping in Latin America) and the WTC Events Center (with around 12,000 sqm divided among 5 floors).

The hotel provides a total of 298 rooms. Other facilities and services include a restaurant (international cuisine with Brazilian influences), outdoor pool, and fitness center. Special guests have access to a Club Lounge and to the Design Lounge with an open bar.

Some of the hotel rooms have been refurbished by special designers and architects, but the majority of the rooms are very old and needs to be updated. The hotel has plans to upgrade its brand and have a full retrofit in the upcoming years.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3149

Competitive Property Five – Grand Hyatt São Paulo

One of the two available Grand Hyatt hotels in Brazil is located in São Paulo, in Avenida das Nações Unidas, in the business and financial area of Marginal Pinheiros / Berrini. This luxury hotel opened in 2002 with 466 rooms with views over the Estaiada Bridge and the Pinheiros River.

There are three restaurants at the Grand Hyatt: a French cuisine restaurant (award winning) called French Grill; a Japanese (Kinu) and C-Cultura Caseira with Brazil's culinary. In addition, the hotel provides a wine library (a wine bar); an upstairs lounge, the n.u. bar near the swimming pool, 3,000 sq. m. of meeting space for up to 1,350 people divided in 10 rooms, a Spa with fitness center, steam room, indoor lap pool, massage, facial and body treatments; as well as an outdoor pool.

In terms of performance, the hotel has increase results through a higher occupancy rate when compared to previous year, even though its ADR has slightly decreased. Business and conferences were the main drivers for a higher demand and a better occupancy rate on the weekends has helped an improvement of Hyatt's results.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3150

Competitive Property Six – Hilton São Paulo

This hotel is located in the new commercial and financial area of Berrini, and the has direct access to the D&D Shopping Center. Opened in 2002 (refurbishment was interrupted in 2017), this hotel has 503 rooms, heliport and access to businesses.

There are a restaurant and a bar called Canvas, a Caffé with pastry and another restaurant which opens just for breakfast and buffet lunch; 15,000 sqm of meeting space, panoramic views from the 28th floor pool, fitness center, Spa with sauna and Brazilian treatments and a beauty salon.

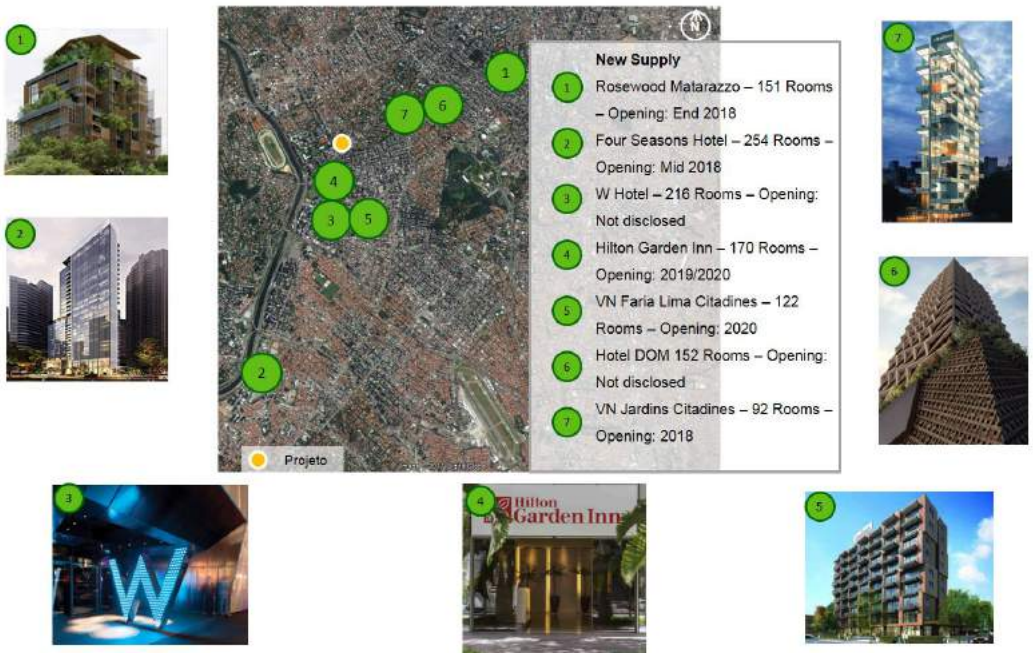
Even though social amenities are new and in good conditions, rooms are outdated with old furniture – Hilton has retrofitted some of its rooms this year and intends to continue the retrofit of more units next year.

Approximately 70% of hotel total demand is international, mainly coming from Latin America, followed by Americans. The second semester of the year performed better in the events sector, due to the focused effort in this segment. ADR has been compromised in order to gain occupancy share in the market.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3151

Proposed Hotels/Additions to Supply



From the research conducted and with the information gathered from Market interviews, it was possible to identify 6 new hotel projects in São Paulo city:

- **Rosewood Matarazzo** property is situated in the center of São Paulo and will have 151 guestrooms and 114 owners' suites in a historic building, plus two restaurants, a bar, a caviar lounge, swimming pools, rooftop, spa, fitness area and meeting spaces;
- **The W hotel** is a project that is planned to be opened in Vila Olimpia/Itaim over the next years although it is still in the approval process. According to the development company responsible for the project, it is estimated the construction of 216 hotel rooms and 240 apartments (branded residence);
- A **Hilton Garden Inn** is projected in Rebouças Avenue, a midscale brand of Hilton. The project consists in a mixed use of 170 hotel units, corporate, residential and commercial enterprises;
- **DOM**, one of the finest dining restaurants with 2 Michelin stars in the city owned by Alex Atala, has announced his first DOM Hotel project. The boutique style hotel will be located in one of the most upscale neighborhoods of the city (Jardins) and is projected to have 32 floors – 5 of them for residential units;
- **Citadines**, brand of the largest extended stay hotel operator, The Ascott, is entering South America and its first hotel units are planned to be in SP city. The first hotel is projected to be opened in 2018 in Jardins area, with 92 rooms, and the second one in Faria Lima region in 2020, with 122 rooms.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3152

It is important to notice that these hotels are not taken into account as competitors of the subject in analysis – they are only referenced in this report for being important projects that have been announced.

HOTEL DEMAND GENERATORS

Demand for hotel rooms is categorized in three ways:

- **Demonstrated Demand:** the demand already captured at competitive hotels;
- **Induced Demand:** the demand that does not presently seek accommodations in the competitive market, but could be persuaded to do so through marketing efforts, room rates, facilities, services and amenities diversification.
- **Unsatisfied Demand:** the demand that seeks accommodations in the market but is not satisfied due to one of a number of factors: sell-outs during peak season; lack of a particular type of accommodation; lack of meeting space; or high room rates.

Hotel demand is primarily generated by a heavy concentration of surrounding office development and large companies as well as by retail stores and shopping malls in the surrounding area.

Demand Segmentation

In most markets, overall demand varies based on the nature of travel - lodging demand is usually generated by three different segments: Corporate, Group/Meeting and Leisure travelers. In some markets, a fourth classification may be present, such as airline contracts or government.

The following analysis illustrates our projections of future demand growth for the local market by demand segment.

COMMERCIAL DEMAND SEGMENT

Commercial travelers are defined as business people attracted by businesses in the area. Most demand from corporate segment is generated between Sunday and Thursday nights, declines Friday and Saturday nights, and increases somewhat on Sundays. The typical duration of occupancy is one to three days and it is characterized by single occupancy. Historically, this demand segment has been somewhat less price sensitive than other segments. The commercial segment includes smaller sub-segments, including corporate transient and volume discount

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3153

demand. Commercial transient demand includes individuals visiting the companies in the immediate area or passing through town. Often, these types of travelers are influenced by the quality of the hotel, brand loyalty, and location. Corporate volume demand is generated by local firms and includes employees of the company or others doing business with the firm. Rates are often pre-negotiated with the hotel and are sometimes discounted in return for a high number of occupied rooms.

In the subject's marketplace, major corporate demand is driven by companies whose offices are nearby. Other corporate demand generators in the area include possible partnerships between the hotel and local companies. The Paulista area is well known as a consolidated business area including the headquarters of national and internationally recognized companies, banks and consulates.

Overall, the corporate segment is highly desirable as it provides a solid base of demand and tends to pay higher room rates than other segments.

MEETING AND GROUP DEMAND SEGMENT

Meeting and Group travelers are defined as any group occupying five or more rooms on a given night. This segment includes corporate groups, associations, SMERF (social, military, educational, religious, and fraternal) groups. This segment is typically attracted by meeting facilities of the hotel and recreational amenities in the area. Demand from corporate groups is typically generated between Sunday and Thursday nights, and can include corporate functions, holiday parties, incentive groups, etc. Often, corporate groups pay higher rates, especially incentive groups, where companies "wine and dine" their top salesman in upscale/luxury hotels. Corporate groups tend to have a high level of single occupancy, while other groups tend to have more double occupancy. Associations and SMERF groups have a more varied occupancy pattern and often hold weekend meetings. This demand segment tends to be somewhat price sensitive. The typical stay for group demand is between three and five days. There is also a perception (often true) that by occupying a block of rooms, a volume discount should be given. Group/meeting travelers have a tendency to stay at full-service hotels and utilize a hotel's food and beverage facilities. This segment is seasonal, and repeat business on an annual basis is not guaranteed. Overall, group/meeting demand is a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3154

desirable segment for hotels as they often utilize other facilities and provides incremental revenue.

Meeting and Group demand in the subject's market area is generated by a number of sources, most notably through the corporate market in the region and social functions such as weddings. The subject in analysis presents a relevant meeting space area, as well as a desirable location especially for corporate events. Therefore, this segment should be a relevant component of its demand.

LEISURE DEMAND SEGMENT

Leisure travelers generally include vacationers or travelers passing through the area. This category effectively includes all non-commercial related travelers too small to be defined as a group. This segment is typically attracted by a hotel's location relative to area attractions (including friends/relatives). Demand from leisure/transient travelers is typically generated throughout the week during peak periods, with more weekend demand in shoulder seasons. Leisure travelers tend to have a high level of double occupancy. Both components of this segment tend to be price sensitive. The typical stay for leisure travelers is between two and five days whereas transient travelers typically occupy a room for one night only.

Occupancy rate during the weekends has always been a struggle for the hotels in Sao Paulo, given the strong corporate profile of the city. However, hotel occupancy had an important increase over the last couple of years due to city efforts to attract leisure demand for the weekends, throughout shows, fairs and events promotions. The subject in analysis is located in a corporate area of the city, though its location is also highly desirable for the leisure tourists as it is nearby high-end stores, bars and restaurants.

Demand Growth Conclusion

Brazil has been passing through a recovery process in 2017 and the positive trend is expected to follow for the next years ahead. Since the luxury hotel market has shown lower results this year, we do not anticipate any growth in demand for 2018. We estimate an overall market growth in Sao Paulo to be increased by 3.0 percent annually after 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3155

Forecast of Occupancy and Average Daily Rate

The average daily rate and the overall occupancy of lodging facilities are the foundation for the property's financial performance. While other revenue components (food and beverage, telephone, spa, other income, etc) are crucial to the operation of the hotel, they are dependent on the overall number of occupied rooms. Furthermore, the occupancy and average daily rate of a hotel are highly correlated. In reality, one cannot make a projection of one without a projection of the other. Therefore, while we have made specific projections of occupancy, we have considered the subject's positioned rate in our forecast.

In order to project the future occupancy levels of the subject, we have estimated the level of patronage by market segment that can be reasonably captured (penetration). The extent to which the subject can capture demand from each market segment was estimated by performing a fair share penetration analysis.

A hotel's fair share is defined as the number of available rooms divided by the total supply of available rooms in the competitive market, including the subject. Factors indicating the subject would possess competitive advantages suggest a market penetration in excess of 100 percent of fair share, while competitive weaknesses are reflected in penetration less than 100 percent.

Penetration

Penetration is the relationship between a market's fair share and its actual share of the overall demand. For example, a 100-room hotel would equate to 10% of a 1,000 room competitive set. If this hotel were to capture 10% of the overall lodging demand, it would penetrate the market by 100 percent.

Market penetration, or penetration rate, is the ratio of captured demand to fair share of demand. Factors indicating competitive advantages are typically reflected in penetration rates above 100 percent, while, conversely, competitive disadvantages are reflected in penetration rates below 100 percent. Actual penetration of each market segment by the Subject may deviate from fair market share for the reasons such as the following:

- The competitive advantages or disadvantages of the hotel versus its competition, taking into consideration factors such as age of the property, location, room rate structure, chain affiliation, quality of management, marketing efforts, and image;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3156

- The characteristics, needs, and composition of each market segment;
- The restrain on demand captured due to capacity constraints during certain periods of the week or times of the year; and
- Management decisions concerning target markets.

The current market penetration rates of the competitive set for the hotel subject are illustrated as it follows:

SEGMENT PENETRATION

Property	2017 Average Room Count	Estimated 2017 Occupancy	2017 Fair Share	Total
InterContinental	195	60%	7,9%	91%
Tivoli	220	70%	8,9%	98%
Renaissance	444	70%	17,9%	106%
Grand Hyatt	466	70%	18,8%	106%
Sheraton	298	65%	12,0%	99%
Hilton	503	65%	20,3%	98%
Total/Avg	2126	67%	100,0%	100%
Compiled by CBRE				

PENETRATION

In order to proceed with our analysis, we have indicated a stabilized penetration ratio 90 percent for the subject by the stabilized operating year (year three). The ratio of 90 percent is considered reasonable taking into consideration its privileged location, family operated and managed and a high volume of rooms.

PROJECTED SUBJECT PENETRATION SCHEDULE				
Calendar Year	2018	2019	2020	2021
SUBJECT PROPERTY FAIR SHARE				
Market Room Supply	2.542	2.542	2.542	2.542
Subject Avg. Room Count	416	416	416	416
Fair Share	16,4%	16,4%	16,4%	16,4%
ROOM NIGHTS CAPTURE BY SUBJECT				
Overall Subject Penetration				
Fair Share	16,4%	16,4%	16,4%	16,4%
Penetration Factor	60,0%	75,0%	80,0%	90,0%
Market Share	9,8%	12,3%	13,1%	14,7%
Demand	630.924	649.852	662.849	676.106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3157

Market Share	9,8%	12,3%	13,1%	14,7%
Capture	61.951	79.762	86.781	99.581
Total Capture	61.951	79.762	86.781	99.581
Subject Occupancy	40,8%	52,5%	57,2%	65,6%
Overall Subject Penetration	60,0%	75,0%	80,0%	90,0%

SUBJECT PROPERTY ESTIMATED OCCUPANCY

Calendar Year	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Room Nights Captured	61.951	79.762	86.781	99.581
Available Room Nights	151.840	151.840	151.840	151.840
Occupancy	40,8%	52,5%	57,2%	65,6%
Rounded Occupancy	41%	53%	57%	66%
Overall Market Share	9,8%	12,3%	13,1%	14,7%
Overal Penetration	60%	75%	80%	90%
Captured Room Nights (Based on Rounded Occ%)	61.951	79.762	86.781	99.581

Source: Complied by CBRE

The overall accommodated room night demand is multiplied by the subject's fair share and by its projected penetration ratio and takes into consideration the projected demand increase in order to derive the subject's accommodated room night demand. Although the subject's illustrated occupancy rates increase after the stabilized year, we have selected 65.1 percent as the stabilized occupancy figure. The stabilized occupancy is intended to be an average figure over the projected holding period. The following depicts the derivation of the occupancy projections for the subject.

Average Daily Rate

As noted previously, one of the most important considerations in deriving an opinion of value of a hotel is its forecast of a supportable average daily rate (ADR). The ADR of a hotel can be calculated by dividing the total rooms revenue by the total number of occupied rooms achieved during a specified period of time.

Subject's Competitive Positioning

Although the forecast of average daily rate follows the discussion of future occupancy, these two figures are highly correlated, and one cannot make projections of occupancy without specific assumptions of ADR. This relationship is defined by RevPAR, or Revenue Per Available Room. RevPAR is the measure of a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3158

property's ability to maximize rooms revenue. Theoretically, for example, if a lodging property's ADR increases substantially (with no market influencing factors), its occupancy would decrease. Conversely, if a property's ADR decreases, an increase in occupancy would be anticipated. The historic ADR and RevPAR for the competitive set is illustrated as follows:

COMPETITIVE ADR AND REVPAR

Property	2017 ADR	2017 RevPAR
InterContinental São Paulo	R$ 650	R$ 390
Tivoli Mofarrej	R$ 700	R$ 490
Renaissance São Paulo	R$ 750	R$ 525
Grand Hyatt	R$ 750	R$ 525
Sheraton São Paulo	R$ 600	R$ 391
Hilton São Paulo	R$ 700	R$ 455
Market Weight Average	R$ 692	R$ 474
Subject's Positioned ADR*:	R$ 320	

Source: Compiled by CBRE

*Current ADR is positioned as a midscale hotel. The competitive ADR and RevPAR reflects the repositioned product's competitive set, as an upscale hotel.

There are several factors affecting average daily rate increase that do not necessarily parallel changes in inflation. A lodging property's ability to raise room rates are influenced by several factors including:

Supply and Demand Relationship

The relationship between supply and demand is a strong determining factor for increases or decreases in a property's average daily rate. In markets where supply is limited and demand is strong, increases in rates above inflationary levels are common. Conversely, markets that have low barriers to entry or declining demand are often characterized by little or no growth in rate.

Inflationary Pressures

Price increases caused by inflationary pressures tend to minimize profit margins, thereby forcing hotel operators to raise rates. However, this is only effective in markets where supply and demand exhibit a healthy relationship.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3159

Improving the Competitive Standard

A new property may enter the marketplace with a positioned ADR significantly higher than other competitive hotels, and may raise the level that the market will bear, thereby raising the competitive standard. This is often characterized by a new hotel in a market that has had little or no new supply for several years or even decades.

Property Specific Improvements

Capital investments for hotel improvements can impact in its attractiveness and have an upward impact on rate. Rooms renovations, expansions, additional facilities, and renovations to common areas may allow greater than inflationary increases.

Given the rationale to value this property as an upscale hotel, and given the current state of the property, we are assuming a total retrofit investment of R$83,200,000 (R$200,000 per room) that should take place in the full year of 2018. We assume that the hotel shall still be operating throughout the refurbishment process - this should impact the hotel with a lower occupancy rate, though with a positive impact in ADR for the year of 2018 (result of already retrofitted room units that will be sold).

With a new positioning of the product, we believe that it will be possible to gradually leverage ADR, taking 2 years to achieve its stabilized operations (2021).

ADR GROWTH			
12 Months Ending	ADR Growth	Estimated ADR	
12/31/2017		R$	320
2018	50%	R$	480
2019	20%	R$	576
2020	20%	R$	691
2021	10%	R$	760

Source: Compiled by CBRE

Below it is possible to see the conclusion of room revenues accordingly:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3160

OCCUPANCY, ADR & ROOMS REVENUE CONCLUSIONS				
Calendar Year Ending	2018	2019	2020	2021
Avg. Available Rooms	416	416	416	416
Annual Room Nights	151.840	151.840	151.840	151.840
Occupancy	41%	53%	57%	66%
Occupied Rooms	61.951	79.762	86.781	99.581
ADR	R$ 480,00	R$ 576,00	R$ 691,20	R$ 760,32
RevPAR	R$ 195,84	R$ 302,57	R$ 395,04	R$ 498,64
RevPAR Growth		55%	31%	26%
Total Rooms Revenue	R$ 29.736.346	R$ 45.942.654	R$ 59.982.729	R$ 75.713.200

Source: Compiled by CBRE

FORECAST OF INCOME AND EXPENSE

The next step in our analysis is to develop a forecast of income and expense. Our forecast of the subject's ancillary income and expenses for the hotel were based on operating statements of other similar upscale hotels in Brazil that can be compared to the product. These comparable operating statements are confidential and as such, have not been identified in this report.

Average Daily Rate and occupancy estimations were already presented above, see below some comments for the other revenues and expenses, and resulting estimate of net operating income.

Food and Beverage Revenues (F&B)

Revenues from food and beverage are generated by the restaurants, bars, mini-bar in the rooms, banquets, and other events held on the premises of the hotel.

The revenue estimate was prepared according to the history of other upscale hotels in Brazil and in São Paulo. Although the average of revenues from F&B in Brazil usually accounts for about 20% of total revenue, in São Paulo hotels can achieve up to 35% of total revenue in F&B, depending on its capacity. We anticipate the subject will maintain a ratio of 21% once is retrofitted and stabilized.

Spa, events and others

The revenue from Spa include treatments and fitness center, for events include business and social events and for others include telecommunications, store rentals and other income, minor operating departments, parking, laundry services, etc. According to benchmarks these revenues usually accounts for a small percentage of total revenue. We expect a ratio of 2.1% for Spa and others, though given the

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3161

important Events space that the hotel have, we expect a ratio of 16.6% of total revenues.

Cost of Sales and departmental expenses

Costs of sales are the costs arising directly from revenue, which includes food, beverages, laundry, and amenities, among others. The departmental expenses include all the costs of department operations, such as payroll, benefits and other related expenses. Typically these costs can reach from 30% to 45% of total revenue. We estimate roughly 36.3% of total revenue for the subject.

Undistributed expenses

Undistributed expenses include, amongst others, costs of staff from other departments (e.g. maintenance, commercial), administrative and general costs, commercial and promotional costs, maintenance or energy, as they cannot be allocated to a specific department. On average, the undistributed expenses represent around 25% of total revenue. Other upscale hotels in São Paulo register very different values among them, with variations from 20% to 35% of total revenues. We considered around 29.2% of total revenue for the subject to be appropriate.

Gross Operating Profit (GOP)

Information about the Brazilian luxury market points to an average GOP Performance of 35%. Other upscale hotels in the city registered very different numbers ranging from 20% to 40%. We considered a GOP of roughly 34.4% when the hotel achieve its maturity.

Given that the hotel has always been family managed and given that there is no indication of another hotel management company to franchise or take under its management of its brand, it will be assumed that Maksoud will still be family managed after the retrofit and therefore no management fee or incentive fee will be considered in the following P&L.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

ESTIMATES OF PROFIT & LOSS - CONSTANT 2017 VALUES

Maksoud Plaza

São Paulo

416 Rooms

Upscale

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
REVENUES																				
Rooms	29.736.346	51,3%	45.942.654	55,9%	59.982.729	56,3%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%	75.713.200	59,7%
F&B	11.603.321	20,0%	16.847.576	20,5%	22.390.131	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%	26.640.417	21,0%
Health Club & Spa	766.770	1,3%	969.052	1,2%	1.173.994	1,1%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%	1.210.060	1,0%
Meetings & Events	15.330.001	26,4%	17.520.001	21,3%	21.900.001	20,5%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%	21.900.001	17,3%
Others	580.166	1,0%	904.016	1,1%	1.172.816	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%	1.395.450	1,1%
TOTAL REVENUES	**58.016.603**	**100,0%**	**82.183.300**	**100,0%**	**106.619.671**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**	**126.859.128**	**100,0%**
COST OF SALES																				
Rooms	4.163.088	14,0%	5.513.118	12,0%	6.898.014	11,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%	7.949.886	10,5%
F&B	4.757.361	41,0%	6.233.603	37,0%	8.172.398	36,5%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%	9.590.550	36,0%
Health Club & Spa	101.680	13,3%	128.505	13,3%	155.682	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%	160.465	13,3%
Meetings & Events	2.452.800	16,0%	2.277.600	13,0%	2.737.500	12,5%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%	2.628.000	12,0%
Others	69.620	12,0%	99.442	11,0%	129.010	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%	153.500	11,0%
TOTAL COST OF SALES	11.544.550	19,9%	14.252.268	17,3%	18.092.603	17,0%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%	20.482.400	16,1%
GROSS PROFIT	**46.472.053**	**80,1%**	**67.931.031**	**82,7%**	**88.527.068**	**83,0%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**	**106.376.728**	**83,9%**
DEPARTMENTAL EXPENSES																				
Rooms	6.393.818	11,0%	8.536.559	10,4%	10.703.210	10,0%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%	12.497.742	9,9%
F&B	4.863.590	8,4%	6.493.510	7,9%	8.141.619	7,6%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%	9.506.667	7,5%
Health Club & Spa	235.387	0,4%	314.272	0,4%	394.036	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%	460.102	0,4%
Meetings & Events	2.182.408	3,8%	2.451.472	3,0%	2.989.600	2,8%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%	2.989.600	2,4%
Others	88.902	0,2%	118.695	0,1%	148.821	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%	173.773	0,1%
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	13.764.105	23,7%	17.914.508	21,8%	22.377.286	21,0%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%	25.627.883	20,2%
OPERATING DEPARTMENT INCOME	**32.707.948**	**56,4%**	**50.016.524**	**60,9%**	**66.149.781**	**62,0%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**	**80.748.845**	**63,7%**
UNDISTRIBUTED EXPENSES																				
Administrative & General	7.441.311	12,8%	9.935.094	12,1%	12.456.706	11,7%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%	14.545.235	11,5%
Sales & Marketing	4.753.024	8,2%	6.345.891	7,7%	7.956.532	7,5%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%	9.290.548	7,3%
Maintenance	2.226.358	3,8%	2.972.471	3,6%	3.726.909	3,5%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%	4.351.774	3,4%
Utility Costs	4.543.060	7,8%	6.065.562	7,4%	7.605.053	7,1%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%	8.880.139	7,0%
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES	18.963.753	32,7%	25.319.018	30,8%	31.745.200	29,8%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%	37.067.695	29,2%
GROSS OPERATING PROFIT	**13.744.195**	**23,7%**	**24.697.506**	**30,1%**	**34.404.581**	**32,3%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**	**43.681.150**	**34,4%**
FIXED COSTS																				
Property Taxes & Insurance	1.740.498	3,0%	2.465.499	3,0%	3.198.590	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%	3.805.774	3,0%
Replacement Reserve	1.160.332	2,0%	1.643.666	2,0%	2.132.393	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%	2.537.183	2,0%
TOTAL FIXED COSTS	2.900.830	5,0%	4.109.165	5,0%	5.330.984	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%	6.342.956	5,0%
NET OPERATING INCOME	**10.843.365**	**18,7%**	**20.588.341**	**25,1%**	**29.073.597**	**27,3%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**	**37.338.193**	**29,4%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Property Report

Next, we have prepared a discounted cash flow analysis whereby the subject's cash flows and reversionary value are discounted by a rate deemed appropriate by the marketplace.

Even though hotel transactions are scarce in Brazil, CBRE has an extensive knowledge of the Real Estate market in other sectors, being responsible for major assets commercialization – more specifically in the commercial and corporate segment. For this analysis, the following factors have been taken into consideration:

- The last office transactions observed;
- The important drop of interest and inflation rates;
- The location of the subject being analyzed;
- The new positioning of the hotel.

In 2017 there has been one major hotel transaction known in Brazil – the Winsdor Copacabana has been sold to Blackstone Group. There has not been disclosed much details about the transaction though from information collected from the market, the hotel was sold for R$1 million per room, totalizing in R$545 million asking price. The hotel is currently under Hilton brand and management.

Given the lack of transactions occurred in the hotel sector in Brazil, we have analyzed other markets such as commercial/offices as a reference for this analysis. The latest office transactions occurred over the last year, observed cap rates have been in the range of 8% to 9% for AAA office buildings.

The subject property is located within a centralized and highly developed neighborhood, considered one of the top premium areas in the city. It is assumed a total of investment in retrofit of R$83,200,000 that should take place in the year of 2018 with the purpose of re-position the hotel as an upscale product. It is also assumed that the hotel will still operates in this year, taking into consideration the retrofit impact in its results. The new positioning of the hotel (an upscale hotel) will have a new market exposure that should reflect in its results. However, it will also bring other challenges such as to compete with the existing international hotel brands that are already established in the surrounding location, with a high volume of rooms available.

For this analysis, due to drop of the benchmark interest rate and inflation rate, we have utilized a discount rate of 9.5% (without inflation) and a terminal capitalization rate of 8%.

Follows below a 10-year projected cash flow starting hotel operations plus last year of investment:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Property Report

EXECUTIVE SUMMARY CASH FLOW

CASH FLOW ANALYSIS FOR THE 10-YEAR PERIOD 2018 - 2027

IRR	Maksoud Plaza
48,8%	São Paulo
	416 Rooms
	Upscale

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SOURCES OF FUNDS										
FROM OPERATIONS										
Revenues	58.016.603	82.183.300	106.619.671	126.859.128	126.859.128	126.859.128	126.859.128	126.859.128	126.859.128	126.859.128
Expenses	47.173.238	61.594.958	77.546.073	89.520.935	89.520.935	89.520.935	89.520.935	89.520.935	89.520.935	89.520.935
EBITDA	10.843.365	20.588.341	29.073.597	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193
FINANCING										
Equity	83.200.000									
Borrowed Funds										
TOTAL FINANCING	83.200.000									
TOTAL SOURCES OF FUNDS	94.043.365	20.588.341	29.073.597	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193
USES OF FUNDS										
Capital Costs	83.200.000									
Interest Payments										
Principal Repayments										
TOTAL USES OF FUNDS	83.200.000									
PRE-TAX CASH FLOW	**10.843.365**	**20.588.341**	**29.073.597**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**
Income Taxes										
NET CASH FLOW	**10.843.365**	**20.588.341**	**29.073.597**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**	**37.338.193**
Outstanding Principal at End of Period										
Residual Value of Asset at End of Period										466.727.417
RESIDUAL EQUITY VALUE										466.727.417
Equity	83.200.000									
CASH FLOW TO EQUITY	(72.356.635)	20.588.341	29.073.597	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	37.338.193	504.065.610

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Property Report

OPINION OF VALUE

According to the valuation bases as established above, we are of the opinion that the market value of the property, on January 1st, 2018, is around R$ 302,300,000 (Three Hundred and Two Million Three Hundred Thousand) Brazilian Reais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

2

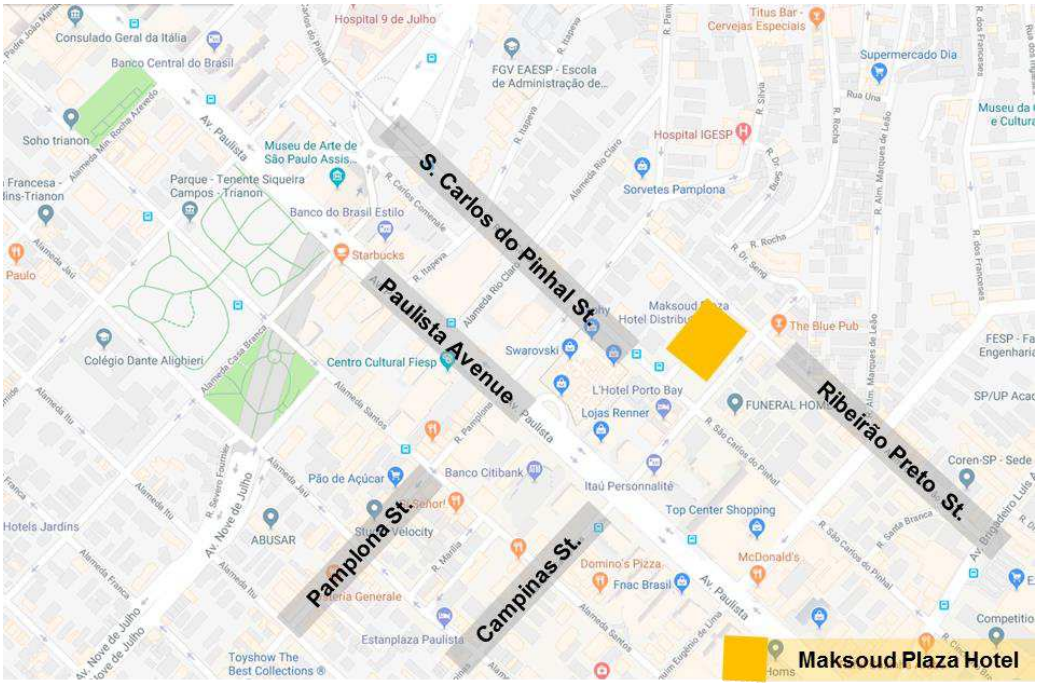
Appendices

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

fls. 3167

Appendices

APPENDIX A - SITE AND LOCATION PLANS



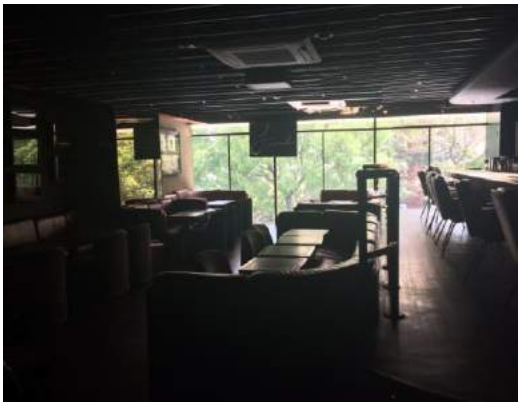
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

Appendices

APPENDIX B – PHOTOGRAPHS

Hotel Lobby

Frank Bar and 150 Restaurant

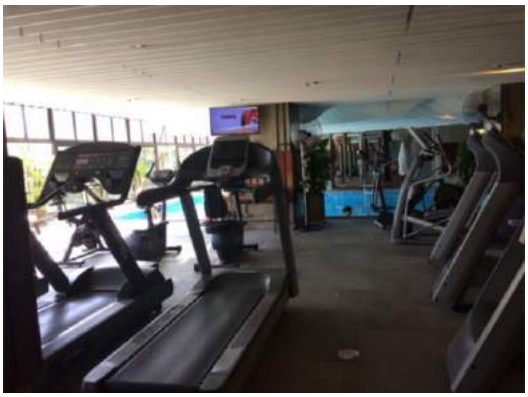


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

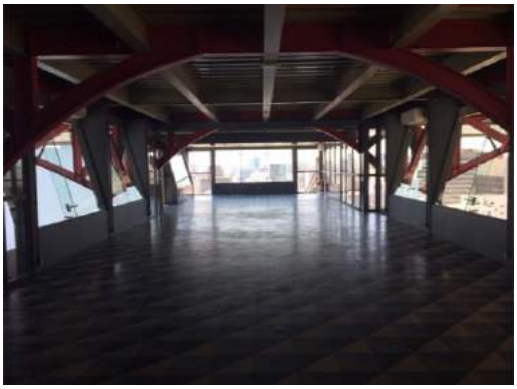
Appendices

Events and Ballroom

Maksoud Theater and Leisure Area (Fitness Center and Pool)



Heliport and Rooftop bar (former nightclub)

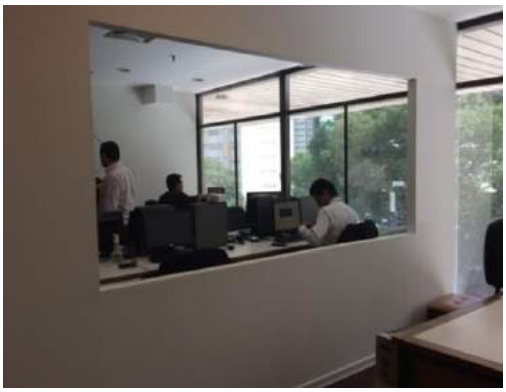


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

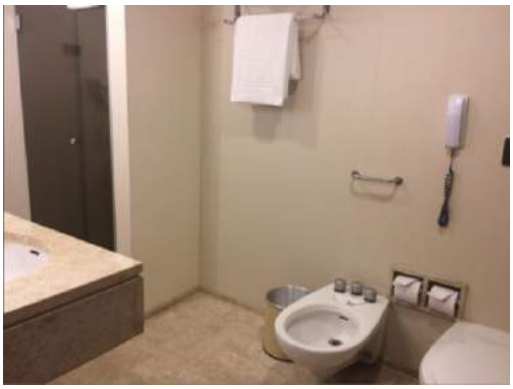
Appendices

Stores (Man Lab)

Back of the House – Kitchen and Office



Rooms – Standard



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49573B.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO URBANO

Rua Manoel Bento da Cruz, Rua Antônio Alves,

Rua Capitão João Antônio e Rua Araújo Leite

Setor 01, Quadra 104, Lote 1

Centro - Bauru (SP)

ARRABAL ENGENHARIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

1. IMÓVEL:

Terreno urbano

Endereço:
Rua Araújo Leite, quarteirão 18, lado par, Rua Antônio Alves, quarteirão 17, lado ímpar, Rua Capitão João Antônio, quarteirão 2, lado par Rua Manoel Bento da Cruz, quarteirão 9, lado ímpar

Setor 01, Quadra 104, Lote 1

Centro, Bauru - SP

Matrícula sob nº 53.357 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru SP:

Área total do terreno: 7.744,00 m²

2. OBJETIVO:

Valor de mercado.

3. PROPRIETÁRIO:

HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A e
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Cópia da matrícula do imóvel sob nº 53.347 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru emitida em 01/07/2019.
- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada nos meses de outubro e novembro de 2020;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de precisão; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

O resultado apresentado neste laudo refere-se exclusivamente a área aqui descrita. Não serve de referência para valoração de outras áreas. É um trabalho onde foram considerados as particularidades específicas do imóvel avaliando.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região central da cidade onde predominam imóveis comerciais de padrão médio. Além do comércio local, a presença do hospital Beneficência nas proximidades influenciou uma maior concentração de farmácias, laboratórios e atividades voltadas para a área da saúde.

O local é servido por todas as benfeitorias urbanas disponíveis no município, tais como rede de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, energia elétrica, telefonia e pavimentação asfáltica com guias e sarjetas.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno urbano quadrilátero, medindo 88,00 m em cada segmento, totalizando 7.744,00 m² de área superficial. Ocupa a totalidade de um quarteirão.

Tem o perímetro totalmente fechado em parte com muro de placa de concreto e parte com painéis metálicos.

Os planos para o imóvel era a construção do condomínio denominado Bauru Centro que seria divido em quatro grandes unidades autônomas: shopping, hotel, apart-hotel, escritórios e/ou consultórios.

Com projeto averbado em matrícula, as obras encontram-se paralisadas a mais de 30 anos e em bom estado de conservação.

Foram executadas as estruturas do 1º ao 4º subsolo além do 1º pavimento e dos mezaninos deste pavimento.

O empreendimento depois de concluído estaria dividido da seguinte forma:

	CONDOMÍNIO BAURUCENTRO DIVIDO EM QUATRO GRANDES UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS	PROPRIETÁRIO	Area Privativa	Área comum	Área total	Fração ideal
1	UNIDADE SHOPPING	HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A	35.366,16	875,07	36.241,23	38,1709%
2	UNIDADE HOTEL	HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A	17.739,10	5110,87	22.849,97	34,2850%
3	UNIDADE TORRE (APART HOTEL)	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.	4.665,92	2551,96	7.217,88	13,1031%
4	UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO (ESCRITÓRIOS E/OU CONSULTÓRIOS)	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.	7.047,25	2657,53	9.704,78	14,4410%
			64.818,43	11.195,43	76.013,86	100,000%

Informações averbadas na matrícula do imóvel.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Baixa liquidez.

O desempenho do mercado para alienação de terreno urbano do porte do avaliando com obras parcialmente concluídas tem se mostrado baixo, sendo demorada sua absorção pelo mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS:

Método Evolutivo segundo a NBR 14.653, partes 1 e 2.

Devido as características do imóvel, onde parte das benfeitorias foram executadas, adotamos o Método Evolutivo.

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, considerando-se o fator de comercialização.

Os componentes são o valor de mercado do terreno e o custo das benfeitorias existentes. O fator de comercialização é a razão do valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que a unidade.

Para este método é utilizada a fórmula: **VI = (VT + CB) x FC**, onde,

VI = Valor do imóvel,
VT = Valor do terreno,
CB = Custo de reedição das benfeitorias
FC = Fator de comercialização

Para o valor do terreno foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com aplicação da inferência estatística. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de uma amostra representativa de dados do mercado de imóveis.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método da quantificação de custo.

O fator de comercialização foi arbitrado tendo como referência a conjuntura do mercado imobiliário local.

Valor do terreno (VT):

Tratamento dos dados: estatística inferencial.

Aplicativo de Sistema de Regressão utilizado: SISDEA

Com o tratamento dos dados obtivemos o seguinte modelo matemático:

Valor unitário = -158,3889265 -1,255679264 * Área do terreno½ +38,86372924 * Local½

Onde,

Valor unitário: Variável quantitativa dependente. Corresponde ao valor unitário a ser determinado pelo modelo, ou seja, valor do imóvel dividido pela área do terreno. Para os elementos ofertados para venda, aplicamos um índice igual a 0,90 (desconto de 10%). Este refere-se à elasticidade do mercado que costuma ocorrer na concretização de uma negociação.

Área do terreno: Variável quantitativa independente. Significa a área do terreno. Verificamos no modelo que quanto maior esta variável, menor o valor unitário projetado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Local: Variável proxy independente. Utilizamos a planta genérica de valores da cidade de Bauru. Quanto maior esta variável, maior o valor unitário projetado.

Negociação: Variável dicotômica independente. Para imóveis ofertados temos "2" e para negociação concretizada temos "1". Esta variável não foi considerada no modelo.

- **Atributos de entrada:**

Área do terreno	7.744,00 m²
Local	950,00

- **Resultados com intervalo de confiança ao nível de 80%:**

Mínimo	Unitário calculado (R$/m²)	Máximo
8,84%	928,97	8,84%

- **Valores da moda para nível de confiança de 80%:**

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	846,88	6.558.233,77	-8,84%
Calculado	928,97	7.193.958,25	---
Máximo	1.011,06	7.829.682,74	+8,84%

Adotado o valor calculado, ou seja R$ 7.193.958,25

CUSTO DAS BENFEITORIAS (CB):

O custo das benfeitorias foi obtido com base em estimativas dos serviços executados e observados durante a vistoria. Estas benfeitorias totalizaram R$ 34.727.503,45.

Como referência, para obtenção dos resultados foram pesquisados valores atualizados dos serviços na TCPO WEB da editora PINI.

Temos no nível mais baixo, o 4º subsolo onde foram executados a infraestrutura do empreendimento, escavações, superestrutura (laje, vigas, pilares). O investimento estimado para este pavimento ficou em R$ 9.856.493,61.

No 3º subsolo consideramos escavações e superestrutura (vigas, pilares e laje). Temos para este R$ 6.344.294,69.

No 2º subsolo foram considerados escavações, superestrutura (vigas, pilares e laje) e cortinas de contenção. Totalizou R$ 6.562.432,61.

No 1º subsolo foram considerados os mesmos serviços que no 2º subsolo e totalizou R$ 7.991.104,92.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

No térreo (shopping) foi considerado os mesmos serviços dos dois pavimentos anteriores e totalizou R$ 3.973.177,62.

Temos que as benfeitorias existentes estão bem conservadas mesmo decorrido mais de 30 anos desde a paralização das obras.

No entanto, após um período tão prolongado será necessário a revisão de todos os projetos, memoriais, materiais a serem empregados, ensaios, atendimento a legislação atual e podendo até alterar a finalidade do projeto original, ou seja, todo planejamento inicial deverá ser revisto e alterado para viabilizar a retomada das obras de forma a atender as novas expectativas.

Por este motivo, não fazem parte deste levantamento as iniciais com aprovações, projetos, escritório de obra, resultados de ensaios com corpo de provas, sondagem, poço artesiano, fechamento do entorno da obra, insumos diversos e necessários para o desenvolvimento dos serviços.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VI = (VT + CB) x FC
VI = (R$ 7.193.958,25 + R$ 34.727.503,45) x 1
VI = R$ 41.921.461,70 ~ R$ 40.000.000,00

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Classificamos esta avaliação segundo a NBR 14.653-2 para utilização do Método Involutivo da seguinte forma conforme demonstrado no anexo III:

Fundamentação:	Grau II

10. CONCLUSÃO:

Fundamentado nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor:

R$ 42.000.000,00 (Quarenta e dois milhões de reais)

11. ANEXOS DO LAUDO:

Anexo I: Cálculos;

Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo III: Tabela de dados amostrais;

Anexo IV: Documentação fotográfica;

Anexo V: Documentação do imóvel;

Anexo VI: ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

12. LOCAL, DATA E ASSINATURASPROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Bauru (SP), 20 de novembro de 2020

Responsável técnico:
Luiz Fernando Silveira Arrabal
Engenheiro Civil
CPF 581.755.479/87
CREA 070.019.651-1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO I

CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Valor do terreno (VT):

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos Bauru

2) **Data de referência:**

- sábado, 7 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	17

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9357044 / 0.9357044
Coeficiente de determinação:	0.8755426
Fisher – Snedecor:	49.24
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1141206.393	2	570603.196	49.244
Não Explicada	162221.141	14	11587.224	
Total	1303427.534	16		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -158.3889265 -1.255679264 * Área do terreno½ +38.86372924 * Local½

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x½	-1.57	13.92
Local	x½	8.47	0.01
Valor unitário	y	-1.23	23.94

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área do terreno	Isoladas	Influência
Local	-0.38	0.21
Valor unitário	-0.49	0.39

Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.92	0.91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

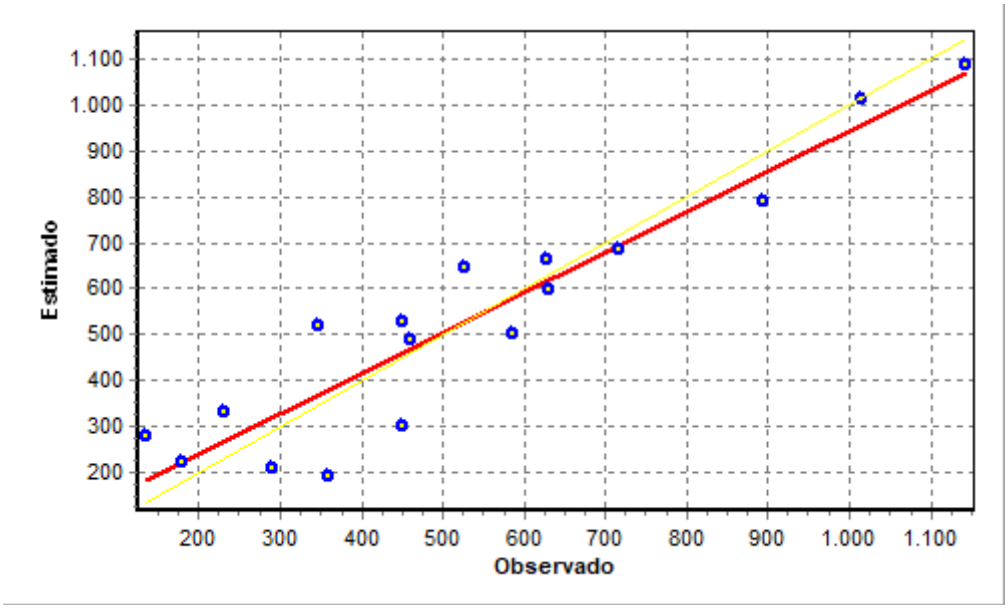
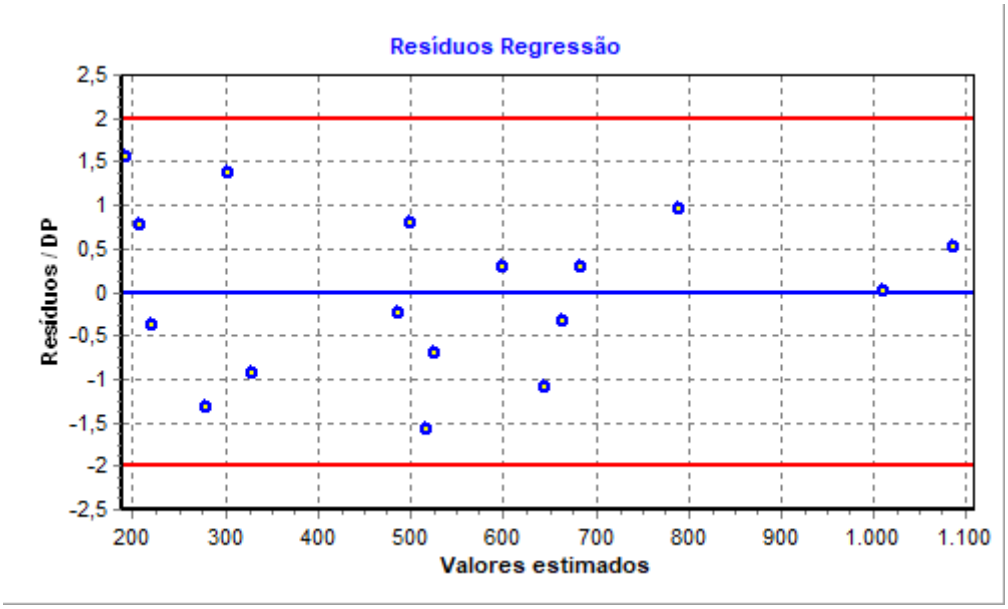


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Terrenos Bauru

Data de Referência:

sábado, 7 de novembro de 2020

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 7.744,00
- Local = 950,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário
- Minimo (8,84%) = 846,88
- Médio = 928,97
- Máximo (8,84%) = 1.011,06

•Valor Total
- Mínimo = 6.558.233,77
- Médio = 7.193.958,25
- Máximo = 7.829.682,74

•Intervalo Predição
- Mínimo = 5.905.082,09
- Máximo = 8.482.834,41
- Minimo (17,92%) = 762,54
- Máximo (17,92%) = 1.095,41
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 789,63
- RL Máximo = 1.068,32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Custo das benfeitorias (CB)

O valor das benfeitorias foi estimado tomando-se como referência publicação da TCPO (quantitativo) e TCPOWEB para custo dos serviços.

4º SUBSOLO												**9.856.493,61**

Tubulões

	Volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	15,71	m³	132,00	1,00	m³/m³	577,70	/m³	1.197.832,73	
Aço:	15,71	m³	132,00	40,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.881.034,88	3.078.867,61

Escavações

	Volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	9.800,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	63.406,00	
Transport	9.800,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	254.800,00	318.206,00

Blocos

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	3,07	m³	132,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	169.561,50	
Aço:	3,07	m³	132,00	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	3.218.890,75	
Forma:	7,68	m²	132,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	113.966,90	3.502.419,15

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.800,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	2.800,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	416.371,20	
Forma:	2.800,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	314.776,00	871.645,60

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.800,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	70.249,20	
Aço:	2.800,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.333.584,00	
Forma:	2.800,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	226.638,72	1.630.471,92

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,92	m³	64,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	51.382,27	
Aço:	1,92	m³	64,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	334.430,21	
Forma:	9,60	m²	64,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	69.070,85	454.883,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

3º SUBSOLO 6.344.294,69

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	19.600,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	126.812,00	
Transporte	19.600,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	509.600,00	636.412,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	280.996,80	
Aço:	5.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	832.742,40	
Forma:	5.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	629.552,00	1.743.291,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	5.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	2.667.168,00	
Forma:	5.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	453.277,44	3.260.943,84

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,73	m³	110,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	79.481,95	
Aço:	1,73	m³	110,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	517.321,73	
Forma:	8,64	m²	110,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	106.843,97	703.647,65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

2º SUBSOLO 6.562.432,61

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	19.600,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	126.812,00	
Transporte	19.600,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	509.600,00	636.412,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	280.996,80	
Aço:	5.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	832.742,40	
Forma:	5.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	629.552,00	1.743.291,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	5.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	2.667.168,00	
Forma:	5.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	453.277,44	3.260.943,84

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,73	m³	110,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	79.481,95	
Aço:	1,73	m³	110,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	517.321,73	
Forma:	8,64	m²	110,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	106.843,97	703.647,65

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cra	410,67	m	1,00	1,00		55,71	/m	22.878,24	
Estaca I ma	410,67	m	1,00	1,00		326,97	/m	134.275,68	
Placa de c	616,00	m²	1,00	1,00		99,00	m²	60.984,00	218.137,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

1º SUBSOLO 7.991.104,92

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	23.100,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	149.457,00	
Transporte	23.100,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	600.600,00	750.057,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	6.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	331.174,80	
Aço:	6.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	981.446,40	
Forma:	6.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	741.972,00	2.054.593,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	6.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	165.587,40	
Aço:	6.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	3.143.448,00	
Forma:	6.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	534.219,84	3.843.255,24

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,86	m³	132,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	102.443,40	
Aço:	1,86	m³	132,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	666.770,23	
Forma:	9,28	m²	132,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	137.710,00	906.923,64

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cra	821,33	m	1,00	1,00		55,71	/m	45.756,48	
Estaca I ma	821,33	m	1,00	1,00		326,97	/m	268.551,36	
Placa de c	1.232,00	m²	1,00	1,00		99,00	m²	121.968,00	436.275,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

TÉRREO - SHOPPING 3.973.177,62

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	18.480,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	119.565,60	
Transporte	18.480,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	480.480,00	600.045,60

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.306,25	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	115.723,01	
Aço:	2.306,25	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	342.948,60	
Forma:	2.306,25	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	259.268,63	717.940,24

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.306,25	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	57.861,51	
Aço:	2.306,25	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.098.420,75	
Forma:	2.306,25	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	186.673,41	1.342.955,67

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	3,58	m³	72,60	1,00	m³/m³	418,15	/m³	108.801,96	
Aço:	3,58	m³	72,60	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	708.155,97	
Forma:	17,92	m²	72,60	1,00	m²/m²	112,42	/m²	146.257,52	963.215,45

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cra	657,07	m	1,00	1,00		55,71	/m	36.605,18	
Estaca I ma	657,07	m	1,00	1,00		326,97	/m	214.841,09	
Placa de c	985,60	m²	1,00	1,00		99,00	m²	97.574,40	349.020,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO II

TABELA DE PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**18**	**11**	**7**
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

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

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do valor do terreno	2	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida:		6			

9.1.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.1.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 12.

9.1.3 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 12 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

no caso da utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO III

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

		Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área do terreno	Local	Valor total	Negociação	Valor unitário
1	*	R. Pres. Kennedy x R. Cap Eduardo Coutinho	Vila Cardia	Elias Imóveis	14 2106-3555	1.086,00	400	1.307.800,00	2	1.083,81
2		R. Ver. Leandro dos Santos Martins, quart. 15	Jd Paulista	Concreto Imóveis	14 2106-9500	1.108,63	650	1.100.000,00	2	892,99
3		R. Antonio Alves, 19-36 e 19-46	Vila Santa Tereza	Top Imóveis	14 3879-5000	1.260,00	1100	1.600.000,00	2	1.142,86
4		Av. Antenor de Almeida, quart 1 lado par	Jd. Contorno	Centro SP Imobiliária	14 3208-2002	1.389,32	500	970.000,00	2	628,36
5		R. Alfredo Ruiz, quart. 6, ímpar	Centro	Top Imóveis	14 3879-5000	1.452,00	480	850.000,00	2	526,86
6		Ref V1111	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	1.656,00	350	640.000,00	2	347,83
7		Av. N. Sra de Fátima e R. Aviador Marques Pinedo	Jd Europa	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	2.220,00	1000	2.500.000,00	2	1.013,51
8	*	Av. Nações Unidas x R. Albino Tâmbara	Vila Nova Cidade Universitária	Elias Imóveis	14 2106-3555	2.500,00	800	4.500.000,00	2	1.620,00
9		R. Floriano Peixoto, quart. 9	Vila Santa Clara	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.000,00	350	1.950.000,00	2	585,00
10		R. Paraguai, quarteirão 2, ímpar	Jd Terra Branca	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.432,00	380	1.720.000,00	2	451,05
11	*	R. Nícolas Moreno Munhoz, (Centro de treinamento do detran)	Jd Contorno	Concreto Imóveis	14 2106-9500	3.970,00	800	1.800.000,00	2	408,06
12		R. Francisco Vidrih, ao lado Rod Mal Rondon	Vila Cardia	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	4.300,00	350	2.200.000,00	2	460,47
13		R. Sadazo Kazai x R. Dr Valter Belian	Vila Nipônica	Carlos Noboru Imóveis	14 99710-1895	5.000,00	200	2.500.000,00	2	450,00
14		R. Sgto Leôncio Ferreira dos Santos, área D	Pq. Roosevelt	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	6.000,00	150	1.200.000,00	2	180,00
15	*	Marginal Rod. Mal Rondon, próximo ao Gaparini	Gasparini	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	6.750,00	500	10.000.000,00	2	1.333,33
16		Rod. Mal Rondon, Km 342, ao lado Posto Graal	Vila Cardia	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	7.549,00	600	6.000.000,00	2	715,33
17		Rua Rio Taquarussu, Ref. 901, próximo à coca-cola	Vila Aimorés	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	7.744,00	150	2.500.000,00	2	290,55
18	*	Av. José Henrique Ferraz x R. Bolívia x R. Uruguai	Jd Terra Branca	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	9.000,00	400	1.900.000,00	2	190,00
19		R. Caetano Caldeiron Filho x R. Robison Montegnani	Pq. Sta Terezinha	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	10.000,00	150	4.000.000,00	2	360,00
20		R. Domingos Biancardi, ao lado da Engemix	Distr. Industrial I	Centro SP Imobiliária	14 3208-2002	10.164,00	250	2.600.000,00	2	230,22
21	*	R. Luis Bleriot, quart. 01	Jardim Yolanda	Viva Real	14 3879-3600	12.825,00	350	20.000.000,00	2	1.403,51
22	*	Rod. Comandante João Ribeiro de Barros, Km 231, próximo José Regino		Elias Imóveis	14 2106-3555	13.997,00	350	2.300.000,00	2	147,89
23		SPA 228/225 - Eng. Horácio Frederico Pyles, Km 2	Em frente Núcleo Hab. Eng. Octavio Rasi	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	20.000,00	250	3.000.000,00	2	135,00
24		R. Sérgio Arcângelo (marginal da Rondon), ao lado Mineral Fanton	Jd Nicéia	Concreto Imóveis	14 2106-9500	24.000,00	600	16.800.000,00	2	630,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 01	Frente para a Rua Araújo Leite

FOTO 02	Frente para a Rua Capitão João Antônio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 03	Frente para a Rua Antônio Alves

FOTO 04	Frente para a Rua Manoel Bento da Cruz

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 05	Vista do avaliando

FOTO 06	Vista do avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 07	Vista da estrutura

FOTO 08	Cortina de contenção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 07	Vista da estrutura

FOTO 08	1º subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 07	Cortinas de contenção do 1º subsolo

FOTO 08	Rampa de acesso de veículos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 07	2º subsolo - acesso a rampa interna

FOTO 08	3º subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

FOTO 07	4º subsolo

FOTO 08	Vista do empreendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 01

Bauru, 15 de junho de 19 92

IMÓVEL:- O TERRENO, sem benfeitorias, composto pela quadra nº 10, da "Vila Santa Tereza", nesta cidade, município, comarca e 1º.Circunscrição Imobiliária de Bauru, cuja metragem inicia no ponto 1, localizado no alinhamento da rua Antonio Alves, quarteirão 17, lado impar, na esquina com a rua Capitão João Antonio; deste ponto segue pelo alinhamento da citada rua Antonio Alves, numa distância de 88,00 metros até o ponto 2, localizado no alinhamento da rua Manoel Bento Cruz, quarteirão 9, lado impar; daí defleite a esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00 metros até o ponto 3, localizado na rua Araujo Leite, quarteirão 18, lado par; daí deflete a esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00metros até ao ponto 4, localizado no alinhamento da rua Capitão João Antonio, quarteirão 2, lado par, onde finalmente deflete ainda esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00metros até atingir o ponto 1, ponto de partida, encerrando uma área superficial de 7.744,00 metros quadrados. - VMB. 1/104/1.

PROPRIETÁRIA:- HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CGCMF. sob nº60.887.445/0001-67, sediada na rua Afonso Celso nº 235, em São Paulo, capital T.A. R.5, na matrícula nº 1.964; R.6, na matrícula nº 20.072; R.2, na matrícula nº 41.282 e R.3, na matrícula nº 43.206, todas deste Cartório;OBS: A matrícula acima foi aberta em virtude da fusão dos imóveis objetos das citadas matrículas nºs 1.964; 20.072; 41.282 e 43.206.

A escrevente sutorizada.

Emols.Cr$839,73;Est.Cr$226,73;Apos.Cr$167,95;rec.

MHFVP. (t)

.....

R.1/53.347 , em 15 de junho de 1.992.

Em petição firmada em Bauru, aos 11 de junho de 1.992, com as firmas reconhecidas no 9º Cartório de Registro Civil - Vila Mariana, São Paulo, capital aos 15 de junho de 1.992, acompanhada por documentos comprobatórios arquivados em Cartório, requereu HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., já qualificada, o registro da incorporação do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO BAURUCENTRO", a ser construído no terreno objeto desta matrícula. O Condomínio Baurucentro, será composto de 04 grandes Unidades Autônomas Básicas, identificadas por unidade Shopping, unidade hotel, unidade torre, (Apart-Hotel) e unidade Edifício Anexo (escritórios e/ou consultórios). Ditas unidades comportarão sub-divisão em sub-partes de propriedade autônoma (lojas, quiosques e cinema na unidade shopping; unidades habitacionais hoteleiras na Unidade Hotel; Apartamentos na unidade Torre; e Conjunto de Escritórios e/ou Consultórios na Unidade Edifício Anexo) e sub partes de propriedade comum, estas de divisão proporcional apenas entre aquelas sub-partes de propriedade autônoma e no âmbito das próprias unidades autônomas básicas em que se inserem, conforme os quadraos de áreas da NB - 140 que acompanharam o Memorial de Incorporação apresentado em Cartório. As referidas 04 grandes Unidades Autônomas Básicas, de acordo com os quadros de áreas, terão partes gerais de propriedade comum entre elas, bem como as correspondentes PARTICIPAÇÕES NO TERRENO do empreendimento, sendo que as acima referidas sub-partes de propriedade autônoma comportarão participação, expressa em percentual, nas correspondentes participações no terreno afetas às essas respectivas e grandes unidades, em decorrência de nelas estarem inseridas, como acima dito. O Condomínio Baurucentro, com as suas grandes UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, estas comportando as sub-partes de propriedade autônoma e comum e, também, com as suas partes gerais comuns no empreendimento, terá a sua construção distribuída em uma só estrutura construtiva unificada, nos seguintes pavimentos identificados de baixo para cima: 4º SUB-SOLO (com casa de bombas e caixas d'água sob o mesmo); 3º SUB-SOLO, 2º SUB-SOLO; 1º SUB-SOLO; 1º PAVIMENTO (SHOPPING); Mezanino de Administração da UNIDADE SHOPPING e Mezanino de Administração da Unidade Hotel (nível 103,74 ms.), 2º PAVIMENTO (SHOPPING), Mezanino de Administração da UNIDADE HOTEL (nível 110,24 ms.); 3º PAVIMENTO (SHOPPING), Mezanino de Cinema, PAVIMENTO DE COBERTURA da UNIDADE SHOPPING, Mezanino para equipamentos, PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA, PAVIMENTO PARA A CASA DE MÁQUINAS DE INSUFLAMENTO DE AR, para a Caixa D'água e para a Casa de Máquinas de Elevadores da UNIDADE SHOPPING; Pavimento Técnico para equipamentos para as UNIDADES HOTEL e TORRE, 1º ao 10º PAVIMENTOS (andares) da UNIDADE HOTEL e 11º ao 18º pavimentos (andares), em sequência vertical acima dos pavimentos da UNIDADE HOTEL, compondo a UNIDADE TORRE (Apart-Hotel), Pavimento de Cobertura das UNIDADES HOTEL e TORRE e PAVIMENTO DA CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES DAS UNIDADES HOTEL e TORRE, com caixa d'água e sistema de geração de vapor acima. Além desses pavimentos haverá, também, para a composição da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, o 1º ao 8º pavimentos (andares) desta unidade, com Área de Cobertura acima (Casa de Máquinas dos elevadores, caixas d'água e sub-estação). Assim sendo, o "CONDOMÍNIO BAURUCENTRO", será composto das seguintes grandes UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, assim caracterizadas: UNIDADE SHOPPING - Esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 35.366,16 m², área comum real (geral) de 875.07 m² e a área total construída real de 36.241,23 m², participando no terreno com a fração ideal de 38,1709%; A Unidade Shopping terá as seguintes partes que comporão a área privativa (geral): - no 3º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para o estacionamento de veículos e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 139 vagas para este estacionamento de veículos, a caixa de escadas fixas e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 3º subsolo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas

s.fls. 02.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 02

Bauru, 15 de junho de 19 92

destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 2º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 163 vagas - para esse estacionamento de veículos, as caixas de escadas fixas e rolantes e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área privativa - (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 1º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada à 146 vagas para esse estacionamento de veículos, as caixas de escadas fixas e rolantes, o monta-carga, a casa de máquinas de ventilação da sub-estação, a cabine de entrada e medição em média tensão, a sub-estação, a central de água gelrada e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes - (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 1º PAVIMENTO (shopping) toda a área de circulação entre as lojas e quiosques, e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 52 lojas e a 06 - quiosques, as escadarias e "hall" de acesso pelas ruas Araujo Leite e Antonio Alves, a plataforma de descarga e acesso pela rua Capitão João Antonio os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, a área para entrega de mercadorias, a câmara para lixo, o monta-carga, as 02 (duas) caixaas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os 02 (dois) sanitários (masc. e fem.), os 04 (quatro) vestiários com respectivos sanitários (masc. e fem.), a sala de freldário, a área para ambulatórios, as jardineiras e calçadas circundantes. Ficam excluídas, nesse 1º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES BÁSICAS, ou como privativas destas que não da UNIDADE SHOPPING; - no Mezanino de Administração da UNIDADE - SHOPPING - toda a área para escritórios de administração da UNIDADE SHOPPING, contendo, ainda, o monta-carga, os dois (02) sanitários (masc.e fem) um depósito e copa. Ficam exluídas, nesse pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - toda a área de circulação entre as lojas e quiosques e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada à 74 lojas e à 04 quiosques, as duas entradas e respectivos "hall" de acesso pela rua Manoel Bento Cruz, o monta-carga e respecti-

s.verso...,

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 02 verso

vo "hall", os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, as duas caixas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.) os dois compartimentos para depósito, as jardineiras e calçadas circundantes. Ficam excluídas, nesse 2º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHIPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no 3º PAVIMENTO - toda a área de circulação entre as lojas e quiosques, e entre as demais - partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada à 79 lojas e a 02 quiosques (sendo um quiosque composto da área destinada à praça de "fast-food"), os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, as duas caixas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.), os dois sanitários para deficientes físicos (masc. e fem.), o monta-carga com os respectivos "hall" e caixas de escadas, a entrada e escadarias de acesso ao cinema, a saída de emergência do cinema com escadas e mais um depósito e dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.) próximos à entrada do cinema. Acima do 3º Pavimento, como mezanino (nível 116,09) e em área sobre os - dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.), próximo aos poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, haverá, ainda, como partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área para exaustão de cozinha, mais dois sanitários - (masc. e fem.), com caixa de escadas fixas anexas. Ficam excluídas, nesse 3º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes - (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no MEZANINO DO CINEMA - toda a área destinada ao cinema, com duas salas de projeção e de exibição conjugadas, e que tem acesso pelo 3º pavimento através da respectiva entrada e escadarias, além do acesso pela saída de emergência para esse 3º. pavimento; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - as duas caixas de escadas fixas laterias e mais uma central, os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos e a casa de pollias. Ficam excluídas, nesse pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que - não a UNIDADE SHOPPING; - no MEZANINO PARA EQUPAMENTOS - toda a área para as casas de máquina de insuflamento de ar externo e de ar resfriado. Ficam excluídas, nesse Mezanino para Equipamentos, não compondo a área - privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não da UNIDADE - SHOPPING; - no PAVIMENTO PARA CASA DE MÁQUINAS DE INSUFLAMENTO DE AR, PA

s.fls. 03.-.-

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 03

Bauru, 15 de junho de 19 92

RA CAIXA D'ÁGUA E PARA A CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES DA UNIDADE SHOP - PING - as casas de máquinas para insuflamento de ar externo e de ar res - friado, o barrilete, as duas caixas d'água, a casa de máquinas de exaustão do atrium e a casa de máquinas de elevadores desse pavimento. Ficam ex - cluídas, nesse pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDA- DE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como par tes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - Descrição das sub-par tes de propriedade autônoma inseridas na unidade Shopping - As sub-partes de propriedade autônoma inseridas na Unidade Shopping serão as 52 lojas e 06 quiosques a serem localizadas no 1º pavimento (shopping), as 74 lojas e 04 quiosques a serem localizados no 2º pavimento (shopping), as 79 lojas e 02 quiosques a serem localizados no 3º pavimento (shopping) e o cinema a ser localizado no Mezanino do Cinema. Essas sub-partes de propriedade au- tônoma encontram-se descritas, caracterizadas, confrontadas e com as res - pectivas áreas indicadas no Anexo de Descrição das Lojas, Quiosques e Cine ma da Unidades Shopping (sub-partes de propriedade autônoma) que acompa - nha o Memorial de Incorporação apresentado em Cartório; - As sub-partes de propriedade comum inseridas na Unidade Shopping consistirão, com exclusão- das lojas, quiosques e cinema (sub-partes de propriedade autônoma), em to das as demais partes descritas no ítem A.1 do instrumento ora registrado, como sendo componentes da área privativa (geral) da Unidade Shopping e que serão localizadas, conforme descrição, no 3º sub-solo, no 2º sub-solo, no 1º sub-solo, no 1º pavimento (shopping), no pavimento (piso) intermediá - rio com Mezanino de Administração da Unidade Shopping, no 2º pavimento -- (Shopping), no 3º Pavimento (Shopping), no Pavimento de Cobertura da Unida de Shopping, no Mezanino para Equipamentos e no pavimento para casa de má- quinas de insuflamento de ar, para caixa d'água e para a casa de máquina - de elevadores da Unidade Shopping. - Descrição das partes gerais de pro - priedade comum entre a Unidade Shopping e as demais unidades autônomas bá- sicas (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum entre a Unidade Shopping e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, serão as que se seguem: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bombas, os 03 poços para elevadores e as 02 caixas d'água e que serão par- tes gerais de propriedade comum entre a unidade shopping e todas as demais unidades autônomas básicas; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de vei culo entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores- e exaustores (garagem), e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM EN TRE A UNIDADE SHOPPING E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub solo e o 1º e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão - PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E TODAS AS DE MAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso -

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 03 verso

de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veí- culos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua An- tonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDA- DE SHOPPING E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; as casas de bom bas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOP - PING, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; e, a casa de máquinas e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE HO TEL; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área de acesso de pedestres pela rua Araujo Leite e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDA DE SHOPPING E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; e, a área de circulação e de aces so às câmaras de lixo (entre a plataforma de descarga e a área para entre ga de mercadorias das lojas do Shopping) e a área de compactador de lixo- seco e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOP- PING E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema de ar-condicionado e - que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE. UNIDADE HOTEL - Esta unidade possuirá - a área privativa real (geral) de 17.739,10 m², a área comum real (geral) de 5.110,87 m² e a área total construída real de 22.849,97 m², participan do no terreno, com a fração ideal de 14,2850%. A unidade Hotel terá as - seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral) - no 2º SUB-SO LO - dois depósitos na parte desse 2º sub-solo voltada para a rua Manoel- Bento Cruz. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área priva tiva (geral) da Unidade Hotel, todas as demais partes que estejam especi- ficadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as Unidades- Autônomas Básicas, ou como privativas destas que não a Unidade Hotel; no 1º SUB-SOLO - a casa de bombas de vácuo e compressores, a lavanderia, o "hall" e escada de serviço, toda a área para cozinha da Unidade Hotel, mais uma caixa de escadas, a casa de máquinas de ventilação, toda a área- para serviço da Unidade Hotel, o monta-carga da Unidade Hotel com o respec tivo "hall", mais uma caixa de escadas anexa, um depósito e toda a área - de circulação entre essas áreas e partes privativas da Unidade Hotel nesse Pavimento e que se localizam e se distribuem ao longo das partes deste pavimento voltadas para a rua Manoel Bento Cruz e para a rua Araujo Leite Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da Unidade Hotel, todas as demais partes que estejam especificadas, ou co mo partes (gerais) de propriedade comum entre as Unidades Autônomas Bási- cas, ou como privativas destas que não a Unidade Hotel; - no 1º PAVIMEN- TO (shopping) - a área localizada em parte voltada para a rua Capitão - João Antonio, e em parte voltada para a rua Araujo Leite, em torno do es-

s.fls. 04.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 04

Bauru, 15 de junho de 19 92

paço da rampa de saída de veículos para a rua Araujo Leite, contendo caixa de escadas, o monta-carga da UNIDADE HOTEL, a área de recebimento e triagem de mercadorias da UNIDADE HOTEL, o depósito para vasilhames, o setor para lavagem de carros e tambores, a câmara de lixo, a sala para triagem de recebimentos, as rampas e plataforma para descargas e a sala para controle de recebimentos da UNIDADE HOTEL; a caixa de escadas próxima ao "hall" dos dois elevadores de serviço na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz; e, a área localizada em parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz e emparte voltada para a rua Araujo Leite, contendo caixa de escadas, dependências para Centro de Processamento de Dados, a central telefônica e área de circulação. Ficam excluídas, nesse 1º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 ms.) - a área localizada em parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, contendo dois sanitários (masc. e fem.), dois conjuntos de vestiários (masc. e fem.) o "hall" de serviço com caixas de escadas anexa, sala para distribuição de uniformes, as dependências para escritórios e administração da UNIDADE HOTEL, o "hall" de entrada de funcionários e a casa de máquinas do ar-condicionado e a área de circulação entre essas partes privativas da UNIDADE HOTEL. Ficam excluídas, nesse Pavimento Intermediário, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no 2º PAVIMENTO (shopping) - a área localizada na parte voltada para o acesso à UNIDADE HOTEL pela rua Manoel Bento Cruz e confrontante com o "hall" maior desta unidade e da UNIDADE TORRE, contendo caixa de escadas, depósito de bagagem, "W.C.", área para cofre de aluguel, a área para administração da UNIDADE HOTEL e de circulação; e, área também voltada para o acesso à UNIDADE HOTEL pela rua Manoel Bento Cruz, contendo "Hall" social e os dois poços conjugados e respectivos elevadores sociais, um poço e respectivo elevador para manobristas. Ficam excluídas, nesse 2º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 110,24 ms.) - a caixa de escadas, as dependências para escritórios da administração da UNIDADE HOTEL, com salas de reuniões, de gerência (3 salas) e de "marketing", e a área de circulação para essas dependências; - no 3º PAVIMENTO (shopping) - a área para circulação voltada para a rua Manoel Bento Cruz, a caixa de escadas, o "hall" social e respectivos poços conjugados de elevadores sociais. Ficam excluídas, nesse 3º pavimento, não

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 04 verso

compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDE HOTEL. - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - na parte central desse pavimento, haverá as áreas de circulação e o "hall" para os dois poços conjugados de elevadores panorâmicos; na parte desse pavimento voltada para a rua Manoel Bento Cruz, haverá duas dependências para ar-condicionado e dependências do restaurante (voltadas também para a rua Araujo Leite), dois sanitários (masc. e fem.) do restaurante, área para bar e bar de serviço, área para "coffee shop" com mais dois sanitários (masc. e fem) câmara frigorífica, cozinha terminal para "coffee shop", área para cozinha, dependências para lavagem de louças, cozinha terminal fria, um depósito, área de apoio ao "room service", área de circulação voltada para a rua Manoel Bento Cruz, caixa de escadas anexa aos dois poços de elevadores sociais para eventos, estes poços e respectivos elevadores, o "hall" dos eventos com mais dois sanitários (masc. e fem.), o "hall" de ligação para o Centro de Eventos, a cozinha de eventos com câmara frigorífica, mais dois sanitários (masc. e fem.), e dois depósitos (partes também voltadas para a rua Antonio Alves, sendo que acima desses dois depósitos haverá, igualmente como área privativa da UNIDADE HOTEL, mezanino de casa de máquinas para Sala de Convenções e, sobre os dois referidos e últimos sanitários, o mezanino de casa de máquinas de ar-condicionado) e, na parte voltada para essa rua Antonio Alves, haverá oCentro de Eventos, com tres respectivas salas e "foyer" e áreas ajardinadas. Ficam excluídas, nesse pavimento de Cobertura da Unidade Hopping, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL. - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - na parte desse pavimento voltada para a rua Manoel Bento Cruz haverá área para fisioterapia e suas dependências, com dois sanitários (masc. e fem.) e com duas salas para massagem, salão para cabeleireiro, sala para ginástica com saída para páteo descoberto, este páteo (voltado também para a rua Araujo Leite), dois "hall" com área de circulação defronte aos três poços conjugados para elevadores panorâmicos, mais uma caixa de escadas, casa de máquina de elevadores, mais um conjunto de dois vestiários/sanitários (masc. e fem.), área ajardinada também voltada para a rua Antonio Alves e, na parte deste pavimento voltada para a rua Antonio Alves, haverá piscina (com parte coberta e parte descoberta), o bar da piscina, os chuveiros e lavapés, espelho d'água, área de jardim e área de circulação descoberta. Ficam excluídas, nesse pavimento das áreas da piscina e fisioterapia, não compondo a área privativa (geral) da UNDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSI

s.fls. 05.-.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 05

Bauru, 15 de junho de 19 92

CAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no 1º ao 10º PAVIMENTOS (andares) da UNIDADE HOTEL - no 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 8º e 10º andares (pavimentos-tipo) haverá, em cada um desses andares, como área privativa de UNIDADE HOTEL, rouparia e "W.C." (junto ao "hall" de serviço de cada andar), e, separadas e interligadas pelo "hall" social, as partes que, em cada um desses andares, abrigarão, também como áreas privativas, os - apartamentos de UNIDADE HOTEL e as respectivas áreas de circulação; no 5º 7º e 9º andares (pavimentos-tipo) haverá, em cada um desses andares, como área privativa de UNIDADE HOTEL, rouparia e"W.C." (junto ao "hall" de serviço de cada andar) e, separadas e interligadas pelo "hall" social, as - partes que, em cada um desses andares, abrigarão, também como áreas privativas, os apartamentos e as "suites" e as suas dependências da UNIDADE HOTEL e as respectivas áreas de circulação. Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, as partes - (gerais) de propriedade comum entre a UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE. - UNIDADE TORRE. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE HOTEL - A Incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes - de propriedade autônoma da UNIDADE HOTEL, e que seriam compostas dos apartamentos e "suites" localizados no 1º ao 10º pavimento (andares) desta unidade, podendo, entretanto, se o quiser, vir e especificar e descrever - tais sub-partes de propriedade autônoma mediante futuro Aditamento ao "Condomínio Baurucentro". - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE HOTEL E DE - DIVISÃO PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (APARTAMENTOS E "SUITES") - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE HOTEL e de divisão proporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas, e que seriam compostas de todas as partes descritas no Ítem B-1 do instrumento ora registrado, com exceção das referidas sub-partes de propriedade autônoma (apartamentos e "suites" localizadas no 1º ao 10º pavimento/andares) desta unidade. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS (todas ou parte delas) - as partes gerais de propriedade comum entre a UNIDADE HOTEL e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, serão: - sob a área do 4º. SUB-SOLO - as casa de bombe , os três poços para elevadores e as duas caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada a - 154 vagas para esse estacionamento de veículos, o "hall" para os dois poços conjugados de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub - solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, A UNIDADE TORRE E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; a sala dos aquecedores ,

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 05 verso

com caixa de escada, em nível abaixo do 4º sub-solo, o "hall" e caixa de escada anexa, o "hall" e respectivo poço e elevador de manobrista, com - caixa de escada (partes voltada para a rua Manoel Bento Cruz) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE-TORRE; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS;o "Hall" junto ao elevador - de manobrista, o "hall" deste elevador, o poço e respectivo elevador de manobrista e caixa de escada e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub-solo e o 1º., e a área - de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, a área voltada para a rua Manoel Bento Cruz,contendo "hall" e - dois poços conjugados para elevadores de serviço, junto ao depósito da - UNIDADE HOTEL, e caixas de escadas, "hall" de elevador de manobrista e esse elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de - veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de entrada de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; as casas de bombas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, A UNIDADE TORRE E A UNIDADE SHOPPING; os dois poços e respectivos elevadores - de serviço, a caixa de escadas e o "hall" do elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; a sala de UP'S da UNIDADE HOTEL, a sub-estação da UNIDADE HOTEL a casa de máquinas e exaustão e a central de água gela da UNIDADE HOTEL e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º PAVIMENTO (shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela Rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área de circulação e de acesso às câmaras de lixo (entre a plataforma de descarga e a área para entrega de mercadorias das lojas do shopping) e a área de compactador de lixo seco e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE SHOPPING, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e "hall" para o elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE ; - MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 ms.) - área para "W.C." e caixa de escadas (partes anexas à caixa de escadas e "hall"

s.fls. 06.-.-.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/ Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 06

Bauru, 15 de junho de 19 92

de serviço da UNIDADE HOTEL, área voltada para a rua Manoel Bento Cruz), e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E UNIDADE TORRE; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, as calçadas e acesso de veículos, a entrada e o "lobby" - da UNIDADE HOTEL, com um conjunto de sanitários (masc. e fem.), o "hall" de serviço com caixa de escadas, os dois poços e respectivos elevadores de - serviço e o "hall" social para os três poços conjugados para elevadores panorâmicos, esses poços e elevadores, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM DA UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; no 3º PAVIMENTO - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços - conjugados e os respectivos elevadores de serviço e os três poços conjugados e respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - caixa de escada anexa ao pátio descoberto da UNIDADE HOTEL, o "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois - poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE: - no PAVIMENTO TÉCNICO PARA EQUIPAMENTOS PARA AS UNIDADES HOTEL E TORRE - toda a área destinada a esses equipamentos, com caixa de escada, os poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" desses elevadores e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º ao 10º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE HOTEL - em cada um desses andares o "hall" de serviço e caixa de escadas central; e a caixa de escadas lateral, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" social e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE - TORRE; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema de ar-condicionado e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE - TORRE; caixa de escada central, um sanitário, "hall" do pavimento, compartimento de prumada elétrica e sala para caldeiras, e, acima desse pavimento, casas de máquinas dos elevadores panorâmicos e de serviço, barrilete, "hall" e caixas de escadas e caixa de escadas lateral e, acima, quatro caixas d'água, caixa de escada, sistema de geração de vapor, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE.

UNIDADE TORRE - esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 4.665,92 m², a área comum real (geral) de 2.551,96 m² e a área total construida real de 7.217,88 m², participando, no terreno, coma fração ideal de 13,1031%. - DESCRIÇÃO DAS PARTES QUE COMPORÃO A ÁREA PRIVATIVA (GERAL) DA

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 06

UNIDADE TORRE. - A UNIDADE TORRE terá as seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral). - no 11º ao 18º PAVIMENTOS (andares), em sequência vertical acima dos PAVIMENTOS DA UNIDADE HOTEL - toda a área abrangida, em cada um desses pavimentos, pelas partes que, separadas e interligadas pelo "hall" social do andar, abrigarão os apartamentos e "suites" e suas dependências ("Apart-Hotel"), e as respectivas áreas de circulação.- Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE TORRE, as partes (gerais9 de propriedade comum entre a UNIDADE - TORRE e a UNIDADE HOTEL. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE TORRE- A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade autônoma da UNIDADE TORRE e que seriam compostas -- dos apartamentos e "suites" (Apart-Hotel) localizados no 11º ao 18º pavimento (andares) desta unidade (em sequência vertical acima dos pavimentos da Unidade Hotel). - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE TORRE E DE DIVISÃO - PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (APARTAMENTOS E "SUITES"). - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE-TORRE e de divisão porporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas (apartamentos e "suites") e, que seriam compostas das áreas de circulação nos andares da UNIDADE TORRE e que estão referidas no ítem - C.1 do instrumento ora registrado. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum, entre a UNIDADE TORRE e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, são: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bomba, os tres poços para elevadores e as duas caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada à 154 vagas para-esse estacionamento de veículos, o "hall" para os dois poços conjugados - de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub-solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE, A UNIDADE - HOTEL E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, a sala dos aquecedores, com caixa de escada, em nível abaixo do 4º sub-solo, o "hall" e caixa de escada anexa, o "hall" e respectivo poço e elevador de manobrista, com caixa de escada-(partes voltada para a rua Manoel Bento Cruz) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 3º sub solo - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 4º e o 2º - sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS - UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; o "hall" junto ao elevador de manobrista, o

s.flu.07.-.-

MOD. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 07

Bauru, 15 de junho de 19 92

"hall" deste elevador, o poço e respectivo elevador de manobrista e caixa de escada e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE-TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º.sub-solo e o 1º., e a área de ventiladores-e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área voltada para a rua Manoel Bento Cruz, contendo "hall" e dois poços conjugados para elevadores de serviço, junto ao depósito da UNIDADE HOTEL, e caixas de escadas, "hall" de elevador de manobrista e esse elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE - HOTE; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º. sub-solo, a rampa de entrada de veículos pela Rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES - GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; as casas de bombas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE SHOP — PING - os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e o "hall" do elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; a sala da UP'S da UNIDADE HOTEL, a sub-estação da UNIDADE HO - TEL e casa de máquinas e exaustão e a central de água gela da UNIDADE HO - TEL e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE - TORRE E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e "hall" para o elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 ms.) área para "W.C.", caixa de - escadas, "hall" de elevador de manobrista, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E UNIDADE HOTEL; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, as calçadas e acesso de veículos, a entrada e o "lobby" - da UNIDADE HOTEL, com um conjunto de sanitários (masc. e fem.), o "hall" - de serviço com caixa de escadas, os dois poços e respectivos elevadores de serviço e o "hall" social para os tres poços conjugados para elevadores panorâmicos, esses poços e elevadores, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM DA UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 3º PAVIMENTO - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM-ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA - UNIDADE SHOPPING - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 07 verso

conjugados e os respectivos elevadores de serviço e os tres poços conjugados e respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE - PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - caixa de escada anexa ao páteo - descoberto da UNIDADE HOTEL, o "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE-HOTEL; - no PAVIMENTO TECNICO PARA EQUIPAMENTOS PARA AS UNIDADES HOTEL E TORRE - toda a área destinada a esses equipamentos, concaixa de escada , os poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" desses elevadores e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 11º ao 18º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE TORRE (em se - quência vertical acima dos pavimentos da UNIDADE HOTEL) - em cada um desses andares, o "hall" de serviço, o "W.C", a rouparia, a caixa de escadas central e a caixa de escadas lateral, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" social e os tres poços conjugdaos e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE CO - MUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema - de ar-condicionado e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A - UNIDADE TORRE, UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE HOTEL; caixa de escada cen - tral, um sanitário, "hall" do pavimento, compartimento de prumada elétrica e sala para caldeiras, e, acima desse pavimento, casas de máquinas dos elevadores panorâmicos e de serviço, barrilete, "hall" e caixas de escada e caixa de escadas lateral e, acima, quatro caixas d'água, caixa de escada, sistema de geração de vapor, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL. - UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - Esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 7.047,25 m², a área comum real (geral) de 2.657,53 m² e a área total construída real de 9.704,68 m², participando, no terreno, com a fração ideal de 14,4410%. - DESCRIÇÃO DAS PARTES QUE COMPORÃO A ÁREA PRIVATIVA (GERAL) DA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - A Unidade Edifício Anexo terá as seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral) - no 4º SUB-SOLO - na parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da - UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com respectiva caixa de escada, os tres poços - conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 4º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes - (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICASA, ou como privativas detas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 3º SUB-SOLO - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO,. com a respectiva caixa de escada ,

s.fls. 08.-.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 21/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 08

Bauru, 15 de junho de 19 92

os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 3º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 2º SUB-SOLO - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º SUB-SOLO - em parte deste Pavimento voltada para a rua Araujo Leite, a caixa de escadas anexa aos 03 poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 1º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO - DA UNIDADE SHOPPING - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo - Leite, a caixa de escadas anexa aos 03 poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse pavimento intermediário, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 2º. Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTONOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - no 3º PAVIMENTO (Shopping) em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Acima desse

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 08 verso

3º pavimento, como mezanino (nível 116,09 ms.) acima da Caixa de escadas-já citada, continuam sendo áreas privativas da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, a dita caixa de escada e os tres mencionados poços de elevadores. Ficam excluídas, nesse 3º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas detas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - emparte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO - ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados os respectivos e referidos elevadores, um depósito, dois sanitários (masc. e - fem.), e toda a área anexa destinada a consultórios e/ou escritórios e suas dependências, com a respectiva área de circulação, da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º ao 8º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE EDIFICIO ANEXO (pavimentos-tipo) - em cada um desses andares - (localizados em parte do "Condomínio Bauru Centro" voltada para a rua - Araujo Leite), o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores, e toda a área anexa destinada a consultórios e/ou - escritórios e suas dependências, com a respectiva área de circulação, da UNIDADE EDIFICIO ANEXO. - Constituirão, ainda,. partes que comporão área privativa (geral) da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, a área de cobertura acima do 8º pavimento, com caixas de escadas, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água e sub-estação. Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral); -UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum - entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade autônoma da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO e que seriam compostas dos consultórios e/ou escritórios e suas dependências localizados no Pavimento Cobertura da Unidade Shopping e no 1º ao 8º pavimento (andares) da Unidade Edifício Anexo. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E DE DIVISÃO PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS-SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (CONSULTÓRIOS E/OU ESCRITÓRIOS) - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO e de divisão proporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas, e

s.fls. 09.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 09

Bauru, 15 de junho de 19 92

que seriam compostas de todas as partes descritas no Ítem D.1 do instrumento ora registrado, com exceção das referidas sub-partes de propriedade autônoma (consultórios e/ou escritórios) desta unidade. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum entre a UNIDADE EDIFICIO ANEXO e as demais unidades autonomas basicas, todas ou parte delas, são: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bomba, os 03 poços para elevadores e as 02 caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS: - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para estacionamento de veículos a área destinada a 154 veículos, o "hall" para dois poços conjugados de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub-solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO, UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub-solo e o 1º., e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS; - no 1º PAVIMENTO (Shopping)- as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de saída de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, a área de acesso de pedestres pela rua Araujo Leite que serão PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E A UNIDADE SHOPPING. - ANEXO DE DESCRIÇÃO DAS LOJAS, QUIOSQUES E CINEMA (sub-partes de propriedade autônoma) DA UNIDADE SHOPPING DO "CONDOMÍNIO BAURU-CENTRO" - As 52 LOJAS e os 06 QUIOSQUES a serem localizados no 1º Pavimento (Shopping) a saber: LOJAS - no ambito da UNIDADE SHOPPING - nºs:101, área privativa de 42,00 m², área comum de divisão proporcional de 80,93 m², somando a área total construída de 122,93 m², e participará com 0,1295% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 102 - área privativa de 40.60 m², área

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 09 verso

comum de divisão proporcional de 78,21 m², somando a área total construída de 118,81 m², e participará com 0,1251% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 103 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m² e participará com 0,1510% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 104 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1515% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 105 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1510% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 106 - área privativa de 49,00 m², a área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1515% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 107 - área privativa de 268,29 m², a área comum de divisão proporcional de 516,92 m², somando a área total construída de 785,21 m², e participará com 0,8270% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 108 - área privativa de 36,52 m²; área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 109 - área privativa de 36,52 m², a área comum de divisão proporcional de 70,33 m²; somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 110 - área privativa de 36,52 m², a área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 111 - área privativa de 49,76 m², área comum de divisão proporcional de 95,89 m², somando a área total construída de 145,65 m² e participará com 0,1534% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 112 - área privativa de 15,93 m²,. área comum de divisão proporcional de 30,71 m², somando a área total construída de 46,64 m², e participará com0,0491% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 113 - área privativa de 15,93 m², área comum de divisão proporcional de 30,71 m², somando a área total construída de 46,64 m² e participará com0,0491% na área geral comum e na fração ideal de terreno 114 - área privativa de 70,58 m², área comum de divisão proporcional de 135,97 m², somando a área total construída de 206,55 m², e participará com 0,2175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 115 - área privativa de 36,52 m², área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m² e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 116 - área privativa de 36,52 m², área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 117 - área privativa de 24,98 m², área comum de divisão proporcional de 49,12 m², somando a área total construí-

s.fls. 10.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 10

Bauru, 15 de junho de 19 92

da de 73,10 m², e participará com 0,0770% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 118 - área privativa de 286,90 m², área comum de divisão proporcional de 552,77 m², somando a área total construída de 839,67 m², e participará com 0,8844% na área geral comum e na fração idea de terreno; 119 - área privativa de 63,48 m²; área comu de divisão proporcional de 122,32 m², somando a área total construída de 185,80 m², e - participará com 0,1957% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 120 - área privativa de 63,48 m², área comum de divisão proporcional de 122,32 m², somando a área total construída de 185,80 m² e participará com 0,1957% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 121 - área privativa de 49,40 m², área comum de divisão proporcional de 95,19 m², somando a área total construída de 144,59 m² e participará com 0,1523% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 122 - área privativa de 49,40m² área comum de divisão proporcional de 95,19 m², somando a área total construida de 144,59 m², e participará com 0,1523% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 123 - área privativa de 42,20 m², área comum de divisão proporciional de 81,29 m², somando a área total construída de - 123,49m², e participará com 0,1300% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 124 - área privativa de 44,00 m², área comum de divisão proporcional de 84,77 m², somando a área total construída de 128,77 m², e participará com 0,1356% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 125 - 126, 127 e 128 (cada uma delas) - área privativa de 33,80 m², área comum de divisão proporcional de 65,14 m², somando a área total construída de 98,94 m², e participará com 0,1042% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 129 - área privativa de 51,90 m², área comum de divisão proporcional de 99,98 m², somando a área total construída de 151,88 m² e participará com 0,1600% na área geral comum e na fração ideal de terreno; - 130 - área privativa de 38,10 m², área comum de divisão proporcional de 73,40 m², somando a área total construída de 111,50 m², e participará com 0,1175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 131 e 132 (cada uma delas) - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída 105,36 m², e participará com0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 133 - área - privativa de 38,10 m², e área comum de divisão proporcional de 73,40 m², somando a área total construída de 111,50 m², e participará com 0,1175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 134 - área privativa de 51,90 m², a área comum de divisão proporcional de 99,98 m², somando a área total construída de 151,88 m², e participará com 0,1600% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 135 - área privativa de 516,36 m² área comum de divisão proporcional de 1.187,56 m², somando a área total - construida de 1.803,92 m², e participará com 1,9000% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 136 - área privativa de 208,25 m², área comum de divisão proporcional de 401,25 m², somando a área total construída

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 10 verso

de 609,50 m², e participará com 0,6420% na área geral comum e na fração - ideal de terreno; 137 - área privativa de 33,00 m², a área comum de divisão proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de 96,57 m² e participará com0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno 138 - área privativa de 28,00m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 139 e 142 (cada uma delas) - com a área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 140 e 141 (cada uma delas) - área privativa de 33,00 m², área comum de - divisão proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de -- 96,57 m² e participará com0,1017% na área geral comum e na fração ideal - de terreno; 143 e 146 (cada uma delas) - área privativa de 28,00 m²,área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m² e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 144 - área privativa de 33,00 m², área comum de divisão - proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de 96,57 m² e - participará com 0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 145 - área privativa de 40,00 m², área comum de divisão proporcional de 77,06 m², somando a área total construída de 117,06 m², e participará com 0,1233% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 147 e 150 -área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m² e participará com 0,0863% na -- área geral comum e na fração ideal de terreno; 148 e 149 (cada uma delas) área privativa de 33,00 m², área comum de divisão proporcional de 63,57m² somando a área total construída de 96,57 m², e participará com 0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 151 - área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 152 - área privativa de 40,00 m², área comum de divisão proporcional de 77,07 m², somando a área total construída de 117,07 m² e participará com 0,1233% na área geral comum e na fração ideal de terreno; QUIOSQUES - nºs: 101 - área privativa de 14,00 m²,área comum de divisão proporcional de 26,96 m², somando a área total construída de 40,96 m², e participará com 0,0431% na área geral comum e na fração - ideal de terreno; 102 - área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,68 m², somando a área total construída de 93,68 m² e - participará com0,0987% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 103, 104 e 105 - (cada um deles) - área privativa de 15,00 m², a área comum de divisão proporcional de 28,89 m², somando a área total construída- de 43,89 m² e participará com 0,0462% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 106 - área privativa de 15,00 m², área comum de divisão pro

s.fls. 11.-.-

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 11

Bauru, 15 de julho de 19 92

porcional de 28,89 m², somando a área total construída de 43,89 m² e participará com0,0462% na área geral comum e na fração ideal de terreno; As 74 LOJAS e de 04 QUIOSQUES a serem localizados no 2º Pavimento (Shopping) a saber: LOJAS - nºs: 201 - área privativa de 69,20 m², área comum de divisão proporcional de 133,28 m², somando a área total construída de 202,48m² e participará com 0,2132% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 202 - área privativa de 44,60 m², área comum de divisão proporcional de 85,91 m², somando a área total construída de 130,51 m², e participará com 0,1375% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 203 - área privativa de 53,30 m², área comum de divisão proporcional de 102,69 m², somando a área total construída de 155,99 m² e participará com0,1643% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 204 e 205 - (cada uma delas) - área privativa de 53,30 m², área comum de divisão proporcional de 102,69m² somando a área total construída de 155,99 m², e participará com 0,1643% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 206 - área privativa de 52,80 m², área comum de divisão proporcional de 101,74 m², somando a área total construída de 154,54 m², e participará com0,1628% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 207 - área privativa de 41,30 m², a área comum de divisão proporcional de 79,57 m², somando a área total construída de 120,87 m² e participará com 0,1273% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 208 - área privativa de 27,30 m², área comum de divisão proporcional de 52,59 m², somando a área total construída de 79,89 m² e participará com 0,0841% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 209 - área privativa de 89,13 m², área comum de divisão proporcional de 171,76m² somando a área total construída de 260,91 m², e participará com 0,2748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 210 - área privativa de 87,63 m², área comum de divisão proporcional de 168,85 m², somando a área total construída de 256,48 m² e participará com0,2701% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 211 - área privativa de 38,20 m², área comum de divisão proporcional de 73,58 m², somando a área total construída de 111,78 m² e participará com 0,1177% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 212 - área privativa de 25,82 m², área comum de divisão proporcional de 49,77 m², somando a área total construída de 75,59 m² e participará com 0,0796% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 213 - área privativa de 30,75 m², área comum de divisão proporcional de 50,23 m² somando a área total construída de 89,98 m² e participará com0,0948% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 214 - área privativa de 39,44 m², área comum de divisão proporcional de 76,00 m², e somando a área total construída 115,44 m² e participará com 0,1216% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 215 - área privativa de 91,87 m², área comum de divisão proporcional de 176,96 m², somando a área total construída de 268,83 m², e participará com 0,2831% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 216 - área privativa de 28,90 m², área comum de divisão pro -

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 11 verso

porcional de 55,67 m², somando a área total construída de 84,57 m² e participará com 0,0891% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 217 - área privativa de 42,91 m², área comum de divisão proporcional de 82,46 m² somando a área total construída de 125,55 m² e participará com 0,1322% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 218 - parea privativa de 54,40 m², área comum de divisão proporcional de 104,82 m², somando a área total construída de 159,22 m² e participará com0,1677% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 219 - área privativa de 54,90 m², área comum de divisão proporcional de 105,76 m², somando a área total construída de 160,66 m² e participará com 0,1692% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 220 e 221 - área privativa de 54,90 m², área comum de divisão proporcional de 105,76 m², somando a área total construída de 160,66 m² e participará com 1,1692% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 222 - área privativa de 46,20 m², área comum de divisão proporcional de 89,00 m², somando a área total construída de 135,20 m², a participará com 0,1424% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 223 - área privativa de 64,00 m²;área comum de divisão proporcional de 123,30 m², somando a área total construída de 187,30 m² e participará com 0,1873% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 224 - área privativa de 62,50 m², área comum de divisão proporcional de 120,42 m², somando a área total construída de 182,93 m² e participará com0,1927% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 225 - área privativa de 38,00 m²; área comum de divisão proporcional de 73,21 m², somando a área total construída de 111,21 m², e participará com 0,1171% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 226 - área privativa de 58,38 m², área comum de divisão proporcional de 112,49 m², somando a área total construída 170,87 m² e participará com0,1800% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 227 - área privativa de 295,31 m², área comum de divisão proporcional de 568,97 m², somando a área total construída de 864,28 m², e participará com0,9107% na área geral comum e na fração ideal de terreno 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 e 238 - (cada uma delas) área privativa de 56,80 m², área comum de divisão proporcional de 109,45 m², somando a área total construída de 166,25 m², e participará com 0,1751% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 239 - área privativa de 480,78 m², área comum de divisão proporcional de 926,30 m², somando a área total construída de 1.407,08 m² e participará com 1,4824% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 240 e 241 - área privativa de 68,00 m², área comum de divisão proporcional de 131,01 m², somando a área total construída de 199,01 m² e participará com0,2096% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 242 - área privativa de 102,38 m²; área comum de divisão proporcional de 197,26 m², somando a área total construída de 299,64 m², e participará com 0,3156% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 243 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de

s.fls. 12.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 12

Bauru, 15 de junho de 19 92

89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 244, 245, 246, 247, 248, 249 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% na área - geral comum e na fração ideal de terreno; 250 e 251 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área-total construída de 89,28 m² e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 252, 253, 254, 255, 256 e 257 - (cada uma - delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional - de 50,09 m², somando a área total construída de 76,09 m² e participará - com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 258 e 259 - (cada uma delas) área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m².e participará com 0,0949% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 260, 261, 262, 263, 264 e 265 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m² a área comum de divisão proporcional de 50.09 m², somando a área total -- construída de 76,09 m² e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 266 e 267 - área privativa de 30,50 m², área de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 268, 269, 270, 271, 272 e 273 - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², somando a área total construída - de 76,09 m² e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 274 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão - proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m² e - participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; QUIOSQUES - 201 - área privativa de 9,62 m², área comum de divisão pro - porcional de 18,49 m², somando a área total construída de 28,11 m² e participará com 0,0296% na área geral comum e na fração ideal de terreno; - 202 - área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,61 m², somando a área total construída de 93,61 m² e participará com - 0,0986% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 203 - área privativa de 19,17m², área comum de divisão proporcional de 36,93 m², somando a área total construída de 56,10 m² e participará com 0,0591% na área-geral comum e na fração ideal de terreno; 204 - área privativa de 9,62 m² área comum de divisão proporcional de 18,49 m², somando a área total construída de 28,11 m² e participará com 0,02396% na área geral comum e na fração ideal de terreno; As 79 LOJAS e os 02 QUIOSQUES a serem localizados no 3º Pavimento (shopping) a saber: LOJAS - nºs: 301 - área privativa de -- 19,60 m², área comum de divisão proporcional de 37,75 m², somando a área - total construída de 57,35 m², e participará com 0,0604% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 302 - área privativa de 42,45 m², área comum de divisão proporcional de 81,78 m², somando a área total construí-

s.verso.-.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2016 10:52:36

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 12 verso

da de 124,23 m² e participará com 0,1308% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 303, 304 e 305 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcioinal de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m² e participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 306 - área privativa de 439,53 m², área comum de divisão proporcional de 846,73 m², somando a área total construída de 1.286,26 m² e participará com 1,3547% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 307 e 308 - área privativa de 58,40 m², área comum de divisão proporcional de 112,53 m², somando a área total construída de 170,93 m² e participará com 0,1800% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 309 - área privativa de 30,18 m², área comum de divisão proporcional de 58,13 - m², somando a área total construída de 88,31 m² e participará com 0,0930% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 310 - área privativa de 72,02 m², área comum de divisão proporcional de 138,80 m², somando a área total construída de 210,82 m², e participará com 0,2221% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 311 - área privativa de 52,00 m², área comum de divisão proporcional de 100,19 m², somando a área total cons -- truída de 152,19 m² e participará com0,1603% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 312 - área privativa de 52,00 m², área comum de divisão proporcional de 100,19 m², somando a área total construída de -- 152,19 m² e participará com 0,1603% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 313 - área privativa de 44,50 m², área comum de divisão pro-- porcional de 85,75 m², somando a área total construída de 130,25 m² e participará com 0,1372% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 314 - área privativa de 40,30 m², área comum de divisão proporcional de 77,64 m², somando a área total construída de 117.94 m² e participará com 0,1242% na área geral comum e ana fração ideal de terreno; 315 e 316 - com a área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,65 m², somando a área total construída de 93,65 m² e participará com - 0,0986% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 317 - área privativa de 90,60 m², área comum de divisão proporcional de 174,50m², so - mando a área total construída de 265,10 m², e participará com 0,2792% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 318 e 319 - área privativa de 17,50 m², área comum de divisão proporcional de 33,74 m², somando a -- área total construída de 51,24 m² e participará com 0,0540% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 320 - área privativa de 31,85 m², área comum de divisão proporcional de 61,36 m², somando a área total construída de 93,21 m² e participará com 0,0982% na área geral comum e na fração-ideal de terreno; 321 - área privativa de 69,47 m², área comum de divisão proporcional de 133,75 m² e participará com 0,2140% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 322 e 323 - (cada uma delas) - área privativa de 61,00m², a área comum de divisão proporcional de 117,52 m² somando a área total construída de 178,52 m² e participará com 0,1880% na área ge

s.fls. 13.-.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2016 10:52:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 13

Bauru, 15 de junho de 19 92

ral comum e na fração ideal de terreno; 324 e 325 - (cada uma delas) - área privativa de 46,20 m², área comum de divisão proporcional de 89,00m² somando a área total construída de 135,20 m² e participará com 0,1424% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 326 - área privativa de 64,56 m², área comum de divisão proporcional de 124,46 m², somando a área total construída de 189,02 m² e participará com 0,1991% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 327 - área privativa de 36,50 m², área comum de divisão proporcional de 70,34 m², somando a área total construída de 106,84 m² e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 328 - área privativa de 22,00m², área comum de divisão proporcional de 42,39 m², somando a área total construída de 64,39 m² e participará com 0,0678% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 329 - área privativa de 34,06 m², área comum de divisão proporcional de 65,63 m², somando a área total construída de 99,.69 m² e participará com 0,1050% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 330 - área privativa de 130,00 m², área comum de divisão proporcionaç de 250,54 m², somando a área total construída de 380,54 m² e participará com 0,4008% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 331 - área privativa de 51,80 m², área comum de divisão proporcional de 99,81 m², somando a área total construída de 151,61 m², participará com0,1597% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 332, 333, 334, 335 e 336 - (cada uma delas) área privativa de 29,60 m², área comum de divisão proporcional de 57,02m² somando a área total construída de 86,62 m² e participará com 0,0912% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 337 e 338 - área privativa de 38,60 m², área comum de divisão proporcional de 74,26 m², somando a área total construída de 112,96 m² e participará com0,1190% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 339 - área privativa de 39,80 m²,área comum de divisão proporcional de 76,70 m², somando a área total construída de 116,30 m² e participará com 0,1227% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 340 - área privativa de 52,18 m², área comum de divisão proporcional de 100,52 m², somando a área total construída de 152,70 m² e participará com 0,1608% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 341, 342, 343, 344, 345 e 346 - (cada uma delas) área privativa de 56,80m² área comum de divisão proporcional de 109,45 m², somando a área total construída de 166,25 m² e participará com 0,1751% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 347 - área privativa de 137,55 m², área comum de divisão proporcional de 264,93 m², somando a área total construída de 401,38 m² e participará com 0,4239% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 348, 349 e 350 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m², participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 351 - área privativa de 41,00 m², área comum de divisão proporcional de 78,99 m², somando a área total construía de 119,99 m² e participará com

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 13 verso

0,1264% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 352 - área privativa de 24,28 m², área comum de divisão proporcional de 46,73 m², somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 353 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m² e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 354 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32m² e participará com 0,9867% na área geral comum e na fração ideal de terreno 355 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 356 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 357 e 358 - (cada uma delas) - área privativa de 24,25 m², área comum de divisão proporcioinal de 46,73m² somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 359 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 360 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32 m² e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 361 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m² e na fração ideal de terreno de 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 362 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando aárea total construída de 82,32 m² e participará com 0,867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 363 -área privativa de 24,25 m², área comum de divisão proporcioinal de 46,73 m², somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 364 - área privativa de 30,50 m²., área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 365, 366 e 367 - (cada uma delas)- área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², e somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 368 e 369 - área privativa de 43,50 m², área comum de divisão proporcional de 83,83 m², somando a área total construída de 127,33 m² e participará com0,1341% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 370, 371 e 372 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09m² somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% ;

s.fls. 14.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 14

Bauru, 15 de junho de 19 92

373 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,940% na área geral comum e na fração ideal; 374 -área privativa de 43,45 m², área comum de divisão proporcional de 83,70 m², somando a área total construída de 127,15 m², e participará com0,1339% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 375 - área privativa de 33,50 m², área comum de divisão proporcional de 64,56 m², somando a área total construída de 98,06 m², e participará com 0,1033 m² na área geral comum e na fração ideal de terreno; 376 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m² e participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 377 - área privativa de 55,78 m², área comum de divisão proporcional de 107,48 m², somando a área total construída de 163,26 m², e participará com 0,1720% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 378 - área privativa de 53,68 m², área comum de divisão proporcional de 103,43 m², somando a área total construída de 157,11 m² e participará com 0,1655% na área geral e na fração ideal de terreno; 379 - área privativa de 41,25 m², área comum de divisão proporcional de 79,49 m², somando a área total construída de 120,74 m² e participará com 0,1272% na área geral comum e na fração ideal de terreno. QUIOSQUES - nºs: 301 - área privativa de 30,00m², área comum de divisão proporcional de 57,80m², somando a área total construída de 87,80 m², e participará com 0,0925% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 302 - (abrangente da praça "fast food") - área privativa de 391,00 m², área comum de divisão proporcional de 754,07 m², somando a área total construída de 1.145,07 m² e participará com 1,2064% na área geral comum e na fração ideal de terreno. - AS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES RETRO MENCIONADAS SÃO AS CONSTANTES DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. - MEZANINO DO CINEMA - CINEMA - O CINEMA que, no âmbito da UNIDADE SHOPPING ora de estará inserido, terá a área privativa de 1.995,09 m², a área comum de divisão proporcional de 1.936,26 m², e somando a área total construída de 2.941,35 m², e participará com 3.0978% na área geral comum e na fração ideal de terreno atribuídas à Unidade Shopping no "Condomínio Baurucentro" Dito cinema será composto de duas (02) salas de exibição, identificadas, respectivamente, por CINEMA 1, com 192 lugares, e por CINEMA 2, também com 192 lugares, sendo que cada um deles terá a sua sala de projeção, com um sanitário comum a ambas as salas de projeção e com casa de máquinas de ar-condicionado, sendo certo que cada uma das salas de exibição (Cinemas 1 e 2) terá escada interna de acesso a partir da respectiva sala de espera, a qual será alcançada por escada de acesso a partir do 3º Pavimento e para onde, também, se dirige a escada e saída de emergência do CINEMA. De quem da rua Manoel Bento Cruz olhar para o mezanino do Cinema, este se localizará em área do "Condomínio Baurucentro" com parte voltada para a rua Antonio Alves e parte para a rua Capitão João Antonio, confrontando, naquele

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 14 verso

mesmo sentido de observação, na frente com as áreas do Condomínio que integram o Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, separando o CINEMA da rua Manoel Bento Cruz; no lado direito, também com áreas do Condomínio e que integram o referido Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, separando o CINEMA da rua Araujo Leite, no lado esquerdo, com semelhantes áreas, separando o CINEMA da Rua Antonio Alves; e, nos fundos, também com semelhantes áreas, separando o CINEMA da rua Capitão João Antonio. - Valor do Empreendimento. - Cr$,98.202.698.605,10.

A escrevente autorizada,

Emols.Cr$119.793.271,25;Est.Cr$32.344.183,24;Apos.Cr$23.958.654,25;R. MHFVP. (t).

.....

Av.7/53.347, em 27 de julho de 1.992.

Em petição firmada em Bauru aos 15 de julho de 1.992, acompanhada por documentos comprobatórios, requereu Hidroservice Engenharia Ltda., ficasse constando por averbação nesta matrícula, a retificação do Memorial de Incorporação do Condomínio Baurucentro, objeto do R.1/53.347, passando a ser o seguinte: que, o shopping que se dizia sub-dividido em lojas na realidade resume-se num todo tendo a área privativa real (geral) de 35.366,16 m², área comum real (geral) de 875,07 m² e a área total construída real de 36.241,23 m², participando no terreno, com a fração ideal de 38,1709%. Reservando o direito para eventual e futura descrição das sub-partes de propriedade comum inseridas na unidade shopping e de divisão proporcional apenas entre as suas futuras sub-partes de propriedade autônoma (lojas, quiosques e cinema). - Demais alterações são as contantes do título ora registrado, do qual uma via ficou arquivada em Cartório junto ao processo original; título êsse protocolado e microfilmado sob nº 114.445.

A escrevente autorizada,

Emols.Cr$3.499,00;Est.Cr$744,73;Apos.Cr$699,80;rec.23.395. MHFVP. (t)

.....

R.3/53.347, em 18 de agosto de 1.992.

Por escritura de permuta e outras avenças, lavrada aos 11 de agosto de 1.992, nas notas do 4º Cartório de São Paulo, capital, ficou pertencendo a HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A., sediada em Bauru, na rua Araujo Leite, quadra 18, lado par, inscrita no CGCMF: sob nº 67.769.702/0001-44, a fração ideal de 34,2850% no terreno objeto desta matrícula; fração essa correspondente à "UNIDADE HOTEL".

A escrevente autorizada,

Emols.Cr$204.711,10;Est.Cr$55.272,00;Apos.Cr$40.942,22;rec.23.811. MHFVP. (t/a).

.....

R.4/53.347, em 18 de agosto de 1.992.

s.fls. 15.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/ Visualizado em 01/07/2019 10:52:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 15

Bauru, 18 de agosto de 19 92

Pela escritura objeto do R.3/53.347, ficou pertencendo a HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A, já qualificada, a fração ideal de 38,1709% no terreno objeto desta matrícula; fração essa correspondente à "UNIDADE SHOPPING", pelo valor juntamente com a unidade referida no R.3/53.347, de Cr$.....- 7.950.146.694,00 (sete bilhões, novecentos e cinquenta milhões, cento e -- quarenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro cruzeiros).
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$204.711,10;Est.Cr$55.272,00;Apos.cr$40.942,22;rec.23.813.
MBFVF. (t/a).

.....

R.5/53.347, em 16 de dezembro de 1.992.
De Escritura de Constituição de Hipoteca em Primeiro Grau em Garantia de - Debêntures (séries B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5), lavrada aos 10 de dezem - bro de 1.992, nas notas do 4º Cartório de São Paulo, na qual compareceram, como OUTORGANTE - HSBX - BAURU EMPREENDIMENTOS S/A, sediada nesta cidade,- na Rua Araújo Leite, quadra 18, lado par, CGC/MF nº 67.769.702/0001-44; e- como OUTORGADA, CHECKINVEST - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁ - RIOS LTDA, na qualidade de agente fiduciário, com sede em São Paulo/SP, na Rua Libero Badaró, 471, 12º andar, conjunto A, CGC/MF nº 92.891.381/0001 - 64, se verifica que:- a) por Escritura Particular de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Permutáveis em Quotas Partes (séries - A, B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5), objeto do registro nº 3.033, Livro nº 3,- Registro Auxiliar, deste Cartório, a OUTORGANTE emitiu debêntures, em ...- 01 de maio de 1.992, no valor de Cr$ 241.700.000.000,00 (duzentos e quaren ta e um bilhões e setecentos milhões de cruzeiros); b) para garantia da - emissão de debêntures acima referida, única e exclusivamente para as sé - ries B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5, a OUTORGANTE, no ato, em caráter de irre vogabilidade e irretratabilidade, constituiu, em favor da OUTORGADA (que - por sua vez representará os debenturistas), HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU das frações ideais de 34,2830% (UNIDADE HOTEL) e de 38,1709% (UNIDADE SHOPPING) e das benfeitorias que lhes serão acrescidas. Valor:- Cr$ ..... - Cr$ 279.410.034.000,00. Demais cláusulas e condições:- as constantes do - título.
A escrevente autorizada
Emols. Cr$81.482,40; Est. Cr$22.000,24; Apos. Cr$16.296,48; Rec.25.625.
dma/r.

.....

Av.6/53.347, em 11 de dezembro de 1995.
Em petição firmada em Bauru, aos 27.11.95, acompanhada por documentos comprobatórios, se verifica que: HSBX-BAURU EMPREENDIMENTOS S/A acha-se inscrita no CGCMF sob n. 67.769.702/0001-44, e não como constou no registro acima.
O escrevente autorizado,
Emols.r$2,04; Est.r$0,55; Apos.r$0,41; rec.43789.a.MIC:135.320.
sai.

.....

s.verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:38

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 15 verso

Av.7/53.347, em 11 de dezembro de 1995.
Por instrumento particular, firmado em Bauru, aos 28.10.95, se verifica - que: ficou cancelada a hipoteca objeto do R.5/53.347.
O escrevente autorizado,
Emols.r$2,04; Est.r$0,55; Apos.r$0,41; rec.43789.a.MIC:135.321.
sai.

.....

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:38

NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

ANEXO VI

A.R.T.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495741.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lote de Terras n.º 01 – Ponta Negra Manaus/AM

Proprietário: HIDROSERVICE – ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 60.887.445/0001-67

Manaus, novembro de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

1. Solicitante

HIDROSERVICE – ENGENHARIA LTDA

2. Interessado

HIDROSERVICE – ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 60.887.445/0001-67

3. Finalidade

Fins Patrimoniais

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do bem.

5. Objeto da Avaliação

5.1. Tipo do bem: Lote Urbano com vocação para empreendimentos comerciais, residências, turismo/lazer.

5.2. **LOTE DE TERRAS designado por LOTE 1,** situado Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, com uma **área de 116.086,975m² e perímetro de 1.677,202 metros lineares,** com os seguintes limites e confrontações, extraída da Matrícula do Imóvel:

NORTE – Confronta-se com "MANAUS HOTEIS E TURISMO S/A", por uma linha quebrada constituída de 5 (cinco) elementos. Inicia-se no marco M.7/1 de coordenadas N = 9.662.084,324 m, E = 820.811,819 m, Lat.: 3°03'11,894770"S, Long.: 60°06'50,746703"W, com azimute de 33°32'37" e distância de 100,00 metros até o marco M.11 de coordenadas N = 9.662.167,670 m, E = 820.867,077 m, Lat.: 3°03'09,178880"S, Long.: 60°06'48,965983"W, deste segue com azimute de 41°06'54" e distância de 100,00 metros até o marco M.10 de coordenadas N = 9.662.243,003 m, E = 820.932,828 m, Lat.: 3°03'06,722721"S, Long.: 60°06'46,845052"W, deste segue com azimute de 66°31'38" e distância de 83,00 metros até o marco M.09 de coordenadas N = 9.662.276,063 m, E=821.008,960 m, Lat.: 3°03'05,640704"S, Long.: 60°06'44,384558"W, deste segue com azimute de 24° 39' 11" e distância de 120,00 metros até o marco M.08 de coordenadas N = 9.662.385,125 m, E = 821.059,014 m Lat.: 3°03'02,088789"S, Long.: 60°06'42,774461"W, deste segue com azimute de 41°04'07" e distância de 151,65 metros até o marco M.07 de coordenadas N = 9.662.499,462 m, E = 821.158,647 m, Lat.: 3°03'11,894770"S, Long.: 60°06'39,560625"W, para onde faz FUNDOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

LESTE – Confronta-se com "Margem esquerda do Igarapé do GIGANTE", por uma linha quebrada constituída de 3 (três) elementos. Inicia-se do marco M.07 de coordenadas N = 9.662.499,462 m, E = 821.158,647 m, Lat.: 3°03'11,894770"S, Long.: 60°06'39,560625"W, com azimute de 164°35'42" e distância de 100,00 metros até o marco M.8/1 de coordenadas N = 9.662.403,055 m, E = 821.185,211 m, Lat.: 3°03'01,494544"S, Long.: 60°06'38,692732"W, deste segue com azimute de 124°55'16" e distância de 71,50 metros até o marco M.9/1 de coordenadas N = 9.662.362,125 m, E=821.243,837 m, Lat.: 3°03'02,820781"S, Long.: 60°06'36,792247"W, deste segue com azimute de 148°10'00" e distância de 54,94 metros até o marco M.9/1a de coordenadas N = 9.662.315,457 m, E=821.272,810 m, Lat.: 3°03'04,336251"S, Long.: 60°06'35,850727"W, para onde faz FRENTE.

SUL – Confronta-se com "MEMA – PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA" por uma linha reta. Inicia-se no marco M.9/1a de coordenadas N = 9.662.315,457 m, E=821.272,810 m, Lat.: 3°03'04,336251"S, Long.: 60°06'35,850727"W, deste segue com azimute de 221°04'34" e distância de 632,94 metros até o marco M.4/1a de coordenadas N=9.661.838,620 m. E = 820.857,190 m, Lat.: 3°03'19,883019"S, Long.: 60°06'49,257293"W.

OESTE – Confronta-se com "Margem Esquerda do RIO NEGRO" para onde faz FRENTE, por uma linha quebrada constituída de 3 (três) elementos. Inicia-se do marco M.4/1a de coordenadas N=9.661.838,620 m, E = 820.857,190 m, Lat.: 3°03'19,883019"S, Long.: 60°06' 49,257293"W com azimute de 311°47'40" e distância de 42,19 metros até o marco M.5/1 de coordenadas N = 9.661.866,735 m, E = 820.825,740 m Lat.: 3°03'18,971248"S, Long.: 60°06'50,277355"W, deste segue com azimute de 11°03'19" e distância de 70,00 metros até o marco M.6/1 de coordenadas N = 9.661.935,435 m, E = 820.839,163 m, Lat.: 3°03'16,735415"S, Long.: 60°06'49,849004"W, com azimute de 349°35'36" e distância de 151,38 metros até o marco M.7/1 de coordenadas N = 9.662.084,324 m, E = 820.811,819 m, Lat.: 3°03'11,894770"S, Long.: 60°06'50,746703"W. Ponto Inicial do Poligono.

5.3. Características Físicas

Lote sem benfeitorias, formato geométrico poligonal irregular, tendo uma frente voltada para o Rio Negro e outra frente voltada para o Igarapé do Gigante, topografia predominantemente plana com declive na direção dos cursos d'água, parte do terreno fica submersa no período de cheia do rio, solo predominantemente seco e argiloso, com superfície coberta por mata preservada em aproximadamente 80% da área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

Via de acesso ao imóvel por terra. Avenida Coronel Teixeira (trecho final)

5.4. Documento de Propriedade: Matrícula n.º 26.652, Livro N.º 2 – Registro Geral, folhas 01 a 03, Cartório de Registro de Imóveis do 3.º Ofício, Manaus/AM.

Proprietário: HIDROSERVICE – ENGENHARIA LTDA

5.5. Data da vistoria: 17.10.2020.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:

- Vistoria "in loco", considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e vocacionais.
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico. Com isso, nenhum ônus de caráter jurídico identificado no bem foi considerado como fator desvalorizante. Consideramos a informação prestada pelo proprietário quanto à propriedade do bem e aquelas fornecidas por terceiros como de boa fé, portanto confiáveis.
- Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

7. Caracterização da Região

7.1 Caracterizações Físicas, Econômicas, Uso e Ocupação do Solo:

A região é plana, de alto padrão construtivo, situada em frente ao Rio Negro, qualificada como a melhor região da cidade relativa a qualidade de vida, comparada a de países de primeiro mundo.

No entorno localiza-se a orla da Ponta Negra, um dos principais pontos turísticos da cidade e também o Resort Tropical Hotel.

No entorno a predominância é de prédios residenciais verticais de alto padrão e condomínios de luxo: Jardim das Américas, Jardim Europa, Itaporanga dentre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

O Parque Ponta Negra com sua exuberante praia é um dos principais cartões postais da cidade de Manaus e fica próximo ao imóvel avaliado. Também nas proximidades encontram-se marinas e muitos condomínios verticais de alto padrão construtivo. As vias da região possuem ótima qualidade e gabarito viário.

Vista da Região

7.2 Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de abastecimento de água fria, energia elétrica em alta e baixa tensão, drenagem de águas pluviais, estação isolada de tratamento de esgoto sanitário, pavimentação nas vias, guias, sarjetas, calçadas, iluminação pública, transporte coletivo, telefonia fixa e móvel, internet, TV por assinatura, limpeza pública, correios.

Vista aérea da Região

7.3 Equipamentos Comunitários, Comércio e Serviços, Lazer;

Coleta regular de lixo, sistema de transportes urbanos, supermercados, pequenos comércios, escola, praça de alimentação, igreja, hotéis, restaurantes, parque, centro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

culturais, praia, balneários, marinas, panificadoras, mini-mercado, segurança, postos de saúde.

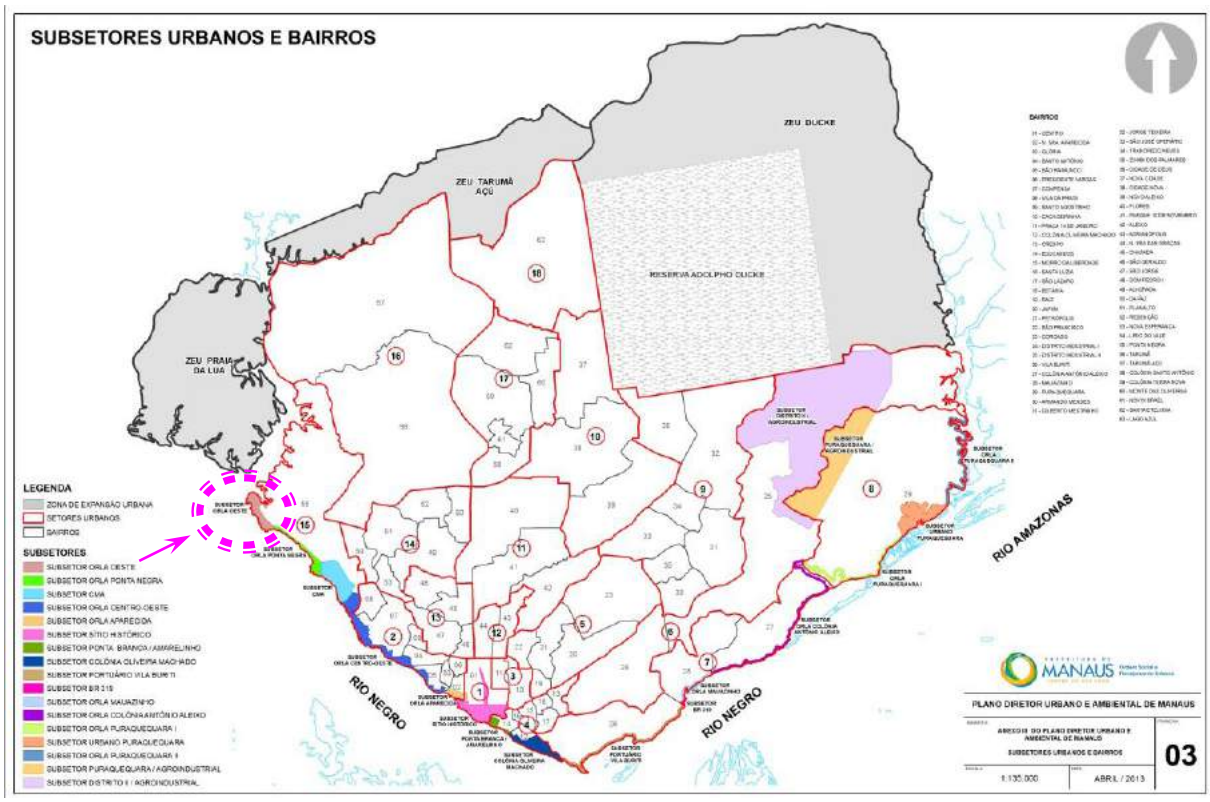
7.4 Localização do Imóvel na Malha Urbana de Manaus

Coordenadas Geográficas: S = 03º03'10.25" / W = 60º06'44.74"

7.5 Uso e Ocupação do Solo – Plano Diretor Urbano da Cidade

De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus o imóvel está inserido Subsetor Orla Oeste conforme quadro abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.



LEI Nº 1.838, DE 16 DE JANEIRO DE 2014:

DISPÕE sobre as Normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Manaus e estabelece outras providências.

Art. 63. Para efetivação da estruturação do espaço urbano é adotado Modelo Espacial, no qual:

I - A Área Urbana é dividida em Zonas Urbanas, subdivididas em Setores Urbanos, Subsetores e Corredores Urbanos;

Art. 5º A Área Urbana é dividida nos seguintes Setores Urbanos (SU):

(...)

XV – Setor Urbano 15: unidade de uso diversificado, com verticalização baixa e densidade média, manutenção das atividades existentes, integração de atividades comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com o uso residencial, condicionados à preservação dos recursos naturais, compreendendo o bairro da Ponta Negra:

c) **Subsetor Orla Oeste:** abrange parte da orla do bairro Ponta Negra de verticalização alta e densidade alta, com estímulo às atividades residenciais, comerciais e aos serviços de apoio ao transporte fluvial, ao turismo e ao lazer;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

ANEXO I - Quadro de Intensidade de Ocupação por Setores e Sub-Setores Urbanos

Setor	Subsetor	Densidade	Verticalização/ Ocupação	Parâmetros para Intensidade de Ocupação	
				CAMT	Gabarito Máximo da Edificação
XV	*Orla Oeste*	*Alta*	*Vertical Alta*	*4,8**	*25 pavimentos*

**(Admitida aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CABT = 2,0)*

ANEXO IV- QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR SETORES URBANOS

Subsetor Orla Oeste - Diretrizes com estimulo às atividades residenciais, comerciais e aos serviços de apoio ao transporte fluvial, ao turismo e ao lazer;

Uso Permitido - residencial unifamiliar e multifamiliar; comercial; serviço; industrial de baixo impacto.

Atividades Permitidas: tipo 1, tipo 2, tipo 3 (exceto para o uso industrial) e tipo 4 (exceto para o uso industrial e comercio atacadista).

LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 16 DE JANEIRO DE 2014

Seção III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 90. O Poder Executivo poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir ou de alteração de uso, na forma disposta no Estatuto da Cidade, em áreas urbanas que apresentam melhores condições de infraestrutura, com potencial de concentração de atividades de comércio e serviços e maior capacidade de absorver o processo de verticalização e de adensamento.

§ 1° As áreas definidas no caput deste artigo para fins de outorga onerosa do direito de construir são:

I - Setor 01, Setor 03, Setor 05, Setor 09, Setor 10, Setor 11, Setor 12, Setor 13, Setor 14 e Setor 15;

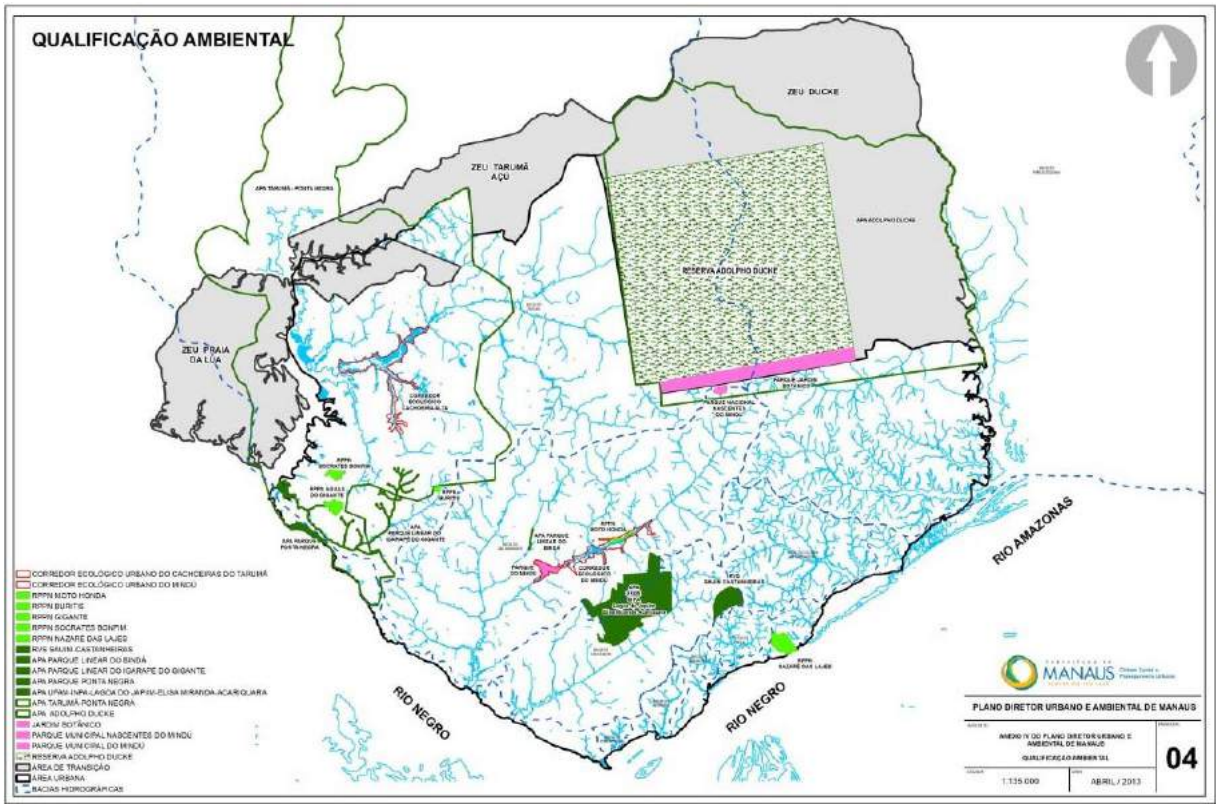
II - Os Subsetores: Subsetor Orla Oeste e Subsetor Orla Centro-Oeste.

(...)

Obs: O imóvel possui fronteira com áreas de proteção ambiental (APA) conforme figura abaixo, porém nesta avaliação não levamos em consideração a interferência

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

destas áreas no valor do imóvel por não dispormos de estudo e levantamentos específicos.



8. Diagnóstico do Mercado

Não temos como diagnosticar de maneira precisa a conduta e tendências do mercado imobiliário local no cenário atual, em virtude da pandemia do covid que trouxe impactos negativos na comercialização de imóveis desde março do ano corrente. Visando amenizar os impactos os bancos reduziram consideravelmente as taxas de juros para financiamentos imobiliários. Com a medida espera-se que nos próximos meses o mercado imobiliário volte a ter crescimento expressivo na cidade de Manaus.

A região em que o imóvel se localiza é uma das mais nobres da cidade e com belezas naturais encantadoras e atrativas para desenvolvimento de empreendimentos residenciais ou comerciais voltados a atividade turística.

Liquidez do Imóvel: Alta

Desempenho do Mercado: tendências recessivas em virtude da pandemia do covid.

Número de Ofertas: Médio

Absorção pelo Mercado: 12 a 18 meses

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

Público alvo para Absorção do Bem: Construtoras / Empreendimentos Turísticos.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisRen Windows".

10. Pesquisa de Valores, Tratamento dos Dados e Determinação do Valor de Mercado do Bem.

10.1. Período de pesquisa: ano de 2020

10.2. Tratamento dos Dados:

10.2.1. Modelo Estatístico: Para se obter o valor de mercado do lote por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, contando com 27 (vinte e sete) elementos coletados efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário expressa em reais/m², e quatro variáveis independentes: setor urbano, índice construtivo, vocação e área total, conforme descrição abaixo:

- Área Total – variável quantitativa medida em m² - variável quantitativa que representa a área total de cada lote da pesquisa.
- Setor Urbano – variável independente do tipo proxy – define a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

acessibilidade; atribui valores aos dados em função de sua localização, com base na tabela de valores básico dos bairros de Manaus.

- Vocação – variável qualitativa – caracteriza o potencial de ocupação indicado pela vizinhança imediata ao imóvel:
  100 - Comercial;
  80 - Residencial Multifamiliar;
  60 - Residencial Unifamiliar;
  40 - Industrial.

- Índice Construtivo – variável quantitativa – define a Relação entre Área Máxima Edificável no local e Área líquida de Lotes, no caso de fracionamento, da seguinte forma: Área Máxima Edificável/Área Líquida de Lotes: Considerou-se a área líquida de lotes: 60% da área do lote.

- Valor Unitário – variável dependente das variáveis citadas anteriormente, expressando o valor por m² de área do lote.

10.2.2. Equação Inferencial:

O Modelo Inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa:

*Valor Unitário = -425,3261381 +95,52725817 * ln (Índice Construtivo) +5448127,18 / Área Total +8,426230157 * Vocação -2234,270911 / Setor Urbano*

10.3. Valor Unitário

Com a utilização da equação acima foi encontrada a seguinte estimativa de valor unitário para o lote:

- Médio = 487,55
- Mínimo (13,01%) = 424,14
- Máximo (13,01%) = 550,97

10.4. Determinação do Valor do Imóvel

Valor do Lote = Área Total do Lote x Valor Unitário Adotado

= 116.086,97m² x 487.55 R$/m²

= 56.598.202,22 ou 56.600.000,00 (Cinquenta e seis milhões e seiscentos mil reais), em números redondos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando.	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		X	
3	Identificação dos dados de mercado.		X	
4	Extrapolação.	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	X		
Total pontuação atingida		16		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		
Descrição		Graus de Precisão		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.		X		

Laudo enquadrado no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Avaliamos o LOTE DE TERRAS designado por LOTE 1, situado na Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, com uma área de 116.086,975m² em R$ 56.600.000,00 (Cinquenta e Seis Milhões e Seiscentos Mil Reais).

Avaliação esta que atende aos requisitos das normas de avaliação da ABNT – NBR 14.653 partes 01 e 02.

Valor do Bens em Dólar Americano: $ 10.559.701,49, cotação $ 1 = R$ 5,36.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

13. Observações Complementares Importantes

13.1 Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização, padrão e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13.2 Para os cálculos foi considerada a área total do imóvel registrada na matrícula do bem, não sendo desconsiderada faixas de marinha, possíveis área de proteção (APP), dentre outros, uma vez que foi fornecida apenas a matrícula do bem para avaliação.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 (treze) folhas impressas, mais anexos, sendo a última assinada e as demais rubricadas exceto capa.

Manaus, 27 de novembro de 2020.

_____

Mário Daniel C. de Carvalho
Eng.º Civil - CREA 11.577/D-AM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

Anexos:

I – Registro Fotográfico do Imóvel

II – Documentação

III – Pesquisa de Mercado

VI – Inferência Estatística

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49574A.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROPRIETÁRIO: HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA
LOCAL: Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM. Com uma área de terreno de 116.086,975m²

FOTO 01: Vista frontal de acesso ao bem avaliado

FOTO 02: Vista da saída do bem avaliado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

FOTO 03: Vista da Avenida em frente do bem avaliado, Transporte Público e passagem de Rede Elétrica.

FOTO 04: Vista da passagem de Rede Elétrica interna do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

FOTO 05: Vista interna da divisa dos lotes do bem avaliado.

FOTO 06: Vista interna da divisa dos lotes do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

FOTO 07: Foto interna do bem avaliado.

AVENIDAS E LOCAIS NAS APROXIMIDADES DO BEM AVALIADO:

FOTO 08: Vista da Praia Ponta Negra cerca de 500mts do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

FOTO 09: Vista da Av. do Futuro cerca de 1 km do bem avaliado

FOTO 10: Vista da rua de acesso a Marina do Davi cerca de 200mts do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

Manaus, 27 de novembro de 2020.

_____

Mário Daniel C. de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA-AM 11.577 D/AM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495751.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROPRIETÁRIO: MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A
LOCAL: Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM. Com uma área de terreno de 152.572,955m²

FOTO 01: Vista frontal de acesso ao bem avaliado

FOTO 02: Vista da saída do bem avaliado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 03: Vista da Avenida em frente do bem avaliado, Transporte Público e passagem de Rede Elétrica.

FOTO 04: Vista da passagem de Rede Elétrica interna do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 05: Vista interna do bem avaliado.

FOTO 06: Vista interna do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 07: Foto interna do bem avaliado.

BENFEITORIAS:

FOTO 08: Foto do Muro de Contenção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 09: Foto do Muro de Contenção.

FOTO 10: Foto do Muro de Contenção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 11: Foto do Muro de Contenção.

FOTO 12: Foto do imóvel não averbado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 13: Foto do imóvel não averbado.

FOTO 14: Foto do imóvel não averbado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 15: Foto do imóvel não averbado.

FOTO 16: Foto do imóvel não averbado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 17: Foto do imóvel não averbado.

AVENIDAS E LOCAIS NAS APROXIMIDADES DO BEM AVALIADO:

FOTO 18: Vista da Praia Ponta Negra cerca de 500mts do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

FOTO 19: Vista da Av. do Futuro cerca de 1 km do bem avaliado

FOTO 20: Vista da rua de acesso a Marina do Davi cerca de 200mts do bem avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

Manaus, 27 de novembro de 2020.

_____

Mário Daniel C. de Carvalho
Engenheiro Civil
CREA-AM 11.577 D/AM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495756.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Lote de Terras Situado na Margem Esquerda da Ponta Negra Manaus/AM

Proprietário: MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A

CNPJ: 22.778.617/0001-75

Manaus, novembro de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

1. Solicitante

MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A

2. Interessado

MANAUS HOTÉIS E TURISMO S/A

CNPJ: 22.778.617/0001-75

3. Finalidade

Fins Patrimoniais

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do bem.

5. Objeto da Avaliação

5.1. Tipo do bem: Lote Urbano com vocação para empreendimentos comerciais, residências, turismo/lazer.

5.2. **LOTE DE TERRAS,** situado à margem esquerda do Rio Negro com acesso também pela Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, com uma **área de 152.572,95m² e perímetro de 1.749,55 metros lineares,** com os seguintes limites e confrontações, extraída da Matrícula do Imóvel:

IMÓVEL:- **UM TERRENO** situado à margem esquerda do Rio Negro, zona rural, desta cidade, com uma área de cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e dois metros e novecentos e cinquenta e cinco centimetros quadrados (152.572.955m2), e um perimetro de hum mil, setecentos e quarenta e nove metros e cinquenta e cinco centimetros lineares (1.749,55mls), limitando-se ao Norte, com a à margem esquerda do Igarapé do Tarumã, por uma linha quebrada composta de dois elementos, com os rumos e distancias seguintes: 71º23' - SW, 149,50m, e 76º22'BW, 150,00m; ao Sul, com um terreno adiante descrito, por uma linha quebrada composta de seis elementos, com os rumos e distancias seguintes: 75º25' - NE, 173,00m; 40º15' - NE, 100,00m; 48º - NE, 100,00m; 75º - NE, 83,00m; 32º - NE, 120,00m; e 48º38' - NE, 151,65m; à Leste, com a margem esquerda do Igarapé do Gigante, por uma linha de 164,00m, ao rumo de 41º22' - NW; e a Oeste, para onde faz frente, com à margem esquerda do Rio Negro, por uma linha quebrada composta de dois elementos, medindo 266,00m e 262,40m,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

5.3. Características Físicas

5.3.1 Lote sem benfeitorias, formato geométrico poligonal irregular, tendo frente voltada para o Rio Negro, Igarapé do Tarumã e o Igarapé do Gigante e um dos lados faz divisa com terreno de propriedade de Hidrosservice, topografia predominantemente plana com declive na direção dos cursos d'água, parte do terreno fica submersa no período de cheia do rio, solo predominantemente seco e argiloso, com superfície coberta por mata preservada em aproximadamente 30% da área.

5.3.2 Neste imóvel foi erguido um grande empreendimento hoteleiro porém a obra ficou inacabada, já se passando décadas. Neste trabalho será avaliado o terreno, uma vez que as benfeitorias não foram acabadas e não estão averbadas na matrícula do bem, levando-se em conta apenas o extenso muro de contenção feito as margens do rio pelo fato de ser considerado item (melhoramentos) que agrega valor ao mesmo. O valor atribuído terá o limite de 15% incorporado ao valor do imóvel pelo fato dos outros dados de mercado não possuírem esta característica (contenção).

Via de acesso ao imóvel por terra. Avenida Coronel Teixeira (trecho final)

5.4. Documento de Propriedade: Matrícula n.º 20.382, Livro N.º 2 – Registro Geral, folhas 01 e 01/verso, Cartório de Registro de Imóveis do 3.º Ofício, Manaus/AM. Proprietário: MANAUS HOTÉIS E TURISMO (R.1/20.382).

5.5. Data da vistoria: 17.10.2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:

- Vistoria "in loco", considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos do imóvel, tais como suas características físicas e vocacionais.
- Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico. Com isso, nenhum ônus de caráter jurídico identificado no bem foi considerado como fator desvalorizante. Consideramos a informação prestada pelo proprietário quanto à propriedade do bem e aquelas fornecidas por terceiros como de boa fé, portanto confiáveis.
- Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

7. Caracterização da Região

7.1 Caracterizações Físicas, Econômicas, Uso e Ocupação do Solo:

A região é plana, de alto padrão construtivo, situada em frente ao Rio Negro, qualificada como a melhor região da cidade relativa a qualidade de vida, comparada a de países de primeiro mundo.

No entorno localiza-se a orla da Ponta Negra, um dos principais pontos turísticos da cidade e também o Resort Tropical Hotel.

No entorno a predominância é de prédios residenciais verticais de alto padrão e condomínios de luxo: Jardim das Américas, Jardim Europa, Itaporanga dentre outros.

O Parque Ponta Negra com sua exuberante praia é um dos principais cartões postais da cidade de Manaus e fica próximo ao imóvel avaliado. Também nas proximidades encontram-se marinas e muitos condomínios verticais de alto padrão construtivo. As vias da região possuem ótima qualidade e gabarito viário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

Vista da Região

7.2 Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de abastecimento de água fria, energia elétrica em alta e baixa tensão, drenagem de águas pluviais, estação isolada de tratamento de esgoto sanitário, pavimentação nas vias, guias, sarjetas, calçadas, iluminação pública, transporte coletivo, telefonia fixa e móvel, internet, TV por assinatura, limpeza pública, correios.

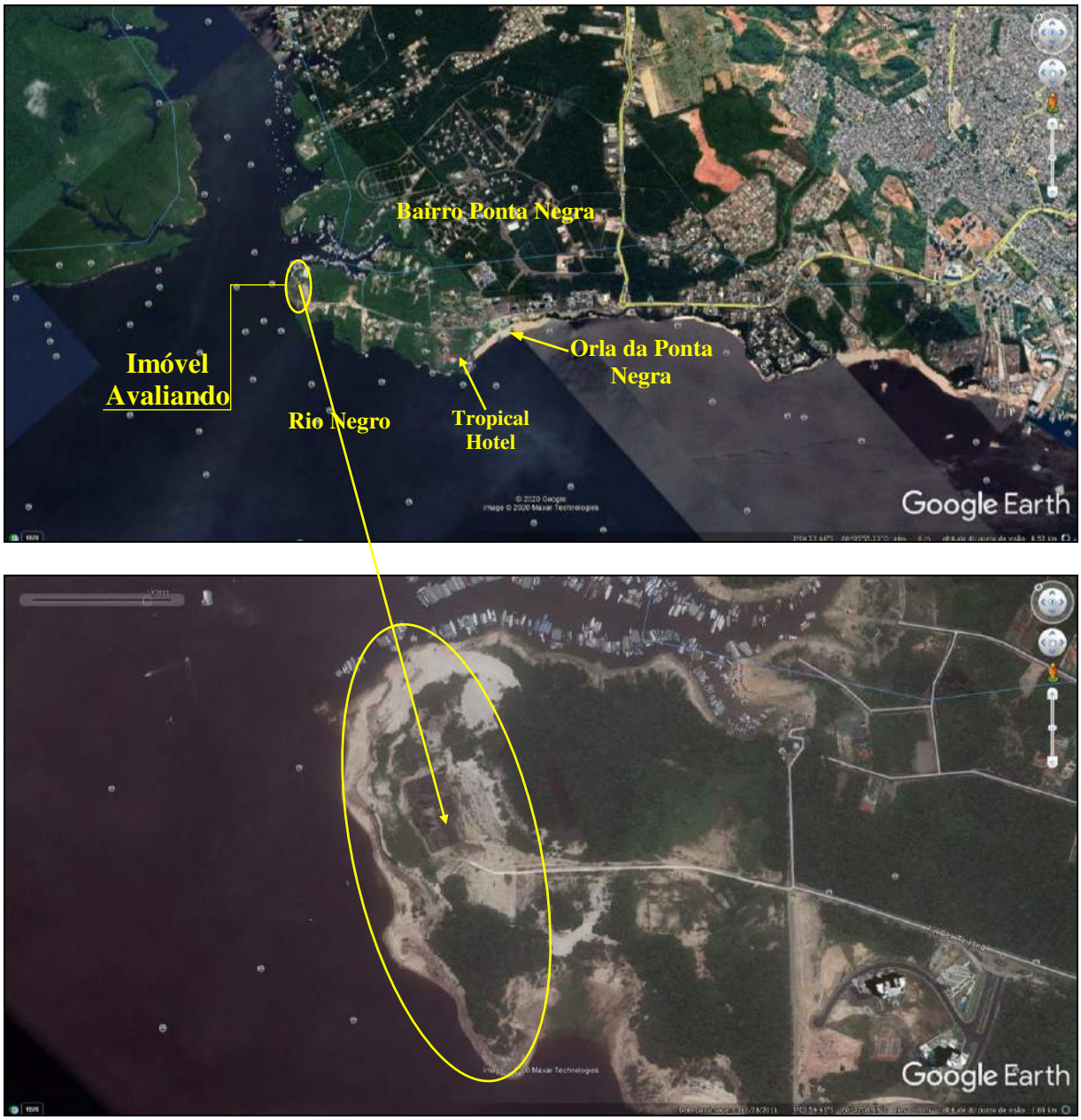
Vista aérea da Região

7.3 Equipamentos Comunitários, Comércio e Serviços, Lazer;

Coleta regular de lixo, sistema de transportes urbanos, supermercados, pequenos comércios, escola, praça de alimentação, igreja, hotéis, restaurantes, parque, centro culturais, praia, balneários, marinas, panificadoras, mini-mercado, segurança, postos de saúde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

7.4 Localização do Imóvel na Malha Urbana de Manaus

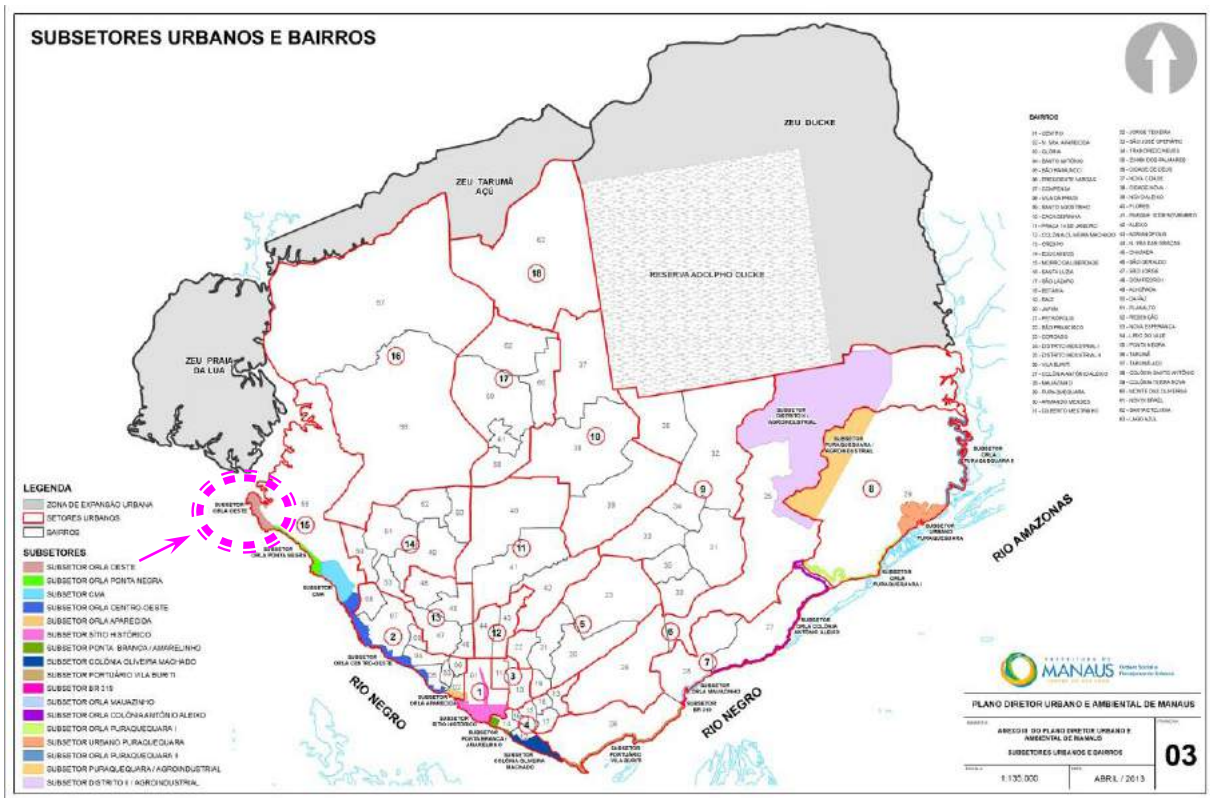


Coordenadas Geográficas: S = 03º03'02.26" / W = 60º06'49.52"

7.5 Uso e Ocupação do Solo – Plano Diretor Urbano da Cidade

De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus o imóvel está inserido Subsetor Orla Oeste conforme quadro abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.



LEI Nº 1.838, DE 16 DE JANEIRO DE 2014:

DISPÕE sobre as Normas de Uso e Ocupação do Solo no Município de Manaus e estabelece outras providências.

Art. 63. Para efetivação da estruturação do espaço urbano é adotado Modelo Espacial, no qual:

I - A Área Urbana é dividida em Zonas Urbanas, subdivididas em Setores Urbanos, Subsetores e Corredores Urbanos;

Art. 5º A Área Urbana é dividida nos seguintes Setores Urbanos (SU):

(...)

XV – Setor Urbano 15: unidade de uso diversificado, com verticalização baixa e densidade média, manutenção das atividades existentes, integração de atividades comerciais, de serviços e industriais, compatíveis com o uso residencial, condicionados à preservação dos recursos naturais, compreendendo o bairro da Ponta Negra:

c) **Subsetor Orla Oeste:** abrange parte da orla do bairro Ponta Negra de verticalização alta e densidade alta, com estímulo às atividades residenciais, comerciais e aos serviços de apoio ao transporte fluvial, ao turismo e ao lazer;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

ANEXO I - Quadro de Intensidade de Ocupação por Setores e Sub-Setores Urbanos

Setor	Subsetor	Densidade	Verticalização/ Ocupação	Parâmetros para Intensidade de Ocupação	
				CAMT	Gabarito Máximo da Edificação
XV	*Orla Oeste*	*Alta*	*Vertical Alta*	*4,8**	*25 pavimentos*

**(Admitida aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir, com Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno - CABT = 2,0)*

ANEXO IV- QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR SETORES URBANOS

Subsetor Orla Oeste - Diretrizes com estimulo às atividades residenciais, comerciais e aos serviços de apoio ao transporte fluvial, ao turismo e ao lazer;

Uso Permitido - residencial unifamiliar e multifamiliar; comercial; serviço; industrial de baixo impacto.

Atividades Permitidas: tipo 1, tipo 2, tipo 3 (exceto para o uso industrial) e tipo 4 (exceto para o uso industrial e comercio atacadista).

LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 16 DE JANEIRO DE 2014

Seção III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 90. O Poder Executivo poderá outorgar, onerosamente, o direito de construir ou de alteração de uso, na forma disposta no Estatuto da Cidade, em áreas urbanas que apresentam melhores condições de infraestrutura, com potencial de concentração de atividades de comércio e serviços e maior capacidade de absorver o processo de verticalização e de adensamento.

§ 1° As áreas definidas no caput deste artigo para fins de outorga onerosa do direito de construir são:

I - Setor 01, Setor 03, Setor 05, Setor 09, Setor 10, Setor 11, Setor 12, Setor 13, Setor 14 e Setor 15;

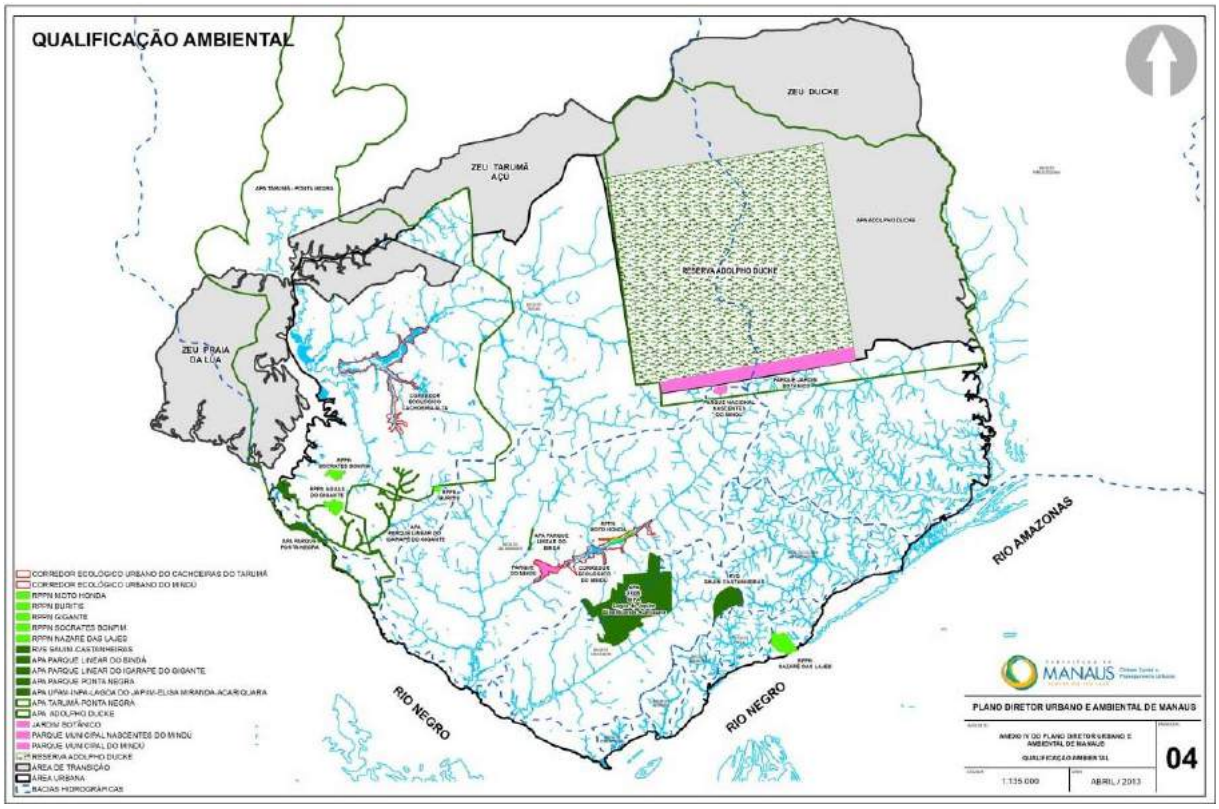
II - Os Subsetores: Subsetor Orla Oeste e Subsetor Orla Centro-Oeste.

(...)

Obs: O imóvel possui fronteira com áreas de proteção ambiental (APA) conforme figura abaixo, porém nesta avaliação não levamos em consideração a interferência

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

destas áreas no valor do imóvel por não dispormos de estudo e levantamentos específicos.



8. Diagnóstico do Mercado

Não temos como diagnosticar de maneira precisa a conduta e tendências do mercado imobiliário local no cenário atual, em virtude da pandemia do covid que trouxe impactos negativos na comercialização de imóveis desde março do ano corrente. Visando amenizar os impactos os bancos reduziram consideravelmente as taxas de juros para financiamentos imobiliários. Com a medida espera-se que nos próximos meses o mercado imobiliário volte a ter crescimento expressivo na cidade de Manaus.

A região em que o imóvel se localiza é uma das mais nobres da cidade e com belezas naturais encantadoras e atrativas para desenvolvimento de empreendimentos residenciais ou comerciais voltados a atividade turística.

Liquidez do Imóvel: Alta

Desempenho do Mercado: tendências recessivas em virtude da pandemia do covid.

Número de Ofertas: Médio

Absorção pelo Mercado: 12 a 18 meses

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

Público alvo para Absorção do Bem: Construtoras / Empreendimentos Turísticos.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisRen Windows".

10. Pesquisa de Valores, Tratamento dos Dados e Determinação do Valor de Mercado do Bem.

10.1. Período de pesquisa: ano de 2020

10.2. Tratamento dos Dados:

10.2.1. Modelo Estatístico: Para se obter o valor de mercado do lote por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, contando com 27 (vinte e sete) elementos coletados efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário expressa em reais/m², e quatro variáveis independentes: setor urbano, índice construtivo, vocação e área total, conforme descrição abaixo:

- Área Total – variável quantitativa medida em m² - variável quantitativa que representa a área total de cada lote da pesquisa.
- Setor Urbano – variável independente do tipo proxy – define a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

município. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata e acessibilidade; atribui valores aos dados em função de sua localização, com base na tabela de valores básico dos bairros de Manaus.

- Vocação – variável qualitativa – caracteriza o potencial de ocupação indicado pela vizinhança imediata ao imóvel:
  100 - Comercial;
  80 - Residencial Multifamiliar;
  60 - Residencial Unifamiliar;
  40 - Industrial.

- Índice Construtivo – variável quantitativa – define a Relação entre Área Máxima Edificável no local e Área líquida de Lotes, no caso de fracionamento, da seguinte forma: Área Máxima Edificável/Área Líquida de Lotes: Considerou-se a área líquida de lotes: 60% da área do lote.

- Valor Unitário – variável dependente das variáveis citadas anteriormente, expressando o valor por m² de área do lote.

10.2.2. Equação Inferencial:

O Modelo Inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa:

*Valor Unitário = -425,3261381 +95,52725817 * ln (Índice Construtivo) +5448127,18 / Área Total +8,426230157 * Vocação -2234,270911 / Setor Urbano*

10.3. Valor Unitário

Com a utilização da equação acima foi encontrada a seguinte estimativa de valor unitário para o lote:

- Médio = 476,33
- Mínimo (13,67%) = 411,23
- Máximo (13,67%) = 541,43

<u>Considerações sobre o Campo de Arbítrio</u>:

Segundo a NBR 14653-2 (Anexo A), *"o campo de arbítrio corresponde a semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada e caso o engenheiro de avaliações não adote a estimativa pontual, ele deve justificar sua escolha".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

Conforme exposto no subitem 5.3.2, ao valor unitário estimado será acrescido o percentual de 15% devido ao imóvel possuir extenso muro de contenção feito as margens do rio, item de melhoramento que agrega valor ao bem, e pelo fato dos outros dados de mercado não possuírem esta característica (contenção).
Logo o valor unitário será R$ 476,33 x 1,15 = 547,78 reais/m².

10.4. Determinação do Valor do Imóvel

Valor do Lote = Área Total do Lote x Valor Unitário Adotado
= 152.572,955m² x 547,78 R$/m²
= 83.576.413,29 reais ou 83.570.000,00 reais, em números redondos.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando.	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		X	
3	Identificação dos dados de mercado.		X	
4	Extrapolação.	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	X		
Total pontuação atingida		16		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		
Descrição		Graus de Precisão		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.		X		

Laudo enquadrado no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Avaliamos o LOTE DE TERRAS situado à margem esquerda do Rio Negro com acesso também pela Avenida Coronel Teixeira (antiga Estrada da Ponta Negra), s/n, Km 17, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM, com uma área de 152.572,955m² em R$ 83.570.000,00 (Oitenta e Três Milhões Quinhentos e Setenta Mil Reais).
Avaliação esta que atende aos requisitos das normas de avaliação da ABNT – NBR 14.653 partes 01 e 02.

Valor do Bens em Dólar Americano: $ 15.649.812,73, cotação $ 1 = R$ 5,34.

13. Observações Complementares Importantes

13.1 Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização, padrão e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13.2 Para os cálculos foi considerada a área total do imóvel registrada na matrícula do bem, não sendo desconsiderada faixas de marinha, possíveis área de proteção (APP), dentre outros, uma vez que foi fornecida apenas a matrícula do bem para avaliação.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 (treze) folhas impressas, mais anexos, sendo a última assinada e as demais rubricadas exceto capa.

Manaus, 27 de novembro de 2020.

_____

Mário Daniel C. de Carvalho
Eng.º Civil - CREA 11.577/D-AM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

Anexos:

I – Registro Fotográfico do Imóvel

II – Documentação

III – Pesquisa de Mercado

VI – Inferência Estatística

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49575C.

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

Construção

OMAR MAKSOUD
Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE
ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

Este relatório faz parte de um esforço constante da empresa em bem orientar e atende[illegible]entes.

Qualque[illegible], peç[illegible] gentileza de entrar em contato, através do telefone (011) 283-0166.

Redação, Edição e Diagramaçã[illegible]
Engº Paulo Cesar Paris Bermej[illegible]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

SUMÁRIO:

Página

1- Descrição Geral

1.1 - LOCALIZAÇÃO 01

Figura n ° 1 – Localização do empreendimento na cidade de Bauru 01

1.2 - APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 01

Tabela n ° 1 – Características básicas e distribuição de áreas do empreendimento 02

2- Controle Básico

2.1 – CONCRETO ACUMULADO 03

Tabela n ° 2 - Controle mensal e acumulado aplicados na implantação das obras 04

Figura n ° 2 – Evolução mensal e total acumulado dos concretos aplicados na obra 05

Figura n ° 3 – Apresentação gráfica do concreto acumulado realizado x ano. 06

2.2 – ÁREAS PREVISTAS E CONCLUÍDAS.

Tabela n ° 3 – Comparação das áreas previstas com as áreas já concluídas (4°subsolo ao 2°piso) 07

Figura n ° 4 – Apresentação através de gráfico em forma de barras, para mostrar as áreas previstas e as áreas concluídas x pavimento. 08

2.3 – ESCAVAÇÃO DE SOLO COM BOTA-FORA. 09

Figura n ° 5 – Escavação de solo com bota-fora,, perfazendo um total de 76.069 m3. 09

3- Acompanhamento de Concretagem

Figura n ° 6 – Planta baixa dos Blocos de Fundação. 10

Figura n ° 7 – Planta baixa do 4 ° Subsolo. 11

Figura n ° 8 – Planta baixa do 3 ° Subsolo. 12

Figura n ° 9 – Planta baixa do 2 ° Subsolo. 13

Figura n ° 10 – Planta baixa do 1 ° Subsolo. 14

Figura n ° 11 – Planta baixa do 1 ° Pavimento. 15

Figura n ° 12 – Planta baixa do Mezanino. 16

Figura n ° 13 – Planta baixa do 2 ° Pavimento. 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

SUMÁRIO (*continuação*) : *Página*

4- Controle Físico

4.1 – Ano de 1992 18
4.2 – Ano de 1993 25
4.3 – Ano de 1994 32
4.3 – Ano de 1995 39

5- Fotografias

Foto 01 – Detalhe dos serviços de terraplanagens. 46
Foto 02 – Reservatório Inferior d'água e Casa de Máquinas – Capacidade de 1.000 m3. 47
Foto 03 – Vista geral do s Blocos de Fundação. 48
Foto 04 – Vista geral da obra. Nota-se ao fundo, o início da construção da 1 ª etapa dos serviços de superestrutura. 49
Foto 05 – Concretagem da 1° laje do empreendimento - setor F, 3 º Subsolo. 50
Foto 06 – Detalhe dos serviços de concreto jateado e protendido, para posteriormente iniciar a fase de corte de talude – Local: Torre de serviços do hotel. 51
Foto 07 – Vista superior do poço profundo, vazão de 20.000 lts/hs, 216 metros de profundidade. 52
Foto 08 – Vista Geral da obra. Nota-se, concluído as lajes dos setores D, F e G até o nível do 1° subsolo. 53
Foto 09 – Vista geral . Nota-se na foto, a localização central do empreendimento em relação a cidade de Bauru 54
Foto 10 – Vista interna da obra. Nota-se, a realização dos serviços típicos (forma, escoramento e armação de aço) que antecedem a concretagem de uma laje. 55
Foto 11 – Vista geral da obra. Nota-se, no fundo da fotografia, que está concluído parcialmente, as lajes dos setores A, B e C do 1° e do 2º Pavimento. 56
Foto 12 – Vista geral da obra. Nota-se, em execução a concretagem da rampa de acesso para veículos, contíguo a Rua Araújo Leite 57
Foto 13 – Vista interna da obra. Nota-se, na parte inferior da fotografia, a base dos elevadores panorâmicos do Shopping, e na parte superior da mesma, observa-se as vigas de transição dos elevadores panorâmicos do Hotel. 58
Foto 14 – Vista geral da obra. Nota-se a execução dos serviços nas lajes do 2º pavimento, bem como, a conclusão das rampas de acesso de entrada e saída de veículos 59
Foto 15 – Fragrante de uma concretagem na laje do 2º pavimento. Nota-se, que a altura do pé-direito entre a laje inferior (1º piso) à laje superior (2º piso) são de 5.70 m. 60
Foto 16 – Detalhe da execução dos pilares das lajes do 1º piso ao 2 º piso. 61
Foto 17 – Vista externa da obra. Nota-se, a existência de tapumes nas divisas. 62
Foto 18 – Vista geral da obra. Até esta data, já foram lançados aproximadamente 12.500 m3 de concreto, perfazendo, um total de 26.876 m2 de área constrida. 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Descrição Geral

Construção:

OMAR MAKSOUD
Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE
ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

1- Descrição Geral

1.1- LOCALIZAÇÃO:

Conforme pode-se notar, através da figura n º 1, apresentada ao lado, o Maksoud Plaza Bauru Hotel & Shopping Center, está localizado no centro da cidade de Bauru, entre as ruas Manoel Bento Cruz, Antônio Alves, Capitão João Antônio e Araújo Leite.

Bauru, é uma cidade do interior de São Paulo, (região centro oeste do estado), e está a uma distância de aproximadamente 340 km da capital. Possui uma população de 340.000 habitantes, e sua economia é voltada basicamente ao comércio e agropecuária.

Além disso, possui diversas faculdades de ensino superior, tais como: UNESP, USP, USC, ITE e a caçula de todas a UNIP.

Bauru é conhecida nacionalmente como a "CIDADE SEM LIMITES".

Figura n º 1 – Localização do empreendimento, na cidade de Bauru

1.2- APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Com uma área total construída de 76.014 m2 o Maksoud Plaza Bauru Hotel & Shopping Center, possui uma arquitetura moderna e arrojada, pois, num mesmo empreendimento estão integrados, um Shopping Center, um Hotel de alto padrão e um edifício comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

A tabela n º 1, apresentada logo abaixo, mostram as principais características físicas do empreendimento.

DISCRIMINAÇÃO LOCAL	SHOOPING CENTER	HOTEL 1° ESTÁGIO	HOTEL 2° ESTÁGIO	EDIFÍCIO COMERCIAL	TOTAL ACUMULADO
Área construída (m2)	36.241	23.069	7.000	9.704	**76.014**
No. De Lojas (unid)	205	-	-	-	**205**
No. de Quiosques (unid.)	12	-	-	-	**12**
No. de Módulos (unid.)	-	140	112	-	**252**
No. de Quartos (unid.)	-	134	106	-	**240**
No. de Salas/Escritório (unid.)	-	-	-	90	**90**
Vagas Estacionamento (unid.)	448	49	15	90	**602**
Área do Terreno (m2)	-	-	-	-	**7.774**

Tabela n º 1 – Características básicas e distribuição de áreas do empreendimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

Controle Básico

Construção:

OMAR MAKSOUD

Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE

ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

2- Controle Básico

2.1 – CONCRETO ACUMULADO

A seguir, apresentaremos na tabela n ° 2 e nas figuras n ° 2 e 3, os concretos mensais e acumulados, que foram utilizados nos diversos tipos de obras, durante o início da obra até a sua paralisação temporária, ou seja, entre outubro/1989 à agosto/1995.

MÊS/ANO	VOLUME MENSAL (M3)	VOLUME ACUMULADO (M3)
OUT/89	355.00	355.00
NOV/89	744.50	1099.50
DEZ/89	635.50	1735.00
JAN/90	512.50	2247.50
FEV/90	394.00	2641.50
MAR/90	278.00	2919.50
ABR/90	230.00	3149.50
MAI/90	306.50	3456.00
JUN/90	283.00	3739.00
JUL/90	315.5	4054.50
AGO/90	350.00	4404.50
SET/90	350.00	4754.50
OUT/90	448.50	5203.00
NOV/90	191.50	5394.50
DEZ/90	252.50	5647.00
JAN/91	220.00	5867.00
FEV/91	102.00	5969.00
MAR/91	103.50	6072.50
ABR/91	157.50	6230.00
MAI/91	65.50	6295.50
JUN/91	108.00	6403.50
JUL/91	193.5	6597.00
AGO/91	221.5	6818.50
SET/91	170.00	6988.50
OUT/91	206.50	7195.00
NOV/91	338.00	7533.00
DEZ/91	84.00	7617.00
JAN/92	187.50	7804.50
FEV/92	163.50	7968.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAR/92	133.50	8101.50
ABR/92	95.00	8196.50
MAI/92	132.00	8328.50
JUN/92	90.00	8418.50
JUL/92	175.50	8594.00
AGO/92	130.00	8724.00
SET/92	131.5	8855.50
0UT/92	22.50	8878.00
NOV/92	168.50	9046.50
DEZ/92	157.00	9203.50
JAN/93	129.50	9333.00
FEV/93	92.00	9425.00
MAR/93	137.50	9562.50
ABR/93	135.50	9698.00
MAI/93	46.50	9744.50
JUN/93	131.50	9876.00
JUL/93	180.50	10056.5
AGO/93	158.5	10215.00
SET/93	126.00	10341.00
OUT/93	158.00	10499.00
NOV/93	122.50	10621.50
DEZ/93	133.00	10754.50
JAN/94	170.50	10925.00
FEV/94	174.00	11099.00
MAR/94	255.50	11354.50
ABR/94	69.50	11424.00
MAI/94	97.50	11521.50
JUN/94	69.00	11590.50
JUL/94	66.50	11657.00
AGO/94	75.50	11732.50
SET/94	76.50	11809.00
OUT/94	110.50	11919.50
NOV/94	55.00	11974.50
DEZ/94	118.00	12092.50
JAN/95	81.50	12174.00
FEV/95	60.50	12234.50
MAR/95	34.00	12268.50
ABR/95	42.00	12310.50
MAI/95	40.50	12351.00
JUN/95	15.50	12366.50
JUL/95	16.00	12382.50
AGO/95	61.50	12444.00

Tabela n º 2 – Concreto mensal e acumulado aplicados nas implantações de obras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

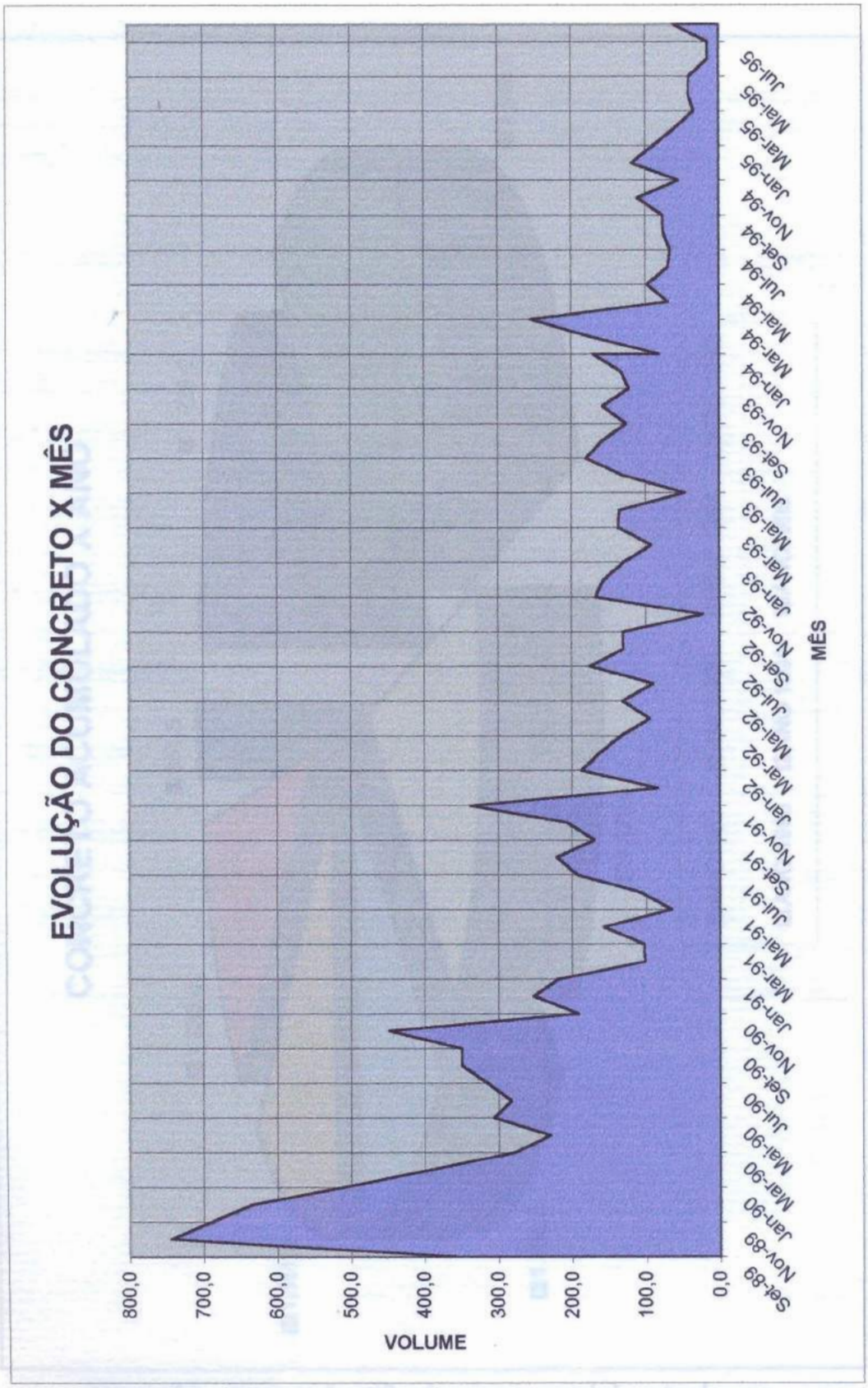


Figura n º 2 – Evolução mensal e total acumulado dos concretos aplicados na obra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

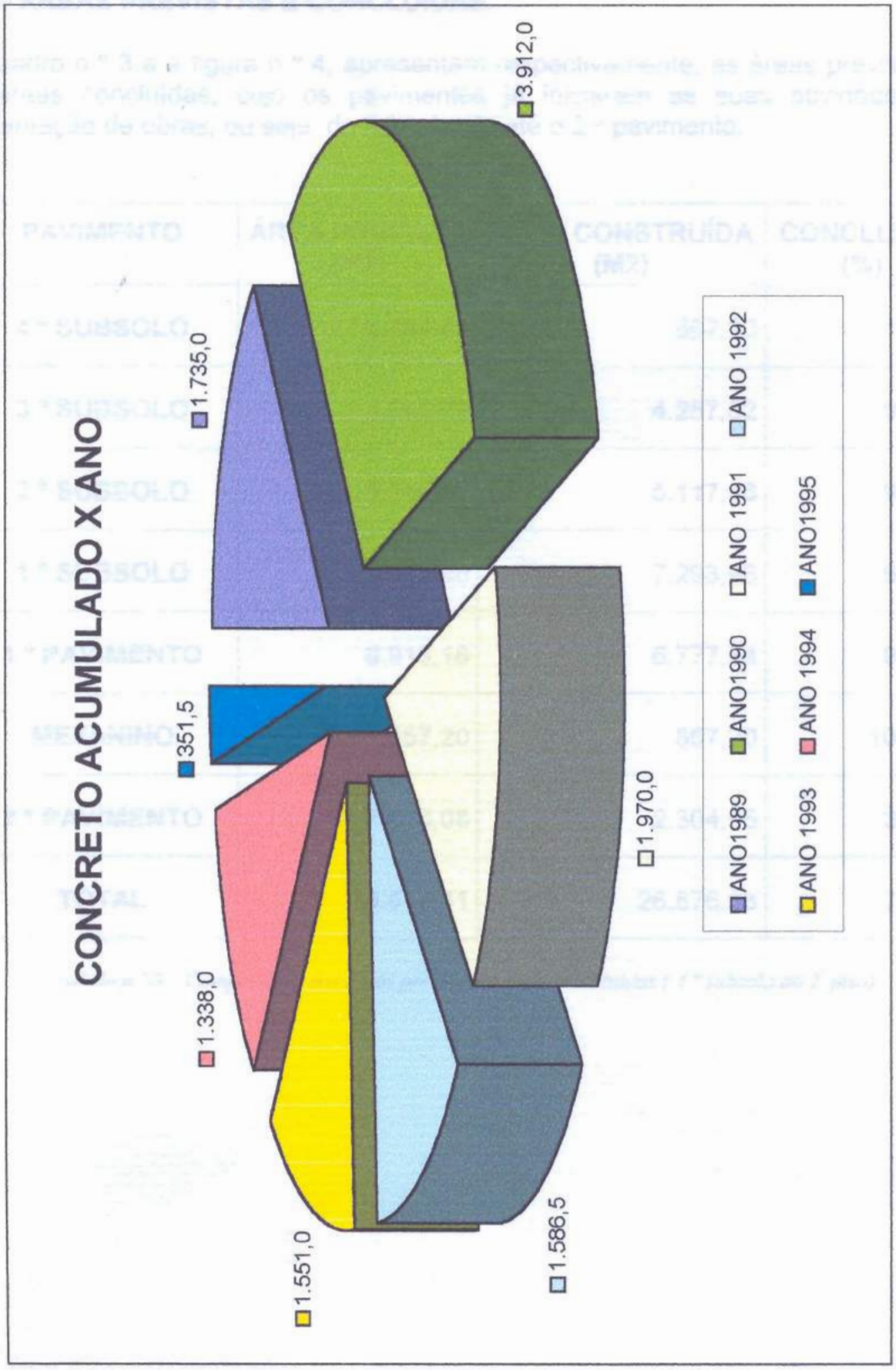


Figura n º 3 – Apresentação gráfica do concreto acumulado realizado x ano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

2.2 – ÁREAS PREVISTAS E CONCLUÍDAS.

O quadro n º 3 e a figura n º 4, apresentam respectivamente, as áreas previstas e as áreas concluídas, cujo os pavimentos já iniciaram as suas atividades de implantação de obras, ou seja, do 4 º subsolo até o 2 º pavimento.

PAVIMENTO	ÁREA PREVISTA (M2)	ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	CONCLUÍDO (%)
4 º SUBSOLO	4.434,43	567,30	12,79
3 º SUBSOLO	4.385,62	4.257,62	97,08
2 º SUBSOLO	5.245,96	5.117,96	97,56
1 º SUBSOLO	7.421,96	7.293,96	98,27
1 º PAVIMENTO	6.916,16	6.777,84	98,00
MEZANINO	557,20	557,20	100,00
2 º PAVIMENTO	7.616,08	2.304,95	30,26
TOTAL	36.577,41	26.876,83	73,48

Tabela n º 3 – Comparação das áreas previstas x áreas concluídas (4 º subsolo ao 2º piso).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

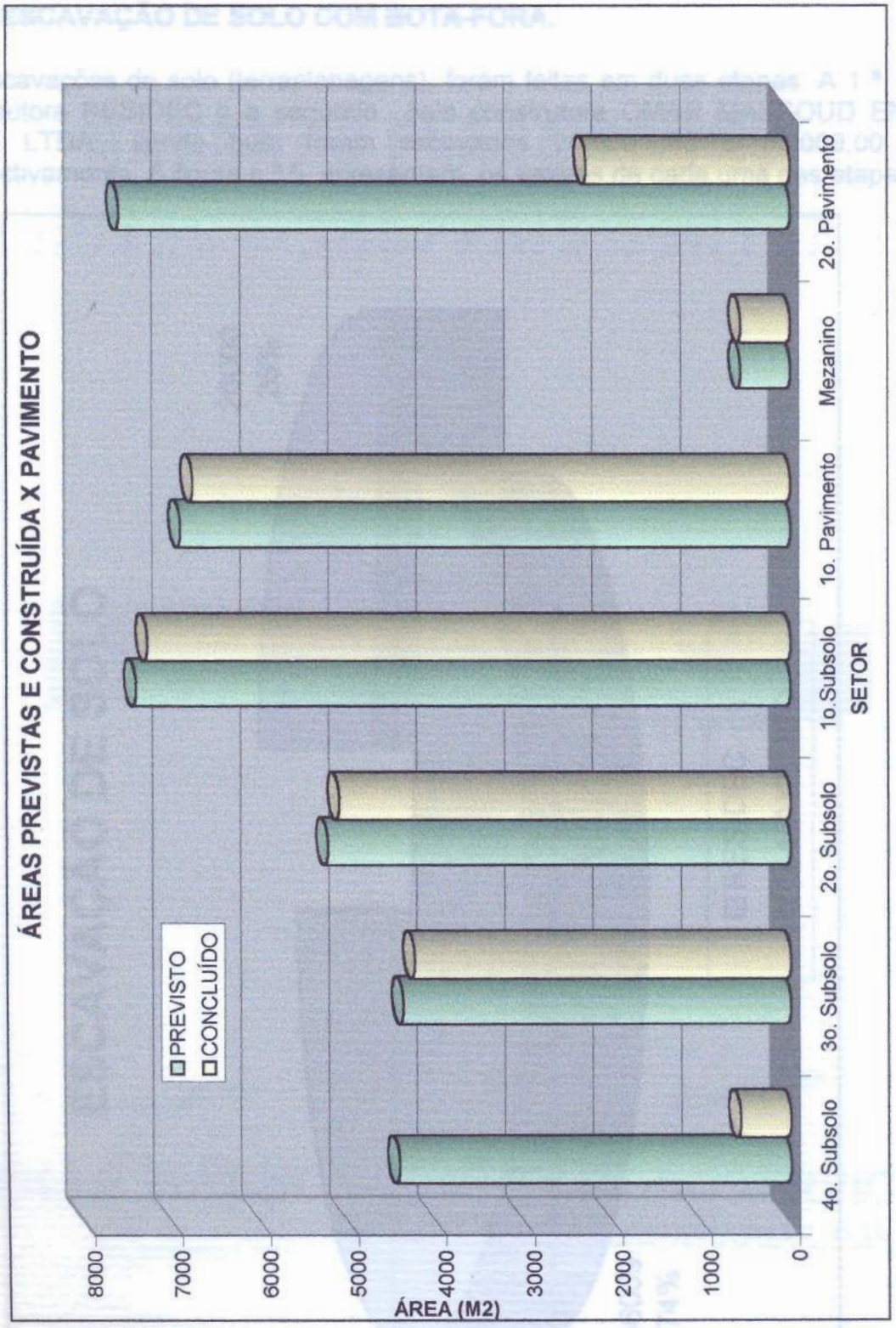


Figura n º 4 – Apresentação através de gráfico em forma de barras, para mostrar as áreas previstas e as áreas concluídas x pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

2.3 – ESCAVAÇÃO DE SOLO COM BOTA-FORA.

As escavações de solo (terraplanagens), foram feitas em duas etapas. A 1 ª pela construtora RESIDEC e a segunda pela construtora OMAR MAKSOUD ENG ª CIVIL LTDA., sendo que, foram escavados 20.000 m3 e 56.069,00 m3, respectivamente. A figura n º 5, apresentam os valores de cada uma das etapas.

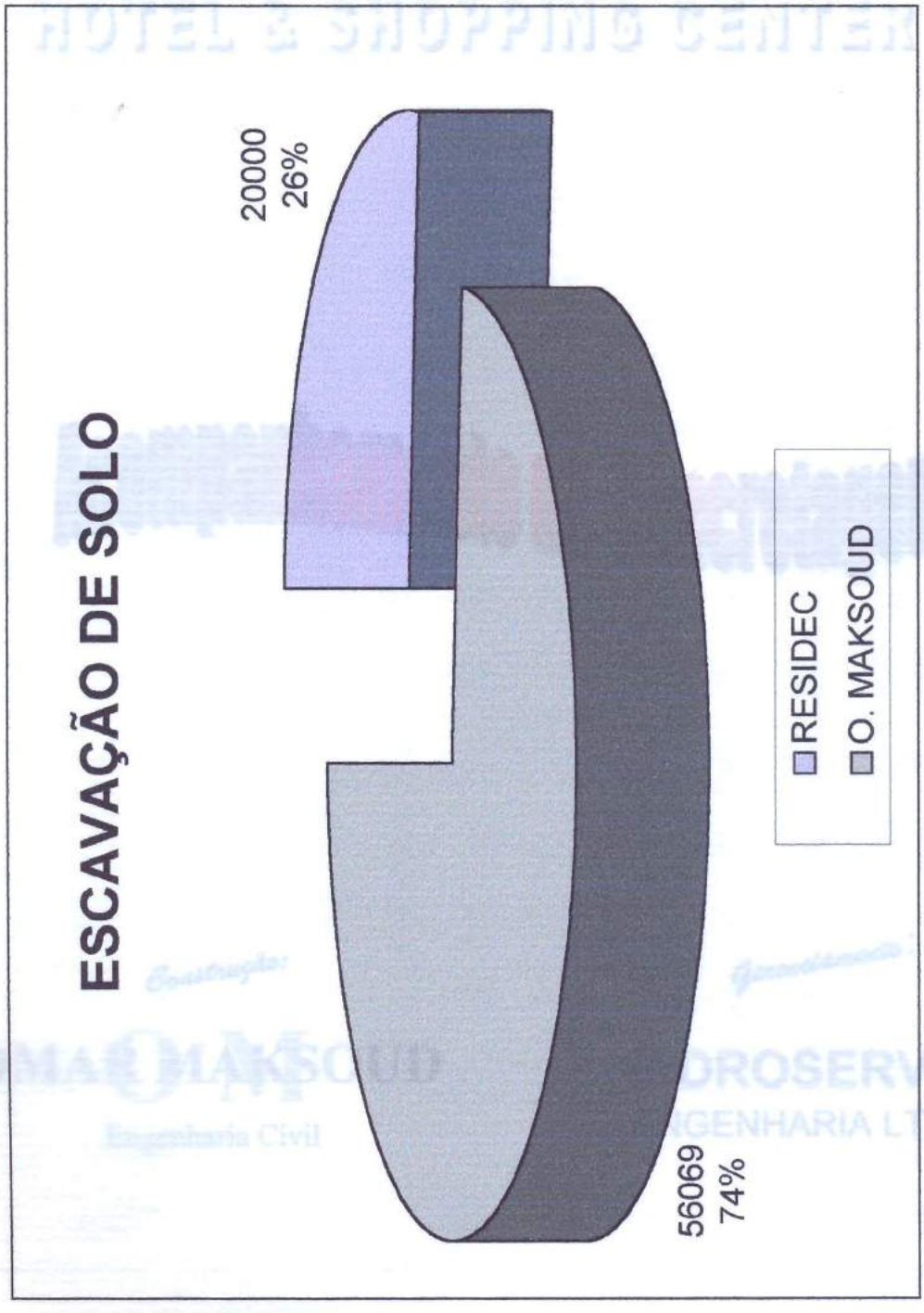


Figura n º 5 – Escavação de solo com bota-fora,, perfazendo um total de 76.069 m3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

Acompanhamento de Concretagem

Construção:

OMAR MAKSOUD

Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE

ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

3- Acompanhamento de Concretagem

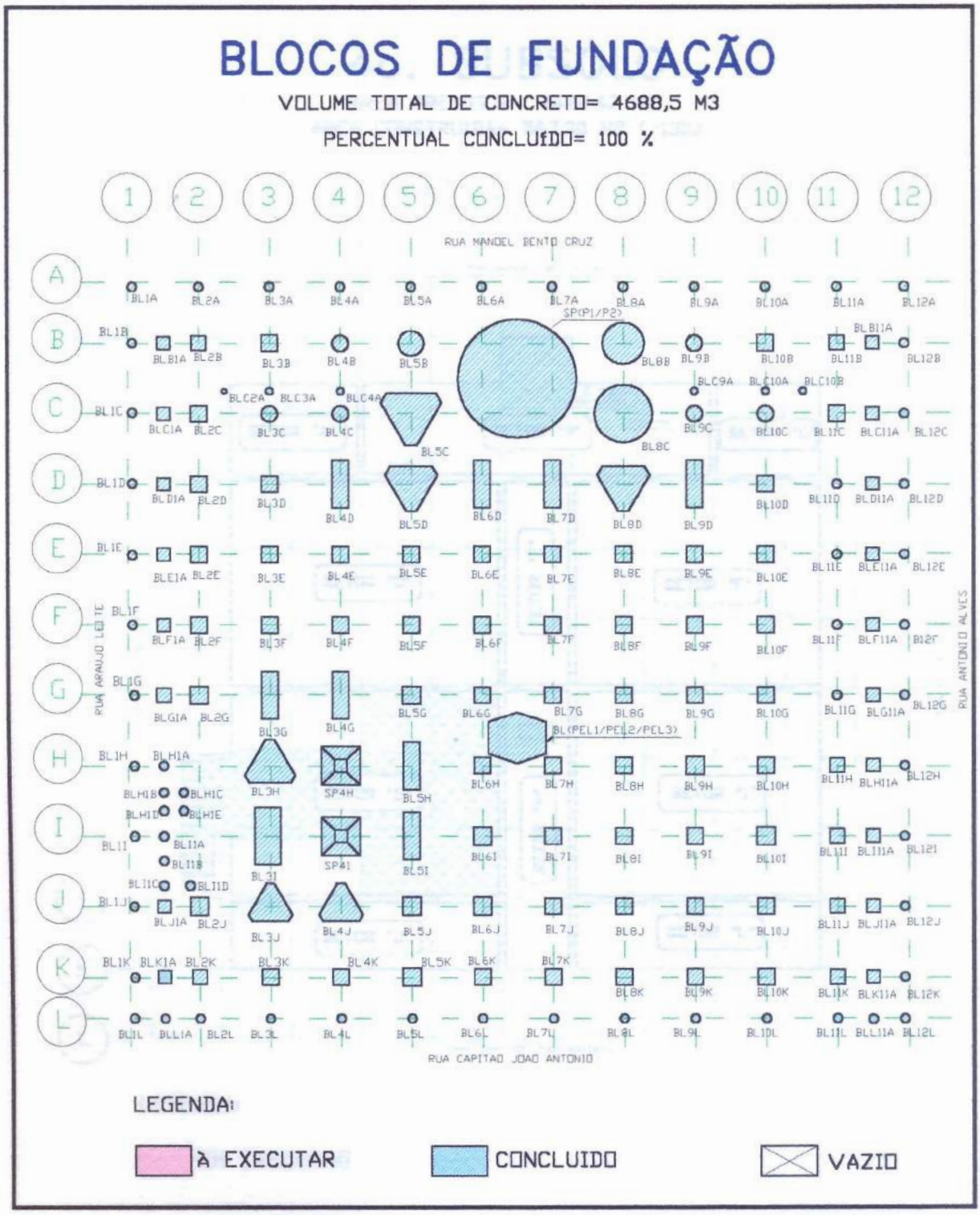


Figura n º 6 – Planta baixa dos Blocos de Fundação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

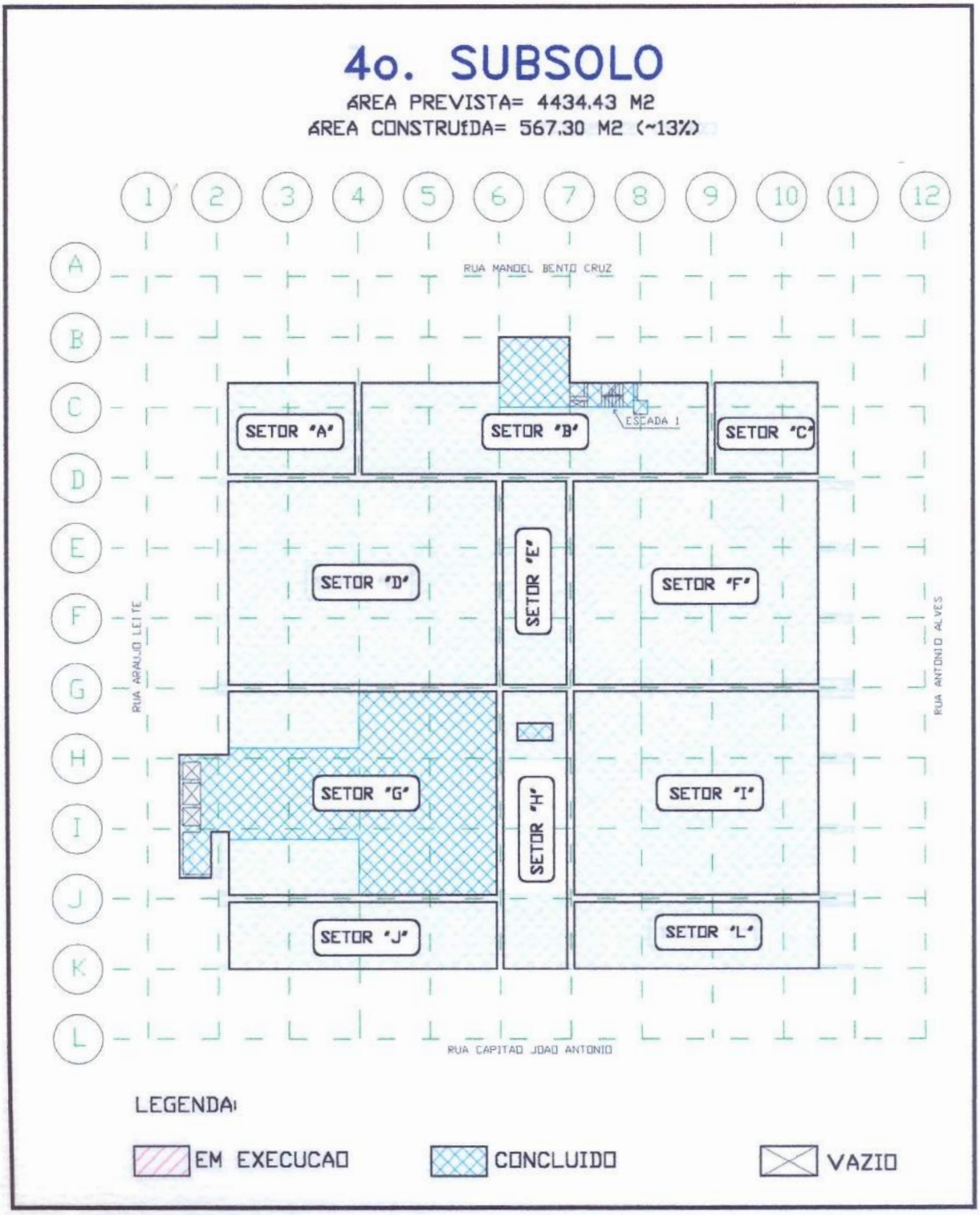


Figura n º 7 – Planta baixa do 4 º Subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

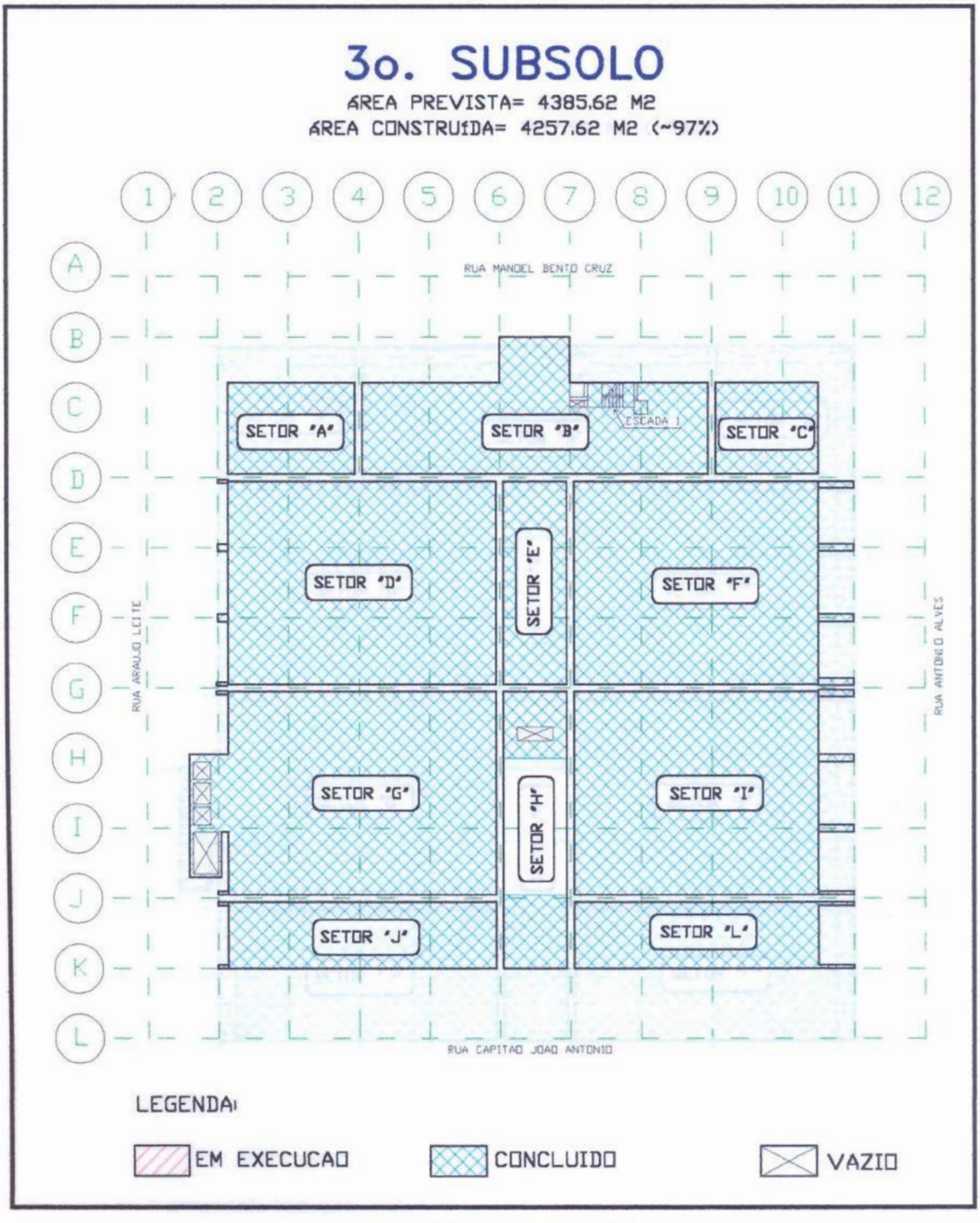


Figura n º 8 – Planta baixa do 3 º Subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

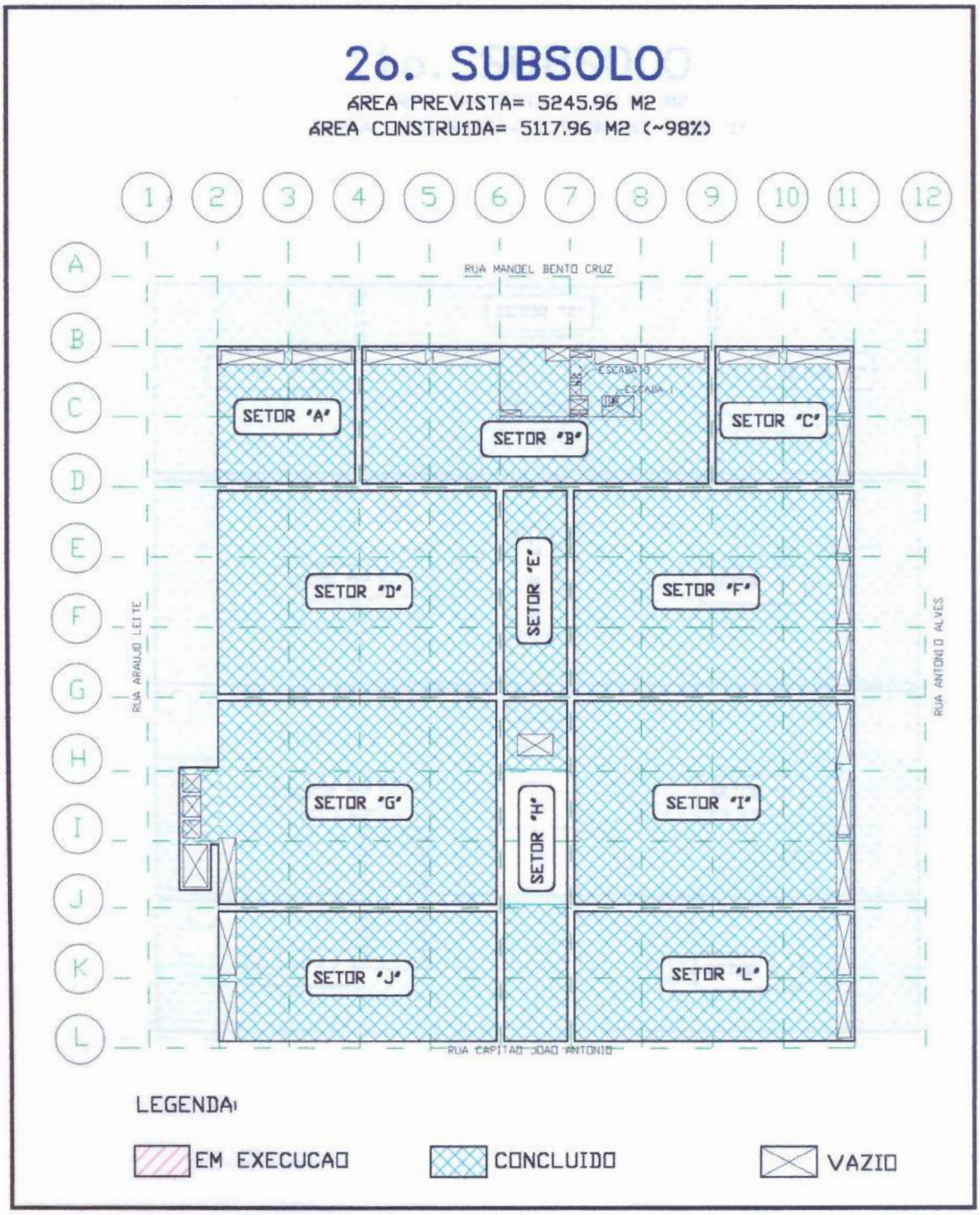


Figura n º 9 – Planta baixa do 2 º Subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

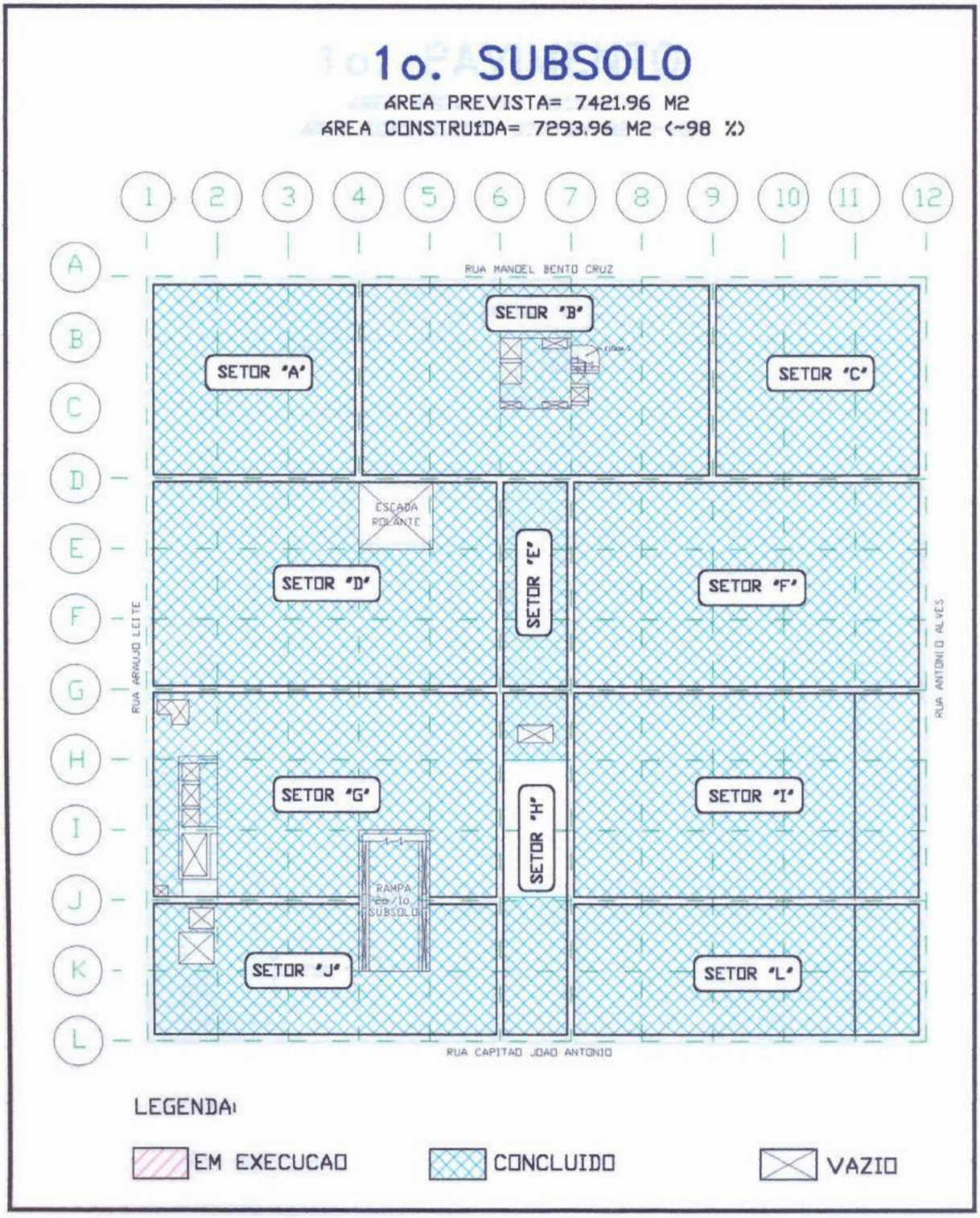


Figura n º 10 – Planta baixa do 1 º Subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

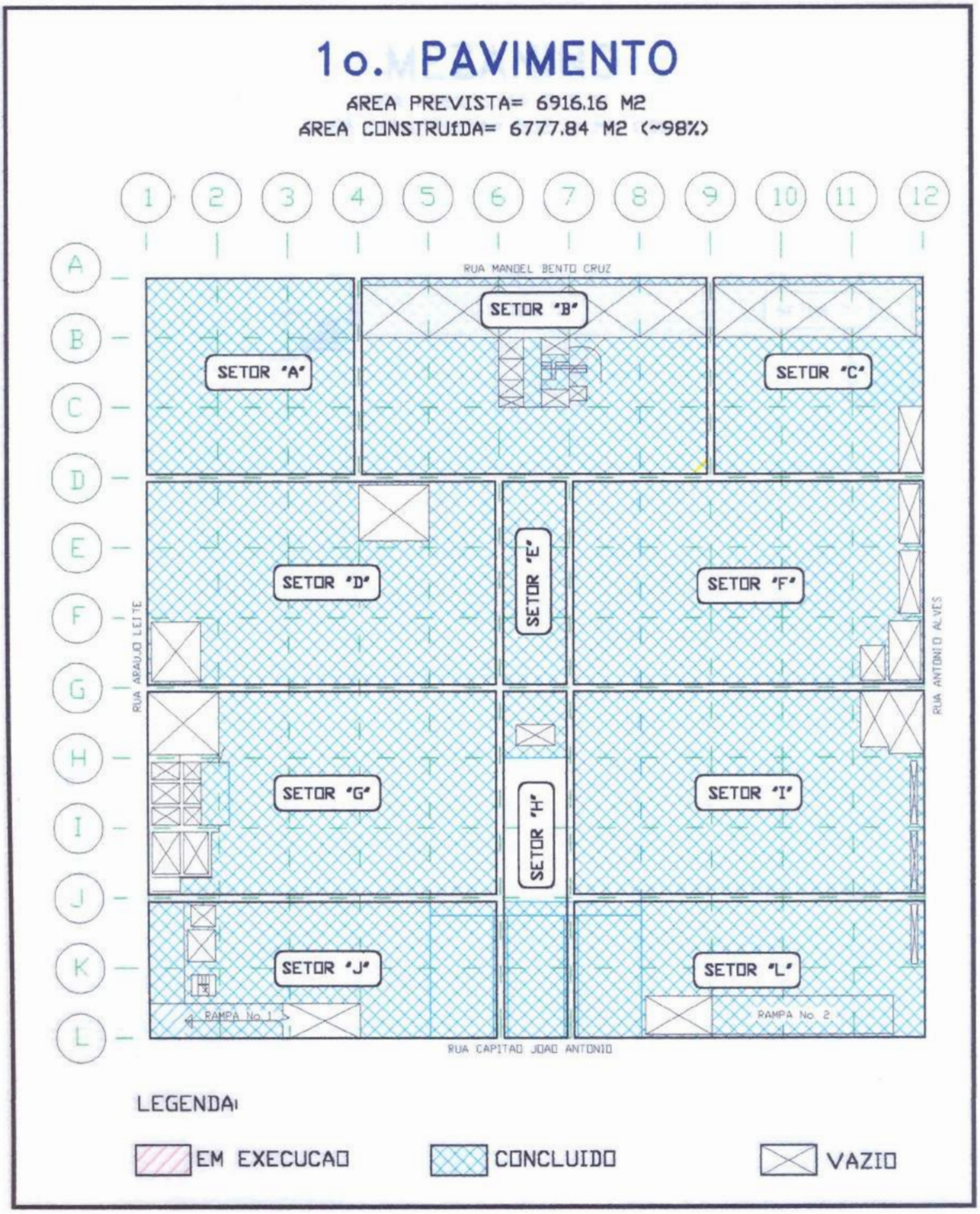


Figura n º 11 – Planta baixa do 1 º Pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

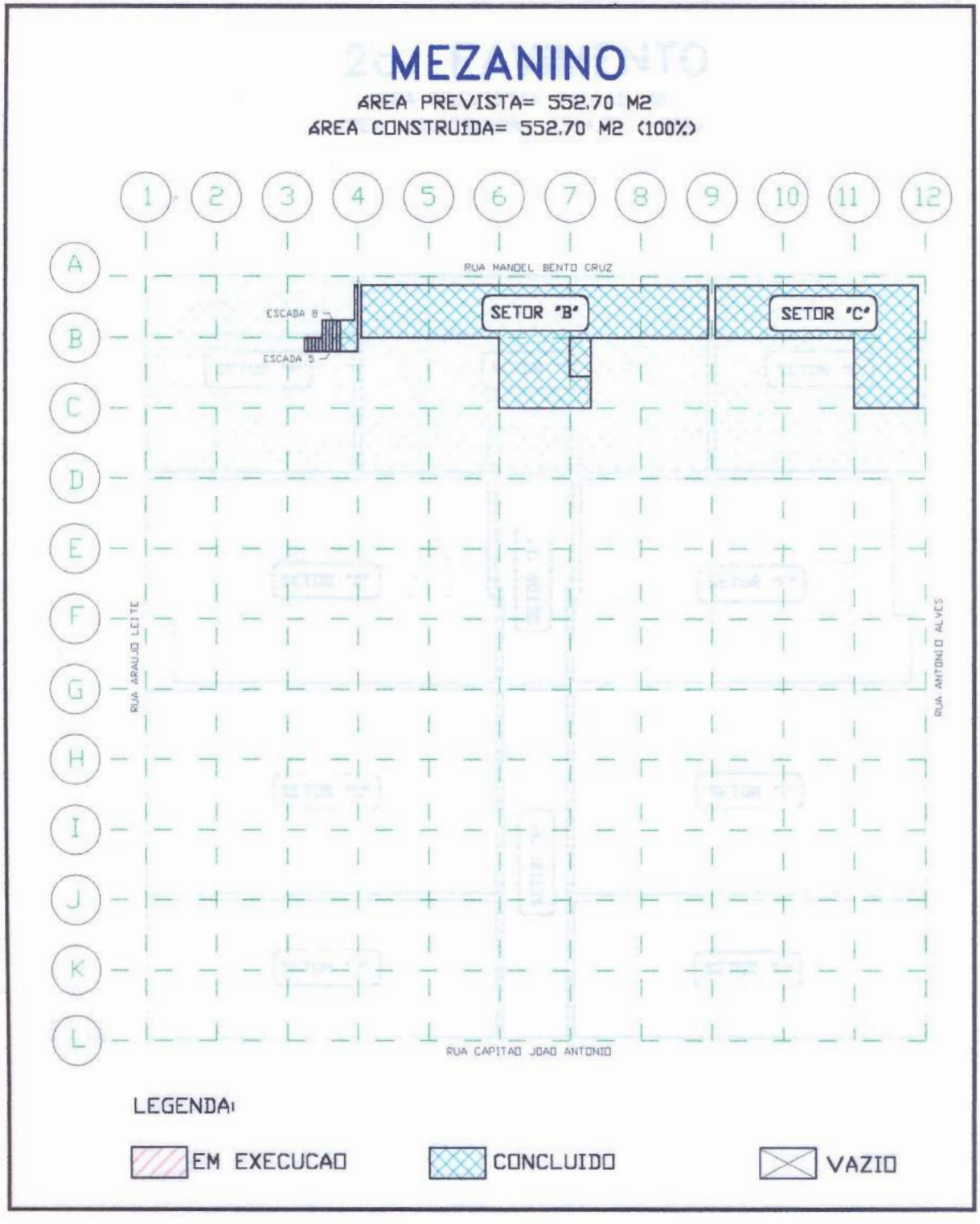


Figura n º 12 – Planta baixa do Mezanino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

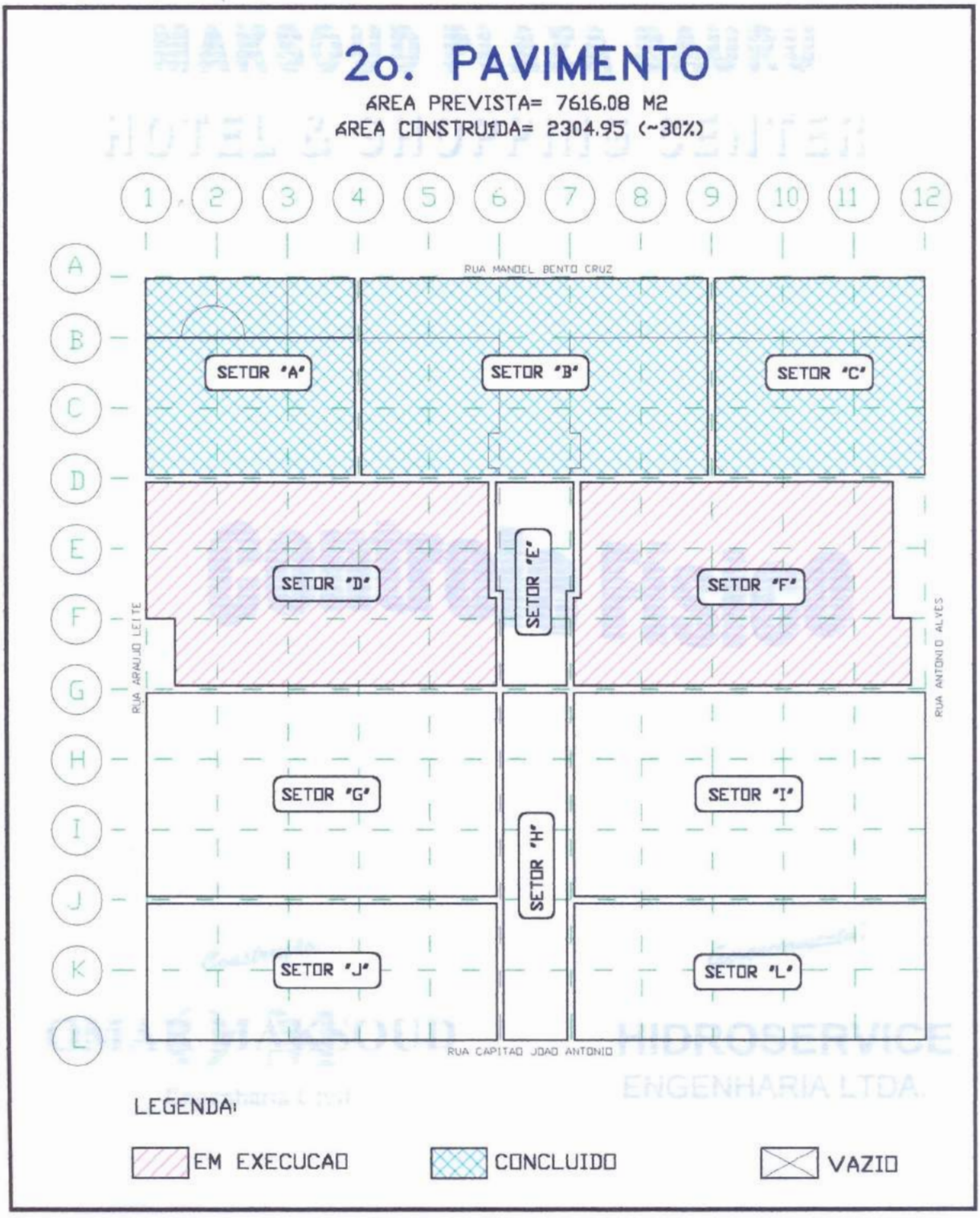


Figura n º 13 – Planta baixa do 2 º Pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

Controle Físico

Construção:

OMAR MAKSOUD

Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE

ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

4- Controle Físico

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
1	canteiro e acampamento (adotado 5% do total dos itens 2 e 11)	gl	1.0														
1.1	construções provissórias	m2		600.0													
1.2	custos fixos	btn		10220.0													
2	trabalho em terra e fundações																
2.1	movimento da terra																
2.1.1	escavação (inclusive carga e transporte)	m3	80000.0	48776.0	524.0			700.0	878.0	331.0	597.0	774.0	243.0	420.0			4467.0
2.1.1.1	escavação manual em taludes	m3		473.0			342.0	1018.0	620.0	186.0	253.0	463.0	511.0	201.0	172.0	170.0	3926.0
2.1.2	inspiração de talude	m2		9447.0													
2.1.3	chapisco do talude	m2		1740.0													
2.1.4	reaterro (berma)	m3	6500.0	1249.0													
2.1.5	Recomposição do pav. da R. Manuel Bento Cruz	m2															
2.2	Tubulões a céu aberto																
2.2.1	Escavações	m3	2717.0	3287.0								47.0					47.0
2.2.2	Escavações do Cachimbo	m3		404.0													
2.2.3	Concreto fck 15mPA (fornecimento e lançamento)	m3	2498.0	2090.0								5.5	5.5				11.0
2.2.4	Aco (fornecimento e lançamento)	kg	53028.0	66203.0								85.0	84.0				169.0
2.3	Tubulões de periferia																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
2.3.1	Tubulões																
2.3.1.1	Taxa de mobilização	gl	1.0	1.0													
2.3.1.2	Perfuração do fuste	m	2546.0	2650.0													
2.3.1.3	Concreto fck 15 MPa	m3	460.0	520.0													
2.3.1.4	Aço CA-50	kg	45720.0	52875.0													
2.3.1.5	Remoção do material escavado	m3	500.0	500.0													
2.3.2	Escavação adicional em substituiçao ao muro de arrimo do 4o.ss	m3	3710.0	5720.0													
2.3.3	Cortina de concreto para fechamento do vão entre os tubulões do 1o. e 3o. SS. (Parfície)																
2.3.3.1	Placas de concreto fck 18	m3		11.0	4.5												4.5
2.3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3								12.0	53.0	22.0		4.0	36.0	3.0	130.0
2.3.3.3	. Aço Ca-50	kg			275.0					679.0	3819.0	1968.0		310.0	2823.0	313.0	10187.0
2.3.3.4	. Formas planas	m2			250.0					79.0	333.0	170.0		20.0	270.0	23.0	1145.0
2.4	Blocos de concreto e topo do talude																
2.4.1	Escavação manual	m3	510.0	1472.0				80.0	160.0			51.0	5.0		20.0	22.0	338.0
2.4.2	. Chapisco do solo	m2	1500.0	1423.0													
2.4.3	. Concreto magro	m3	98.0														
2.4.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	408.0	891.0	14.5				64.0	58.0	7.0	25.0	7.0	1.0	8.0	8.0	192.5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495763.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
2.4.5	. Aço CA-50	kg	38000.0	114226.0	1860.0				4788.0	9788.0	407.0	1191.0	833.0	120.0	757.0	757.0	20501.0
2.4.6	. Formas planas	m2	400.0	64.0				44.0									44.0
2.5	. Reservatório enterrado																
2.5.1	. Escavação	m3		2251.0													
2.5.2	. Concreto magro	m3	18.5														
2.5.3	. Lastro de brita	m3		19.0													
2.5.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	334.0	329.0													
2.5.5	. Aço CA-50	kg	46400.0	63344.0													
2.5.6	. Formas planas	m2	1110.0	1230.0													
2.5.7	. Juntas fugenband tipo 0-12	m	26.0	26.0													
2.5.8	. Reaterro	m3	700.0	705.0													
2.6	. Poco do elevador - eixos b - c / 6 - 7																
2.6.1	. Taxa de mobilizaçao	gl		1.0													
2.6.2	. Escavação	m3		608.0													
2.6.3	. Chapispo	m2		271.0													
2.6.4	. Tirantes	un		29.0													
2.6.5	. Concreto projeto	m3		105.0													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
2.6.6	. Tela soldada	kg		1305.0													
2.6.7	. Concreto fck 18 MPa	m3		435.0													
2.6.8	. Aço CA-50	kg		83834.0													
2.6.9	. Formas planas	m2		1716.0													
2.6.10	. Reaterro	m3															
3	. Estruturas - ate o piso 4 - SHOPPING+HOTEL+ PREDIO																
3.1	4.o Subsolo (4.356 m2) - apenas piso p/ pavimento																
3.1.1	. Concreto magro	m3	26.0														
3.1.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	230.0														
3.1.3	. Aço CA-50	kg	6500.0														
3.2	3o Subsolo (4.930 m2)																
3.2.1	. Concreto magro	m3	21.0														
3.2.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	986.0	627.0							8.0	3.0	39.0		2.0		52.0
3.2.3	. Aço CA-50	kg	88350.0	84543.0							950.0	211.0	3500.0		515.0		5176.0
3.2.4	. Formas planas	m2	10000.0	5788.0							19.0	22.0	249.0		13.0		303.0
3.2.5	. Escoramento Ghtal	m3															
3.3	2.o Subsolo (6.530 m2)																

21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

Relatório de Obras

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
3.3.1	. Concreto magro	m3	36.0	7.0													
3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1306.0	1129.0									32.0		23.0	29.0	84.0
3.3.3	. Aço CA-50	kg	117650.0	86937.0									2935.0		2184.0	2279.0	7398.0
3.3.4	. Formas planas	m2	1303.0	8950.0									230.0		170.0	159.0	559.0
3.3.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.4	. 1o Subsolo (7.090 m2)																
3.4.1	. Concreto magro	m3	26.0														
3.4.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1418.0	982.0				88.0	68.0	21.0	27.0	45.0	49.0	13.0	95.0	67.0	473.0
3.4.3	. Aço CA-50	kg	127500.0	116617.0				10109.0	7657.0	1921.0	1753.0	5770.0	4901.0	1210.0	7741.0	6088.0	47168.0
3.4.4	. Formas planas	m2	14270.0	11458.0				567.0	511.0	131.0	242.0	369.0	405.0	125.0	724.0	495.0	3569.0
3.4.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.5	. Piso 1 (7.800 m2) setor A B C D I																
3.5.1	. Concreto magro	m2	64.0														
3.5.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1638.0	437.0		5.0				81.0	37.0						123.0
3.5.3	. Aço CA-50	kg	147500.0	66322.0		475.0				9255.0	3762.0						13492.0
3.5.4	. Formas planas	m2	16400.0	3592.0		22.0				564.0	267.0						853.0
3.5.5	. Escoramento Ghetal	m3															

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
3.6	. Mezanino Piso1 (1.930)																
3.6.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	270.0	132.0	14.0												14.0
3.6.2	. Aço CA-50	kg	24300.0	14740.0	1650.0												1650.0
3.6.3	. Formas planas	m2	2700.0	1608.0	64.0												64.0
3.6.4	. Escoramento Ghetal	m3															
3.7	. Piso 2 (7.800 m2) setor A B C																
3.7.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	1638.0		154.0	158.5	133.5	7.0									453.5
3.7.2	. Aço CA-50	kg	147500.0	21000.0	24438.0	24438.0	462.0										71712.0
3.7.3	. Formas planas	m2	16400.0		738.0	1068.0	598.0										
3.7.4	Escoramento Gethal	m3															
3.8	Mezanino Piso 2 (260 m2)																
3.8.1	Concreto fck 18 MPa	m3	39.0														
3.8.2	Aço CA-50	kg	3500.0														
3.8.3	formas planas	m2	400.0														
3.8.4	Escoramento Gethal	m3															
3.9	Piso 3 (7.540 m2)																
3.9.1	Concreto fck 18 MPa	m3	1583.0														

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/91	Jan/92	Fev/92	Mar/92	Abr/92	Mai/92	Jun/92	Jul/92	Ago/92	Set/92	Out/92	Nov/92	Dez/92	TOTAL 1992
3.9.2	Aço CA-50	kg	142500.0														
3.9.3	formas planas	m2	15800.0														
3.9.4	escoramento Gethal																
3.10	Piso 4 - eventos (6.520 m2)																
3.10.1	concreto fck 180 MPa	m3	1407.0														
3.10.2	aço CA-50	kg	126600.0														
3.10.3	formas planas	m2	14000.0														
3.10.4	escoramento gethal	m3															
4	muro de arrimo Rua Araujo Leite	m3															
4.1.1	lastro de concreto fck 11 MPa	m3													5.0		
4.1.2	concreto fck 18 MPa	m3														35.0	35.0
4.1.3	aço CA-50	kg														3156.0	3156.0
4.1.4	formas planas	m2														112.0	112.0
4.1.5	envelope dos tubos TELESP, fck 11 MPa	m3														15.0	15.0
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS - SANITARIAS																
11.1	execução de poço profundo	vb		27950.0													
13	SISTEMAS ELETRONICOS																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
1	canteiro e acampamento (adotado 5% do total dos itens 2 e 11)	gl	1.0														
1.1	construções provissórias	m2		600.0													
1.2	custos fixos	btn		102200.0													
2	trabalho em terra e fundações																
2.1	movimento da terra																
2.1.1	escavação (inclusive carga e transporte)	m3	80000.0	53243.0	535.0				2291.0								2826.0
2.1.1.1	escavação manual em taludes	m3		4399.0	97.				1762.0			770.					2629.0
2.1.2	inspiração de talude	m2		9447.0													
2.1.3	chapisco do talude	m2		1740.0													
2.1.4	reaterro (berma)	m3	6500.0	1249.0													
2.1.5	Recomposição do pav. da R. Manuel Bento Cruz	m2															
2.2	Tubulões a céu aberto																
2.2.1	Escavações	m3	2717.0	3334.0		5.0											5.0
2.2.2	Escavações do Cachimbo	m3		404.0													
2.2.3	Concreto fck 15mPA (fornecimento e lançamento)	m3	2498.0	2101.0		5.0											5.0
2.2.4	Aco (fornecimento e lançamento)	kg	53028.0	66375.0		297.0											297.0
2.3	Tubulões de periferia																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
2.3.1	Tubulões																
2.3.1.1	Taxa de mobilização	gl	1.0	1.0													
2.3.1.2	Perfuração do fuste	m	2546.0	2650.0													
2.3.1.3	Concreto fck 15 MPa	m3	460.0	520.0													
2.3.1.4	Aço CA-50	kg	47720.0	52875.0													
2.3.1.5	Remoção do material escavado	m3	500.0	500.0													
2.3.2	Escavação adicional em substituiçao ao muro de arrimo do 4o.ss	m3	3710.0	5720.0													
2.3.3	Cortina de concreto para fechamento do vão entre os tubulões do 1o. e 3o. SS. (Periferia)																
2.3.3.1	Placas de concreto fck 18	m3		15.5													
2.3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3		130.0	13.0	33.0	46.0	33.0					36.0	10.0			176.0
2.3.3.3	. Aço Ca-50	kg		10187.0	1135.0	3201.0	4462.0	3684.0					3708.0	950.0			17140.0
2.3.3.4	. Formas planas	m2		1145.0	79.0	226.0	315.0	260.0					252.0	67.0			1199.0
2.4	Blocos de concreto e topo do talude																
2.4.1	Escavação manual	m3	510.0	1810.0		5.0	2.0	5.0	36.0								48.0
2.4.2	. Chapisco do solo	m2	1500.0	1423.0													
2.4.3	. Concreto magro	m3	98.0														
2.4.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	408.0	1083.0		5.0	1.0	2.0	36.0	5.0	14.0				2.0	4.0	69.0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
2.4.5	. Aço CA-50	kg	38.000.0	134727.0		395.0	80.0	117.0	2113.0	515.0	1442.0				225.0	380.0	5267.0
2.4.6	. Formas planas	m2	400.0	108.0													
2.5	. Reservatório enterrado																
2.5.1	. Escavação	m3		2251.0													
2.5.2	. Concreto magro	m3	18.5														
2.5.3	. Lastro de brita	m3		19.0													
2.5.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	334.0	329.0													
2.5.5	. Aço CA-50	kg	46400.0	63344.0													
2.5.6	. Formas planas	m2	1110.0	1230.0													
2.5.7	. Juntas fugenband tipo 0-12	m	28.0	26.0													
2.5.8	. Reaterro	m3	700.0	705.0													
2.6	. Poco do elevador - eixos b - c / 6 - 7																
2.6.1	. Taxa de mobilizaçao	gl		1.0													
2.6.2	. Escavação	m3		608.0													
2.6.3	. Chapispo	m2		271.0													
2.6.4	. Tirantes	un		29.0													
2.6.5	. Concreto projeto	m3		105.0													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
2.6.6	. Tela soldada	kg		1305.0													
2.6.7	. Concreto fck 18 MPa	m3		435.0													
2.6.8	. Aço CA-50	kg		83834.0													
2.6.9	. Formas planas	m2		1716.0													
2.6.10	. Reaterro	m3															
3	. Estruturas - ate o piso 4 - SHOPPING+HOTEL+ PREDIO																
3.1	4.o Subsolo (4.356 m2) - apenas piso p/ pavimento																
3.1.1	. Concreto magro	m3	26.0														
3.1.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	130.0														
3.1.3	. Aço CA-50	kg	6500.0														
3.2	3o Subsolo (4.930 m2)																
3.2.1	. Concreto magro	m3	21.0														
3.2.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	986.0	679.0	22.0	3.0				53.0		14.0				124.0	216.0
3.2.3	. Aço CA-50	kg	68350.0	89719.0	1935.0	386.0				5460.0		1440.0				13585.0	22806.0
3.2.4	. Formas planas	m2	10000.0	6071.0	153.0	21.0				370.0		98.0				988.0	1630.0
3.2.5	. Escoramento Ghtal	m3															
3.3	2.o Subsolo (6.530 m2)																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
3.3.1	. Concreto magro	m3	36.0	7.0													
3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1306.0	1213.0	50.0	7.0				58.0	9.0	70.0					194.0
3.3.3	. Aço CA-50	kg	117650.0	94335.0	4381.0	638.0				5970.0	930.0	7210.0					19129.0
3.3.4	. Formas planas	m2	13030.0	9509.0	351.0	50.0				406.0	63.0	490.0					1360.0
3.3.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.4	. 1o Subsolo (7.090 m2)																
3.4.1	. Concreto magro	m3	26.0														
3.4.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1418.0	1455.0	40.0	9.0	26.0	6.0		9.0	143.0	20.0					252.0
3.4.3	. Aço CA-50	kg	127500.0	163785.0	3791.0	704.0	2270.0	440.0		930.0	14730.0	2060.0					24925.0
3.4.4	. Formas planas	m2	14270.0	15027.0	501.0	64.0	177.0	34.0		80.0	1002.0	140.0					1998.0
3.4.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.5	. Piso 1 (7.800 m2) setor A B C D I																
3.5.1	. Concreto magro	m2	64.0														
3.5.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1638.0	560.0	5.0	30.0	58.0	80.0	11.0	6.0		54.0	80.0	148.0	116.0	4.0	592.0
3.5.3	. Aço CA-50	kg	147500.0	79824.0	325.0	3655.0	5684.0	7712.0	1078.0	620.0		5560.0	9270.0	17760.0	15210.0	420.0	67294.0
3.5.4	. Formas planas	m2	16400.0	4445.0	35.0	220.0	422.0	582.0	80.0	42.0		378.0	630.0	1332.0	1287.0	38.0	5046.0
3.5.5	. Escoramento Ghetal	m3															

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
3.6	. Mezanino Piso1 (1.930)																
3.6.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	270.0	146.0													
3.6.2	. Aço CA-50	kg	24300.0	16390.0													
3.6.3	. Formas planas	m2	2700.0	1672.0													
3.6.4	. Escoramento Ghetal	m3															
3.7	. Piso 2 (7.800 m2) setor A B C																
3.7.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	1638.0	453.5													
3.7.2	. Aço CA-50	kg	147500.0	92712.0													
3.7.3	. Formas planas	m2	16400.0	2451.0													
3.7.4	Escoramento Gethal	m3															
3.8	Mezanino Piso 2 (260 m2)																
3.8.1	Concreto fck 18 MPa	m3	39.0														
3.8.2	Aço CA-50	kg	3500.0														
3.8.3	formas planas	m2	400.0														
3.8.4	Escoramento Gethal	m3															
3.9	Piso 3 (7.540 m2)																
3.9.1	Concreto fck 18 MPa	m3	1583.0														

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO	Jan/93	Fev/93	Mar/93	Abr/93	Mai/93	Jun/93	Jul/93	Ago/93	Set/93	Out/93	Nov/93	Dez/93	TOTAL 1993
3.9.2	Aço CA-50	kg	142500.0														
3.9.3	formas planas	m2	15800.0														
3.9.4	escoramento Gethal																
3.10	Piso 4 - eventos (6.520 m2)																
3.10.1	concreto fck 180 MPa	m3	1407.0														
3.10.2	aço CA-50	kg	126600.0														
3.10.3	formas planas	m2	14000.0														
3.10.4	escoramento gethal	m3															
4	muro de arrimo Rua Araujo Leite	m3															
4.1.1	lastro de concreto fck 11 MPa	m3		5.0													
4.1.2	concreto fck 18 MPa	m3		35.0													
4.1.3	aço CA-50	kg		3156.0													
4.1.4	formas planas	m2		112.0													
4.1.5	envelope dos tubos TELESP, fck 11 MPa	m3		15.0													
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS - SANITARIAS																
11.1	execução de poço profundo	vb		27950.0													
13	SISTEMAS ELETRONICOS																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
1	canteiro e acampamento (adotado 5% do total dos itens 2 e 11)	gl	1,00														0,00
1.1	construções provissórias	m2		600,00													0,00
1.2	custos fixos	btn		102.200,00													0,00
2	trabalho em terra e fundações																0,00
2.1	movimento da terra																0,00
2.1.1	escavação (inclusive carga e transporte)	m3	80.000,00	56.069,00													0,00
2.1.1.1	escavação manual em taludes	m3		7.028,00			30,00	440,00									470,00
2.1.2	inspiração de talude	m2		9.447,00													0,00
2.1.3	chapisco do talude	m2		1.740,00		17,00	30,00	37,00									84,00
2.1.4	reaterro (berma)	m3	6.500,00	1.249,00													0,00
2.1.5	Recomposição do pav. da R. Manuel Bento Cruz	m2															0,00
2.2	Tubulões a céu aberto																0,00
2.2.1	Escavações	m3	2.717,00	3.357,00					16,50								16,50
2.2.2	Escavações do Cachimbo	m3		404,00													0,00
2.2.3	Concreto fck 15mPA (fornecimento e lançamento)	m3	2.498,00	2.106,00					16,50								16,50
2.2.4	Aco (fornecimento e lançamento)	kg	53.028,00	66.669,00	66669.0				529,50								529,50
2.3	Tubulões de periferia																0,00

32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
2.3.1	Tubulões																0,00
2.3.1.1	Taxa de mobilização	gl	1,00	1,00													0,00
2.3.1.2	Perfuração do fuste	m	2.546,00	2.650,00													0,00
2.3.1.3	Concreto fck 15 MPa	m3	460,00	520,00													0,00
2.3.1.4	Aço CA-50	kg	45.720,00	52.875,00													0,00
2.3.1.5	Remoção do material escavado	m3	500,00	500,00													0,00
2.3.2	Escavação adicional em substituiçao ao muro de arrimo do 4o.ss	m3	3.710,00	5.720,00													0,00
2.3.3	Cortina de concreto para fechamento do vão entre os tubulões do 1o. e 3o. SS. (Periferia)																0,00
2.3.3.1	Placas de concreto fck 18	m3		15,50													0,00
2.3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3		306,00													0,00
2.3.3.3	. Aço Ca-50	kg		27.327,00													0,00
2.3.3.4	. Formas planas	m2		2.344,00													0,00
2.4	Blocos de concreto e topo do talude																0,00
2.4.1	Escavação manual	m3	510,00	1.858,00													0,00
2.4.2	. Chapisco do solo	m2	1.500,00	1.423,00													0,00
2.4.3	. Concreto magro	m3	98,00														0,00
2.4.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	408,00	1.152,00													0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
2.4.5	. Aço CA-50	kg	38.000,00	139.994,00													0,00
2.4.6	. Formas planas	m2	400,00	108,00													0,00
2.5	. Reservatório enterrado																0,00
2.5.1	. Escavação	m3		2.251,00													0,00
2.5.2	. Concreto magro	m3	18,50														0,00
2.5.3	. Lastro de brita	m3		19,00													0,00
2.5.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	334,00	329,00					27,00	43,50							70,50
2.5.5	. Aço CA-50	kg	46.400,00	63.334,00					3.433,00	4.875,00							8.308,00
2.5.6	. Formas planas	m2	1.110,00	1.230,00					434,00	434,00							868,00
2.5.7	. Juntas fugenband tipo 0-12	m	26,00	26,00													0,00
2.5.8	. Reaterro	m3	700,00	705,00													0,00
2.6	. Poco do elevador - eixos b - c / 6 - 7																0,00
2.6.1	. Taxa de mobilizaçao	gl		1,00													0,00
2.6.2	. Escavação	m3		608,00													0,00
2.6.3	. Chapispo	m2		271,00													0,00
2.6.4	. Tirantes	un		29,00													0,00
2.6.5	. Concreto projeto	m3		105,00													0,00

34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
2.6.6	. Tela soldada	kg		1.305,00													0,00
2.6.7	. Concreto fck 18 MPa	m3		435,00					17,50								17,50
2.6.8	. Aço CA-50	kg		83.834,00					2.132,50								2.132,50
2.6.9	. Formas planas	m2		1.716,00					148,00								148,00
2.6.10	. Reaterro	m3															0,00
3	. Estruturas - ate o piso 4 - SHOPPING+HOTEL+ PREDIO																0,00
3.1	4.o Subsolo (4.356 m2) - apenas piso p/ pavimento																0,00
3.1.1	. Concreto magro	m3	26,00														0,00
3.1.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	130,00								2,00						2,00
3.1.3	. Aço CA-50	kg	6.500,00								210,00						210,00
3.2	3o Subsolo (4.930 m2)																0,00
3.2.1	. Concreto magro	m3	21,00														0,00
3.2.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	986,00	895,00					10,00	10,00	76,50						96,50
3.2.3	. Aço CA-50	kg	88.350,00	112.525,00					1.105,00	1.170,00	8.415,00						10.690,00
3.2.4	. Formas planas	m2	10.000,00	7.701,00					81,00	83,00	612,00						776,00
3.2.5	. Escoramento Ghtal	m3															0,00
3.3	2.o Subsolo (6.530 m2)																0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
3.3.1	. Concreto magro	m3	36,00	7,00													0,00
3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.306,00	1.407,00				16,50		15,50		8,00		36,00			76,00
3.3.3	. Aço CA-50	kg	117.650,00	113.464,00				2.079,00		1.705,00		88,00		3.780,00			7.652,00
3.3.4	. Formas planas	m2	13.030,00	10.869,00				105,00		108,50		60,50		288,00			562,00
3.3.5	. Escoramento Ghetal	m3															0,00
3.4	. 1o Subsolo (7.090 m2)																0,00
3.4.1	. Concreto magro	m3	26,00														0,00
3.4.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.418,00	1.707,00	3,00	1,50	6,50	6,00			8,00	44,00		35,50			104,50
3.4.3	. Aço CA-50	kg	127.500,00	188.710,00	312,00	156,00	676,00	624,00			880,00	4.060,00		3.760,00			10.468,00
3.4.4	. Formas planas	m2	14.270,00	17.025,00	22,00	11,00	46,80	43,00			60,50	347,50		277,00			807,80
3.4.5	. Escoramento Ghetal	m3															0,00
3.5	. Piso 1 (7.800 m2) setor A B C D I																0,00
3.5.1	. Concreto magro	m2	64,00														0,00
3.5.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.638,00	1.152,00	167,50	171,00	249,00	47,00	24,50		48,00	49,00		39,00			795,00
3.5.3	. Aço CA-50	kg	147.500,00	147.118,00	17.870,00	18.098,00	26.791,00	5.123,00	3.064,50		5.260,00	5.370,00		3.820,00			85.416,50
3.5.4	. Formas planas	m2	16.400,00	9.491,00	1.267,00	1.306,00	1.914,70	371,30	196,00		364,50	372,00		276,00			6.057,50
3.5.5	. Escoramento Ghetal	m3															0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
3.6	. Mezanino Piso1 (1.930)																0,00
3.6.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	270,00	146,00													0,00
3.6.2	. Aço CA-50	kg	24.300,00	16.390,00													0,00
3.6.3	. Formas planas	m2	2.700,00	1.672,00													0,00
3.6.4	. Escoramento Ghetal	m3															0,00
3.7	. Piso 2 (7.800 m2) setor A B C														55,00	118,0	173,00
3.7.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.638,00	453,00											44,00	12.390,0	12.434,00
3.7.2	. Aço CA-50	kg	147.500,00	92.712,00											470,00	944,0	1.414,00
3.7.3	. Formas planas	m2	16.400,00	2.451,00													0,00
3.7.4	Escoramento Gethal	m3															0,00
3.8	Mezanino Piso 2 (260 m2)																0,00
3.8.1	Concreto fck 18 MPa	m3	39,00														0,00
3.8.2	Aço CA-50	kg	3.500,00														0,00
3.8.3	formas planas	m2	400,00														0,00
3.8.4	Escoramento Gethal	m3															0,00
3.9	Piso 3 (7.540 m2)																0,00
3.9.1	Concreto fck 18 MPa	m3	1.583,00														0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/93	Jan-94	Fev-94	Mar-94	Abr-94	Mai-94	Jun-94	Jul-94	Ago-94	Set-94	Out-94	Nov-94	Dez-94	TOTAL 1994
3.9.2	Aço CA-50	kg	142.500,00														0,00
3.9.3	formas planas	m2	15.800,00														0,00
3.9.4	escoramento Gethal																0,00
3.10	Piso 4 - eventos (6.520 m2)																0,00
3.10.1	concreto fck 180 MPa	m3	1.407,00														0,00
3.10.2	aço CA-50	kg	126.600,00														0,00
3.10.3	formas planas	m2	14.000,00														0,00
3.10.4	escoramento gethal	m3															0,00
4	muro de arrimo Rua Araujo Leite	m3															0,00
4.1.1	lastro de concreto fck 11 MPa	m3		5,00													0,00
4.1.2	concreto fck 18 MPa	m3		35,00													0,00
4.1.3	aço CA-50	kg		3.158,00													0,00
4.1.4	formas planas	m2		112,00													0,00
4.1.5	envelope dos tubos TELESP, fck 11 MPa	m3		15,00													0,00
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS - SANITARIAS																0,00
11.1	execução de poço profundo	vb		27.950,00													0,00
13.1	aquisição de linhas telefônicas da TELESP	vb		21.123,00													0,00

38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
1	canteiro e acampamento (adotado 5% do total dos itens 2 e 11)	gl	1,00														
1.1	construções provissórias	m2		600,00													
1.2	custos fixos	btn		102.200,00													
2	trabalho em terra e fundações																
2.1	movimento da terra																
2.1.1	escavação (inclusive carga e transporte)	m3	80.000,00	56.069,00													
2.1.1.1	escavação manual em taludes	m3		7.498,00													
2.1.2	inspiração de talude	m2		9.447,00													
2.1.3	chapisco do talude	m2		1.824,00													
2.1.4	reaterro (berma)	m3	6.500,00	1.249,00													
2.1.5	Recomposição do pav. da R. Manuel Bento Cruz	m2															
2.2	Tubulões a céu aberto																
2.2.1	Escavações	m3	2.717,00	3.373,50													
2.2.2	Escavações do Cachimbo	m3		404,00													
2.2.3	Concreto fck 15mPA (fornecimento e lançamento)	m3	2.498,00	2.122,50													
2.2.4	Aco (fornecimento e lançamento)	kg	53.028,00	67.198,50													
2.3	Tubulões de periferia																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
2.3.1	Tubulões																
2.3.1.1	Taxa de mobilização	gl	1,00	1,00													
2.3.1.2	Perfuração do fuste	m	2.546,00	2.650,00													
2.3.1.3	Concreto fck 15 MPa	m3	460,00	520,00													
2.3.1.4	Aço CA-50	kg	45.720,00	52.875,00													
2.3.1.5	Remoção do material escavado	m3	500,00	500,00													
2.3.2	Escavação adicional em substituiçao ao muro de arrimo do 4o.ss	m3	3.710,00	5.720,00													
2.3.3	Cortina de concreto para fechamento do vão entre os tubulões do 1o. e 3o. SS. (Periferia)																
2.3.3.1	Placas de concreto fck 18	m3		15,50													
2.3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3		306,00													
2.3.3.3	. Aço Ca-50	kg		27.327,00													
2.3.3.4	. Formas planas	m2		2.344,00													
2.4	Blocos de concreto e topo do talude																
2.4.1	Escavação manual	m3	510,00	1.858,00													
2.4.2	. Chapisco do solo	m2	1.500,00	1.423,00													
2.4.3	. Concreto magro	m3	98,00														
2.4.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	408,00	1.152,00													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
2.4.5	. Aço CA-50	kg	38.000,00	139.994,00													
2.4.6	. Formas planas	m2	400,00	108,00													
2.5	. Reservatório enterrado																
2.5.1	. Escavação	m3		2.251,00													
2.5.2	. Concreto magro	m3	18,50														
2.5.3	. Lastro de brita	m3		19,00													
2.5.4	. Concreto fck 18 MPa	m3	334,00	399,50													
2.5.5	. Aço CA-50	kg	46.400,00	71.642,00													
2.5.6	. Formas planas	m2	1.110,00	2.098,00													
2.5.7	. Juntas fugenband tipo 0-12	m	26,00	26,00													
2.5.8	. Reaterro	m3	700,00	705,00													
2.6	. Poco do elevador - eixos b - c / 6 - 7																
2.6.1	. Taxa de mobilizaçao	gl		1,00													
2.6.2	. Escavação	m3		608,00													
2.6.3	. Chapispo	m2		271,00													
2.6.4	. Tirantes	un		29,00													
2.6.5	. Concreto projeto	m3		105,00													

41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

Relatório de Obras

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
2.6.6	. Tela soldada	kg		1.305,00													
2.6.7	. Concreto fck 18 MPa	m3		452,50													
2.6.8	. Aço CA-50	kg		85.966,50													
2.6.9	. Formas planas	m2		1.864,00													
2.6.10	. Reaterro	m3															
3	. Estruturas - ate o piso 4 - SHOPPING+HOTEL+ PREDIO																
3.1	4.o Subsolo (4.356 m2) - apenas piso p/ pavimento																
3.1.1	. Concreto magro	m3	26,00														
3.1.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	130,00	2,00													
3.1.3	. Aço CA-50	kg	6.500,00	210,00													
3.2	3o Subsolo (4.930 m2)																
3.2.1	. Concreto magro	m3	21,00														
3.2.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	988,00	991,50					16,00								16,00
3.2.3	. Aço CA-50	kg	88.350,00	123.215,00					1.760,00								1.760,00
3.2.4	. Formas planas	m2	10.000,00	8.477,00					128,00								128,00
3.2.5	. Escoramento Ghtal	m3															
3.3	2.o Subsolo (6.530 m2)																

42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU
HOTEL & SHOPPING CENTER

Relatório de Obras

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
3.3.1	. Concreto magro	m3	36,00	7,00													
3.3.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.306,00	1.483,00						15,50							15,50
3.3.3	. Aço CA-50	kg	117.650,00	121.116,00						1.705,00							1.705,00
3.3.4	. Formas planas	m2	13.030,00	11.431,00						124,00							124,00
3.3.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.4	. 1o Subsolo (7.090 m2)																
3.4.1	. Concreto magro	m3	26,00														
3.4.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.418,00	1.811,50							16,00						16,00
3.4.3	. Aço CA-50	kg	127.500,00	199.178,00							1.760,00						1.760,00
3.4.4	. Formas planas	m2	14.270,00	17.832,80							128,00						128,00
3.4.5	. Escoramento Ghetal	m3															
3.5	. Piso 1 (7.800 m2) setor A B C D I																
3.5.1	. Concreto magro	m2	64,00														
3.5.2	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.638,00	1.947,00				9,50				61,50					71,00
3.5.3	. Aço CA-50	kg	147.500,00	232.534,50				1.045,00				6.457,50					7.502,50
3.5.4	. Formas planas	m2	16.400,00	15.558,50				76,00				492,00					568,00
3.5.5	. Escoramento Ghetal	m3															

43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
3.6	. Mezanino Piso1 (1.930)																
3.6.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	270,00	146,00													
3.6.2	. Aço CA-50	kg	24.300,00	16.390,00													
3.6.3	. Formas planas	m2	2.700,00	1.672,00													
3.6.4	. Escoramento Ghetal	m3															
3.7	. Piso 2 (7.800 m2) setor A B C			173,00													
3.7.1	. Concreto fck 18 MPa	m3	1.638,00	12.887,00	81,50	60,50	34,00	73,00	62,00								311,00
3.7.2	. Aço CA-50	kg	147.500,00	94.126,00	8.965,00	6.655,00	3.740,00	8.030,00	6.820,00								34.210,00
3.7.3	. Formas planas	m2	16.400,00	2.451,00	652,00	484,00	272,00	584,00	496,00								2.488,00
3.7.4	Escoramento Gethal	m3															
3.8	Mezanino Piso 2 (260 m2)																
3.8.1	Concreto fck 18 MPa	m3	39,00														
3.8.2	Aço CA-50	kg	3.500,00														
3.8.3	formas planas	m2	400,00														
3.8.4	Escoramento Gethal	m3															
3.9	Piso 3 (7.540 m2)																
3.9.1	Concreto fck 18 MPa	m3	1.583,00														

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	PREVISTO	REALIZADO ATÉ DEZ/94	Jan-95	Fev-95	Mar-95	Abr-95	Mai-95	Jun-95	Jul-95	Ago-95	Set-95	Out-95	Nov-95	Dez-95	TOTAL 1995
3.9.2	Aço CA-50	kg	142.500,00														
3.9.3	formas planas	m2	15.800,00														
3.9.4	escoramento Gethal																
3.10	Piso 4 - eventos (6.520 m2)																
3.10.1	concreto fck 180 MPa	m3	1.407,00														
3.10.2	aço CA-50	kg	126.600,00														
3.10.3	formas planas	m2	14.000,00														
3.10.4	escoramento gethal	m3															
4	muro de arrimo Rua Araujo Leite	m3															
4.1.1	lastro de concreto fck 11 MPa	m3		5,00													
4.1.2	concreto fck 18 MPa	m3		35,00													
4.1.3	aço CA-50	kg		3.158,00													
4.1.4	formas planas	m2		112,00													
4.1.5	envelope dos tubos TELESP, fck 11 MPa	m3		15,00													
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS - SANITARIAS																
11.1	execução de poço profundo	vb		27.950,00													
13.1	aquisição de linhas telefônicas da TELESP	vb		21.123,00													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAKSOUD PLAZA BAURU

HOTEL & SHOPPING CENTER

Fotografias

Construção:

OMAR MAKSOUD

Engenharia Civil

Gerenciamento:

HIDROSERVICE

ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

5- FOTOGRAFIAS

A seguir, apresentaremos uma seqüência de fotografias, que visam mostrar as diversas etapas de serviços e progresso das obras do Maksoud Plaza Bauru Hotel & Shopping Center.

NOVEMBRO DE 1989

Foto 01 – Detalhe dos serviços de terraplanagens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

JANEIRO DE 1990

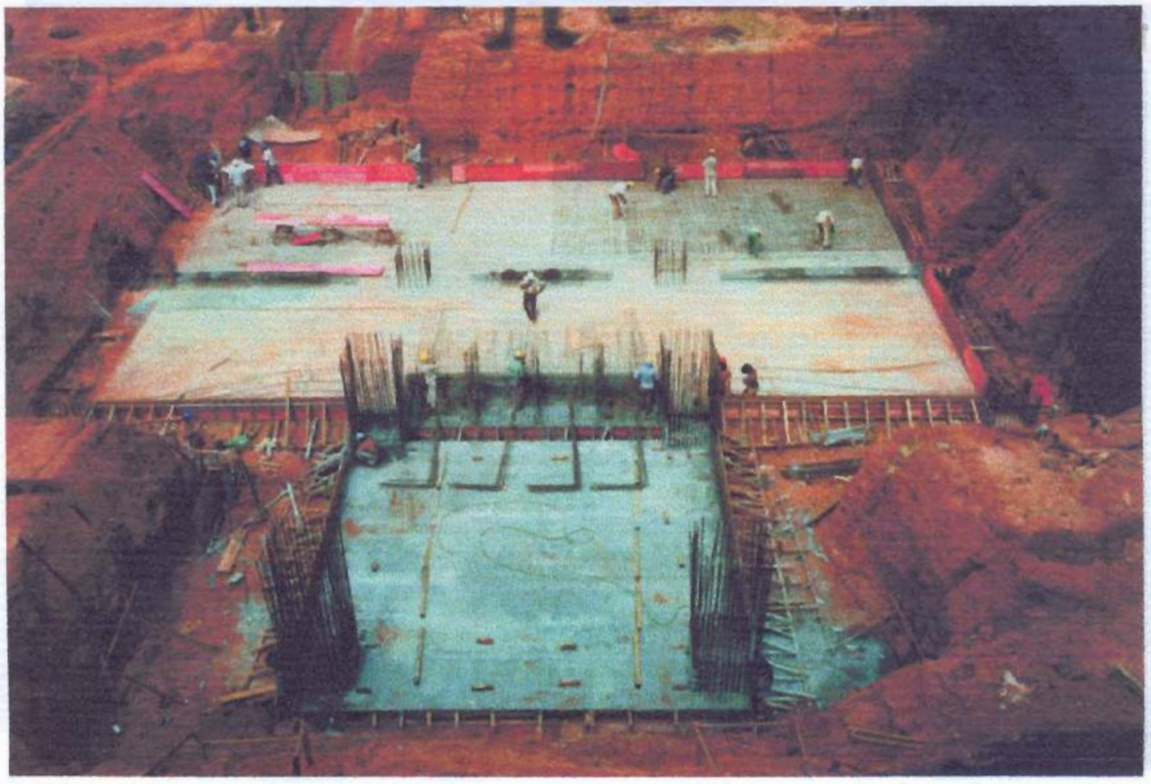


Foto 02 – Reservatório Inferior d'água e Casa de Máquinas – Capacidade de 1.000 m3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

FEVEREIRO DE 1990

Foto 03 – Vista geral do s Blocos de Fundação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

ABRIL DE 1990

Foto 04 – Vista geral da obra. Nota-se ao fundo, o início da construção da 1 ª etapa dos serviços de superestrutura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

MAIO DE 1990

Foto 05 – Concretagem da 1ª laje do empreendimento - setor F, 3 º Subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495774.

Agosto de 1990

Foto 06 – Detalhe dos serviços de concreto jateado e protendido, para posteriormente iniciar a fase de corte de talude – Local: Torre de serviços do hotel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

fls. 3326

MARÇO DE 1991

Foto 07 – Vista superior do poço profundo, vazão de 20.000 lts/hs, 216 metros de profundidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

ABRIL DE 1991

Foto 08 – Vista Geral da obra. Nota-se, concluído as lajes dos setores D, F e G até o nível do 1° subsolo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

AGOSTO DE 1991

FOTO 09 – Vista geral . Nota-se na foto, a localização central do empreendimento em relação a cidade de Bauru.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

fls. 3329

OUTUBRO DE 1991

Foto 10 – Vista interna da obra. Nota-se, a realização dos serviços típicos (forma, escoramento e armação de aço) que antecedem a concretagem de uma laje.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

fls. 3330

ABRIL DE 1992

Foto 11 – Vista geral da obra. Nota-se, no fundo da fotografia, que está concluído parcialmente, as lajes dos setores A, B e C do 1º e do 2º Pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

JUNHO DE 1993

Foto 12 – Vista geral da obra. Nota-se, em execução a concretagem da rampa de acesso para veículos, contíguo a rua Araújo Leite.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

fls. 3332

SETEMBRO DE 1994

Foto n º 13 – Vista interna da obra. Nota-se, na parte inferior da fotografia, a base dos elevadores panorâmicos do Shopping, e na parte superior da mesma, observa-se as vigas de transição dos elevadores panorâmicos do hotel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

DEZEMBRO DE 1994

Figura n º 14 – Vista geral da obra. Nota-se, a execução dos serviços nas lajes do 2º pavimento, bem como, a conclusão das rampas de acesso de entrada e saída de veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

Fevereiro de 1995

Foto n º 15 – Fragrante de uma concretagem na laje do 2º Pavimento. Nota-se, que a altura do pé-direito entre a laje inferior (1º pavimento) à laje superior (2º Pavimento) são de 5.70 metros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

ABRIL DE 1994

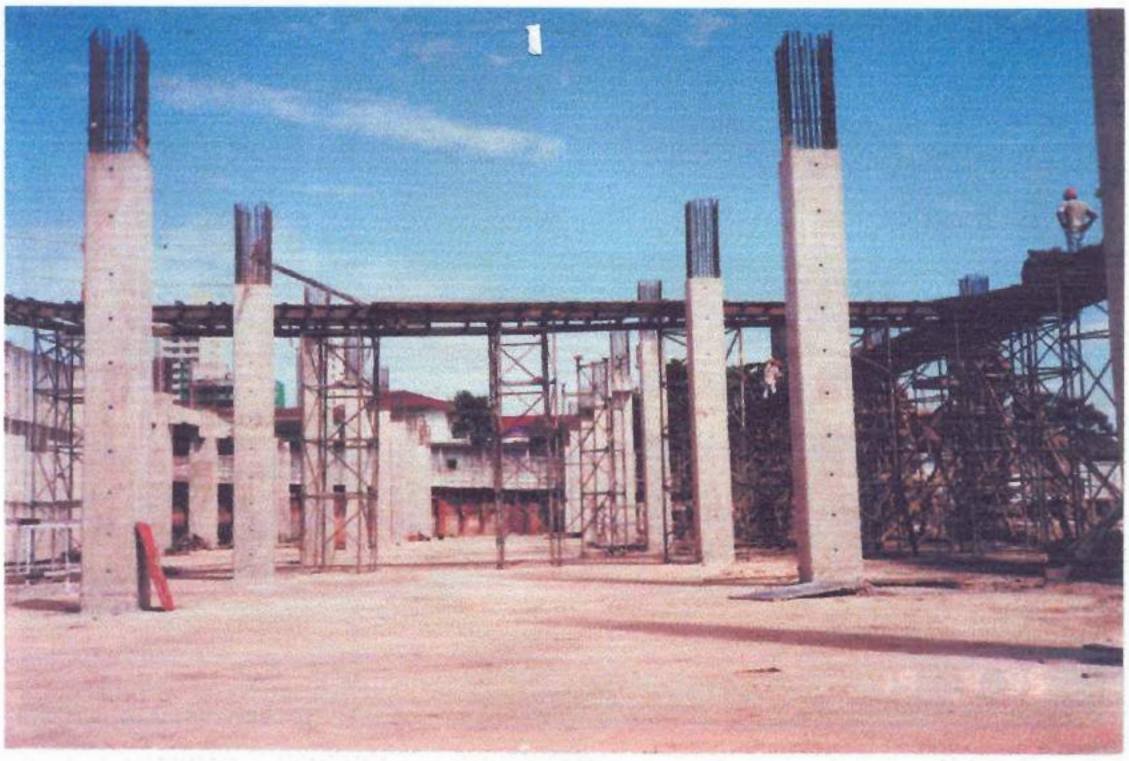


Figura n º 16 – Detalhe da execução dos pilares das lajes, do 1º pavimento ao 2º pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

NOVEMBRO DE 1995

Foto n.º 17 – Vista externa da obra. Nota-se, a existência de tapumes nas divisas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

NOVEMBRO DE 1996

Foto n.º 18 – Vista geral da obra. Até esta data já foram lançados aproximadamente 12.500 m3 de concreto, perfazendo, um total de 26.876 m2 de área construída.

= 80 000 m³ escavação

Terreno: 7744 m²

+ Terreno de 220 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495778.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

UNIVERSIDADE ANHANGUERA – CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B
Rua Afonso Celso, 235 – Vila Mariana
São Paulo, SP
04119-001
P.VAL.BVF.871/20-2

Sr. Henry Maksoud Neto
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.
Al. Ribeirão Preto, 401 – Bela Vista
01331-001 São Paulo, SP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo, SP – Brasil

UNIVERSIDADE ANHANGUERA CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B

Data do relatório:
29 de novembro de 2020
Preparado para:
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO 4

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO 12

1. ANÁLISE DO IMÓVEL 13

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 14
1.2 PLANEJAMENTO URBANO 19
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 24
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE 25

2. CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO 26

2.1 TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO 27
2.2 LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS 28
2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 35

3. ANÁLISE DE VALOR 40

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 41
3.2 VALORAÇÃO 48

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS 49
B. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS 55
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO 57
D. MEMORIAL DE CÁLCULO 62
E. FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS 64

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

S

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	29 de novembro de 2020
Destinatário	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.
Objetivo	Determinar o valor de mercado
Finalidade	Decisão interna
Instrução	Conforme proposta P.VAL.BVF.871/20-2 de 29/09/2020
Objeto	UNIVERSIDADE ANHANGUERA – CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B
Tipo	Instituição de ensino
Localização	Rua Afonso Celso, 235 – Vila Mariana – São Paulo, SP
Descrição do Imóvel	Trata-se de edifício comercial utilizado como parte integrante do campus da Universidade Anhanguera, com subsolo, térreo, quatro pavimentos tipo e cobertura.
Áreas	Terreno: 1.260,83 m²
	Construída: 4.615,00 m²
	Locável: 4.437,00 m²
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Considerações de Valor

- Localização privilegiada, em região do município com acesso fácil à malha urbana viária e de transporte urbano, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz;
- Terreno de grande porte e com boas características físicas, em zoneamento que promove a diversidade de usos e o adensamento populacional e construtivo, além do desenvolvimento urbano;
- Contudo, o imóvel possui limitação de gabarito (15 metros), devido ao tombamento da antiga Chácara Klabin;
- Oferta restrita de terrenos em ZEU, principalmente do porte do imóvel avaliando;
- O mercado imobiliário tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas residenciais, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19. Contudo, os primeiros nove meses de 2020 apresentam bons resultados, atrás apenas de 2019, muito devido à recuperação já a partir de maio.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

Data de Valoração

29 de novembro de 2020

Opinião de Valor

R$ 27.000.000,00 (Vinte e Sete Milhões de Reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.BVF.871/20-2 de 29 de setembro de 2020, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em "incertezas nas avaliações materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de desenvolvimento. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

No caso de avaliações de desenvolvimento, em que a abordagem de valor é feita pelo Valor Residual do Terreno, chamamos a atenção para o fato que, mesmo em condições normais de mercado, o método involutivo de avaliação é muito sensível às alterações nos principais insumos, como: *timing*, custos de financiamento, custos de construção e taxas de vendas, com efeitos desproporcionais no valor final. Consequentemente, com as atuais condições extraordinárias do mercado, torna-se inevitável que exista um grau de incerteza ainda maior, com os valores finais suscetíveis a muito mais variação que o normal.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Disclaimer

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
    (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
    (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
    (d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
    (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
12. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
13. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
14. A vistoria foi realizada em novembro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

ODEMIR J. R. VIANNA

Responsável Técnico:
Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.° 172.783/D
Diretor
Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.
T: + 55 11 2110 9180
E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:
Alexandre Guimarães, MRICS, RICS RV
Arquiteto e Urbanista
Gerente
T: + 55 11 2110 9180
E: alexandre.guimaraes@cbre.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Afonso Celso, 235, bairro da Vila Mariana, município e estado de São Paulo.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região sul do município, na quadra delimitada pelas ruas Afonso Celso, Maurício Francisco Klabin, São Samuel e Berta.

Como referência, o imóvel está a:

- 450 m do terminal de ônibus e estação Vila Mariana da linha 1-Azul do Metrô;
- 700 m da estação Santa Cruz das linhas 2-Verde e 5-Lilás do Metrô e Shopping Metrô Santa Cruz;
- 2,3 km do Parque da Aclimação;
- 3,2 km do Parque do Ibirapuera;
- 6,5 km do Centro de São Paulo;
- 6,0 km do Aeroporto de Congonhas;
- 11 km do Aeroporto Campo de Marte;
- 30 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos, SP).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

PLANTA DE SITUAÇÃO (Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo)

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

A região do imóvel avaliando apresenta diversidade de uso, com predominância residencial de casas e apartamentos de médio padrão, alguns edifícios comerciais e boa oferta de comércio e serviços de âmbito local, com destaque para o Shopping Plaza Sul e Shopping Metrô Santa Cruz.

Mesmo não possuindo grandes áreas verdes e de lazer em um raio de 500 metros, está a cerca de 2 km do Parque da Aclimação e 3 km do Parque do Ibirapuera. A região também conta com boa oferta de instituições de ensino e serviços de saúde.

O entorno imediato tem se valorizado desde a inauguração da Linha 5-Lilas na estação Santa Cruz em junho de 2019 e dos incentivos urbanísticos introduzidos na legislação a partir de 2014.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua Afonso Celso possui uma pista de rolamento sentido centro, com estacionamento de veículos e passeios para pedestres de ambos os lados, encerrando uma largura de cerca de 18 metros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

VISTA AÉREA DA REGIÃO

1.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado próximo à Rua Domingos de Moraes que faz parte do espigão que interliga a região sul do Jabaquara até a oeste do Sumaré, passando pela Avenida Paulista. Possui também fácil acesso ao Corredor Norte-Sul e à Avenida Ricardo Jafet, que dá acesso à Avenida do Estado e ao Sistema Anchieta-Imigrantes.

A região possui uma boa rede de transporte público, amplamente servida de linhas regulares de ônibus para grande parte da cidade, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana da linha 1-Azul – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz.

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a 6 quilômetros do Aeroporto de Congonhas e 30 quilômetros do Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos/SP.

1.1.6 Descrição

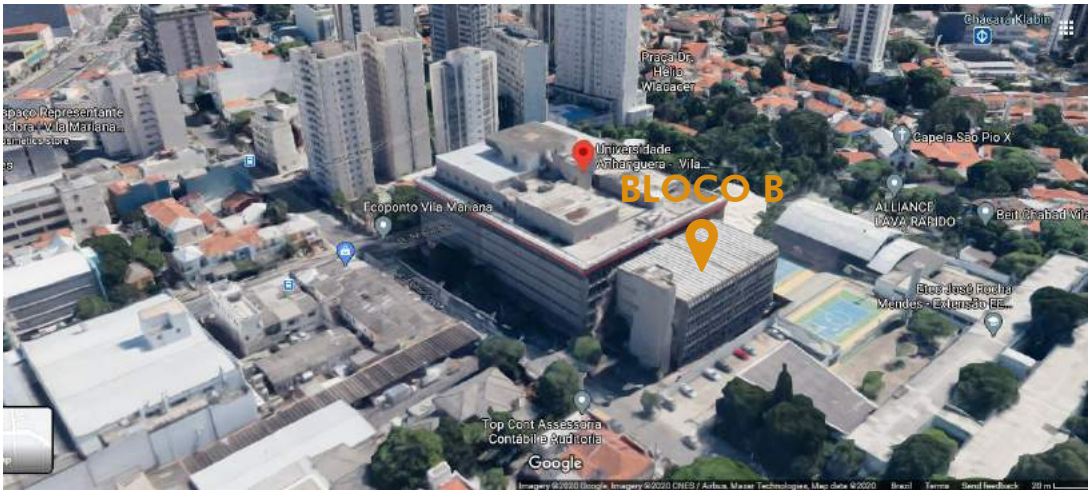
a. Terreno

Trata-se de terreno urbano com frente para a Rua Afonso Celso de formato regular retangular, topografia em declive e superfície seca, totalizando uma área de 1.260,83 m^2, conforme averbação da matrícula do imóvel.

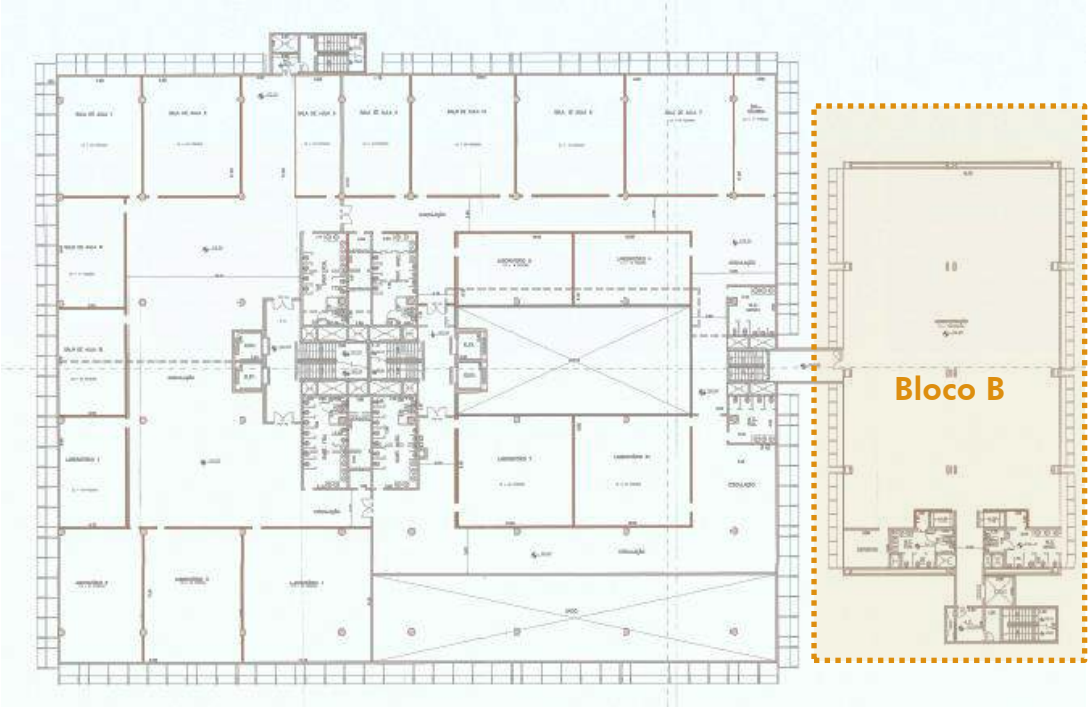
b. Construções

Sobre o terreno, foi erguido uma torre única denominada "Bloco B", com seis pavimentos e datada de 1983, conforme informações do IPTU, e encerra uma área construída de 4.615,00 m^2. Atualmente, o edifício é ocupado pelas instalações do campus Vila Mariana da Universidade Anhanguera e possui ligação com as demais construções principais através de passarelas de circulação entre os blocos, conforme ilustram as figuras a seguir.

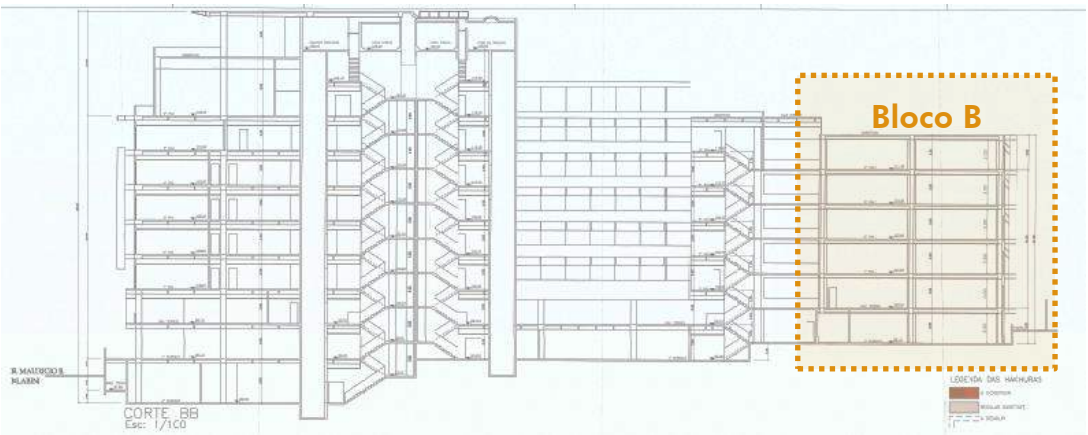
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.



VISTA AÉREA DO IMÓVEL (Fonte: Google Maps)



PLANTA DO PRIMEIRO PAVIMENTO ILUSTRANDO O BLOCO B (ÁREA PONTILHADA)



CORTE LONGITUDINAL MOSTRANDO A LIGAÇÃO COM O BLOCO B (ÁREA PONTILHADA)

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Trata-se de um edifício com estrutura de concreto armado pré-fabricado, vedos externos em painéis pré-fabricados de concreto e internos em alvenaria e esquadrias de aço com vidros e cobertura com telhas de concreto tipo W. O revestimento do piso é em sua maioria vinílico, paredes com pintura látex branco e forro modular com luminárias embutidas e lâmpadas tubulares. Nas áreas molhadas, como sanitários, o piso possui revestimento cerâmico, azulejos nas paredes e forro de gesso com pintura látex branco e luminárias embutidas com lâmpadas tubulares.

1.1.7 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresente um estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, e idade aparente de cerca de 30 anos.[1]

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[2]

[1] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

[2] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Enquadramento

As principais legislações incidentes atualmente no imóvel são as seguintes:

- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, que preveem a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas emendas, que dispõe sobre o parcelamento de terrenos urbanos;
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei;

De acordo com o Zoneamento, o imóvel encontra-se em área urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Qualificação Urbana, em uma **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)**. As ZEUs são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

1.2.2 Parcelamento do Solo

As principais leis federais que tratam do parcelamento do solo atualmente, no sentido amplo, são a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários e o parcelamento, uso e ocupação do solo respectivamente.

Mesmo com características distintas, elas tratam de temas como o fracionamento de um imóvel, seja por meio de parcelamento (desmembramento ou loteamento), ou seja, por meio da criação de um condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Contudo, além das regras gerais nelas estabelecidas, no Município de São Paulo, o parcelamento do solo é regido pelas determinações do Zoneamento (Lei 16.402/16).

Para o imóvel em questão, os parâmetros de parcelamento do solo são os seguintes:

Parâmetros de Parcelamento de Solo – Lei 16.402/16			
Frente Mínima (m):	20	Frente Máxima (m):	150
Área Mínima (m²):	1.000	Área Máxima (m²):	20.000

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Além disso, para imóvel maior que 20.000 m² e menor ou igual a 40.000 m², deve-se considerar os percentuais de destinação de áreas públicas previstos no Zoneamento, conforme Quadro 2, ilustrados a seguir:

Percentual mínimo de área verde (%)	Percentual mínimo de área institucional (%)	Percentual mínimo de sistema viário (%)	Percentual mínimo de área sem afetação previamente definida	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
5	5	N/A	20	30

1.2.3 Usos Permitidos

A ZEU é uma zona com possibilidade de instalação de quase todos os usos, com exceção do uso não residencial nRa-6 e dos industriais do tipo Ind-2.

Contudo, devem-se observar as condições de instalação a que se refere o Quadro 4a do Zoneamento, determinadas de acordo com a subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. Tal quadro determina:

- O número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) ou por número de unidades habitacionais (UH);
- A necessidade de vestiário para usuários de bicicleta;
- As características dos espaços para carga e descarga;
- A determinação de área para embarque e desembarque de passageiros;
- A necessidade de largura mínima da via para acesso ao empreendimento.

Por fim, devem-se observar as determinações do decreto nº 57.521, de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos, e do decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.2.4 Ocupação do Solo

a. Parâmetros de Ocupação do Solo

Dentre os parâmetros definidos pelo PDE e o Zoneamento, deverá prevalecer as condicionantes e parâmetros mais restritivos dentre as duas leis, salvo exceções.

Os principais parâmetros de ocupação do solo são aqueles determinados pelo Zoneamento para a ZEU, na qual o imóvel está inserido, conforme tabela a seguir.

Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental								
Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)		Cota parte máx. de terreno por unide (m²)
Mín.	Básico	Máx.	Lotes < 500 m²	Lotes ≥ 500 m²		Frente	Fundos e Laterais	
0,5	1,0	4,0	0,85	0,70	NA(1)	NA	3(2)	20

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

(1) NA = não se aplica;
(2) Para edificações com altura superior a 10 metros, o recuo mínimo é de 3,0 m, podendo ser dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

b. Potencial Construtivo

Para se alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo, deve-se pagar uma outorga onerosa relativo à diferença entre o máximo e o básico, sendo que a contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

C = (At / Ac) x V x Fs x Fp, onde:

C - Contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - Área de terreno em m²;

Ac - Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

*V - Valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa – **para o imóvel em questão é de R$ 2.779,00/m²***

Fs - Fator de interesse social, entre 0 e 1, variando de acordo com os usos pretendido para o imóvel, conforme estabelecido no Quadro 5 do PDE;

Fp - Fator de planejamento, variando de acordo com os usos pretendidos para o imóvel – na Macroárea de Urbanização Consolidada, o Fp para usos residenciais é de 0,7 e para não residenciais é de 1,3.

c. Instrumentos Urbanísticos

Cota de Solidariedade

A cota de solidariedade é obrigatória para empreendimentos com área computável acima de 20.000 m², sendo necessário uma contrapartida social, como (uma das

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

possibilidades) o pagamento de 10% do valor do terreno. Em contrapartida, o desenvolvedor teria um acréscimo de 10% no coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de outorga onerosa.

Cota de Terreno

O novo projeto deverá também atender ao número mínimo de unidades habitacionais, aplicável ao potencial construtivo utilizado para o uso residencial, conforme a fórmula de cota-parte definida no artigo 79 do PDE:

N = (CAu x At) / (CAmax x Q), onde:

C - Número mínimo de unidades;
CAu - Coeficiente de aproveitamento do projeto;
At - Área do terreno;
CAmax - Coeficiente de aproveitamento máximo;
*Q - Quota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 do PDE – **para o imóvel em questão é de 20**.*

Demais Instrumentos Urbanísticos

Por se tratar de uma ZEU, deve-se também atentar aos instrumentos urbanísticos previstos no PDE e Zoneamento, como: fruição pública, incentivo ao uso misto, fachada ativa e calçadas largas. Esses instrumentos podem promover o aumento do potencial construtivo do imóvel, com ou sem aumento da área computável e com ou sem o pagamento de outorga onerosa.

O resumo destes instrumentos urbanísticos está anexado ao Apêndice B do presente relatório.

d. Área Não Computável

As áreas não computáveis são aquelas que não serão consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme definidas nos artigos 57, 60 e 80 do PDE, artigo 62 da LPUOS e art. 108 do COE.

e. Restrições de Gabarito Máximo

Com relação ao gabarito máximo, deve-se também solicitar junto ao COMAER diretriz quanto a restrições de gabarito em relação ao cone de aproximação dos aeroportos.[3]

1.2.5 Parâmetros de Incomodidade

Além dos parâmetros de uso e ocupação do solo, deve-se atentar aos parâmetros de incomodidade citados na tabela do Quadro 4b - Parâmetros de Incomodidade por Zona, anexo integrante do Zoneamento.

[3] Neste sentido, uma vez definido o projeto a ser desenvolvido, recomenda-se uma pré-análise junto ao COMAER, a qual deverá indicar se estaria apto ou não a construir naquela área. Os critérios para solicitação de análise de objeto projetado no espaço aéreo estão contidos no Capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015 - http://servicos.decea.gov.br/aga/index.cfm?i=processo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.2.6 Tombamento

Consulta feita ao Cadastro de Imóveis Tombados (CIT) da Prefeitura da Cidade de São Paulo aponta que o imóvel avaliando possui restrições tombamento, conforme as seguintes resoluções:

- RES. 06/04 – tombamento da área da antiga Chácara Klabin, com restrição de gabarito de 15 (quinze) metros;
- RES. 15/12 – Transferência de análise para a Prefeitura Regional e/ou SMUL;
- A.E. RES. SC 29/84 - SO CONDEPHAAT – área envoltória da Casa Modernista.

1.2.7 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.2.8 Licenciamento de Obras

Dependendo do porte do empreendimento a ser implantado, serão necessários estudos complementares, tais como EIA/RIMA, contaminação ambiental, estudo de tráfego etc. Vale ressaltar que as informações aqui consideradas não pretendem esgotar o tema e não devem servir de base para a aprovação de projetos junto aos órgãos responsáveis.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual e da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 43.905, registrada no 14º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, SP, referente apenas ao Bloco B. Segundo a certidão emitida em 01 de julho de 2020, o imóvel é de propriedade de HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

De acordo com o documento, o imóvel possui 1.260,83 m² de área de terreno e área construída averbada de 4.615,00 m² (Bloco "B" apenas).

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2020, onde constam as seguintes informações:

Cadastro do imóvel:	042.026.0002-9
Contribuinte:	CNPJ 14.252.808/0001-70 URBAN INC INCORPORACOES E PARTICIPACOES SA
Ano de construção:	1983
Testada (m)	98,00
Área de terreno (m²):	4.548
Área construída (m²)	30.911
Valor venal (R$):	59.966.796,00
Valor do imposto (R$):	N/I

Vale lembrar que a área citada é referente não apenas ao imóvel da matrícula nº 43.905 mas também ao imóvel da matrícula de nº 27.260.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações fornecidas pelo cliente, o imóvel possui a seguinte ocupação atual:

Contrato Atípico de Locação para Fins Não Residenciais	
Locadora:	Hidroservice Engenharia Limitada
Locatária:	Anhanguera Educacional Limitada
Início do Contrato:	01/03/2013
Prazo:	10 (dez) anos – término em 28/02/2023
Aluguel Inicial:	R$ 140.000,00
Reajuste (anual):	Maior índice positivo acumulado de variação entre IGP-M/FGV, IGP-DI/FGV, IPCA/IBGE, INPC/IBGE, IPC/FGV e IPC/FIPE
Aluguel Atual:	R$ 205.000,00
Aluguel com Desconto (até jan/21):	R$ 174.000,00

Conforme mencionado acima, durante a pandemia de COVID-19, foi concedido um desconto sobre o aluguel vigente até janeiro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2

CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2.1 TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO

Desde outubro de 2018, após as eleições do atual presidente e consequente otimismo nos mercados, as incorporadoras se mostraram bastante ativas na compra de terrenos na cidade de São Paulo – o maior mercado imobiliário do país.

A procura por terrenos foi, principalmente, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão, com preços atingindo 15% a 30% superiores aos encontrados 12 meses atrás. Contudo, nos últimos meses, houve certa estabilidade devido às incertezas econômicas e *landbanks* já formados pelas incorporadoras.[4]

Segundo informações do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), a procura por terrenos na cidade de São Paulo tende a crescer no segundo semestre, principalmente se houver mudanças na Lei de Zoneamento que possibilitem aumento do potencial construtivo.

A procura tem se intensificado nas Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), áreas no entorno de estações e corredores de transporte público de grande capacidade, que foram incentivadas pela nova legislação urbana, para uma maior densidade construtiva e demográfica. Assim, as demais áreas da cidade, chamadas de remanso, ou miolos de bairros, a viabilidade de novos empreendimentos é mais desafiadora.

Foi observado no mercado imobiliário local, certa movimentação por busca de novos terrenos por parte das incorporadoras que atuam na cidade. Além disso, a região conta com vias de acesso facilitada para os principais bairros, proximidade do centro do município, mas com poucas áreas não exploradas, dificultando assim, a formação de lotes incorporáveis.

Quanto à infraestrutura, a região é servida de linhas de metrô, trem e ônibus e conta com diversos centros de compras.

Os elementos comparativos de mercado coletados durante a pesquisa apresentam lotes entre 1.000 m² e 10.000 m². O valor médio praticado fica na ampla faixa de R$ 5.000/m² a R$ 11.400/m² que, em potencial construtivo, se estreita para R$ 1.950/m² a R$ 5.700/m² por incidência.

As evidências de mercado estão anexadas no Apêndice C do presente relatório.

[4] https://valor.globo.com/empresas/noticia/2019/07/30/apos-subir-ate-30-preco-de-terreno-em-sp-se-acomoda.ghtml

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2.2 LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

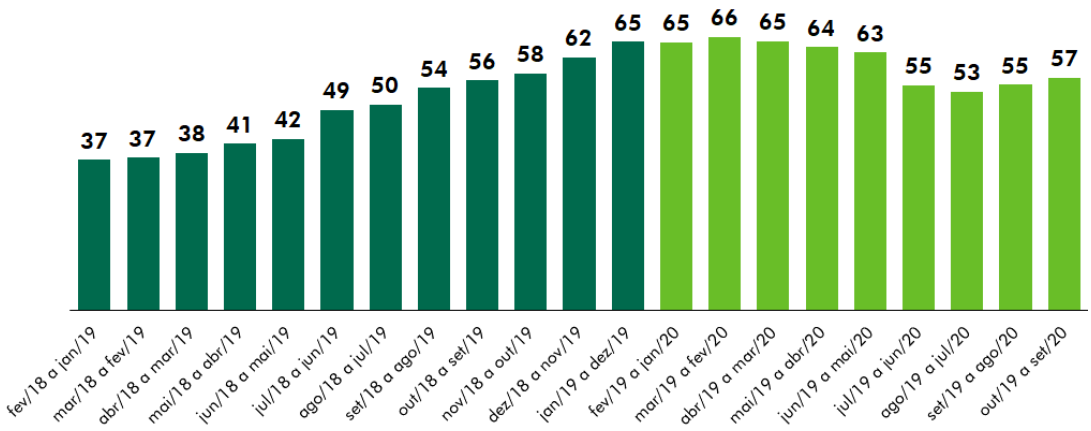
2.2.1 Unidades Lançadas

A cidade de São Paulo possui o maior mercado imobiliário do país e, historicamente, um grande volume de edifícios entregues por ano. O mercado de lançamentos de apartamentos tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19.

Contudo, mesmo com a pandemia, o mercado tem mostrado resiliência e deverá surpreender com até 45 mil unidades lançadas ao final do ano – quase 40% superior à média histórica de 32,3 mil, perdendo apenas para 2019, ano recorde com 65,5 mil unidades lançadas – uma consistente recuperação do segmento imobiliário residencial.

No acompanhamento mensal do acumulado de 12 meses, nota-se uma recuperação do número de lançamentos a partir de julho de 2020, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Unidades Residenciais Lançadas | Acumulado 12 Meses (Mil)



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

Mesmo em junho de 2020, o pior mês deste ano, o número de lançamentos foi superior aos lançamentos até julho de 2019.

Apesar do bom desempenho, nota-se que o aumento no número de unidades lançadas nos últimos anos se deve, principalmente, ao crescimento da oferta de imóveis compactos (1 dormitório) e econômicos (enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida).

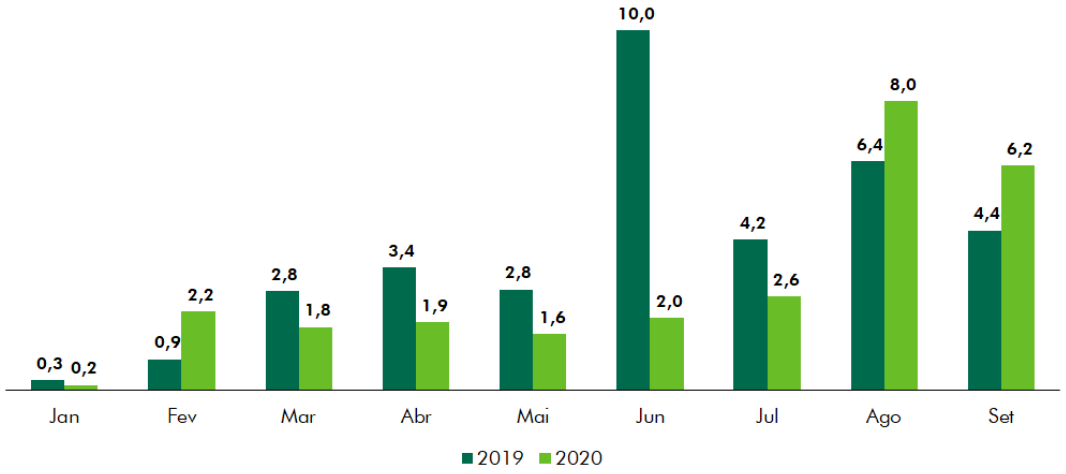
Muito se deve às alterações na legislação urbana, com a revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE (julho/2014), (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (março/2016), decretos de EHIS/EHMP (outubro/2016) e Código de Obras e Edificações – COE (maio/2017).

Tais atos normativos impuseram restrições geográficas de adensamento populacional e construtivo – incentivando as áreas dos Eixos de Estruturação, que concentraram 66% dos lançamentos de 2019 – e obrigatoriedades por lei – como a cota parte de terreno e número de vagas de garagem, que levaram a redefinição das tipologias de mercado a serem lançadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Comparando a sazonalidade dos primeiros nove meses entre 2019 e 2020, vemos os efeitos do início da pandemia a partir de março de 2020, mas que logo o mercado se recupera a partir de junho do mesmo ano, sendo que os meses de agosto e setembro de bateram o recorde histórico superando os números de 2019 em 26,4% e 40,4% respectivamente.

Unidades Residenciais Lançadas | 2019 vs 2020 (Mil)



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

Em setembro de 2020, foram lançadas 6.238 novas unidades, 22,4% inferior a agosto, mas 40,4% superior ao mesmo mês do ano anterior, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Setembro de 2020 marca pelo número recorde para um mês de setembro e o segundo melhor do ano, atrás somente de agosto.

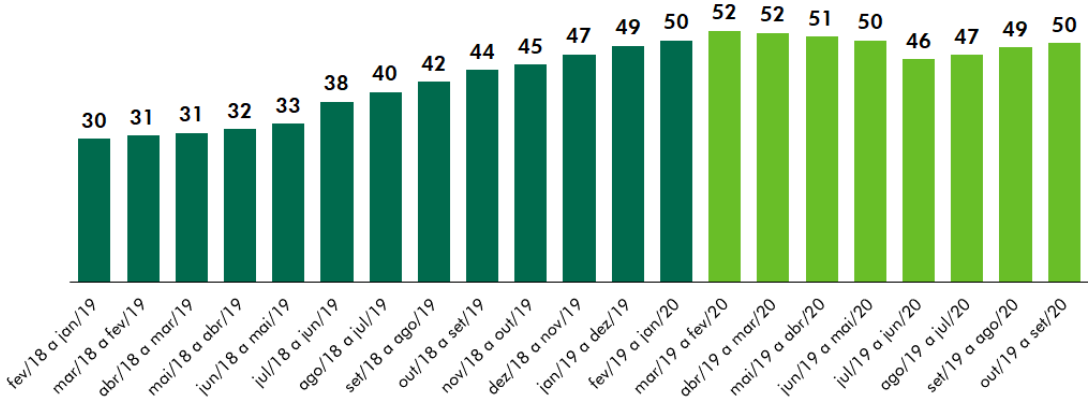
Para 2021, há perspectivas de melhoras para novos produtos no mercado imobiliário, visto que está em discussão na Prefeitura a Minuta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) | Lei de Zoneamento, que irá flexibilizar parâmetros de ocupação e incentivos, permitindo maior flexibilização aos empreendedores.

2.2.2 Unidades Vendidas

A demanda por lançamentos residenciais foi ainda menos afetada pela crise do que o número de lançamentos, demonstrado pelo resultado acumulado dos últimos 12 meses em setembro (outubro de 2019 a setembro de 2020) de 49,7 mil unidades. Tal resultado foi 73,8% maior do que a média de 28,6 mil da série histórica, acompanhada desde 2004. Ele também ficou apenas 1,2% abaixo do ano de 2019 (janeiro a dezembro de 2019) e 12,7% acima do mesmo período de 2019 (outubro de 2018 a setembro de 2019), conforme ilustra o gráfico a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Unidades Residenciais Vendidas | Acumulado 12 Meses (Mil)

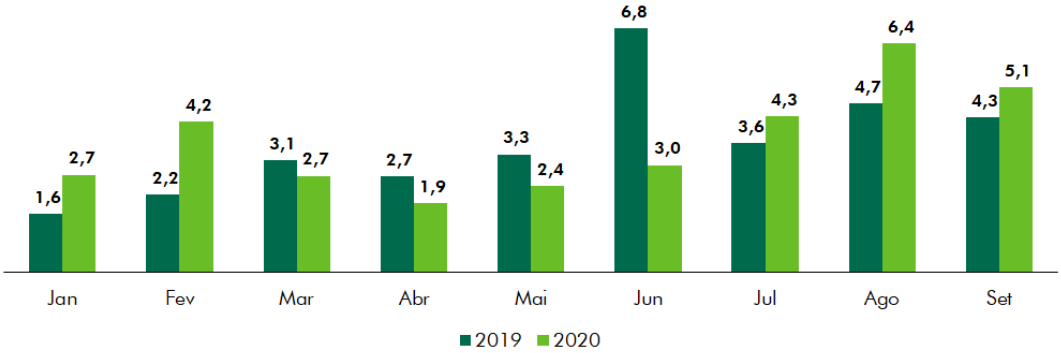


Fonte: Dados do SECOVI/SP editados pela CBRE.

Os números de unidades residenciais comercializadas mostraram uma melhor recuperação frente à crise do que os números de lançamentos e já a partir de maio, com intensificação em agosto.

No acompanhamento mensal, foram vendidas 5.147 mil unidades em setembro 2020, 20,3% abaixo do mês anterior (6.350), mas 19,2% acima do mesmo mês em 2019 (4.317). Vale destacar que agosto e setembro de 2020 foram meses muito fortes, perdendo apenas para junho de 2019 (6.789), marcado pelo recorde histórico.

Unidades Residenciais Vendidas | 2019 vs 2020 (Mil)



Fonte: Dados do SECOVI/SP editados pela CBRE.

2.2.3 Financiamento Residencial

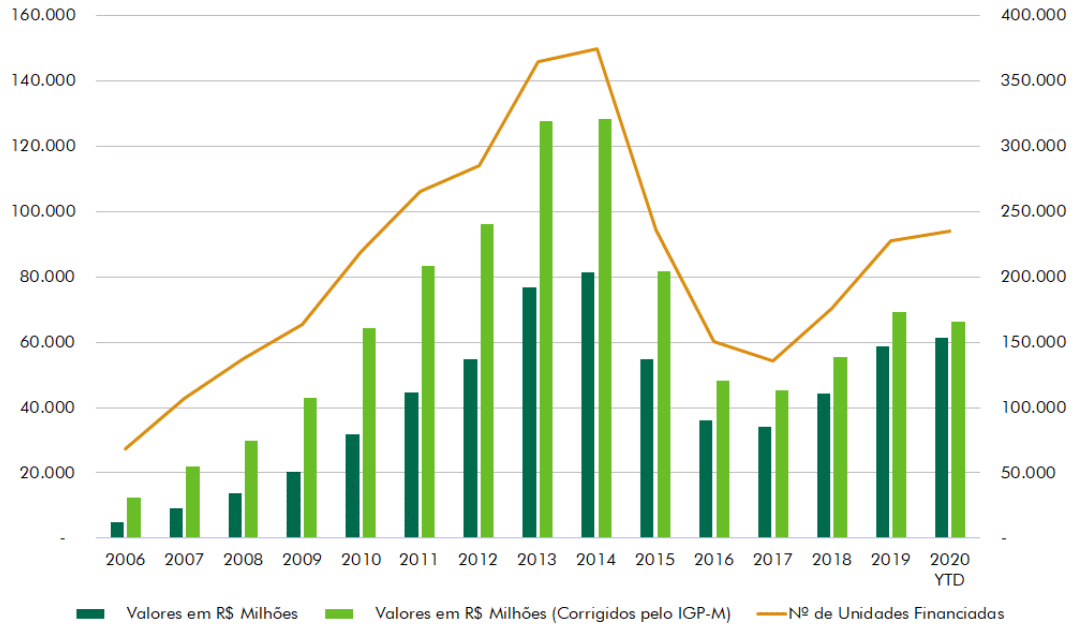
Desde 2017, o financiamento imobiliário para o mercado residencial vem demonstrando crescimento, acompanhando a grande queda na taxa Selic do patamar de dois dígitos para os atuais 2,0% a.a. – o seu menor patamar histórico.

Contudo, com enfraquecimento da economia e incertezas políticas no ano de 2016, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, gerando retração no crédito imobiliário.

Desde então, o mercado imobiliário residencial vinha demonstrando recuperação, com um aumento na demanda e, consequentemente, no volume de financiamento contratado, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Operações de Financiamento Contratadas com Recursos de Poupança SBPE



Fonte: dados ABECIP editados pela CBRE.

Inicialmente em 2020, a pandemia acelerou o ritmo de cortes consecutivos na taxa de juros iniciados em 2019, mas que tiveram pouco efeito nas taxas de crédito imobiliário.

Cortada quatro vezes durante a pandemia, a adesão a menores taxas de crédito imobiliário se iniciou com grandes bancos privados e, a partir de outubro, a Caixa Econômica Federal, responsável por 69,3% do mercado de crédito imobiliário, sendo 97,4% das classes mais baixas.

Entre as razões para esse aumento estão taxas de juros pelo IPCA e uma taxa fixa para o financiamento, implantação da carência de 6 meses para pagamento das prestações por causa da pandemia e financiamento das despesas com cartório e ITBI.

Além da redução das taxas de financiamentos, outras medidas como a implantação da carência de 6 meses para pagamento das prestações por causa da pandemia, o financiamento das despesas com cartório e ITBI e a maior demanda histórica nos meses de dezembro podem ainda mais alavancarem os resultados do ano de 2020.

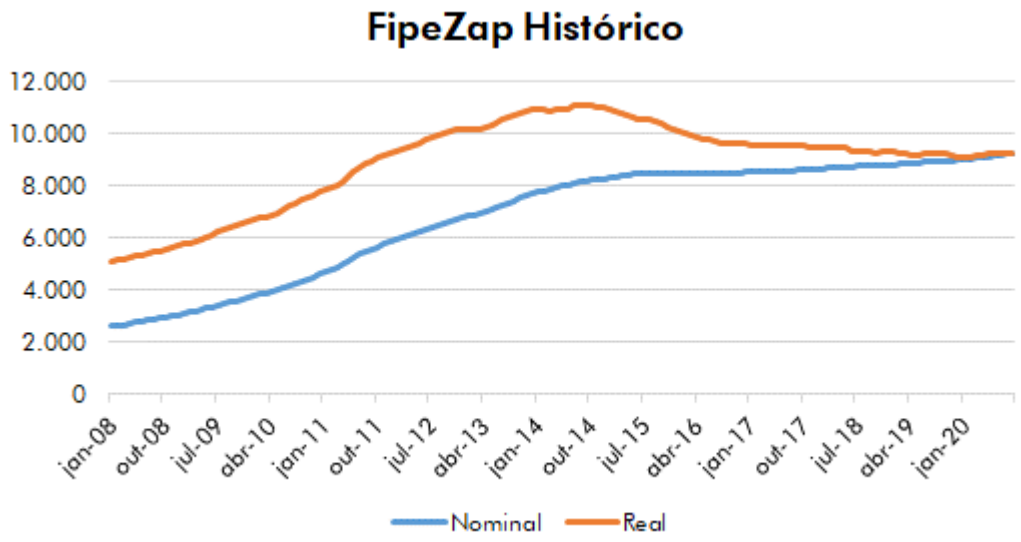
De acordo com dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), setembro de 2020 registrou um recorde histórico em um mês de R$ 12,9 bilhões na contratação de crédito imobiliário com recursos da poupança (SBPE) e o acumulado do ano já somam 61,3 bilhões apenas para a aquisição de casa própria, 30,2% maior que o mesmo período do ano anterior (R$ 47,1 bilhões).

2.2.4 Preços Praticados

De acordo com o Índice FipeZap, na cidade de São Paulo, houve um crescimento de 0,35% em setembro de 2020, representando uma variação acumulada no ano (2020) de 2,82% e nos últimos 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020) de 3,35%, com preço médio de R$ 9.242/m².

O gráfico a seguir mostra a variação do preço de venda unitário (R$/m²) histórico.

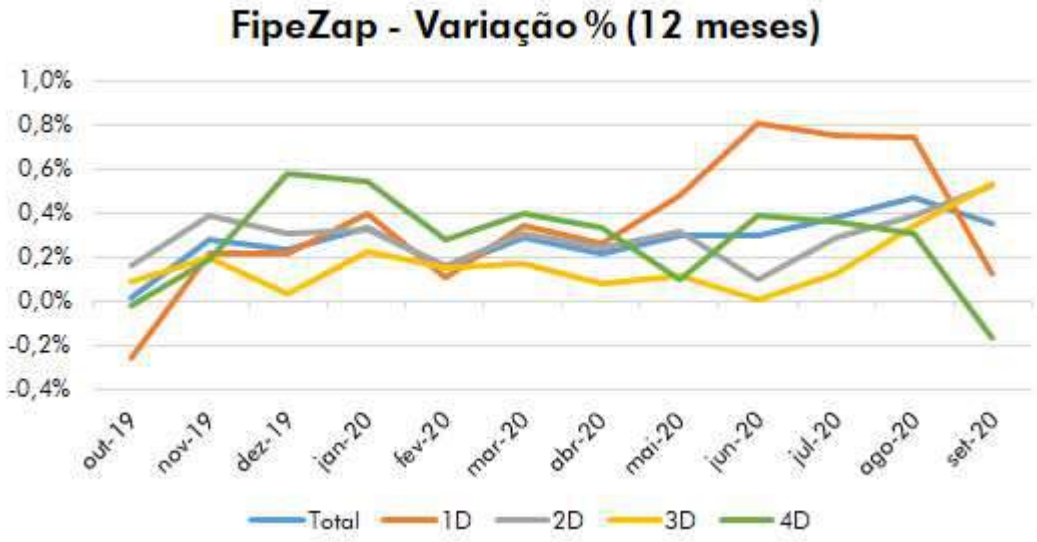
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.



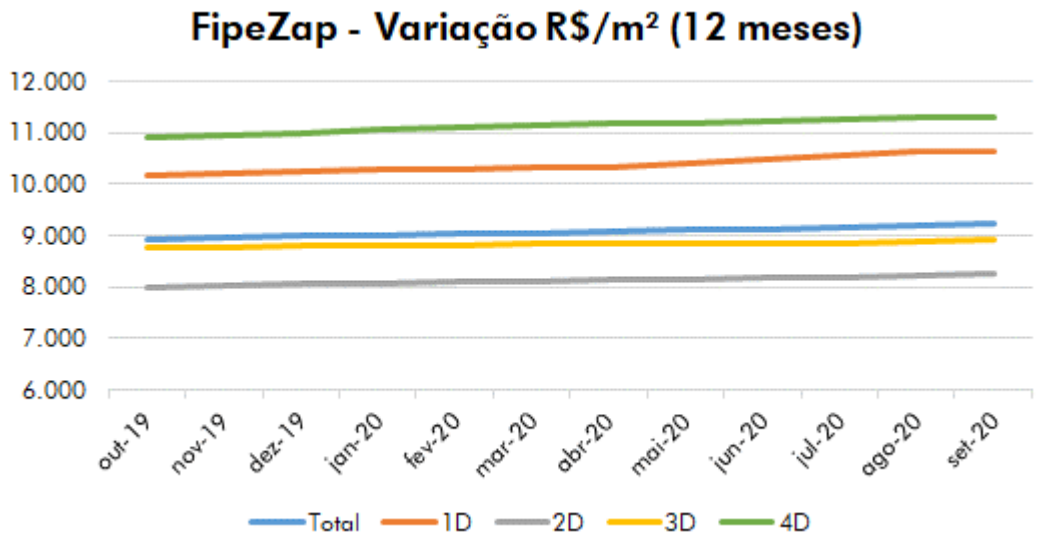
Fonte: Fipe e IBGE

Nota-se que, mesmo com constante crescimento do preço nominal, houve uma queda nos preços dos apartamentos na cidade de São Paulo em termos reais, ou seja, considerando o efeito inflacionário, com certa estabilidade a partir de 2019.

O gráfico a seguir mostra a variação do índice FipeZap e o preço unitário por número de dormitórios nos últimos 12 meses.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.



Fonte: Fipe

Mesmo com certa estabilidade, há uma expectativa de gradual retomada da atividade econômica no país no médio prazo, com a melhora da confiança do investidor e do consumidor. No curto prazo, contudo, ainda pode ser dificultada por uma segunda onda da pandemia do COVID-19, piora da situação fiscal do país e postergação das aprovações das reformas estruturais necessárias.

Com relação à região do imóvel avaliando, a pesquisa realizada pela CBRE identificou ofertas de apartamentos à venda com preços entre R$ 8.943/m² e 15.791/m².

São fatores fundamentais para a definição dos preços de venda dos apartamentos, fatores como localização, padrão construtivo, estágio de maturação, número de dormitórios e vagas de garagem, tipologia e amenidades dos condomínios.

A tabela a seguir mostra as principais evidências de mercado na região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Empreendimento	Data Lanç.	Tipo	Nº Dorm.	Nº Vagas	Área Priv. (m²)	Preço (R$/m²)	% Vendas	Data Pesq.
95 Caramuru	jul/20	Médio alto	3	1	76	9.859	50	out/20
95 Caramuru	jul/20	Médio alto	3	1	81	8.943	50	out/20
Contemp Vila Mariana	fev/20	Alto	4	2	155	13.367	79	nov/20
Contemp Vila Mariana	fev/20	Alto	3	2	104	12.445	100	set/20
Cyrela Iconyc	dez/19	Alto	3	2	158	13.499	72	nov/20
Cyrela Iconyc	dez/19	Alto	2	2	170	13.840	0	nov/20
Home Spot Vila Clementino	ago/20	Alto	4	2	147	13.206	41	nov/20
Home Spot Vila Clementino	ago/20	Alto	3	2	106	13.544	59	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio baixo	1	0	23	15.494	98	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio baixo	1	1	22	15.791	100	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio	1	0	38	15.463	64	nov/20
Loomi Klabin	ago/19	Alto	4	2	165	12.541	87	nov/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Alto	2	2	95	15.585	100	set/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Médio alto	1	1	46	15.292	100	ago/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Médio alto	2	1	72	15.060	100	ago/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	20	15.000	32	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	19	14.371	69	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	25	15.000	35	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	27	15.000	54	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio	1	0	30	15.000	23	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio baixo	1	0	25	13.783	75	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	médio baixo	1	0	26	14.320	59	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio	1	1	43	14.319	100	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio	1	1	41	14.902	100	ago/20
Média						**13.465**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

f. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big and Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos, and Barzel.
Logístico:	GLP and Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM, and Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI, and HSI.

g. Fundos de Investimento Imobiliário

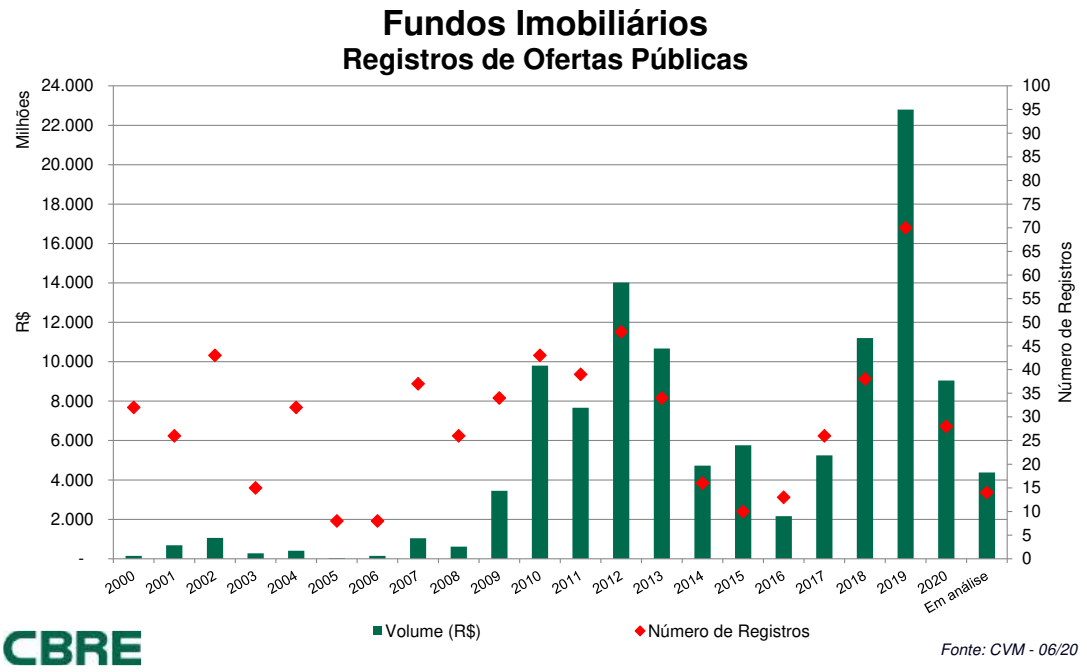
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,5 Bilhões e R$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,5 Bilhões e R$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R$ 23 bilhões em 67 registros. Até o término do 2T20 já foram realizados 28 registros que totalizam R$ 9 Bilhões, e há ainda 14 registros em análise, que totalizam R$ 4,3 Bilhões.

h. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "*ticket*" médio dos investidores.

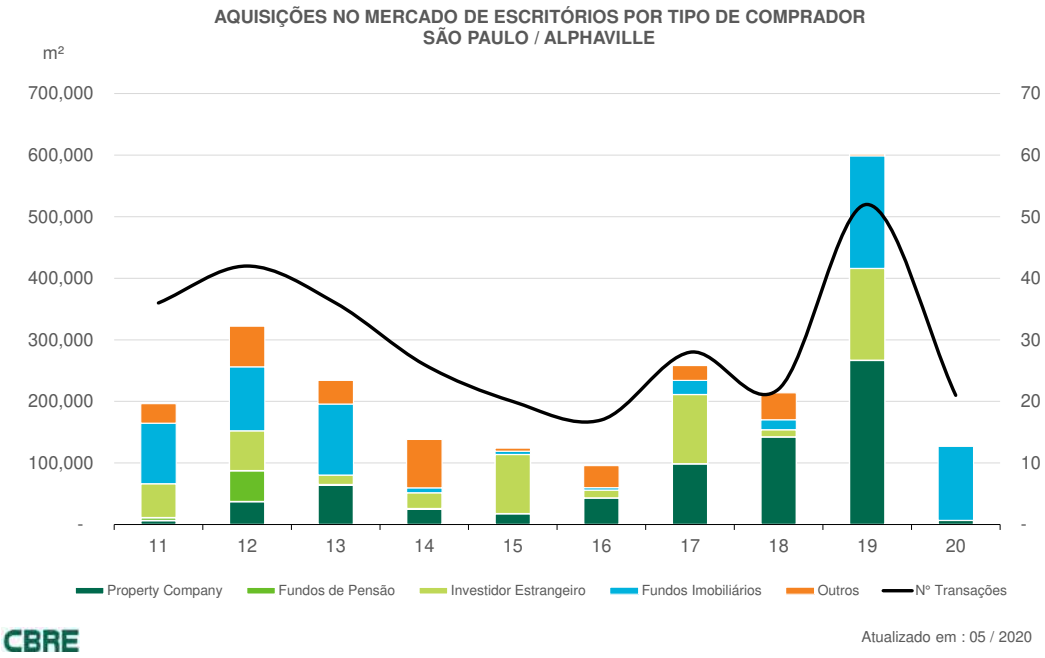
Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

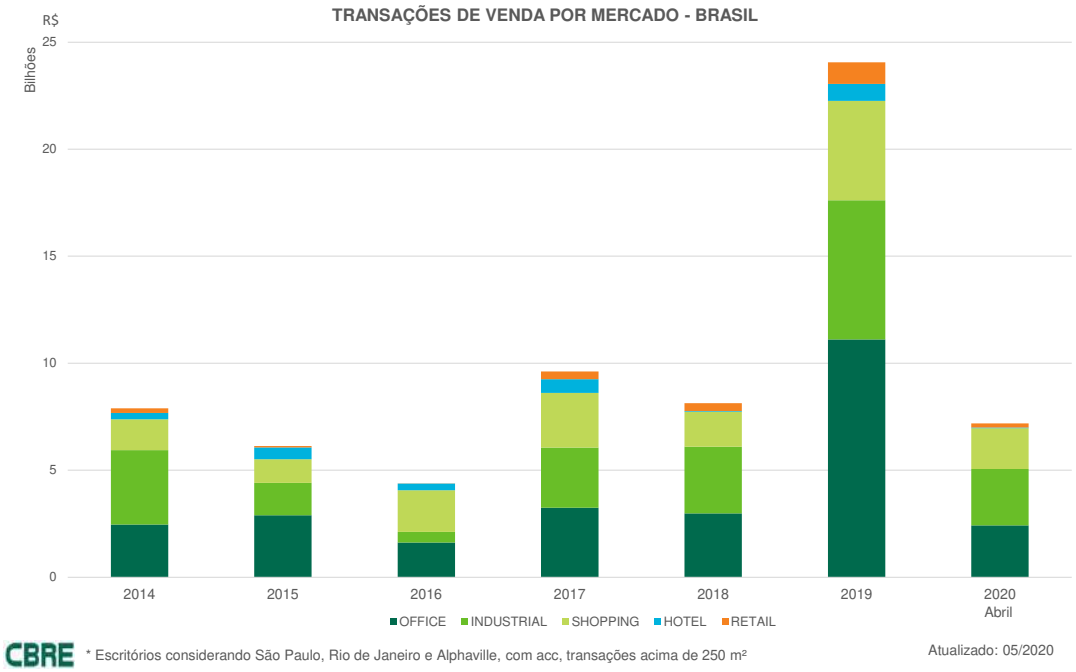
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.3.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

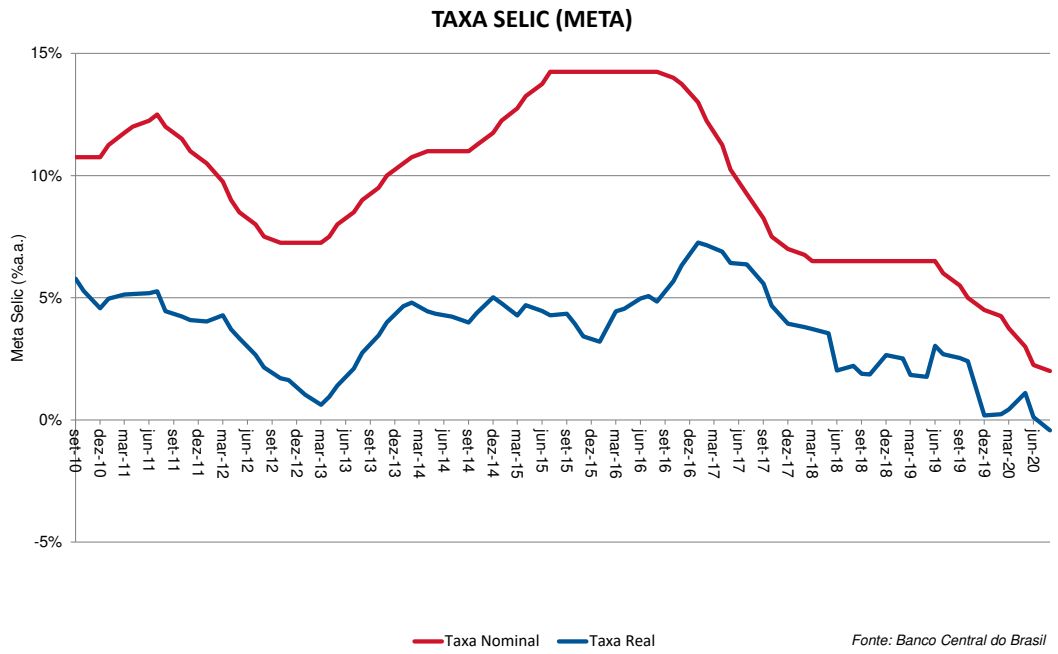
É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 2,00% a.a. [5], conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

[5] Reunião Copom de 05 de agosto de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.



Como referência, as tabelas abaixo apresentam as faixas de *yields* iniciais por classificação de escritórios e as principais transações de escritórios em 2020:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial (anual)
Escritório Classe AAA	6,0% - 8,5%
Escritório Classe A	7,0% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	8,0% - 10,5%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

3

ANÁLISE DE VALOR

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização privilegiada, em região do município com acesso fácil à malha urbana viária e de transporte urbano, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz;
- Terreno de grande porte e com boas características físicas, em zoneamento que promove a diversidade de usos e o adensamento populacional e construtivo, além do desenvolvimento urbano;
- Contudo, o imóvel possui limitação de gabarito (15 metros), devido ao tombamento da antiga Chácara Klabin;
- Oferta restrita de terrenos em ZEU, principalmente do porte do imóvel avaliando;
- O mercado imobiliário tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas residenciais, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19. Contudo, os primeiros nove meses de 2020 apresentam bons resultados, atrás apenas de 2019, muito devido à recuperação já a partir de maio.

3.1.2 Raciocínio de Valor

a. Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foram utilizados métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

b. Custo de Reposição do Imóvel

Como parâmetro inicial para a determinação da opinião de valor, foi calculado o custo total de reposição do imóvel, que não necessariamente representa o valor de mercado, pois este se baseia em fatores como a relação entre oferta e demanda.

O custo de reposição do imóvel avaliando é obtido pela conjugação de métodos que identificam o valor do terreno e o custo de reposição das benfeitorias devidamente depreciadas, conforme explicado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Valor do Terreno | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O valor do terreno foi auferido através do método comparativo direto de dados de mercado, onde o valor aplicável é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta e/ou transacionados recentemente no mercado.

A pesquisa realizada revelou uma ampla faixa de valores dos terrenos em oferta ou transacionados para venda, que variam entre R$ 5.000/m² e R$ 11.400/m² que, em potencial construtivo, se estreita para R$ 1.950/m² a R$ 5.700/m² por incidência.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator localização: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras;
- Fator tombamento: leva em consideração a perda que o imóvel avaliando possuiria em potencial construtivo devido às condições de tombamento do bairro e dos imóveis no seu entorno;
- Fator especificação: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao às características físicas do imóvel (dimensões, topografia etc.)

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários de terreno entre R$ 6.583/m² a R$ 8.011/m².

Portanto, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor do Terreno

Base: Comparativos Diretos de Dados de Mercado

R$ 8.300.000 a R$ 10.100.000

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

Valor do Terreno | Base: Método Involutivo

O método involutivo busca auferir o valor de venda com base no desenvolvimento imobiliário, que nos permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento.

As opções de aproveitamento do imóvel são definidas após a análise do potencial de desenvolvimento, baseadas nas restrições de uso e ocupação do solo. Obviamente, são consideradas também as condições de mercado para a definição do melhor uso.

A partir daí são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Os resultados das análises financeiras permitem definir o montante que um potencial incorporador teria disponível para a aquisição do terreno.

Empreendimento Imobiliário – Incorporação

A tabela a seguir ilustra as principais premissas do fluxo de caixa:

Descrição	
Data-base	nov/20
Início das vendas	mai/22
Início das obras	nov/22
Entrega das chaves	mai/25
Fases	1
Meses entre fases	n/a
Área privativa (m²)	4.412,91
Custo de obra (R$/m²)	5.400
Preço de venda (R$/m²)	13.500
Taxa de desconto (% a.a.)	16,00%

Resultados

As tabelas a seguir mostram a análise de sensibilidade do valor disponível para a aquisição do terreno com base na variação da taxa de desconto à VP.

Resultados		
Taxa	VPL	R$/m²
18%	R$ 9.610.000	7.622
17%	**R$ 10.110.000**	**8.019**
16%	**R$ 10.640.000**	**8.439**
15%	**R$ 11.190.000**	**8.875**
14%	R$ 11.780.000	9.343

Esta análise leva para a seguinte faixa de valor provável:

Empreendimento Imobiliário Misto – Incorporação

Base: Método Involutivo

R$ 9.610.000 a R$ 11.780.000

O fluxo de caixa projetado está anexado no Apêndice E do presente relatório.

Valor do Terreno | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tendo em conta os dois métodos para aferir o valor do terreno, entendemos que a faixa de valor provável para o terreno estaria entre **R$ 9.580.000 e R$ 11.700.000**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Custo de Reposição das Benfeitorias

Para a definição do custo de reposição das benfeitorias, consideramos primeiramente o custo para se reproduzir novas benfeitorias semelhantes às existentes e, posteriormente, aplicamos fatores de depreciação a elas.

Custo de Reposição Novo das Benfeitorias

A partir do custo de construção e dos demais custos diretos e indiretos relacionados à obra, chegamos ao seguinte valor para a edificação nova:

Custo de Reposição Novo

R$ 13.603.156

Custo de Reposição Depreciado das Benfeitorias

Aplicando-se o fator de depreciação ao custo de reposição novo, em função da idade aparente e do estado de conservação das construções (Método de Ross-Heidecke), obtivemos o seguinte valor:

Custo de Reposição Depreciado Atual

R$ 8.970.000

Custo de Reposição Total do Imóvel

Assim, o custo de reposição total do imóvel avaliando (terreno mais benfeitorias depreciadas) encontra-se na seguinte faixa de valor:

Custo de Reposição Total do Imóvel

Faixa de Valor Provável

R$ 17.650.000 a R$ 21.570.000

O cálculo do custo de reposição está anexado no Apêndice D.

c. Valor de Venda | Base: Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), a partir do qual aplicamos um fator de comercialização (Fc) que reflita as características do mercado quanto à oferta e demanda, para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

Este valor é calculado a partir da seguinte fórmula:

VM = (CRTI) x Fc, sendo:

VM = valor de mercado do imóvel

CRTI = custo de reposição total do imóvel

Fc = fator de comercialização

Aplicando-se o custo de reposição total do imóvel auferido no item anterior juntamente com um fator de comercialização de 15%, devido às condições de mercado local, esta análise indica valores para o imóvel em estudo dentro da seguinte faixa de valor provável:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Valor de Venda para Ocupação

Base: Método Evolutivo

R$ 20.300.000 a R$ 24.810.000

d. Valor de Venda | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Alternativamente, utilizamos como metodologia também o método comparativo direto de de dados de mercado, onde o valor aplicável é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta e/ou transacionados recentemente no mercado.

A pesquisa realizada revelou uma ampla faixa de valores dos prédios similares em questão de padrão e localização, em oferta ou transacionados para venda, que variam entre R$ 5.440/m² e R$ 9.500/m² de área locável.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator localização: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras;
- Fator especificação: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao às características do imóvel, tanto em padrão construtivo quanto no seu estado de conservação.

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários de área privativa entre R$ 5.400/m² a R$ 6.600/m².

Portanto, aplicando tais valores à área locável do imóvel, de 4.437,00 m², os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor do Terreno

Base: Comparativos Diretos de Dados de Mercado

R$ 23.960.000 a R$ 29.280.000

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

e. Valor de Venda | Base: Método da Renda

Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita projetado do ano 11. O fluxo de receitas e o valor terminal no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Premissas	
Área locável (m²)	4.437,00 m²
Aluguel Vigente (R$/mês)	R$ 202.000 (R$ 45,52/m²)
Aluguel com Desconto até jan/21 (R$/m²)	R$ 174.000 (R$ 39,21/m²)
Aluguel de Mercado (R$/m²)	R$ 41,00/m²*
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,00% a.a. (a partir do Ano 2)
Probabilidade de Renovação dos Contratos de Locação	90%
Despesas Operacionais – Condomínio:	R$ 15,00/m²
Despesas Operacionais – IPTU:	R$ 8,00/m²
Comissões de Locação	Novas Locações: 1,5 Aluguéis Renovações: 0,5 Aluguéis
Conservação e Manutenção	1,5% da receita de aluguel potencial
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,5% a 9,5% (a.a.)
Taxa de Capitalização - Ano 10 (Perpetuidade):	7,5% a 8,5% (a.a.)

**(i) A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados aos Apêndices C e D do presente relatório.*

Os fluxos de caixa são então trazidos a valor presente a uma taxa de desconto adequada a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização – Ano 10		
	7,50%	8,00%	8,50%
8,50%	R$28.758.672	R$27.874.213	R$27.093.809
9,00%	R$27.806.356	R$26.961.642	R$26.216.306
9,50%	R$26.895.983	R$26.089.057	R$25.377.064

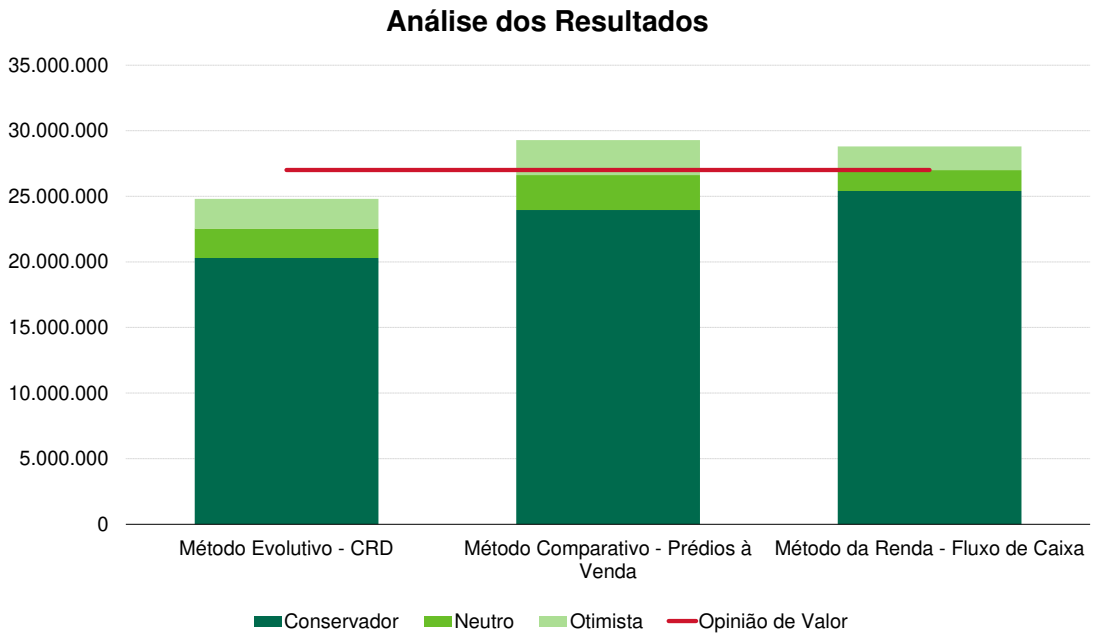
Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R$ 25.380.000 a R$ 28.760.000

f. Análise dos Resultados

Os resultados obtidos nas diversas metodologias se apresentam no gráfico abaixo:



Com base nos resultados obtidos, entendendo que um comprador investiria no imóvel buscando uma rentabilidade sobre sua receita potencial, o valor de venda estaria dentro de uma faixa de valor provável entre **R$ 25.300.000 e R$ 29.700.000**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data 29 de novembro de 2020, estava em torno de **R$ 27.000.000,00 (Vinte e Sete Milhões de Reais)**.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em "incertezas nas avaliações materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de desenvolvimento. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

No caso de avaliações de desenvolvimento, em que a abordagem de valor é feita pelo Valor Residual do Terreno, chamamos a atenção para o fato que, mesmo em condições normais de mercado, o método involutivo de avaliação é muito sensível às alterações nos principais insumos, como: *timing*, custos de financiamento, custos de construção e taxas de vendas, com efeitos desproporcionais no valor final. Consequentemente, com as atuais condições extraordinárias do mercado, torna-se inevitável que exista um grau de incerteza ainda maior, com os valores finais suscetíveis a muito mais variação que o normal.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

A

FOTOGRAFIAS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

RUA AFONSO CELSO

RUA AFONSO CELSO – FACHADA DO IMÓVEL

ACESSO AO IMÓVEL

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

REFEITÓRIO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

SANITÁRIO

VISTA DA FACHADA DO BLOCO A

CLÍNICA – ÁREA DE ESPERA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

LABORATÓRIO DE MODA

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

SALA DE AULA/TREINAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

ÁREA DE LABORATÓRIO

ÁREA DE LABORATÓRIO

DETALHE DA FACHADA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

B

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Descrição	Legislação	Detalhamento	Zona	Obrigatório
Cota de Solidariedade	PDE art. 111 e 112 LPUOS art. 62 (áreas não computáveis)	Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.	-	Sim
Fruição Pública	LPUOS - Art. 87	Quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação: I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Sim
	LPUOS - Art. 88	Em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições: I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não
Fachada Ativa	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote; VIII - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não
	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: b) 20% (vinte por cento) da área do lote;	DEMAIS ZONAS	Não
	LPUOS - Art. 87	Quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação: III - fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Sim
Uso Misto	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VIII - A área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

C

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE TERRENOS À VENDA

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Imóveis para Venda

Ref.	Logradouro	Empresa	Telefone	Data	CAB Atual	CAM Atual	Área de Terreno (m²)	Tipo	Preço à Vista (R$)	Preço à Vista (R$/m²)	Preço à Vista (R$/m² PC)	Fator Oferta	Fator Local	Fator Tombamento	Fator Espec.	R$/m²
1	Av. Lins de Vasconcelos, 2950	Srta. Cleide	-	nov/20	1,00	2,00	1.114	Oferta	8.000.000	7.181	3.591	0,90	1,10	0,70	1,00	2.488
2	Rua Indianópolis, 2755	Srta. Maria	(11) 5592-3200	nov/20	1,00	2,00	1.000	Oferta	5.000.000	5.000	2.500	0,90	1,25	0,70	1,00	1.969
3	Av. Helio Pellegrino X R. Quiçaba,	Alberto Kaufmann	-	nov/20	1,00	4,00	1.521	Oferta	14.040.000	9.231	2.308	0,90	0,95	0,70	1,00	1.381
4	Av. República do Líbano, 2054	CBRE Brasil	(11) 5185-4688	nov/20	1,00	2,00	1.991	Transação	22.700.000	11.400	5.700	1,00	0,75	0,70	0,90	2.693
5	Rua Abará	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	1.655	Transação	17.299.200	10.453	2.613	1,00	1,10	0,70	1,00	2.012
6	Rua Antonio de Oliveira	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	10.000	Transação	90.000.000	9.000	2.250	1,00	1,10	0,70	0,95	1.646
7	Rua Getúlio Simões da Rocha	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	1.300	Transação	10.140.000	7.800	1.950	1,00	1,10	0,70	1,00	1.502

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Imóveis para Venda

Média	(R$/m² de potencial construtivo)	1.956
Limite Inferior	- 30%	1.369
Limite Superior	+ 30%	2.543

Média Saneada	(R$/m² de potencial construtivo)	1.833
Limite Inferior	- 10%	1.650
Limite Superior	+ 10%	2.016

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de potencial construtivo)	1.830
Área da Situação	(m² de área de terreno)	1.260,83
Potencial Construtivo Adotado		4,00

Conclusão de Valor do Terreno

Valor Médio	R$ 9.200.000	7.297	/m² de AT
Limite Inferior	R$ 8.300.000	6.583	/m² de AT
Limite Superior	R$ 10.100.000	8.011	/m² de AT

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE PRÉDIOS COMERCIAIS À VENDA

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Prédios para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Logradouro	Bairro	Telefone	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 3018-000	nov/20	2.000	19.000.000	9.500	0,85	0,80	0,95	6.137
2	Rua Domingos de Morais	Vila Mariana	(11) 99179-19	nov/20	1.600	8.700.000	5.438	0,85	1,05	1,10	5.338
3	Rua Dona Brígida	Vila Mariana	(11) 2872-359	nov/20	1.500	10.000.000	6.667	0,85	1,00	1,05	5.950
4	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2613-071	nov/20	2.700	15.000.000	5.556	0,85	0,80	1,25	4.722
5	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 94372-3562	nov/20	3.685	23.000.000	6.242	0,85	0,95	1,05	5.292
6	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 5083-585	nov/20	1.600	15.000.000	9.375	0,85	0,95	0,95	7.192
7	Rua Jorge Duprat Figueiredo	Vila Mariana	(11) 2501-030	nov/20	2.000	18.000.000	9.000	0,85	1,00	0,95	7.268

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Prédios para Venda

Média	(R$/m² de área privativa)	5.986
Limite Inferior	- 30%	4.190
Limite Superior	+ 30%	7.781

Média Saneada	(R$/m² de área privativa)	5.986
Limite Inferior	- 10%	5.387
Limite Superior	+ 10%	6.584

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área privativa)	6.000
Área da Situação	(m² de área privativa)	4.437

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 26.620.000	6.000	/m² de AP
Limite Inferior	R$ 23.960.000	5.400	/m² de AP
Limite Superior	R$ 29.280.000	6.599	/m² de AP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE PRÉDIOS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Prédios para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Logradouro	Bairro	Telefone	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	Rua Domingos de Morais	Vila Mariana	(11) 99179-1938	nov/20	1.600	60.000	38	0,90	1,05	1,10	39
2	Rua Dona Brígida	Vila Mariana	(11) 2872-3591	nov/20	1.500	65.000	43	0,90	1,00	1,10	43
3	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2613-0713	nov/20	2.700	75.000	28	0,90	0,90	1,25	28
4	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 5083-5854	nov/20	1.600	50.000	31	0,90	0,95	0,95	25
5	Rua Jorge Duprat Figueiredo	Vila Mariana	(11) 2501-0305	nov/20	2.000	110.000	55	0,90	1,00	1,00	50
6	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2495-5799	nov/20	6.521	300.000	46	0,90	0,95	0,90	35
7	Rua Cincinato Braga	Vila Mariana	(11) 3663-1021	nov/20	3.300	250.000	76	0,90	0,75	0,95	49

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Prédios para Locação

Média	(R$/m² de área privativa)	38
Limite Inferior	- 30%	27
Limite Superior	+ 30%	50

Média Saneada	(R$/m² de área privativa)	41
Limite Inferior	- 10%	37
Limite Superior	+ 10%	45

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área privativa)	41
Área da Situação	(m² de área privativa)	4.437

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 180.000	41 /m² de AP
Limite Inferior	R$ 160.000	36 /m² de AP
Limite Superior	R$ 200.000	45 /m² de AP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

D

MEMORIAL DE CÁLCULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO

Cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias

Base Método da Quantificação do Custo | Custos Unitários

Cálculo do Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo Unitário Referencial	CUPE |Galpão de uso geral médio (	R$ 2.456,33	out-20

Custos Diretos | Construções

Descrição	Área Construída (m²)	Peso	Custo Ponderado (R$/m²)	Área Equivalente (m²)	Valor Total (R$)
Galpão	4.615	1,00	2.456	4.615	11.335.963
Total	**4.615**			**4.615**	**11.335.963**

Custos Indiretos

Descrição	Base	Valor Total (R$)
Taxa de Administração (construtor + gestor)	12,0%	1.360.316
Projetos (arquitetura, paisagismo etc.)	3,0%	340.079
Contingências	5,0%	566.798
Total	**20,0%**	**2.267.193**

Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo de Reposição Novo	13.603.156

Cálculo da Depreciação do Imóvel

Depreciação do Imóvel - Método Hoss-Heidecke	
Vida Referencial "Lr"	60 anos
Idade Aparente	30 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos
Valor Residual "R"	20%
Idade em % da vida referencial	50
Fator Obsoletismo "K"	0,574
Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação "Foc"	**0,660**

Custo de Reedição das Benfeitorias

Custo de Reposição Depreciado	8.970.000

Resultados

Custo de Reposição Total

Valor Total do Imóvel	Valor (R$)
Valor de Mercado do Terreno	10.640.000
Valor de Custo Total das Benfeitorias	8.970.000
Valor Total do Imóvel	**19.610.000**

Valor de Venda | Base Método Evolutivo

Fator de Comercialização (FC)	15%

Valor de Mercado | Base Método Evolutivo	Conservador	20.300.000
	Neutro	22.550.000
	Otimista	24.810.000

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

E

FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO | INCORPORAÇÃO

Data		Receitas	Despesas							Saldo
		Unidades	Terreno	Obra	Despesas c/ Venda	Taxa de Gerenciamento	Despesas de Incorporação	Impostos	Total Despesas	Saldo
#	Mês/Ano	59.575.848	(1.751.923)	(23.949.351)	(5.361.812)	(893.638)	(714.906)	(2.383.034)	(35.054.664)	24.521.183
	11/2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	12/2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	01/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	02/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
4	03/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	04/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	05/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
7	06/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	07/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	08/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
10	09/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	10/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	11/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
13	12/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	01/2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	02/2022	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
16	03/2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	04/2022	-	(1.751.923)	-	(204.259)	-	-	-	(1.956.182)	(1.956.182)
18	05/2022	714.906	-	-	(1.097.892)	-	-	-	(1.097.892)	(382.985)
19	06/2022	679.161	-	-	(382.986)	(268.090)	-	(28.596)	(679.672)	(511)
20	07/2022	786.398	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(27.166)	(463.771)	322.627
21	08/2022	438.694	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(31.456)	(468.060)	(29.366)
22	09/2022	454.942	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(17.548)	(454.152)	790
23	10/2022	471.697	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(18.198)	(454.802)	16.895
24	11/2022	385.729	-	(190.642)	(102.603)	(53.618)	-	(18.868)	(365.730)	19.999
25	12/2022	326.154	-	(285.962)	(102.603)	(14.894)	-	(15.429)	(418.888)	(92.735)
26	01/2023	267.195	-	(166.811)	(102.603)	(14.894)	-	(13.046)	(297.354)	(30.160)
27	02/2023	272.514	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(10.688)	(271.166)	1.348
28	03/2023	278.030	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(10.901)	(271.379)	6.651
29	04/2023	581.636	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(11.121)	(271.599)	310.037
30	05/2023	349.292	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(23.265)	(283.744)	65.548
31	06/2023	385.286	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(13.972)	(274.450)	110.836
32	07/2023	391.761	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(15.411)	(275.890)	115.872
33	08/2023	398.531	-	(166.811)	(102.603)	(14.894)	-	(15.670)	(299.979)	98.553
34	09/2023	405.624	-	(214.472)	(102.603)	(14.894)	-	(15.941)	(347.910)	57.714
35	10/2023	348.531	-	(262.132)	(102.603)	(14.894)	-	(16.225)	(395.854)	(47.323)
36	11/2023	343.130	-	(428.944)	(86.054)	(14.894)	-	(13.941)	(543.833)	(200.702)
37	12/2023	341.476	-	(500.434)	(86.054)	(9.929)	-	(13.725)	(610.143)	(268.667)
38	01/2024	340.307	-	(595.755)	(86.054)	(9.929)	-	(13.659)	(705.397)	(365.090)
39	02/2024	346.513	-	(643.415)	(86.054)	(9.929)	-	(13.612)	(753.011)	(406.498)
40	03/2024	353.133	-	(691.076)	(86.054)	(9.929)	-	(13.861)	(800.920)	(447.787)
41	04/2024	658.103	-	(691.076)	(86.054)	(9.929)	-	(14.125)	(801.184)	(143.082)
42	05/2024	427.439	-	(834.057)	(33.098)	(9.929)	-	(26.324)	(903.408)	(475.970)
43	06/2024	490.325	-	(953.208)	(33.098)	(9.929)	-	(17.098)	(1.013.333)	(523.008)
44	07/2024	499.351	-	(1.215.340)	(33.098)	(9.929)	-	(19.613)	(1.277.980)	(778.629)
45	08/2024	509.281	-	(1.334.491)	(33.098)	(9.929)	-	(19.974)	(1.397.493)	(888.212)
46	09/2024	520.313	-	(1.453.642)	(33.098)	(9.929)	-	(20.371)	(1.517.041)	(996.727)
47	10/2024	451.636	-	(1.858.756)	(33.098)	(9.929)	-	(20.813)	(1.922.595)	(1.470.959)
48	11/2024	465.821	-	(2.049.397)	(33.098)	(9.929)	-	(18.065)	(2.110.490)	(1.644.669)
49	12/2024	482.370	-	(2.287.699)	(33.098)	(9.929)	-	(18.633)	(2.349.359)	(1.866.990)
50	01/2025	502.228	-	(2.097.058)	(33.098)	(9.929)	-	(19.295)	(2.159.380)	(1.657.151)
51	02/2025	527.052	-	(1.930.246)	(33.098)	(9.929)	-	(20.089)	(1.993.363)	(1.466.311)
52	03/2025	560.150	-	(1.453.642)	(33.098)	(9.929)	-	(21.082)	(1.517.752)	(957.602)
53	04/2025	907.674	-	(667.246)	(33.098)	(9.929)	-	(22.406)	(732.679)	174.995
54	05/2025	4.189.165	-	-	-	(9.929)	-	(36.307)	(46.236)	4.142.929
55	06/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	(167.567)	(172.531)	(172.531)
56	07/2025	38.724.301	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	38.719.337
57	08/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	(1.548.972)	(1.553.937)	(1.553.937)
58	09/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
59	10/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
60	11/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
61	12/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
62	01/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
63	02/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
64	03/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
65	04/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
66	05/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
67	06/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO | MÉTODO DA RENDA

HIDROSERVICE - ANHANGUERA VILA MARIANA

For the Years Ending	Forecast Year 1 out/21	Forecast Year 2 out/22	Forecast Year 3 out/23	Forecast Year 4 out/24	Forecast Year 5 out/25	Forecast Year 6 out/26	Forecast Year 7 out/27	Forecast Year 8 out/28	Forecast Year 9 out/29	Forecast Year 10 out/30	Forecast Year 11 out/31
Rental Revenue											
Potential Base Rent	2.488.000	2.520.000	2.339.434	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.344.473	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Absorption & Turnover Vacancy	-	-	(187.429)	-	-	-	-	(196.990)	-	-	-
Free Rent	(60.600)	-	(56.229)	-	-	-	-	(59.097)	-	-	-
Scheduled Base Rent	2.427.400	2.520.000	2.095.776	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.088.386	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Total Rental Revenue	2.427.400	2.520.000	2.095.776	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.088.386	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Total Other Tenant Revenue	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Total Tenant Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Potential Gross Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Effective Gross Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Operating Expenses											
IPTU	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952
Condomínio	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660
Total Operating Expenses	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Net Operating Income	2.427.400	2.520.000	1.993.725	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	1.986.335	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Leasing Costs											
Leasing Commissions	-	-	112.458	-	-	-	-	118.194	-	-	-
Total Leasing Costs	-	-	112.458	-	-	-	-	118.194	-	-	-
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	36.411	37.800	31.437	33.737	33.737	34.334	34.760	31.326	35.458	35.458	35.995
Total Capital Expenditures	36.411	37.800	31.437	33.737	33.737	34.334	34.760	31.326	35.458	35.458	35.995
Total Leasing & Capital Costs	36.411	37.800	143.894	33.737	33.737	34.334	34.760	149.520	35.458	35.458	35.995
Cash Flow Before Debt Service	2.390.989	2.482.200	1.849.831	2.215.414	2.215.414	2.254.573	2.282.543	1.836.815	2.328.422	2.328.422	2.363.699
Cash Flow Available for Distribution	2.390.989	2.482.200	1.849.831	2.215.414	2.215.414	2.254.573	2.282.543	1.836.815	2.328.422	2.328.422	2.363.699

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49577D.

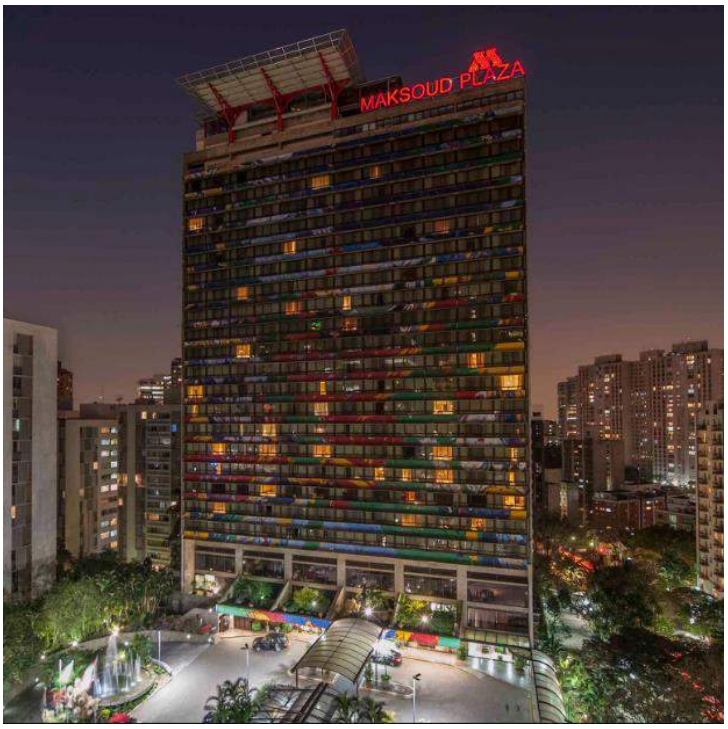
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

MAKSOUD PLAZA HOTEL
Rua São Carlos Do Pinhal, 424 - Bela Vista
São Paulo, SP
01333-000
P.HOT.863/2020

Henry Maksoud Neto
Diretor
HM Hotéis e Turismo S A
Rua São Carlos Do Pinhal, 424
01333-000, São Paulo, SP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo, SP – Brasil

MAKSOUD PLAZA

Data do relatório:
27 de Novembro de 2020
Preparado para:
HM HOTÉIS E TURISMO SA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO 4

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO 14

1. ANÁLISE DO IMÓVEL 15

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 16
1.2 PLANEJAMENTO URBANO 25
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 26

2. CONDIÇÕES DE MERCADO 27

2.1 MERCADO HOTELEIRO 28
2.2 O MERCADO ESPECÍFICO 30

3. ANÁLISE DE VALOR 33

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 34
3.2 VALORAÇÃO 38

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS 43

CBRE

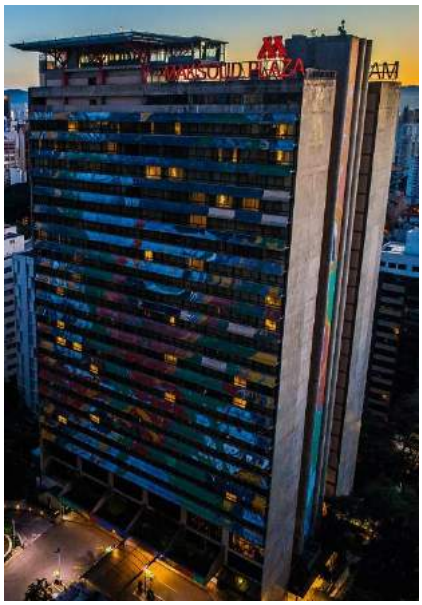
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

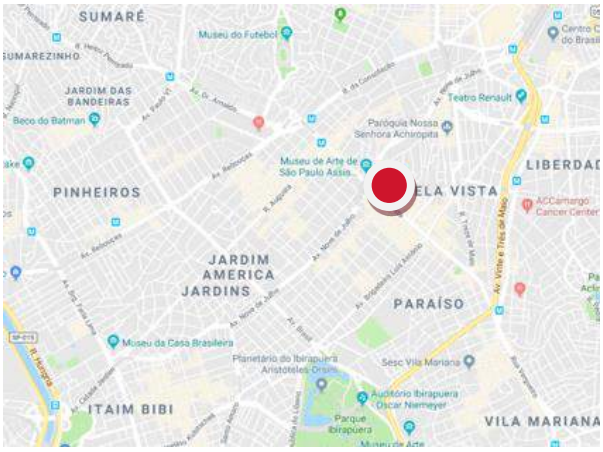
SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

SUMÁRIO EXECUTIVO





Data do Relatório	27 de Novembro de 2020
Avaliadora	CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.
Destinatário	HM Hotéis e Turismo SA
Objetivo	Determinar o valor de mercado
Finalidade	Recuperação Judicial
Instrução	Conforme proposta P.HOT.863/2020 de 09/2020
Objeto	Maksoud Plaza Hotel
Tipo	Edifício hoteleiro
Localização	Rua São Carlos do Pinhal, 424 – Bela Vista Zip Code: 01333-000 São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Descrição do Imóvel

O hotel foi construído em 1979, com 26 andares, sendo 03 andares de garagem subterrânea. O edifício é composto por hall de entrada, restaurante e zona de bar, cozinhas, espaços para eventos e convenções, mezannino, área administrativa, área de lazer com academia, piscina, clube vip e *lounge*, *rooftop* e um heliporto.

O hotel está localizado próximo à Avenida Paulista, um dos mais importantes centros de negócios da cidade, bem como para fins culturais e de entretenimento.

Áreas

Terreno: 7.302,40 m²

Construída: 42.268,62 m²

Titulação

Recebemos cópia da Escritura de Imóveis nº 581, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datada de 25 de fevereiro de 2014.

Conforme documentação disponibilizada, o imóvel é propriedade da HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA e HM HOTÉIS E TURISMO SA.

Para o propósito deste trabalho, assumimos que não há questões relacionadas à propriedade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar seu valor de mercado.

Considerações de Valor

- O hotel é gerido pela família Maksoud desde a sua inauguração, tendo passado por uma reestruturação interna em 2014, com alteração da sua equipe de gestão. O desempenho do hotel tem sido desafiador no passado, embora a última reestruturação tenha apresentado sinais positivos, com melhores resultados, até o impacto da pandemia causada pelo vírus COVID-19 no mercado de turismo e hotelaria;
- O hotel está localizado em uma das melhores zonas da cidade e conta com uma significativa área construída. No entanto, por não ter recebido grandes investimentos desde a sua inauguração, seu produto (principalmente quartos) está desatualizado, impactando no posicionamento de um hotel *upper midscale;*
- Dada a sua localização e a sua dimensão, acredita-se que o hotel se posiciona e cumpre as suas potencialidades. Portanto, para esta avaliação será assumido um investimento em retrofit para o reposicionamento do hotel para o segmento upscale, impactando diretamente nos seus resultados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

- O mercado de hotelaria e turismo foi fortemente afetado pela pandemia gerada pelo vírus COVID-19, restringindo viagens, de eventos e encontros sociais, no Brasil desde março de 2020. Apesar de no momento dessa avaliação, o mercado já apresentar sinais de recuperação.

Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	01 de Janeiro de 2018
Data de Valoração	01 de Novembro de 2020
Opinião de Valor	**R$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Análises de Desempenho

Foram considerados os valores anuais do fluxo de caixa da operação hoteleira, sendo que valores mensais foram baseados em uma base de 12 meses.

Valores Históricos

Os valores históricos adotados em nossas análises foram fornecidos pelo cliente, os quais foram assumidos como corretos.

As análises do presente relatório consideram a atualização monetária dos valores históricos até a data de valoração. Para os aluguéis, adotamos como indexador de correção monetária os índices estipulados em contrato.

Crescimentos

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, desconsideramos o efeito inflacionário.

Área Construída

A área construída considera apenas as medidas de superfícies de quaisquer dependências cobertas, nelas incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para HM HOTÉIS E TURISMO SA ("CLIENTE"), de acordo com os termos da Proposta/Contrato n° P.HOT.863/2020, de 23 de setembro de 2020 celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Disclaimer

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
    (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
    (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
    (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
    (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
    (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
    (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
    (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

(b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
13. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
14. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
15. A vistoria foi realizada em 29 de outubro de 2020.

Aviso Importante
Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e "distanciamento social".

A grande maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias são, assim, relatadas com base em "incertezas materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas à nossa avaliação. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para uma tomada de decisão.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a Mogno Capital Investimentos LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.° 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

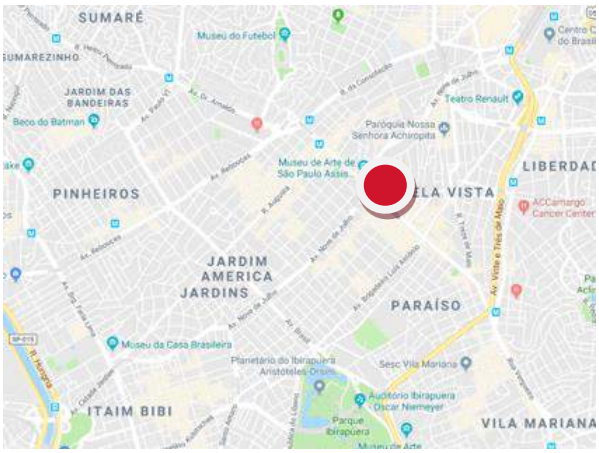
CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua São Carlos Do Pinhal, 424, CEP 01333-000, São Paulo, no bairro Bela Vista, município de São Paulo, estado de São Paulo.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região oeste do município, na quadra delimitada pelas Rua São Carlos do Pinhal, Rua Pamplona, Alameda Ribeirão Preto e Alameda Campinas.

Como referência, o imóvel está a:

- 200 m da Avenida Paulista;
- 350 m do Metrô Trianon-MASP;
- 650 m do Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand (MASP);
- 2,6 km do Parque do Ibirapuera;
- 3,0 km da Catedral da Sé;
- 5,2 km da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 7,9 km do Aeroporto Campo de Marte;
- 9,3 km do Aeroporto de Congonhas;
- 10,2 km da Universidade de São Paulo;
- 29 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O hotel em análise está situado em uma localidade urbana, na região central da cidade de São Paulo, mais especificamente na região da Bela Vista. O prédio está localizado a uma quadra da Avenida Paulista, um dos principais centros financeiros da cidade. Esta área é conhecida não apenas por ser um polo econômico, mas também um centro cultural e de entretenimento, com grande concentração de empresas, bancos, consulados, hotéis, hospitais, institutos de ensino e museus.

Embora a cidade esteja crescendo na direção sudoeste, com a migração de importantes empresas corporativas para a área da Faria Lima e Berrini, a Avenida Paulista ainda é uma das mais ricas e importantes áreas de negócios de São Paulo. A Paulista também é uma importante avenida que liga as principais vias da cidade como Dr. Arnaldo, Rebouças, 9 de Julho, Brigadeiro Luís Antônio, 23 de Maio, Rua da Consolação e Avenida Angélica.

Vale ressaltar também que esta região da cidade é muito limitada a novos empreendimentos hoteleiros, devido à sua restrita lei de zoneamento e à falta de terrenos disponíveis no entorno.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua São Carlos do Pinhal possui uma pista de rolamento com duplo único e com passeios para pedestres de ambos os lados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Rua São Carlos do Pinhal, uma das vias centrais no bairro, a qual se liga a importantes vias da região como Alameda Campinas, Alameda Pamplona, Alameda Rio Claro e Rua Itapeva, sendo paralela a Avenida Paulista.

Além disso, o imóvel está próximo à Avenida Marginal Pinheiros, a qual faz parte do mini-anel viário circunscrito na Cidade, o qual interliga, junto com a Avenida Marginal Tietê, as principais rodovias que partem tanto em direção ao interior do estado quanto em direção ao litoral e ao Porto de Santos. Entre elas, destaque para as SP-060 – Rodovia Presidente Dutra (BR-116), SP-010 – Rodovia Fernão Dias (BR-381) e SP-070 – Rodovia Ayrton Senna da Silva.

Por estar o imóvel localizado próximo à Avenida Paulista e Marginal do Rio Pinheiros, o acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região aos demais bairros da cidade, localizados principalmente na Avenida Paulista, mas também na própria Rua São Carlos do Pinhal.

Quanto à malha ferroviária, o imóvel está próximo a aproximadamente 350 m da Estação Trianon-Masp da Linha 2 – Verde do Metrô, além da ligação com as demais linhas da rede e com os trens da CPTM.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos, está localizado a cerca de 29 km a noroeste do imóvel, funcionando com vôos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 9,3 km a sudeste, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo. Por fim, o Aeroporto Campo de Marte está localizado a oeste a cerca de 7,9 km do imóvel.

1.1.6 Descrição

O hotel foi construído em 1979, com 26 andares sendo 03 pisos de garagem subterrâneos, com área total construída de 42.268,62 m2 e área de terreno de 7.302,40 m2. O edifício é composto por hall de entrada, restaurante e área de bar, cozinhas, espaços para eventos e convenções, mezannino, setor administrativa, espaço de lazer com academia e piscina, área vip, *rooptop* e um heliporto.

a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal regular, com topografia e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 7.302 m².

Dimensões	
Frente:	67,40 m para a Rua São Carlos do Pinhal
Fundos:	63,00 m com a Alameda Ribeirão Preto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Laterais:	112,00 m com a Alameda Campinas
	112,62 m com o nº. 506 da Rua São Carlos do Pinhal

b. Construções

O edifício data do ano de 1979, tendo as operações hoteleiras sido iniciadas no ano seguinte, 1980.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por 01 bloco, com 03 subsolos, térreo, 22 pavimentos e cobertura, tendo a seguinte composição:

- PISO "S": Segurança e lavandaria, áreas técnicas de trabalho (como serralheria, carpintaria e manutenção); recebimento de mercadorias e área de estoque; área de lixo; salas de caldeiras e aquecedores;
- PISO "A": Espaços para eventos; teatro; banheiros; cozinha de apoio e áreas administrativas; garagem G3;
- PISO INTERMEDIÁRIO: Áreas administrativas; sala de máquinas do ar-condicionado; garagem G2;
- PISO "B": Espaços para eventos; banheiros; zona de apoio à cozinha; garagem G1;
- LOBBY: Recepção e lobby; Restaurante e Bar; lojas; banheiros; acesso mezanino;
- 1º ANDAR: Salas de reuniões; área administrativa; mezanino e apoio à cozinha; casa de máquinas e áreas técnicas;
- 2º ANDAR: Salas de reuniões; banheiros; área de lazer com fitness center, sauna e piscina;
- PISO DE TRANSIÇÃO: Equipamentos e área técnica;
- 3º ANDAR ao 21º ANDAR: Apartamentos e Suítes;
- 22º ANDAR: 2º andar das suítes duplex; lounge privado;
- ROOFTOP: Área de bares e discotecas (atualmente fora de funcionamento);
- Área de HELIPORTO.

c. Vagas de Estacionamento

O imóvel possui 150 vagas para carros e 04 para ônibus.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas por HM Hotéis e Turismo S A.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Áreas dos Pavimentos em Estudo

Pavimento/Unidade	Área Total (m²)
3° Garagem – PISO S	4.762,21
2° Garagem – PISO A	4.291,60
Piso Intermediário	2.024,61
1° Garagem – PISO B	3.713,00
Lobby	1.797,09
1° Andar	1.274,40
2° Andar	1.152,60
3° ao 21° Andar	22.460,66
22° Andar - Cobertura	410,45
Casa de Máquinas	382,00
TOTAL	**42.268,62**

Fonte: HM Hotéis e Turismo S A.

Circulação Vertical

- 4 Elevadores panorâmicos atendendo do Piso "A" ao 22° Andar;
- 1 elevador com acesso a piscina, do Piso "S" ao 21° Andar;
- 1 elevador do 2° Andar ao heliporto;
- 1 elevador para cadeira de rodas para acesso ao Rooftop;
- 1 elevador de serviço atendendo do Piso "S" ao 22° Andar;
- 2 elevadores de serviço atendendo Piso "S" ao 22° Andar;
- 1 elevador de carga atendendo do Piso "S" ao Piso "B";
- 4 escadas rolantes atendendo do Lobby ao Piso "A" (área de eventos);
- 2 escadas de emergência do Piso "S" ao Rooftop.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Descrição dos Quartos

O hotel dispõe de um total de 416 quartos, sendo 315 unidades standard, sendo 100 delas suites (incluindo a suite presidencial). Segue abaixo cada tipo de cômodo, área líquida em metros quadrados e quantidade, respectivamente:

Quartos		
Tipo	Área Líquida (M²)	Quantidades
Standard - Twin	30,7	194
Standard - King	30,7	123
King Corner	33,8	54
Paulistana	45,1	20
Brasiliana	67,1	18
Duplex	123,1	5
Presidential Suite - Bela Vista	98,8	1
Presidential Suite - Trianon	125,1	1
Total		**416**

Descrição da Área de Eventos

O pavilhão de eventos do hotel compreende 5.000 m², localizados nos dois pisos subterrâneos, bem como espaços adicionais no 1°, 2° e 22° andares. Abaixo é possível observar as áreas e capacidade em montagem estilo "auditório" por sala por andar:

Eventos – Piso A e Foyer		
Sala de Eventos	Área (m²)	Capacidade (PAX)
Xingu	13,5	40
Solimões	46,4	40
Amazonas	37,1	30
Tapajós	43,5	40
Araguaia	46,4	40
Tocantins	37,1	30
São Paulo	264,0	350
Brasil	264,0	350
Grande Salão Nobre	792,0	900
Pará	127,6	-
Bahia	206,7	200
Goiás	206,7	250
Anexo Bonair	46,0	-
Teatro Maksoud	515,0	420

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Eventos – Piso B e Foyer		
Sala de Eventos	Área (m²)	Capacidade (PAX)
Ceará	79,0	90
Pernambuco	79,0	90
Paraná	79,0	90
Santa Catarina	79,0	90
Rio Grande	79,0	90
Minas Gerais	180,0	224
Rio de Janeiro	180,0	224
Salão Nobre B	360,0	400
Espaço 150	462,0	-

Eventos – Primeiro Andar		
Sala de Eventos	Área (m²)	Capacidade (PAX)
Business Rooms	25	-

Eventos – Segundo Andar		
Sala de Eventos	Área (m²)	Capacidade (PAX)
VIP Club Room	89,5	-
Tamarindo	39,5	40
Primavera Room	39,5	40
Uirapuru	41,9	40

Eventos – Vigésimo Segundo Andar		
Sala de Eventos	Área (m²)	Capacidade (PAX)
Skyline Lounge Club	150	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Descrição das Lojas (Retail)

Existem 8 lojas no edifício, e um espaço para locação na área externa do hotel - porém, de acordo com informações recebidas, atualmente estão disponíveis 6 áreas denominadas loja de varejo. Eles estão localizados no piso térreo (área do lobby do hotel). A área total de aproximadamente 365 m².

Descrição das Áreas de Alimentos e Bebidas

Existem três áreas principais de Alimentos e Bebidas:

Alimentos e Bebidas	
Nome/Tipo	Área (m²)
Frank Bar	105,93
150 Maksoud	193,00
Rooftop	163,80
Total	**462,73**

150 Maksoud é o restaurante principal do hotel. Frank Bar é gerido e operado pelo hotel. O espaço da cobertura "rooftop" pode acomodar até 150 pessoas e costumava ser alugado para uma boate - embora no momento da visita o espaço estava vago.

Áreas de Lazer

A área de lazer é distribuída em dois andares – sauna, jacuzzi, área de descanso e vestiários, assim como as áreas técnicas estão localizadas no primeiro andar; piscina, fitness center e vestiários estão localizados no segundo andar.

Lazer	
Andares	**Área (m²)**
1° Andar: Saunas, jacuzzi, área de descanso, vestiário, área técnica	264,38
2° Andar: piscina, vestiário, fitness center	394,55

Áreas Operacionais, Áreas Administrativas e Áreas Técnicas

O hotel possui uma série de andares (como subsolos e o primeiro andar) e salas dedicadas à manutenção, serviços/infraestruturas técnicas e de apoio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que o imóvel, de modo geral, encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais. [1]

Quanto à idade aparente, estimamos a idade aparente dentro de sua idade real em 40 anos.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[2]

[1] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

[2] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

As principais normas jurídicas incidentes no imóvel são:

- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Decreto 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

O imóvel está inserido em zona urbana, na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana. As ZEUs são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.2.3 Construções Existentes

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrículas do imóvel, onde constam os seguintes pontos:

Titulação			
Cartório:		4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	
Transcrição:	581-01	**Data:**	28/01/1976
Área de terreno(m²):	7.302,40	**Construção (m²):**	42.268,62
Proprietário Registrado:		HIDROSERVICE ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA	

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2020, onde constam as informações a seguir.

IPTU – 2020	
Cadastro do Imóvel:	009.031.0004-5
Contribuinte:	Hidroservice Engenharia LTDA
Área Construída (m²):	42.629
Área de Terreno (m²):	8.235
Uso do Imóvel:	Não Residencial
Valor Venal (R$):	150.347.117
Valor do Imposto (R$):	2.852.095,20

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

2.1 MERCADO HOTELEIRO

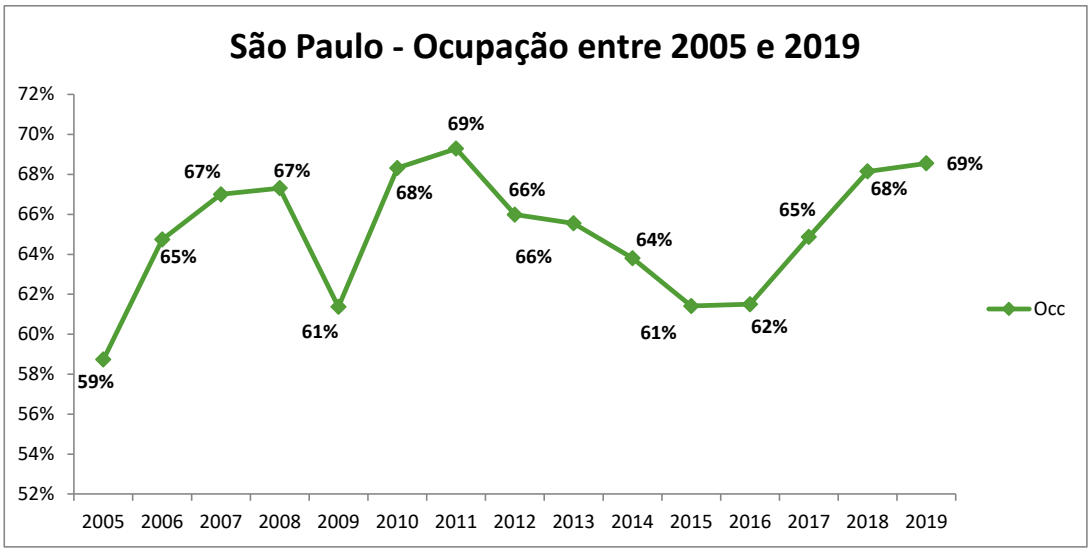
O mercado hoteleiro da cidade de São Paulo é comporto por cerca de 45.000 unidades habitacionais, de acordo com estimativas do Observatório do Turismo da cidade. Esses quartos estão espalhados pela cidade, mas principalmente concentrados nas regiões denominadas:

- Paulista e Jardins;
- Berrini;
- Moema & Ibirapuera;
- Centro, Anhembi e Center Norte; e
- Faria Lima & Itaim.

Significativa parte da oferta hoteleira da cidade foi desenvolvida entre o final dos anos 1990 e início dos anos 2000, estruturados principalmente como flats ou condo-hotéis, modelo no qual as unidades habitacionais são unidades autônomas e comercializadas para investidores pulverizados com expectativa de rendimento.

Tradicionalmente, a demanda hoteleira da cidade é voltada ao público corporativo, que permanece na cidade por duas ou três noites, especialmente nos dias úteis da semana (entre terça e quinta-feira) e busca quartos individuais para um hóspede.

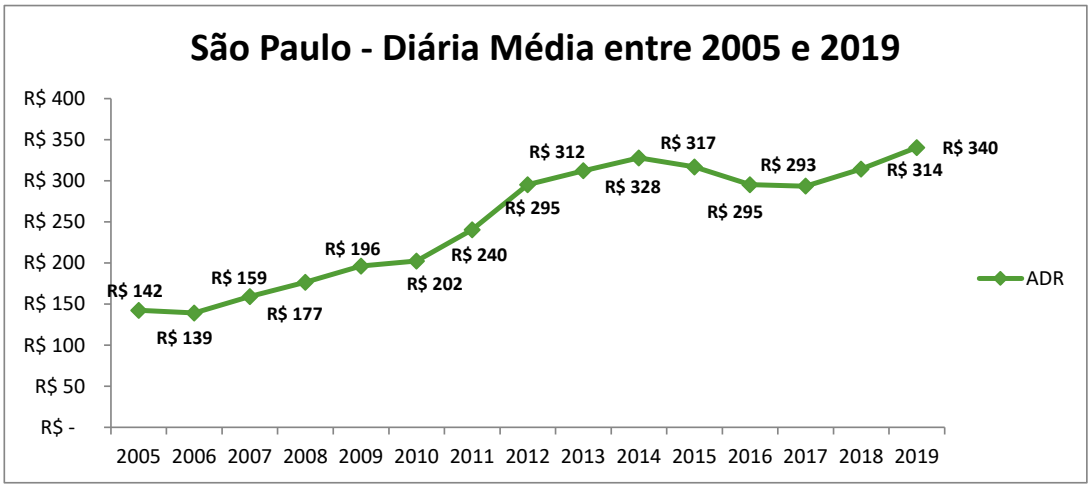
Desde 2008, a taxa de ocupação da cidade permaneceu acima, mas próxima, de 60%, o que caracteriza o mercado majoritariamente corporativo, que apresenta altas taxas de ocupação ao longo da semana e índices menores aos finais de semana, feriados e períodos de recessos escolares.



Fonte: SPTuris

Ao longo de 2017, 2018 e 2019, entraram em operação poucos novos hotéis na cidade, em diferentes regiões e com marcas e posicionamentos distintos. Ao mesmo tempo, o mercado, de forma geral, apresentou crescimento no seu desempenho tanto na taxa de ocupação – com o crescimento da demanda, como na diária média – com crescimentos acima da inflação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.



Fonte: SPTuris

Apesar do cenário otimista vivido ao longo dos últimos anos e nos primeiros dois meses de 2020, a partir de março a pandemia causada pelo vírus COVID-19 impactou fortemente o mercado hoteleiro mundial. No caso do mercado de São Paulo, a taxa de ocupação apresentou uma redução de 63,8% no acumulado do ano (dados de janeiro a outubro) e quedas na diária média de 5% no acumulado do ano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

2.2 O MERCADO ESPECÍFICO

O Maksoud Plaza Hotel é um empreendimento hoteleiro icônico na cidade de São Paulo e da região em que está inserido, seja:

- pela localização: em um bairro dinâmico, bem estruturado, com serviços e próximo das principais vias e centros econômicos da cidade;
- pela construção: imponente, de grande porte e reconhecida pelos habitantes da cidade; ou
- pelo histórico: com 40 anos de operação, o hotel hospedou personalidades de relevância mundial e é referência na área de serviços e no mercado de eventos.

O hotel Maksoud Plaza está localizado no bairro Bela Vista, apenas uma quadra de uma das principais avenidas corporativas da cidade - a Avenida Paulista. Essa área já foi a área corporativa mais importante do passado e ainda é um dos principais polos de negócios/comércios.

A Paulista é uma região altamente consolidada com edifícios corporativos e espaços de coworking bem conhecidos, torres financeiras, consulados, hospitais, hotéis, museus importantes como o MASP (Museu de Arte de São Paulo), e instituições de ensino importantes como a Fundação Getúlio Vargas e o Colégio São Luís. Existem também três shoppings - Shopping Cidade São Paulo, Shopping Pátio Paulista e Top Center Mall - além de diversas galerias e lojas de varejo em seu entorno. O local também fica próximo ao bairro dos Jardins e ao Parque do Ibirapuera, que são algumas das principais áreas residenciais de alta renda da cidade.

Há um hotel de super luxo em desenvolvimento e está localizado a 500 metros do hotel em análise. O Cidade Matarazzo é um empreendimento multiuso de alto padrão composto pelo hotel e residências Rosewood; uma "casa da criatividade" com um centro de exposições voltado para arte e cultura, shows, música e teatro; e um jardim com boutiques sofisticadas, restaurantes, confeitarias e cafeterias.

Ao mesmo tempo, há cerca de um quilometro de distância um hotel da marca Hard Rock está em desenvolvimento através de retrofit de um edifício corporativo. Ambos os hotéis citados pretendem operar no mercado com preços competitivos e estão previstos para iniciar as operações a partir de 2021.

Histórico do Hotel

O Maksoud Plaza é operado e administrado por uma família desde a sua inauguração em 1979 e costumava ser um dos hotéis de luxo de topo da cidade. Com o tempo, o hotel começou a ficar desatualizado - não recebeu grandes investimentos em retrofit desde sua inauguração. Com a entrada de novos hotéis no mercado, a Maksoud passou a competir com marcas internacionais e uma administração hoteleira mais profissionalizada. O resultado foi um cenário mais competitivo com uma desvantagem competitiva importante devido ao seu produto obsoleto e o hotel se reposicionou de um hotel de luxo para um hotel de classe média alta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Em maio de 2014 o hotel passou por uma reestruturação interna de gestão, onde um membro da família Maksoud assumiu a liderança. Este facto teve impacto na sua estrutura organizacional com uma nova equipe de gestão e ferramentas de gestão financeira mais eficientes, refletindo positivamente no seu desempenho nos anos seguintes.

Além disso, no primeiro semestre de 2015 o hotel firmou acordo com a Accor - principal administradora de hotéis no Brasil - para utilização de seus sistemas de distribuição de canais, incluindo distribuição online, equipe de vendas e programa de fidelidade. Este acordo teve um efeito positivo nas vendas da Maksoud, representando quase 7% das vendas totais em 2016.

Dada a localização privilegiada do imóvel e seu alto nível de construção estrutural, acreditamos que o hotel ainda está apresentando um desempenho dentro de sua capacidade. O histórico financeiro será apresentado neste relatório; no entanto, a avaliação da propriedade não deve ser avaliada com base em seu histórico financeiro. Após a realização da visita ao local, análise de microlocalização e potencial oferta futura, consideramos que o hotel tem o perfil de um hotel de alto luxo, pressupondo um investimento na retrofit das áreas, principalmente dos quartos.

Análise da Performance do Hotel

De acordo com as informações recebidas é possível apresentar os principais indicadores de desempenho da operação do hotel (Taxa de Ocupação, ADR e RevPAR):

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Taxa de Ocupação (%)	39%	45%	61%	62%	66%	69%	62%
Diária Média (R$)	350	371	340	324	316	371	449
RevPAR (R$)	137	167	207	201	209	255	280

Pelos números acima é possível observar que os dois primeiros anos tiveram diárias médias (ADR) maiores (média 2013/2014 de R$ 360), porém comprometendo sua Ocupação, com média de 42%.

A partir de 2015 - ano em que o hotel passou por uma mudança na gestão - podemos observar uma mudança de estratégia, com um ADR mais baixo (média 2015-2017 de R$ 326) mas aumentando a ocupação com uma média de 63%. Essa mudança resultou em um melhor desempenho do hotel, com um aumento médio de 23% no RevPAR em 2015, quando comparado ao ano anterior e a tendência permaneceu ao longo de 2018 e 2019, favorecido também pelo aquecimento do mercado.

Seguindo com a análise financeira histórica, recebemos o P&L do hotel de 2015 a 2019. Adaptamos os dados ao nosso modelo de P&L para fins de padrões de análise.

No que diz respeito às receitas totais geradas pelo hotel, é possível observar o impacto substancial da mudança estrutural ocorrida na unidade hoteleira em 2015. No ano seguinte as receitas dobraram de valor, estabilizando nos mesmos níveis de 2017 e apresentando um crescimento de 9% ao ano até 2019. O peso de cada fluxo de receita foi mantido nos mesmos níveis em nos anos analisados - a categoria de quartos gera aproximadamente metade da receita total; Alimentos e Bebidas e Eventos geram em média 19% e 26% respectivamente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

	2015	2016	2017	2018	2019
Hospedagem	R$ 18.091.781	R$ 30.404.434	R$ 31.519.171	R$ 34.144.437	R$ 37.560.776
Alimentos e Bebidas	R$ 5.194.322	R$ 11.869.532	R$ 12.487.018	R$ 13.053.530	R$ 13.635.826
Eventos	R$ 6.188.301	R$ 15.525.482	R$ 15.546.297	R$ 17.106.382	R$ 19.120.249
Outros	R$ 1.082.776	R$ 2.855.736	R$ 1.935.266	R$ 2.978.913	R$ 3.366.892
Receitas Totais	**R$ 30.557.180**	**R$ 60.655.184**	**R$ 61.487.752**	**R$ 67.283.261**	**R$ 73.683.743**

As despesas aumentaram em peso em 2016 em comparação com 2015 e se mantiveram nesse novo patamar até 2019 – isso está alinhado com as mudanças estratégicas ocorridas em 2015 com reflexo no ano seguinte (novas contratações e reestruturação de equipes, investimentos em algumas áreas do hotel, etc). Segue abaixo o resumo das informações recebidas:

	2015	2016	2017	2018	2019
Despesas Departamentais					
Hospedagem	R$ 3.994.896	R$ 11.368.247	R$ 12.810.437	R$ 14.288.104	R$ 15.020.479
Alimentos e Bebidas	R$ 3.938.770	R$ 9.550.503	R$ 10.036.141	R$ 12.821.064	R$ 10.840.385
Eventos	R$ 1.412.187	R$ 4.040.022	R$ 3.806.865	R$ 6.710.529	R$ 7.755.725
Outros	R$ 378.990	R$ 973.144	R$ 1.015.056	R$ 3.540.825	R$ 4.295.439
Despesas Departamentais Total	**R$ 9.724.842**	**R$ 25.931.916**	**R$ 27.668.499**	**R$ 37.360.521**	**R$ 37.912.027**
Despesas Operacionais Não Distribuíveis					
Administrativo & Geral	R$ 4.487.808	R$ 9.491.310	R$ 10.828.175	R$ 11.313.090	R$ 13.679.537
Marketing & Vendas	R$ 2.346.471	R$ 1.954.934	R$ 2.871.362	R$ 2.887.197	R$ 2.472.284
Utilidades	R$ 2.645.231	R$ 4.756.658	R$ 4.917.875	R$ 6.798.937	R$ 7.041.307
Manutenção	R$ 4.741.054	R$ 10.441.549	R$ 11.688.820	R$ 5.445.520	R$ 6.107.289
Despesas Operacionais Não Distribuíveis Tot	**R$ 14.220.563**	**R$ 26.644.451**	**R$ 30.306.232**	**R$ 26.444.744**	**R$ 29.300.417**
Resultado Operacional Bruto	R$ 6.611.774	R$ 8.078.817	R$ 3.513.020,4	R$ 3.477.996	R$ 6.471.299

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

3

ANÁLISE DE VALOR

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- Trata-se de um imóvel com localização em bairro de alto padrão e fácil acesso a importantes vias da Capital, como Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Marginal Pinheiros;
- A circunvizinhança é composta por prédios residenciais e comerciais, comércio de rua e serviços, ao longo da avenida principal do bairro e demais vias da região;
- Terreno com boa frente para rua, bom formato e topografia;
- Edificações com bom padrão construtivo, apta para uso, mas com necessidade de renovação;
- O mercado de imóveis comerciais na região apresenta oferta restrita de imóveis semelhantes ao avaliando;
- A diária média e a taxa de ocupação geral de hospedagem são a base para o desempenho financeiro da propriedade. Embora outros componentes da receita (alimentos e bebidas, telefone, spa, eventos, etc.) sejam cruciais para a operação do hotel, eles dependem do número total de quartos ocupados. Além disso, a ocupação e a diária média de um hotel são altamente correlacionadas;
- A relação entre oferta e demanda é um fator determinante para aumentos ou diminuições na diária média de uma propriedade. Em mercados onde a oferta é limitada e a demanda forte, aumentos nas taxas acima dos níveis inflacionários são comuns. Por outro lado, os mercados com baixas barreiras à entrada ou demanda em declínio são frequentemente caracterizados por pouco ou nenhum crescimento na diária;
- Para projetar os níveis de ocupação e diária média futuros consideramos (i) o histórico do empreendimento, (ii) histórico do mercado, (iii) potencial de performance futuro com o retrofit do edifício, (iv) futuras aberturas de potenciais concorrentes e (v) padrões mundiais e regionais de comportamento do mercado diante do impacto do vírus COVID-19 no mercado de turismo e hotelaria;
- O mercado de hotelaria e turismo foi fortemente afetado pela pandemia gerada pelo vírus COVID-19, restringindo viagens, de eventos e encontros sociais, no Brasil desde março de 2020. Apesar de no momento dessa avaliação, o mercado já apresentar sinais de recuperação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

- Os investimentos de capital para melhorias em hotéis podem impactar sua atratividade e potencial tarifário. Reformas de quartos, expansões, instalações adicionais e renovações de áreas comuns podem permitir aumentos maiores do que os inflacionários. Dada a justificativa de valorar esta propriedade como um hotel de reformado e moderno para os padrões atuais, e dado o estado atual da propriedade, estamos assumindo um investimento total de retrofit de R$ 94.848.000 (R$228.000 por quarto). Assumimos que o hotel ainda estará em operação durante todo o processo de reforma - isso deve impactar o hotel com uma taxa de ocupação menor, porém com impacto positivo na diária média, quando as unidades já reformadas estiverem disponíveis para venda e suportando a recuperação tarifária impactada pelo COVID-19;
- Com um novo posicionamento do produto, acreditamos que será possível alavancar gradativamente os indicadores de receita, levando até 03 anos para atingir suas operações estabilizadas;
- Para projeções das receitas, despesas e custos da operação hoteleira, assumiu-se que o hotel passaria por uma modernização e seria operado por operador hoteleiro especializado, com outras operações no país, que auxiliaram com serviços compartilhados e maior eficiência de vendas;
- Informações tradicionais sobre o mercado de luxo brasileiro apontam para um desempenho médio do GOP (*Gross Operating Profit* – Lucro Operacional Bruto) de 35%. Outros hotéis de luxo da cidade registram números bem diferentes, variando de 20% a 40%. O impacto do COVID-19 no mercado de turismo e hotelaria forçou os hotéis a se reestruturarem com o objetivo de redução de custos e maximização de eficiência e limpeza. Dessa forma, com base no histórico de operações similares e da reestruturação de custos, estimamos um GOP de cerca de 35,9% quando o hotel atinge o sua maturidade.

3.1.2 Liquidez e Potenciais Compradores

3.1.3 Raciocínio de Valor

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Método da Renda | Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

O valor é obtido pela capitalização do *Net Operating Income* – Receita Líquida Operacional considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

O *Net Operating Income* – Receita Líquida Operacional é calculado considerando as receitas totais, os custos e despesas operacionais e não distribuíveis e despesas fixas relacionadas ao imóvel (vide apêndice A).

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

d. Valor de Venda | Base Método da Renda: Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield ou cap rate) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização do Net Operating Income – Receita Líquida Operacional considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor e com operação hoteleira de terceiros:

- Para projeções das receitas, despesas e custos da operação hoteleira, assumiu-se que o hotel passaria por uma modernização (investimento de R$94.848.000) e seria operado por operador hoteleiro especializado, com outras operações no país, que auxiliaram com serviços compartilhados e maior eficiência de vendas:
    - Pressupõe-se que existirá uma remuneração para a administração da bandeira hoteleira – essa remuneração será considerada como 2,5% da Receita Líquida e cerca de 10% do GOP (Gross Operating Profit);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

- Informações tradicionais sobre o mercado de luxo brasileiro apontam para um desempenho médio do GOP (*Gross Operating Profit* – Lucro Operacional Bruto) de 35%. Outros hotéis de luxo da cidade registram números bem diferentes, variando de 20% a 40%. O impacto do COVID-19 no mercado de turismo e hotelaria forçou os hotéis a se reestruturarem com o objetivo de redução de custos e maximização de eficiência e limpeza. Dessa forma, com base no histórico de operações similares e da reestruturação de custos, estimamos um GOP de cerca de 35,9% quando o hotel atinge o sua maturidade;
- Foi considerado que o hotel estabilizará sua operação no Ano 5, tendo em vista dois anos de reforma e três anos para a maturidade do negócio;
- Foi considerado um valor de Fundo de Reserva para reinvestimentos no imóvel, mobiliário e equipamentos de 2,5% para os anos projetados estabilizados;
- Dado a experiência da CBRE no mercado imobiliário e em estudos da mesma natureza, foi considerado uma taxa de desconto de 10% e uma taxa residual de 8,5%, considerado apropriada;
- A análise é efetuada a preços constantes, ou seja, sem considerar inflação. Os aumentos de tarifa a serem considerados serão aumentos reais;
- Apresenta-se o modelo do demonstrativo de resultados no estilo de *Profit & Loss* e o Fluxo de Caixa no apêndice A.

Os resultados apontam para uma faixa de valor provável para o imóvel avaliando entre R$ 252 milhões e R$ 309 milhões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 01 de Novembro de 2020, estava em torno de R$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

A

FLUXO DE CAIXA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

FLUXO DE CAIXA

Maksoud Plaza	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
Número de chaves	416	Porcentagem de Receitas	416	Porcentagem de Receitas	416	Porcentagem de Receitas	416	Porcentagem de Receitas	416	Porcentagem de Receitas
Taxa de Ocupação	34%		57%		65%		68%		68%	
Tarifa Média	R$ 438		R$ 481		R$ 539		R$ 620		R$ 713	
RevPAR	R$ 150		R$ 273		R$ 351		R$ 424		R$ 487	
Receitas										
Hospedagem	R$ 22.801.421	61,0%	R$ 41.384.578	55,6%	R$ 53.303.337	52,4%	R$ 64.363.780	49,3%	R$ 74.018.346	49,3%
Alimentos e Bebidas	R$ 6.384.398	17,1%	R$ 13.243.065	17,8%	R$ 19.722.235	19,4%	R$ 27.032.787	20,7%	R$ 31.087.706	20,7%
Eventos & Convenções	R$ 6.840.426	18,3%	R$ 16.553.831	22,2%	R$ 23.986.502	23,6%	R$ 33.469.165	25,6%	R$ 38.489.540	25,6%
Outros	R$ 1.368.085	3,7%	R$ 3.310.766	4,4%	R$ 4.797.300	4,7%	R$ 5.792.740	4,4%	R$ 6.661.651	4,4%
Total de Receitas	**R$ 37.394.330**	**100,0%**	**R$ 74.492.241**	**100,0%**	**R$ 101.809.374**	**100,0%**	**R$ 130.658.472**	**100,0%**	**R$ 150.257.243**	**100,0%**
DESPESAS DEPARTAMENTAIS										
Hospedagem	R$ 7.296.455	32,0%	R$ 12.001.528	29,0%	R$ 15.457.968	29,0%	R$ 16.734.583	26,0%	R$ 19.244.770	26,0%
A&B	R$ 4.788.298	75,0%	R$ 9.667.438	73,0%	R$ 14.397.231	73,0%	R$ 19.193.279	71,0%	R$ 22.072.271	71,0%
Eventos & Convenções	R$ 2.257.341	33,0%	R$ 4.966.149	30,0%	R$ 6.956.085	29,0%	R$ 9.371.366	28,0%	R$ 10.777.071	28,0%
Outros	R$ 779.809	57,0%	R$ 1.655.383	50,0%	R$ 2.254.731	47,0%	R$ 2.490.878	43,0%	R$ 2.864.510	43,0%
Total de Despesas Departamentais	R$ 15.121.902	40%	R$ 28.290.498	38%	R$ 39.066.016	38%	R$ 47.790.106	37%	R$ 54.958.622	37%
TOTAL RECEITAS DEPARTAMENTAIS	**R$ 22.272.428**	**60%**	**R$ 46.201.743**	**62%**	**R$ 62.743.358**	**62%**	**R$ 82.868.366**	**63%**	**R$ 95.298.621**	**63%**
DESPESAS NÃO DISTRIBUÍVEIS										
Administrativo e Geral	R$ 7.104.923	19,0%	R$ 11.918.759	16,0%	R$ 12.726.172	12,5%	R$ 16.332.309	12,5%	R$ 18.782.155	12,5%
Marketing	R$ 2.804.575	7,5%	R$ 3.352.151	4,5%	R$ 3.563.328	3,5%	R$ 3.658.437	2,8%	R$ 3.756.431	2,5%
Custos Energia	R$ 3.739.433	10,0%	R$ 6.704.302	9,0%	R$ 7.635.703	7,5%	R$ 8.492.801	6,5%	R$ 9.766.721	6,5%
Manutenção	R$ 747.887	2,0%	R$ 1.489.845	2,0%	R$ 2.545.234	2,5%	R$ 4.573.047	3,5%	R$ 5.259.004	3,5%
Management Fee	R$ 560.915	1,5%	R$ 1.117.384	1,5%	R$ 2.036.187	2,0%	R$ 3.266.462	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%
TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS	R$ 14.957.732	40,0%	R$ 24.582.440	33,0%	R$ 28.506.625	28,0%	R$ 36.323.055	27,8%	R$ 41.320.742	27,5%
Gross Operating Profit	**R$ 7.314.696**	**19,6%**	**R$ 21.619.304**	**29,0%**	**R$ 34.236.733**	**33,6%**	**R$ 46.545.311**	**35,6%**	**R$ 53.977.879**	**35,9%**
DESPESAS FIXAS										
Incentive Management Fee	R$ 585.176	1,6%	R$ 1.729.544	2,3%	R$ 2.738.939	2,7%	R$ 4.654.531	3,6%	R$ 5.397.788	3,6%
Impostos Prediais	R$ 2.243.660	6,0%	R$ 2.607.228	3,5%	R$ 2.545.234	2,5%	R$ 2.939.816	2,3%	R$ 3.380.788	2,3%
Seguro	R$ 186.972	0,5%	R$ 372.461	0,5%	R$ 509.047	0,5%	R$ 653.292	0,5%	R$ 751.286	0,5%
Reserva	R$ 747.887	2,0%	R$ 1.489.845	2,0%	R$ 2.545.234	2,5%	R$ 3.266.462	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%
TOTAL DESPESAS FIXAS	R$ 3.763.694	10,1%	R$ 6.199.079	16,6%	R$ 8.338.454	22,3%	R$ 11.514.101	30,8%	R$ 13.286.293	35,5%
NET OPERATING INCOME	**R$ 3.551.002**	**9,5%**	**R$ 15.420.225**	**20,7%**	**R$ 25.898.279**	**25,4%**	**R$ 35.031.210**	**26,8%**	**R$ 40.691.586**	**27,1%**
NOI/Room	R$ 8.536		R$ 37.068		R$ 62.255		R$ 84.210		R$ 97.816	
NOI/Room/Month	R$ 711		R$ 3.089		R$ 5.188		R$ 7.017		R$ 8.151	

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

CBRE

FLUXO DE CAIXA

Maksoud Plaza

	Ano 6		Ano 7		Ano 8		Ano 9		Ano 10	
Número de chaves	416	Porcentagem	416	Porcentagem	416	Porcentagem	416	Porcentagem	416	Porcentagem
Taxa de Ocupação	68%	de	68%	de	68%	de	68%	de	68%	de
Tarifa Média	R$ 713	Receitas	R$ 713	Receitas	R$ 713	Receitas	R$ 713	Receitas	R$ 713	Receitas
RevPAR	R$ 487		R$ 487		R$ 487		R$ 487		R$ 487	
Receitas										
Hospedagem	R$ 74.018.346	49,3%	R$ 74.018.346	49,3%	R$ 74.018.346	49,3%	R$ 74.018.346	49,3%	R$ 74.018.346	49,3%
Alimentos e Bebidas	R$ 31.087.706	20,7%	R$ 31.087.706	20,7%	R$ 31.087.706	20,7%	R$ 31.087.706	20,7%	R$ 31.087.706	20,7%
Eventos & Convenções	R$ 38.489.540	25,6%	R$ 38.489.540	25,6%	R$ 38.489.540	25,6%	R$ 38.489.540	25,6%	R$ 38.489.540	25,6%
Outros	R$ 6.661.651	4,4%	R$ 6.661.651	4,4%	R$ 6.661.651	4,4%	R$ 6.661.651	4,4%	R$ 6.661.651	4,4%
Total de Receitas	**R$ 150.257.243**	**100,0%**	**R$ 150.257.243**	**100,0%**	**R$ 150.257.243**	**100,0%**	**R$ 150.257.243**	**100,0%**	**R$ 150.257.243**	**100,0%**
DESPESAS DEPARTAMENTAIS										
Hospedagem	R$ 19.244.770	26,0%	R$ 19.244.770	26,0%	R$ 19.244.770	26,0%	R$ 19.244.770	26,0%	R$ 19.244.770	26,0%
A&B	R$ 22.072.271	71,0%	R$ 22.072.271	71,0%	R$ 22.072.271	71,0%	R$ 22.072.271	71,0%	R$ 22.072.271	71,0%
Eventos & Convenções	R$ 10.777.071	28,0%	R$ 10.777.071	28,0%	R$ 10.777.071	28,0%	R$ 10.777.071	28,0%	R$ 10.777.071	28,0%
Outros	R$ 2.864.510	43,0%	R$ 2.864.510	43,0%	R$ 2.864.510	43,0%	R$ 2.864.510	43,0%	R$ 2.864.510	43,0%
Total de Despesas Departamentais	R$ 54.958.622	37%	R$ 54.958.622	37%	R$ 54.958.622	37%	R$ 54.958.622	37%	R$ 54.958.622	37%
TOTAL RECEITAS DEPARTAMENTAIS	**R$ 95.298.621**	**63%**	**R$ 95.298.621**	**63%**	**R$ 95.298.621**	**63%**	**R$ 95.298.621**	**63%**	**R$ 95.298.621**	**63%**
DESPESAS NÃO DISTRIBUÍVEIS										
Administrativo e Geral	R$ 18.782.155	12,5%	R$ 18.782.155	12,5%	R$ 18.782.155	12,5%	R$ 18.782.155	12,5%	R$ 18.782.155	12,5%
Marketing	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%
Custos Energia	R$ 9.766.721	6,5%	R$ 9.766.721	6,5%	R$ 9.766.721	6,5%	R$ 9.766.721	6,5%	R$ 9.766.721	6,5%
Manutenção	R$ 5.259.004	3,5%	R$ 5.259.004	3,5%	R$ 5.259.004	3,5%	R$ 5.259.004	3,5%	R$ 5.259.004	3,5%
Management Fee	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%
TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS	R$ 41.320.742	27,5%	R$ 41.320.742	27,5%	R$ 41.320.742	27,5%	R$ 41.320.742	27,5%	R$ 41.320.742	27,5%
Gross Operating Profit	**R$ 53.977.879**	**35,9%**	**R$ 53.977.879**	**35,9%**	**R$ 53.977.879**	**35,9%**	**R$ 53.977.879**	**35,9%**	**R$ 53.977.879**	**35,9%**
DESPESAS FIXAS										
Incentive Management Fee	R$ 5.397.788	3,6%	R$ 5.397.788	3,6%	R$ 5.397.788	3,6%	R$ 5.397.788	3,6%	R$ 5.397.788	3,6%
Impostos Prediais	R$ 3.380.788	2,3%	R$ 3.380.788	2,3%	R$ 3.380.788	2,3%	R$ 3.380.788	2,3%	R$ 3.380.788	2,3%
Seguro	R$ 751.286	0,5%	R$ 751.286	0,5%	R$ 751.286	0,5%	R$ 751.286	0,5%	R$ 751.286	0,5%
Reserva	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%	R$ 3.756.431	2,5%
TOTAL DESPESAS FIXAS	R$ 13.286.293	35,5%	R$ 13.286.293	35,5%	R$ 13.286.293	35,5%	R$ 13.286.293	35,5%	R$ 13.286.293	35,5%
NET OPERATING INCOME	**R$ 40.691.586**	**27,1%**	**R$ 40.691.586**	**27,1%**	**R$ 40.691.586**	**27,1%**	**R$ 40.691.586**	**27,1%**	**R$ 40.691.586**	**27,1%**
NOI/Room	R$ 97.816		R$ 97.816		R$ 97.816		R$ 97.816		R$ 97.816	
NOI/Room/Month	R$ 8.151		R$ 8.151		R$ 8.151		R$ 8.151		R$ 8.151	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

FLUXO DE CAIXA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CashFlow	R$ 3.551.002	R$ 15.420.225	R$ 25.898.279	R$ 35.031.210	R$ 40.691.586	R$ 40.691.586	R$ 40.691.586	R$ 40.691.586	R$ 40.691.586	R$ 40.691.586
Investment	-R$ 75.878.400	-R$ 18.969.600								
Residual										R$ 478.724.541
	-R$ 72.327.398	**-R$ 3.549.375**	**R$ 25.898.279**	**R$ 35.031.210**	**R$ 40.691.586**	**R$ 40.691.586**	**R$ 40.691.586**	**R$ 40.691.586**	**R$ 40.691.586**	**R$ 519.416.127**

NPV	**R$ 280.313.363**	Residual	Discount Rate
NPV/UH	**R$ 673.830**	8,5%	10,0%
NPV/M²	**R$ 6.632**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

B

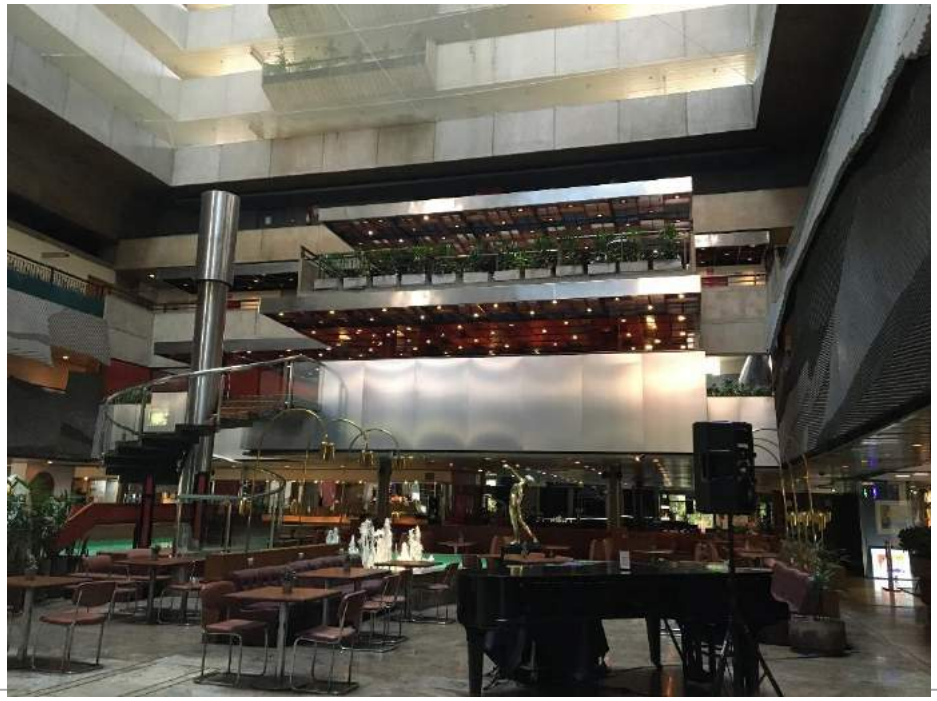
FOTOGRAFIAS

CBRE

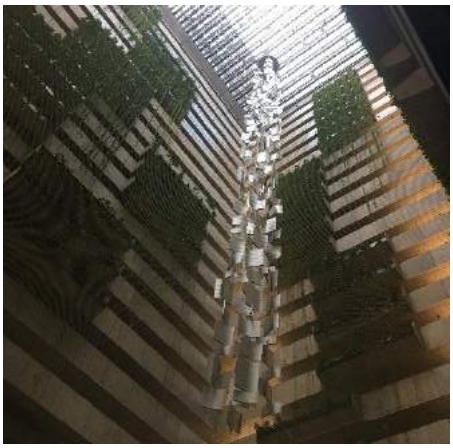
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

FOTOGRAFIAS

Lobby do Hotel



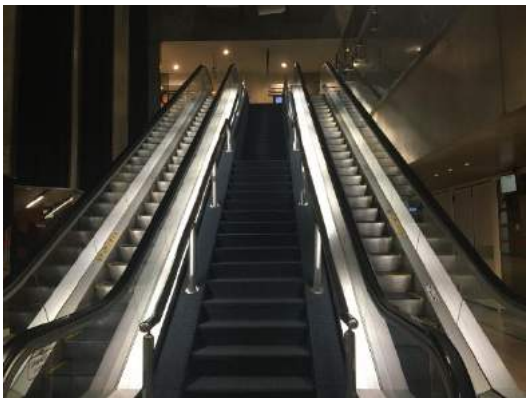
Recepção e Átrio (vista da Recepção)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

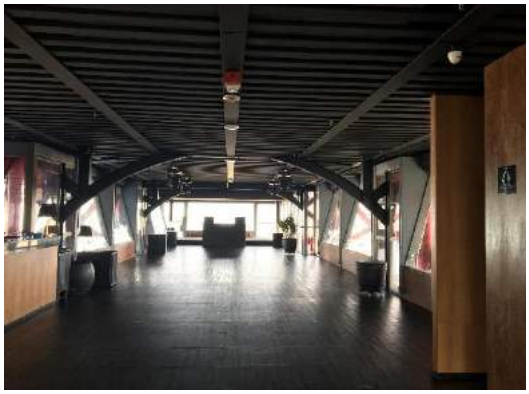
FOTOGRAFIAS

Acesso à área de Eventos (escadas rolantes) e Sala de Eventos Modular



Maksoud Theater e Frank Bar

Heliponto e Rooftop



CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

FOTOGRAFIAS

Átrio (vista do 22° Andar) e Sala de Reunião

Corredor de Apartamentos e Casa de máquinas

Quarto e Banheiro

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

FOTOGRAFIAS

Quartos

Fitness Center e Área de Descanso (entrada para Sauna)

Sala de Reunião e Área Administrativa

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495785.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO APTº RESIDENCIAL

ALAMEDA JAÚ, 731 – APTº 131
EDIFÍCIO PALÁCIO DOS JARDINS
BAIRRO: JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

REF: 20036

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Unidade Residencial tipo aptº 131 – Alameda Jaú, 731 – Jardim Paulista – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 119.933 – 4º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel tipo apartamento residencial, localizado no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Alameda Jaú, 731.
COMPLEMENTO:	Unidade 131 – Edifício Palacio dos Jardins.
BAIRRO:	Jardim Paulista.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel Residencial.
TIPO:	Unidade tipo Apartamento.
OCUPAÇÃO:	Desocupada.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALORES FINAIS:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 131 – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.297.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

Nota: Para efeito de cálculo, os respectivos valores finais, foram devidamente arredondados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

Croquis de Localização:

Alameda Jaú, 731 – Edifício Palacio dos Jardins / Jardim Paulista - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
ZONEAMENTO:	
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Paulista – Av 9 de Julho

PERFIL:

A região apresenta uma tipologia basicamente comercial, com destaque para a Avenida Paulista, com imóveis voltados para o segmento de escritórios, hotéis, flats, escolas, restaurantes, lojas e serviços com perfil diversificado. Destaca-se a presença do sistema metroviário com as estações Trianon-Masp, Consolação e Brigadeiro, bem como, do Shopping Cidade São Paulo nas proximidades do avaliando.

Em torno do polo comercial da Avenida Paulista, encontramos a presença de imóveis voltados para o segmento residencial, com tipologia predominentemente multifamiliar, com forte presença de prédios de padrão médio comercial superior.

O acesso é feito pela Avenida Paulista e 9 de Julho, tratando-se de articulações com intensa movimentação. Nas proximidades temos inúmeras vias secundárias todas com boa infraestrutura operacional.

Cabe ressaltar que a região abriga um numero significativo de imóveis residenciais com características, dimensões e configuração bastante assemelhadas ao avaliando, embora em grande parte inseridos em prédios antigos, sem contar com a alta infraestrutura oferecida pelos atuais imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Aptº Residencial – N°s 131
LOCALIZAÇÃO:	Alameda Jaú, 731
COMPLEMENTO:	Edifício Palacio dos Jardins
BAIRRO:	Jardim Paulista
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	01420-000
CADASTRO CONTRIBUINTE:	
CATEGORIA DE USO:	Residencial

ZONEAMENTO:

TIPO:	Apartamento Residencial
Nº PAVIMENTOS:	01
OCUPAÇÃO:	Desocupado
INSERÇÃO:	Junto ao greide da via frontal (Alameda Jaú)
PADRÃO:	Médio Comercial (Superior)
PERFIL TOPOGRÁFICO:	Plano/Semiplano
SITUAÇÃO:	Meio de Quadra

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de uma unidade tipo apartamento residencial, ou seja, aptº 131, no presente momento conjugado com a unidade de nº 132, inserida em prédio verticalizado isolado, denominado Edifício Palácio dos Jardins, implantado em uma área de terreno com 1.125,00 m², com 20 (vinte) pavimentos tipo, pavimento térreo e 01 (um) subsolo (garagem).

O Edifício possui 02 (duas) unidades tipo por pavimento, totalizando 40 (quarenta) unidades tipo. Conta com 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) para acesso social e 01 (um) de serviço e escadaria interna de circulação.
Apresenta no pavimento térreo um salão de festas coletivo, contando com jardim frontal e na parte lateral, bem como, demais anexos de apoio operacional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

Caracterização do Apartamento Tipo:

Unidade tipo apartamento com 03 (três) dormitórios (01 suíte), sala, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de emprega com wc, contando com uma vaga de estacionamento (localizada no 1º subsolo).

Podemos classificar o imóvel avalaindo como de padrão médio comercial superior, no presente momento desocupado, encontrando-se em regular estado de conservação.

Obs: Para efeito de apropriação, iremos indicar o valor do imóvel considerando a sua característica original, embora neste caso necessite de uma reforma interna com o objetivo de restaurar a sua identidade original.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Madeira e Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica*
Forros	*Laje*
Esquadrias	*Metálicas (alumínio) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

Aptº 131

ÁREA PRIVATIVA (m²)	***ÁREA COMUM (m²)***	***ÁREA TOTAL (m²)***	***FRAÇÃO IDEAL (%)***
141,32	*72,07*	*213,39*	*2,48367*

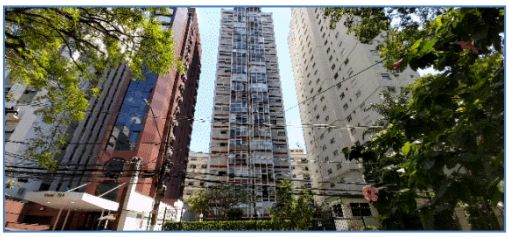
IMÓVEL	*PADRÃO*	*IDADE APARENTE*	*CONSERVAÇÃO*
Aptº Residencial	*Médio Com Superior*	*25 anos*	*Regular*

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas nas Matrículas fornecidas do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Logradouro / Acesso Frontal / Alameda Jaú



Vista Externa – Fachada Frontal / Avaliando

Vista Interna – Acesso Frontal / Edifício Palacio dos Jardins

Vista Interna – Sala / Avaliando

Vista Interna – Cozinha / Avaliando

Vista Interna – Área de Serviço / Avaliando

Vista Interna – Dormitório / Avaliando

Vista Interna – Banheiro Tipo / Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio/Alto
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 119.933 – 4º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Manoel (zelador)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), que foram coletados em períodos distintos, através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional, resultando numa amostra com 59 (cinquenta e nove) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e conseqüentemente compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOTAL) e/ou valor unitário (VUNITARIO), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²);

b) AUTIL: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel, indicando o perfil baseado na tipologia descrita na tabela de valores para padrão construtivo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP);

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) DORM: Variável independente correspondente ao número de dormitórios (DORM), do imóvel, indicada em quantitativos;

f) SUI: Váriável independente visando atender o número de suítes (SUI), disponibilizados do imóvel, indicada em quantitativos;

g) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

h) LAZER: Variável independente correspondendo a infraestrutura de lazer (LAZER), oferecida pelo imóvel, mediante existente (1) ou caso contrário (0);

i) DATA: Variável independente indicando o respectivo período do levantamento de dados mercado (DATA), definida em 2018 (18), 2019 (19) ou 2020 (20);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VUNITARIO

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base as respectivas áreas referêncial dos imóveis de forma individual e unificado, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação abaixo.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

Valor Obtido:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR UNITÁRIO (R$ /m²)
UNIDADE 131	9.180,00

O cálculo do valor para o imóvel será obtido, através do produto do valor unitário (R$/m²), pela respectiva área construída (S), cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

Valor $_{Imóvel}$ = V_{UNIT} (R$ /m²) * S (m²)

Onde:

V_{UNIT} = Valor Unitário Obtido (R$/m²)

S = Área (m²)

Substituindo os valores na equação, temos:

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 9.180,00 m² * 141,32 m²

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 1.297.317,60

Em números redondos, temos:

VTOT = R$ 1.297.000,00

(um milhão e duzentos e noventa e sete mil reais)

INTERVALO DE VALOR:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
UNIDADE 131	1.410.000,00	1.200.000,00	8,6 - 7,4

Obs: Para efeito de cálculo, os respectivos valores acima foram devidamente arredondados, de acordo com a normativa prevista.

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo Aptº Residencial de nº 131, localizada na Alameda Jaú, 731 - Edifício Palacio dos Jardins – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 131 – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.297.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas, porte e localização frente ao potencial de mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados mediante normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 12 (doze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

(*) Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

SISTENGE

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

SISTENGE

MODELO VUNITARIO:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20036
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20036.rg5"
Data de criação	01/12/2020
Ultima Atualização	10/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 4 - Pesq. de modelo 4
Comentário:
Tabela usada: Tabela 4

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,DATA	0,930573	0,854797	77,53
2	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,ln(DATA)	0,930186	0,854017	77,0515
3	1/VUNITARIO,AUTIL,ln(PAD),IDADE,DATA	0,930058	0,853759	76,8941
4	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),1/PAD,IDADE,DATA	0,929963	0,853568	76,7784
5	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,1/DATA	0,929777	0,853193	76,5515
6	1/VUNITARIO,AUTIL,ln(PAD),IDADE,ln(DATA)	0,92968	0,852998	76,4341
7	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),1/PAD,IDADE,ln(DATA)	0,929553	0,852741	76,2798
8	1/VUNITARIO,1/AUTIL,1/PAD,IDADE,DATA	0,929404	0,852442	76,1007
9	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),ln(PAD),IDADE,DATA	0,929376	0,852385	76,067
10	1/VUNITARIO,AUTIL,PAD,IDADE,DATA	0,929309	0,852249	75,9861

Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados	8505
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	8505

Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	5 até 5
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VUNITARIO	Dependente	Automático	-1	1	1
AUTIL	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDADE	Variável	Automático	-1	1	1
DORM	Variável	Automático	-1	1	1
SUI	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
LAZER	Excluída	Direto	1	1	1
DATA	Variável	Automático	-1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

Análise de Modelo / Tabela 4 - Regressão 4

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

Tabela usada: Tabela 4 (53 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 6,287E-006

R2: 0,865967

R2 Ajustado: 0,854797

C.V.: 0,062239

Coeficiente de correlação: 0,930573

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em 1/VUNITARIO]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	0,000128	0,000029	4,36	0,000068
AUTIL	B1 =	6,018E-008	2,143E-008	2,8081	0,007178
1/PAD	B2 =	0,00015	0,000024	6,2954	8,857E-008
IDADE	B3 =	1,634E-006	1,995E-007	8,187	1,151E-010
DATA	B4 =	-6,999E-006	1,158E-006	-6,0432	2,154E-007

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,226E-008	4	3,064E-009	
Resíduos	1,897E-009	48	3,952E-011	77,53
TOTAL	**1,415E-008**	**52**		
Significância do F observado: 0				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
1/VUNITARIO	0,000101	0,000016	0,000061	0,000133	0,000071
AUTIL	158,40	44,1029	95	293	198
1/PAD	0,517447	0,046372	0,454545	0,581395	0,12685
IDADE	11,3208	5,0145	5	20	15
DATA	19	0,808608	18	20	2

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
1/VUNITARIO x AUTIL	0,080754	0,561316	0,577195
1/VUNITARIO x 1/PAD	0,710818	7,0015	7,314E-009
1/VUNITARIO x IDADE	0,73518	7,5139	1,204E-009
1/VUNITARIO x DATA	-0,54673	-4,5238	0,00004
AUTIL x 1/PAD	-0,287383	-2,0787	0,04283

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
AUTIL x IDADE	0,023638	0,163817	0,870563
AUTIL x DATA	-0,08628	-0,600004	0,551327
1/PAD x IDADE	0,459475	3,5841	0,000789
1/PAD x DATA	-0,309879	-2,2581	0,028448
IDADE x DATA	-0,118569	-0,827307	0,412191

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	0,000118	0,000123	-4,311E-006	3,52%	-0,685743	0,070294	0,007649
2	0,000089	0,000092	-3,250E-006	3,53%	-0,517033	0,137649	0,009896
3	0,000126	0,000126	2,221E-007	0,18%	0,035326	0,115703	0,000037
4	0,000107	0,000118	-0,000011	8,94%	-1,6747	0,064069	0,041025
5	0,000126	0,000123	3,262E-006	2,66%	0,518897	0,069915	0,004352
6	0,000133	0,000124	8,833E-006	7,14%	1,405	0,070911	0,032433
7	0,000115	0,000107	8,290E-006	7,74%	1,3186	0,053285	0,020674
8	0,000118	0,000112	5,698E-006	5,09%	0,906404	0,10667	0,021963
10	0,000104	0,000104	8,056E-008	0,08%	0,012815	0,096288	3,872E-006
11	0,000115	0,000123	-7,741E-006	6,29%	-1,2314	0,069748	0,024442
12	0,000104	0,000108	-3,801E-006	3,53%	-0,604582	0,051657	0,004199
13	0,000132	0,000131	1,384E-006	1,06%	0,220085	0,103612	0,001249
14	0,000108	0,000106	1,199E-006	1,13%	0,190728	0,057237	0,000469
15	0,000113	0,000115	-1,758E-006	1,53%	-0,279639	0,070049	0,001267
16	0,000103	0,000115	-0,000012	10,48%	-1,9159	0,067358	0,056854
17	0,000114	0,000116	-1,579E-006	1,36%	-0,251182	0,060312	0,000862
18	0,000109	0,000107	2,617E-006	2,45%	0,416303	0,056261	0,00219
19	0,000109	0,0001	9,133E-006	9,17%	1,4529	0,024871	0,011042
20	0,000096	0,000098	-2,157E-006	2,2%	-0,343102	0,038924	0,000992
21	0,000087	0,000087	6,146E-007	0,71%	0,097768	0,135452	0,000346
22	0,000071	0,000081	-9,290E-006	11,51%	-1,4778	0,074034	0,037714
25	0,000096	0,00009	6,011E-006	6,69%	0,956159	0,075131	0,01606
26	0,000103	0,000102	1,493E-006	1,47%	0,237524	0,118348	0,001718
27	0,000108	0,000106	2,332E-006	2,2%	0,371006	0,053088	0,00163
28	0,000117	0,000114	3,372E-006	2,96%	0,536322	0,294122	0,033959
29	0,000081	0,000085	-3,450E-006	4,06%	-0,548789	0,092623	0,006776
30	0,000096	0,000093	2,553E-006	2,74%	0,406063	0,077694	0,003012
31	0,000085	0,000093	-8,198E-006	8,82%	-1,304	0,073126	0,028947
32	0,0001	0,000095	4,623E-006	4,87%	0,735308	0,104041	0,014015
33	0,000095	0,000098	-2,989E-006	3,05%	-0,475406	0,037291	0,001819
34	0,000122	0,000117	4,930E-006	4,23%	0,784176	0,064135	0,009006
35	0,000101	0,000108	-6,746E-006	6,24%	-1,0731	0,085532	0,023557
36	0,000112	0,000099	0,000013	12,57%	1,9892	0,025192	0,02098
37	0,000089	0,000085	4,088E-006	4,8%	0,650267	0,095964	0,00993
38	0,00009	0,000085	5,107E-006	5,99%	0,812432	0,099515	0,016201
39	0,000105	0,000102	2,924E-006	2,87%	0,465166	0,032138	0,001485
40	0,000081	0,000079	2,000E-006	2,52%	0,318187	0,115384	0,002986
41	0,000093	0,000088	5,564E-006	6,34%	0,885039	0,166609	0,03758
44	0,000102	0,000113	-0,000011	9,52%	-1,7065	0,19219	0,171536
45	0,000123	0,000121	2,166E-006	1,79%	0,344594	0,20311	0,007596
46	0,000061	0,00007	-8,922E-006	12,67%	-1,4192	0,132282	0,070771
47	0,000092	0,000099	-6,422E-006	6,5%	-1,0215	0,083018	0,020605
48	0,000092	0,000099	-7,192E-006	7,28%	-1,144	0,083018	0,025844
49	0,000066	0,000071	-4,975E-006	7,01%	-0,791305	0,117709	0,018937
50	0,000075	0,000071	3,988E-006	5,62%	0,63431	0,117709	0,012168
51	0,000083	0,000076	7,081E-006	9,36%	1,1264	0,083343	0,025169

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

SISTENGE

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
52	0,000089	0,000096	-6,775E-006	7,07%	-1,0777	0,097116	0,027675
53	0,00008	0,000084	-4,223E-006	5%	-0,671696	0,106714	0,012067
54	0,000116	0,000108	8,559E-006	7,94%	1,3614	0,11443	0,054091
56	0,000089	0,000084	4,301E-006	5,09%	0,684207	0,106714	0,012521
57	0,000118	0,000108	9,952E-006	9,19%	1,583	0,127014	0,083525
58	0,000089	0,000091	-2,252E-006	2,47%	-0,358271	0,113501	0,003708
59	0,000105	0,00011	-5,550E-006	5,04%	-0,882894	0,1179	0,023622

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

Tabela usada: Tabela 4 (53 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

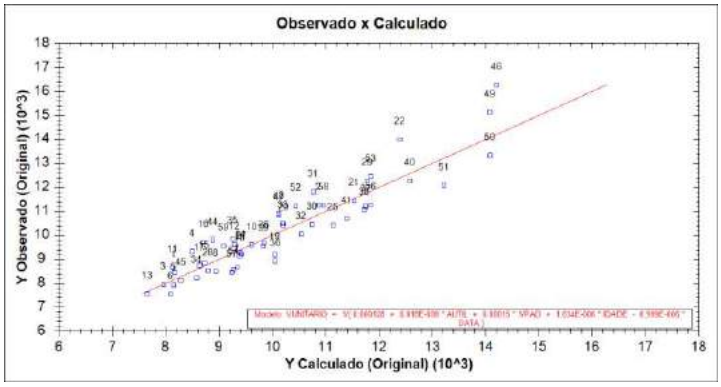
Variável	Valor apresentado
AUTIL	141,32
PAD	1,89
IDADE	20
DATA	20

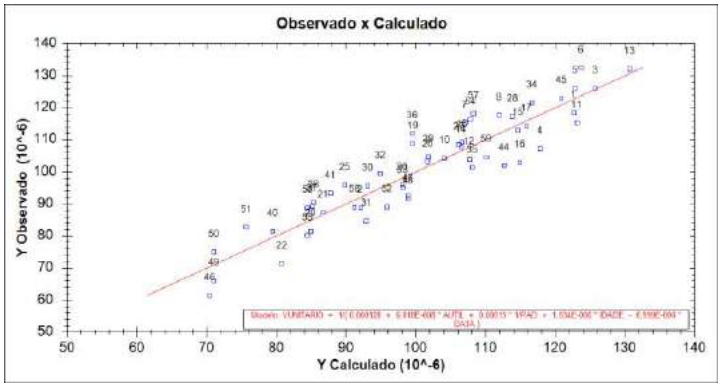
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VUNITARIO = 9.181,77	8.506,22	9.973,87
Amplitude percentual	-7,36%	8,63%

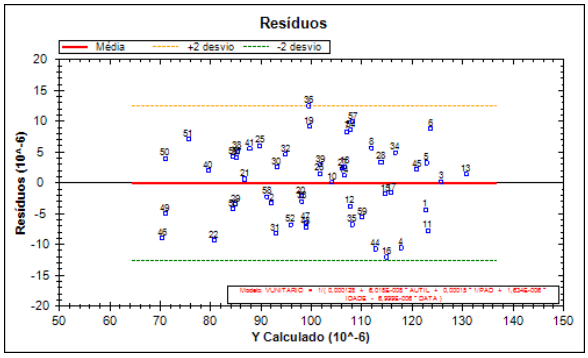
- **Valor T-Student (80%)=1,2994*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

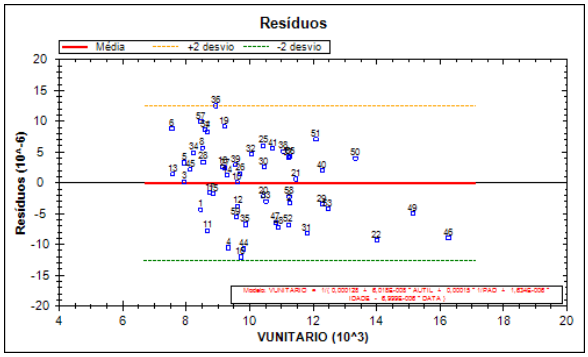
GRÁFICOS:

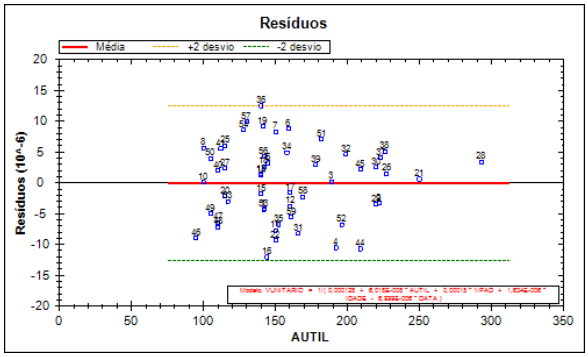


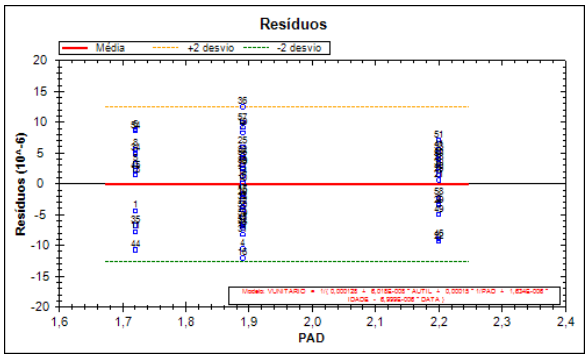


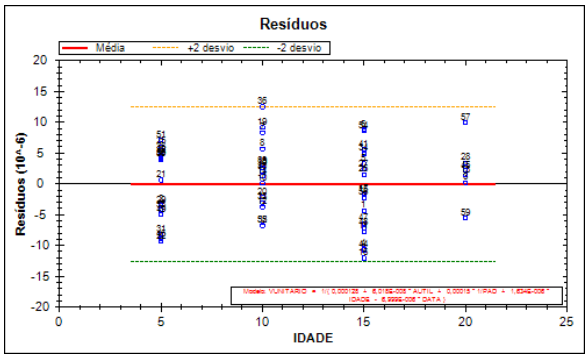


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

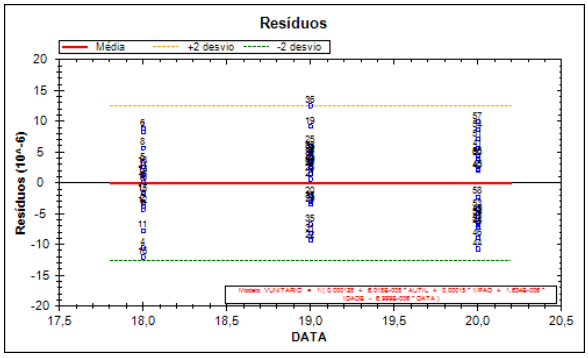


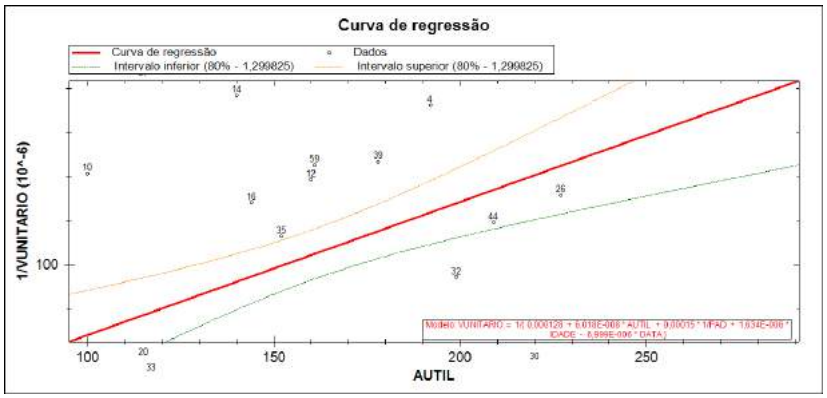


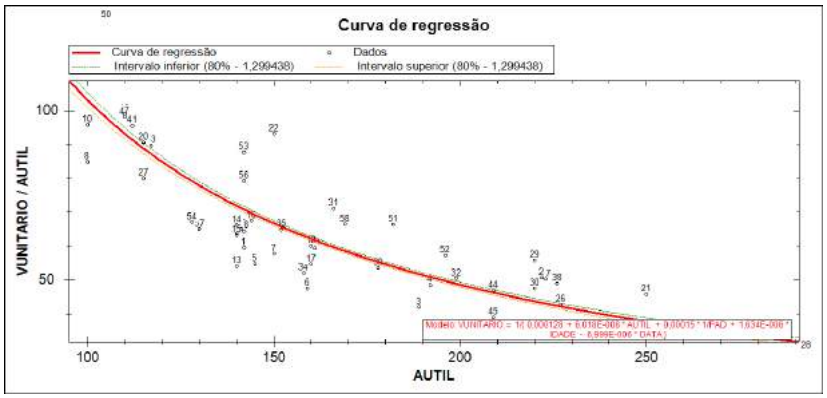




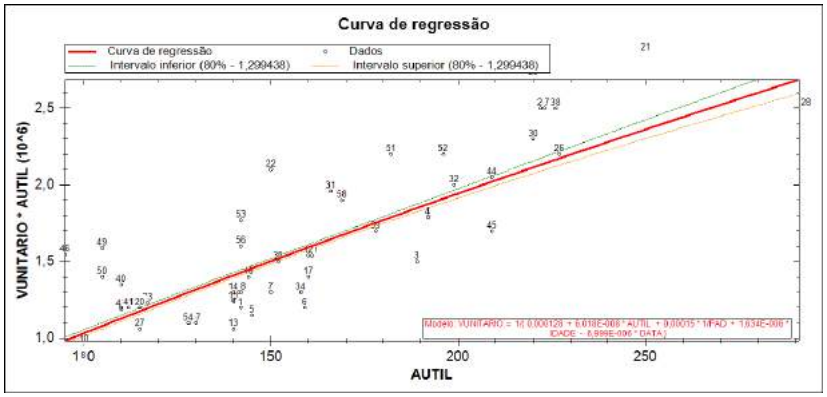
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

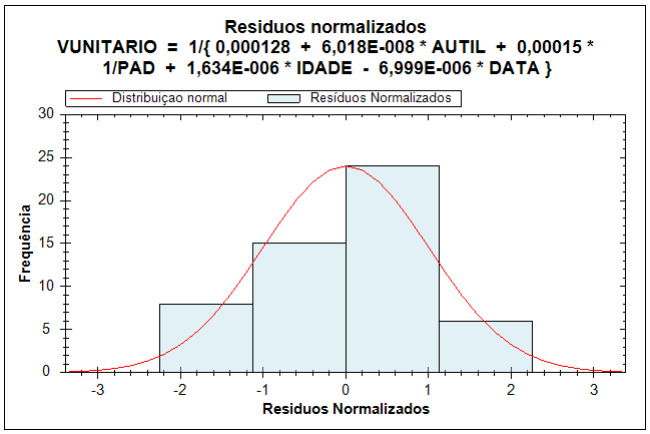






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20036
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20036.rg5"
Data de criação	01/12/2020
Ultima Atualização	10/12/2020

Estatísticas descritivas

- **(registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VUNITARIO	10.189,67	9.722,22	8.666,67	7.547,17	16.263,16	1.852,07	9,149E+007
AUTIL	158,40	150	142	95	293	44,1029	25.921
PAD	1,9483	1,89	1,89	1,72	2,20	0,179494	3,5721
IDADE	11,3208	10	15	5	20	5,0145	400
DORM	3,0755	3	3	2	4	0,38476	9
SUI	1,3396	1	1	1	3	0,618416	1
VG	1,566	2	1	1	3	0,604771	1
LAZER	0,339623	0	0	0	1	0,478113	1
DATA	19	19	19	18	20	0,808608	400

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

SISTENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL APTº RESIDENCIAL – JARDIM PAULISTA/SP

ELE	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	VTOTAL	VUNITARIO	AUTIL	PAD	IDADE	DORM	SUI	VG	LAZER	DATA	FONTE
1	Peixoto Gomide, 1653 - apt 11	Montecatini	1.200.000,00	8.450,70	142,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Raimundo (portaria) - Local
2	Lorena, 1151	Vila Romana	2.500.000,00	11.261,26	222,00	2,20	5	3	2	3	1	18	Antonio (portaria) - Local
3	Lorena, 968	Lorena	1.500.000,00	7.936,51	189,00	1,89	20	3	1	1	0	18	Cosme (portaria) - Local
4	Haddock Lobo, 1310	Dina Claire	1.790.000,00	9.322,92	192,00	1,89	15	3	1	1	0	18	Valeria (corretora) - 3882-4000
5	Campinas, 1393	Casa de Avis	1.150.000,00	7.931,03	145,00	1,72	15	3	1	2	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
6	Caconde, 49	Marques de Sagres	1.200.000,00	7.547,17	159,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
7	Joaquim Eugenio Lima, 1196	Astúrias	1.300.000,00	8.666,67	150,00	1,89	10	3	1	2	1	18	Paulo Roberto Leardi - 3886-1000
8	Franca, 114	Araponga	850.000,00	8.500,00	100,00	1,72	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
9	Lorena, 484	Mariana e Aracy	980.000,00	7.050,36	139,00	1,72	15	3	1	2	1	18	Lopes - 3894-1000
10	Santos, 1126	Olga	960.000,00	9.600,00	100,00	1,89	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
11	Lorena, 319	Andrômeda	1.300.000,00	8.666,67	150,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
12	Campinas, 541	Carlos Gomes	1.540.000,00	9.625,00	160,00	1,89	10	3	2	1	0	18	Lopes - 3894-1000
13	Franca, 232	Jorginho	1.060.000,00	7.571,43	140,00	1,72	20	3	1	1	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
14	Lorena, 333	Oripaba	1.300.000,00	9.285,71	140,00	1,89	10	3	2	1	0	18	Lopes - 3894-1000
15	Peixoto Gomide, 1186	Juriti	1.240.000,00	8.857,14	140,00	1,89	15	3	1	2	1	18	Paulo Roberto Leardi - 3886-1000
16	Peixoto Gomide, 1210	Dante Alighieri	1.400.000,00	9.722,22	144,00	1,89	15	3	1	2	1	18	Lopes - 3894-1000
17	Peixoto Gomide, 1618	Mario Sguizzardi	1.400.000,00	8.750,00	160,00	1,89	15	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
18	Peixoto Gomide, 1653	Montecatini	1.300.000,00	9.154,93	142,00	1,89	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
19	Jaú, 731 - apt 142	Palacio dos Jardins	1.300.000,00	9.198,98	141,32	1,89	10	3	1	1	0	19	Manoel - 3451-1976
20	Jaú, 1863	Pedra Verde	1.200.000,00	10.434,78	115,00	1,89	10	3	1	2	0	19	Kayatt Imoveis - 5082-3968
21	Jaú, 1486	Juruá	2.862.000,00	11.448,00	250,00	2,20	5	4	3	2	0	19	Vieira - 98401-7852
22	Jaú, 588	Qualité Jardins	2.100.000,00	14.000,00	150,00	2,20	5	3	2	3	1	19	Olimpia House - 3937-3903
23	Jaú, 1742	Residencial	3.200.000,00	12.307,69	260,00	2,20	10	3	3	3	0	19	LGV Consultoria - 99908-9437
24	Jaú, 1742	Residencial	1.300.000,00	9.285,71	140,00	2,20	10	3	1	1	0	19	LGV Consultoria - 99908-9437
25	Jaú, 1877	Clara	1.200.000,00	10.434,78	115,00	1,89	5	3	1	2	0	19	Melaré - 3871-0100
26	Jaú, 1188	Adriático	2.200.000,00	9.691,63	227,00	2,20	15	4	1	2	0	19	Century 21 - 3052-2121
27	Jaú, 66	Maria Rosa	1.060.000,00	9.217,39	115,00	1,89	15	3	1	1	0	19	Olimpia House - 3937-3903
28	Jaú, 1817	Cosmos	2.500.000,00	8.532,42	293,00	2,20	20	3	1	2	0	19	Omini Gibin - 2647-7572
29	Fernao Cardim, 140	Novara	2.700.000,00	12.272,73	220,00	2,20	5	4	3	2	1	19	FIG Consultoria - 98139-3998
30	Fernao Cardim, 140	Novara	2.300.000,00	10.454,55	220,00	2,20	10	4	3	2	1	19	Coelho da Fonseca - 3169-8000
31	Fernão Cardim, 217	Gruta Azul	1.960.000,00	11.807,23	166,00	1,89	5	3	2	2	0	19	Olimpia House - 3937-3903
32	Santos, 285	King Alexander	2.000.000,00	10.050,25	199,00	1,89	5	3	2	2	0	19	Alvo - 3064-0707
33	Santos, 1325	Rosa da Fonseca	1.230.000,00	10.512,82	117,00	1,89	10	3	1	1	0	19	Olimpia House - 3937-3903
34	Santos, 1126	Olga	1.300.000,00	8.227,85	158,00	1,72	15	3	1	2	0	19	AA2 Jardins - 3081-2255
35	Santos, 1126	Olga	1.500.000,00	9.868,42	152,00	1,72	10	4	1	2	0	19	AA2 Jardins - 3081-2255
36	Santos, 778	Mathilde	1.250.000,00	8.928,57	140,00	1,89	10	3	1	1	0	19	Alvo - 3064-0707
37	Itu, 820	Simson	2.500.000,00	11.210,76	223,00	2,20	5	3	2	2	1	19	Chaves - 3488-8080
38	Itu, 775	Salto de Itú	2.500.000,00	11.061,95	226,00	2,20	5	3	2	2	0	19	Alvo - 3064-0707
39	Itu, 846	Ana Vaz Brothas	1.700.000,00	9.550,56	178,00	1,89	10	3	1	2	0	19	Alvo - 3064-0707
40	Franca, 1282	Franca	1.350.000,00	12.272,73	110,00	2,20	10	3	1	1	1	20	O House - 3937-3900
41	Franca, 1282	Franca	1.200.000,00	10.714,29	112,00	2,20	15	3	1	1	1	20	VR Flats - 4323-8909
42	Franca, 1277	Rapp	2.400.000,00	13.793,10	174,00	2,20	5	3	1	1	0	20	Toni - 98321-5555
43	Franca, 1277	Rapp	2.258.000,00	12.977,01	174,00	2,20	15	3	1	1	0	20	Agente Imov - 3230-7286
44	Franca, 87	Dona Helena	2.050.000,00	9.808,61	209,00	1,72	15	3	1	2	0	20	Flecha Imov - 98308-0909
45	Franca, 87	Dona Helena	1.699.000,00	8.129,19	209,00	1,72	20	3	1	2	0	20	Pam Imov - 95602-1243
46	Franca, 917 unid 102	Rugendas	1.545.000,00	16.263,16	95,00	2,20	5	2	1	1	1	20	J2M Imov - 3045-4530
47	Jaú, 150	Madeira/ Mamoré	1.190.000,00	10.818,18	110,00	1,89	15	3	1	1	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
48	Jaú, 150	Madeira/ Mamoré	1.200.000,00	10.909,09	110,00	1,89	15	3	1	1	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
49	Itú, 1579	C Chamout	1.590.000,00	15.142,86	105,00	2,20	5	3	1	2	0	20	Urbano - 9492-4949
50	Itú, 1579	C Chamout	1.400.000,00	13.333,33	105,00	2,20	5	3	1	2	0	20	Urbano - 9492-4949
51	Itú, 483	Palus	2.200.000,00	12.087,91	182,00	2,20	5	4	2	2	1	20	DH Jardins - 95530-0020
52	Itú, 1329	A Nigri	2.200.000,00	11.224,49	196,00	1,89	10	3	3	3	1	20	DH Jardins - 95530-0020
53	Jaú, 731	Palacio dos Jardins	1.770.000,00	12.464,79	142,00	1,89	5	3	1	1	0	20	Artes Imov - 3051-2811
54	Jaú, 150	Mamoré	1.100.000,00	8.593,75	128,00	1,72	15	3	1	1	1	20	Janaína - 96472-5997
55	Jaú, 150	Mamoré	1.250.000,00	11.363,64	110,00	1,72	15	3	1	2	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
56	Jaú, 731	Palacio dos Jardins	1.600.000,00	11.267,61	142,00	1,89	5	3	1	1	0	20	Vinicius - 95376-9398
57	Sarutaiá, 96	Indaiá	1.100.000,00	8.461,54	130,00	1,89	20	3	1	1	0	20	Remax - 4210-1616
58	Campinas, 925 - 101	Caeté	1.900.000,00	11.242,60	169,00	2,20	15	2	2	2	1	20	Loft - 4118-5638
59	Jaú, 605 - 4º	Vianna	1.540.000,00	9.565,22	161,00	1,89	20	3	1	1	1	20	Loft - 4118-5638

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

DATA BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 119.933 | ficha 01

São Paulo, 16 de fevereiro de 1996

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 131, localizado no 13º andar do *EDIFÍCIO PALACIO DOS JARDINS*, situado na Alameda Jaú, nº 731, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, contendo a área privativa de 141,320m2., a área comum de 72,070m2., a área total de 213,390m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,48367% no terreno e coisas de uso e serventia comuns do edifício. A esse apartamento corresponde o direito ao uso exclusivo de um local ou espaço na garagem do subsolo do prédio, em lugar indeterminado, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em cuja parte ideal já se acha computada na área do respectivo apartamento.- O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.125,00m2.-

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: **HIDROSERVICE - ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Afonso Celso, nº 235.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 126.840, feita em 11/12/1975, neste Registro.- *(Matrícula aberta de Ofício)*

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.01/ Data: 13/JULHO/2004

HIDROSERVICE ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA. passou a denominar-se **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social datado de 17 de novembro de 1988, registrado sob o nº 35208379168, em data de 13 de dezembro de 1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do Ofício nº 578/2004 e Termo de Penhora datados de 05 de julho de 2004, referidos no R.02.

Edgar Jorge Furlanete
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 13/JULHO/2004

Pelo Ofício nº 578/2004 e Termo de Penhora datados de 05 de julho de 2004, pela 36ª Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho - 2ª Região, subscritos

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495788.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO APTº RESIDENCIAL

ALAMEDA JAÚ, 731 – APTº 132
EDIFÍCIO PALÁCIO DOS JARDINS
BAIRRO: JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Unidade Residencial tipo aptº 132 – Alameda Jaú, 731 – Jardim Paulista – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 119.934 – 4º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel tipo apartamento residencial, localizado no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Alameda Jaú, 731.
COMPLEMENTO:	Unidade 132 – Edifício Palacio dos Jardins.
BAIRRO:	Jardim Paulista.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel Residencial.
TIPO:	Unidade tipo Apartamento.
OCUPAÇÃO:	Desocupada.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALORES FINAIS:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 132 – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.297.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

Nota: Para efeito de cálculo, os respectivos valores finais, foram devidamente arredondados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

Croquis de Localização:

Alameda Jaú, 731 – Edifício Palacio dos Jardins / Jardim Paulista - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
ZONEAMENTO:	
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Paulista – Av 9 de Julho

PERFIL:

A região apresenta uma tipologia basicamente comercial, com destaque para a Avenida Paulista, com imóveis voltados para o segmento de escritórios, hotéis, flats, escolas, restaurantes, lojas e serviços com perfil diversificado. Destaca-se a presença do sistema metroviário com as estações Trianon-Masp, Consolação e Brigadeiro, bem como, do Shopping Cidade São Paulo nas proximidades do avaliando.

Em torno do polo comercial da Avenida Paulista, encontramos a presença de imóveis voltados para o segmento residencial, com tipologia predominentemente multifamiliar, com forte presença de prédios de padrão médio comercial superior.

O acesso é feito pela Avenida Paulista e 9 de Julho, tratando-se de articulações com intensa movimentação. Nas proximidades temos inúmeras vias secundárias todas com boa infraestrutura operacional.

Cabe ressaltar que a região abriga um numero significativo de imóveis residenciais com características, dimensões e configuração bastante assemelhadas ao avaliando, embora em grande parte inseridos em prédios antigos, sem contar com a alta infraestrutura oferecida pelos atuais imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Aptº Residencial – N°s 132
LOCALIZAÇÃO:	Alameda Jaú, 731
COMPLEMENTO:	Edifício Palacio dos Jardins
BAIRRO:	Jardim Paulista
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	01420-000
CADASTRO CONTRIBUINTE:	
CATEGORIA DE USO:	Residencial

ZONEAMENTO:

TIPO:	Apartamento Residencial
Nº PAVIMENTOS:	01
OCUPAÇÃO:	Desocupado
INSERÇÃO:	Junto ao greide da via frontal (Alameda Jaú)
PADRÃO:	Médio Comercial (Superior)
PERFIL TOPOGRÁFICO:	Plano/Semiplano
SITUAÇÃO:	Meio de Quadra

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de uma unidade tipo apartamento residencial, ou seja, aptº 132, no presente momento conjugado com a unidade de nº 131, inserida em prédio verticalizado isolado, denominado Edifício Palácio dos Jardins, implantado em uma área de terreno com 1.125,00 m², com 20 (vinte) pavimentos tipo, pavimento térreo e 01 (um) subsolo (garagem).

O Edifício possui 02 (duas) unidades tipo por pavimento, totalizando 40 (quarenta) unidades tipo. Conta com 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) para acesso social e 01 (um) de serviço e escadaria interna de circulação.
Apresenta no pavimento térreo um salão de festas coletivo, contando com jardim frontal e na parte lateral, bem como, demais anexos de apoio operacional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

Caracterização do Apartamento Tipo:

Unidade tipo apartamento com 03 (três) dormitórios (01 suíte), sala, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de emprega com wc, contando com uma vaga de estacionamento (localizada no 1º subsolo).

Podemos classificar o imóvel avaliando como de padrão médio comercial superior, no presente momento desocupado, encontrando-se em regular estado de conservação.

Obs: Para efeito de apropriação, iremos indicar o valor do imóvel considerando a sua característica original, embora neste caso necessite de uma reforma interna com o objetivo de restaurar a sua identidade original.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Madeira e Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica*
Forros	*Laje*
Esquadrias	*Metálicas (alumínio) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

Aptº 132

ÁREA PRIVATIVA (m²)	***ÁREA COMUM (m²)***	***ÁREA TOTAL (m²)***	***FRAÇÃO IDEAL (%)***
141,32	*72,07*	*213,39*	*2,48367*

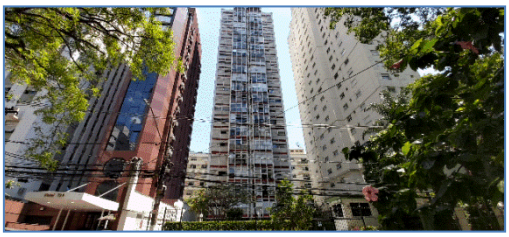
IMÓVEL	*PADRÃO*	*IDADE APARENTE*	*CONSERVAÇÃO*
Aptº Residencial	*Médio Com Superior*	*25 anos*	*Regular*

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas nas Matrículas fornecidas do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Logradouro / Acesso Frontal / Alameda Jaú



Vista Externa – Fachada Frontal / Avaliando

Vista Interna – Acesso Frontal / Edifício Palacio dos Jardins

Vista Interna – Sala / Avaliando

Vista Interna – Cozinha / Avaliando

Vista Interna – Área de Serviço / Avaliando

Vista Interna – Dormitório / Avaliando

Vista Interna – Banheiro Tipo / Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio/Alto
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 119.934 – 4º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Manoel (zelador)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), que foram coletados em períodos distintos, através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional, resultando numa amostra com 59 (cinquenta e nove) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e conseqüentemente compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOTAL) e/ou valor unitário (VUNITARIO), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²);

b) AUTIL: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel, indicando o perfil baseado na tipologia descrita na tabela de valores para padrão construtivo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP);

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) DORM: Variável independente correspondente ao número de dormitórios (DORM), do imóvel, indicada em quantitativos;

f) SUI: Váriável independente visando atender o número de suítes (SUI), disponibilizados do imóvel, indicada em quantitativos;

g) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

h) LAZER: Variável independente correspondendo a infraestrutura de lazer (LAZER), oferecida pelo imóvel, mediante existente (1) ou caso contrário (0);

i) DATA: Variável independente indicando o respectivo período do levantamento de dados mercado (DATA), definida em 2018 (18), 2019 (19) ou 2020 (20);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VUNITARIO

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base as respectivas áreas referêncial dos imóveis de forma individual e unificado, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação abaixo.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

Valor Obtido:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR UNITÁRIO (R$ /m²)
UNIDADE 132	9.180,00

O cálculo do valor para o imóvel será obtido, através do produto do valor unitário (R$/m²), pela respectiva área construída (S), cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

Valor $_{Imóvel}$ = V_{UNIT} (R$ /m²) * S (m²)

Onde:

V_{UNIT} = Valor Unitário Obtido (R$/m²)

S = Área (m²)

Substituindo os valores na equação, temos:

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 9.180,00 m² * 141,32 m²

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 1.297.317,60

Em números redondos, temos:

VTOT = R$ 1.297.000,00

(um milhão e duzentos e noventa e sete mil reais)

INTERVALO DE VALOR:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
UNIDADE 132	1.410.000,00	1.200.000,00	8,6 - 7,4

Obs: Para efeito de cálculo, os respectivos valores acima foram devidamente arredondados, de acordo com a normativa prevista.

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo Aptº Residencial de nº 132, localizada na Alameda Jaú, 731 - Edifício Palacio dos Jardins – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 132 – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.297.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas, porte e localização frente ao potencial de mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados mediante normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 12 (doze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

(*) Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

SISTENGE

MODELO VUNITARIO:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20036
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20036.rg5"
Data de criação	01/12/2020
Ultima Atualização	10/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 4 - Pesq. de modelo 4
Comentário:
Tabela usada: Tabela 4

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,DATA	0,930573	0,854797	77,53
2	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,ln(DATA)	0,930186	0,854017	77,0515
3	1/VUNITARIO,AUTIL,ln(PAD),IDADE,DATA	0,930058	0,853759	76,8941
4	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),1/PAD,IDADE,DATA	0,929963	0,853568	76,7784
5	1/VUNITARIO,AUTIL,1/PAD,IDADE,1/DATA	0,929777	0,853193	76,5515
6	1/VUNITARIO,AUTIL,ln(PAD),IDADE,ln(DATA)	0,92968	0,852998	76,4341
7	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),1/PAD,IDADE,ln(DATA)	0,929553	0,852741	76,2798
8	1/VUNITARIO,1/AUTIL,1/PAD,IDADE,DATA	0,929404	0,852442	76,1007
9	1/VUNITARIO,ln(AUTIL),ln(PAD),IDADE,DATA	0,929376	0,852385	76,067
10	1/VUNITARIO,AUTIL,PAD,IDADE,DATA	0,929309	0,852249	75,9861

Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados	8505
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	8505

Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	5 até 5
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VUNITARIO	Dependente	Automático	-1	1	1
AUTIL	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDADE	Variável	Automático	-1	1	1
DORM	Variável	Automático	-1	1	1
SUI	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
LAZER	Excluída	Direto	1	1	1
DATA	Variável	Automático	-1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

Análise de Modelo / Tabela 4 - Regressão 4

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

Tabela usada: Tabela 4 (53 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 6,287E-006

R2: 0,865967

R2 Ajustado: 0,854797

C.V.: 0,062239

Coeficiente de correlação: 0,930573

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em 1/VUNITARIO]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	0,000128	0,000029	4,36	0,000068
AUTIL	B1 =	6,018E-008	2,143E-008	2,8081	0,007178
1/PAD	B2 =	0,00015	0,000024	6,2954	8,857E-008
IDADE	B3 =	1,634E-006	1,995E-007	8,187	1,151E-010
DATA	B4 =	-6,999E-006	1,158E-006	-6,0432	2,154E-007

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,226E-008	4	3,064E-009	
Resíduos	1,897E-009	48	3,952E-011	77,53
TOTAL	**1,415E-008**	**52**		
Significância do F observado: 0				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
1/VUNITARIO	0,000101	0,000016	0,000061	0,000133	0,000071
AUTIL	158,40	44,1029	95	293	198
1/PAD	0,517447	0,046372	0,454545	0,581395	0,12685
IDADE	11,3208	5,0145	5	20	15
DATA	19	0,808608	18	20	2

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
1/VUNITARIO x AUTIL	0,080754	0,561316	0,577195
1/VUNITARIO x 1/PAD	0,710818	7,0015	7,314E-009
1/VUNITARIO x IDADE	0,73518	7,5139	1,204E-009
1/VUNITARIO x DATA	-0,54673	-4,5238	0,00004
AUTIL x 1/PAD	-0,287383	-2,0787	0,04283

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
AUTIL x IDADE	0,023638	0,163817	0,870563
AUTIL x DATA	-0,08628	-0,600004	0,551327
1/PAD x IDADE	0,459475	3,5841	0,000789
1/PAD x DATA	-0,309879	-2,2581	0,028448
IDADE x DATA	-0,118569	-0,827307	0,412191

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	0,000118	0,000123	-4,311E-006	3,52%	-0,685743	0,070294	0,007649
2	0,000089	0,000092	-3,250E-006	3,53%	-0,517033	0,137649	0,009896
3	0,000126	0,000126	2,221E-007	0,18%	0,035326	0,115703	0,000037
4	0,000107	0,000118	-0,000011	8,94%	-1,6747	0,064069	0,041025
5	0,000126	0,000123	3,262E-006	2,66%	0,518897	0,069915	0,004352
6	0,000133	0,000124	8,833E-006	7,14%	1,405	0,070911	0,032433
7	0,000115	0,000107	8,290E-006	7,74%	1,3186	0,053285	0,020674
8	0,000118	0,000112	5,698E-006	5,09%	0,906404	0,10667	0,021963
10	0,000104	0,000104	8,056E-008	0,08%	0,012815	0,096288	3,872E-006
11	0,000115	0,000123	-7,741E-006	6,29%	-1,2314	0,069748	0,024442
12	0,000104	0,000108	-3,801E-006	3,53%	-0,604582	0,051657	0,004199
13	0,000132	0,000131	1,384E-006	1,06%	0,220085	0,103612	0,001249
14	0,000108	0,000106	1,199E-006	1,13%	0,190728	0,057237	0,000469
15	0,000113	0,000115	-1,758E-006	1,53%	-0,279639	0,070049	0,001267
16	0,000103	0,000115	-0,000012	10,48%	-1,9159	0,067358	0,056854
17	0,000114	0,000116	-1,579E-006	1,36%	-0,251182	0,060312	0,000862
18	0,000109	0,000107	2,617E-006	2,45%	0,416303	0,056261	0,00219
19	0,000109	0,0001	9,133E-006	9,17%	1,4529	0,024871	0,011042
20	0,000096	0,000098	-2,157E-006	2,2%	-0,343102	0,038924	0,000992
21	0,000087	0,000087	6,146E-007	0,71%	0,097768	0,135452	0,000346
22	0,000071	0,000081	-9,290E-006	11,51%	-1,4778	0,074034	0,037714
25	0,000096	0,00009	6,011E-006	6,69%	0,956159	0,075131	0,01606
26	0,000103	0,000102	1,493E-006	1,47%	0,237524	0,118348	0,001718
27	0,000108	0,000106	2,332E-006	2,2%	0,371006	0,053088	0,00163
28	0,000117	0,000114	3,372E-006	2,96%	0,536322	0,294122	0,033959
29	0,000081	0,000085	-3,450E-006	4,06%	-0,548789	0,092623	0,006776
30	0,000096	0,000093	2,553E-006	2,74%	0,406063	0,077694	0,003012
31	0,000085	0,000093	-8,198E-006	8,82%	-1,304	0,073126	0,028947
32	0,0001	0,000095	4,623E-006	4,87%	0,735308	0,104041	0,014015
33	0,000095	0,000098	-2,989E-006	3,05%	-0,475406	0,037291	0,001819
34	0,000122	0,000117	4,930E-006	4,23%	0,784176	0,064135	0,009006
35	0,000101	0,000108	-6,746E-006	6,24%	-1,0731	0,085532	0,023557
36	0,000112	0,000099	0,000013	12,57%	1,9892	0,025192	0,02098
37	0,000089	0,000085	4,088E-006	4,8%	0,650267	0,095964	0,00993
38	0,00009	0,000085	5,107E-006	5,99%	0,812432	0,099515	0,016201
39	0,000105	0,000102	2,924E-006	2,87%	0,465166	0,032138	0,001485
40	0,000081	0,000079	2,000E-006	2,52%	0,318187	0,115384	0,002986
41	0,000093	0,000088	5,564E-006	6,34%	0,885039	0,166609	0,03758
44	0,000102	0,000113	-0,000011	9,52%	-1,7065	0,19219	0,171536
45	0,000123	0,000121	2,166E-006	1,79%	0,344594	0,20311	0,007596
46	0,000061	0,00007	-8,922E-006	12,67%	-1,4192	0,132282	0,070771
47	0,000092	0,000099	-6,422E-006	6,5%	-1,0215	0,083018	0,020605
48	0,000092	0,000099	-7,192E-006	7,28%	-1,144	0,083018	0,025844
49	0,000066	0,000071	-4,975E-006	7,01%	-0,791305	0,117709	0,018937
50	0,000075	0,000071	3,988E-006	5,62%	0,63431	0,117709	0,012168
51	0,000083	0,000076	7,081E-006	9,36%	1,1264	0,083343	0,025169

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

SISTENGE

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
52	0,000089	0,000096	-6,775E-006	7,07%	-1,0777	0,097116	0,027675
53	0,00008	0,000084	-4,223E-006	5%	-0,671696	0,106714	0,012067
54	0,000116	0,000108	8,559E-006	7,94%	1,3614	0,11443	0,054091
56	0,000089	0,000084	4,301E-006	5,09%	0,684207	0,106714	0,012521
57	0,000118	0,000108	9,952E-006	9,19%	1,583	0,127014	0,083525
58	0,000089	0,000091	-2,252E-006	2,47%	-0,358271	0,113501	0,003708
59	0,000105	0,00011	-5,550E-006	5,04%	-0,882894	0,1179	0,023622

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = 1/{ 0,000128 + 6,018E-008 * AUTIL + 0,00015 * 1/PAD + 1,634E-006 * IDADE - 6,999E-006 * DATA }

Tabela usada: Tabela 4 (53 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
AUTIL	141,32
PAD	1,89
IDADE	20
DATA	20

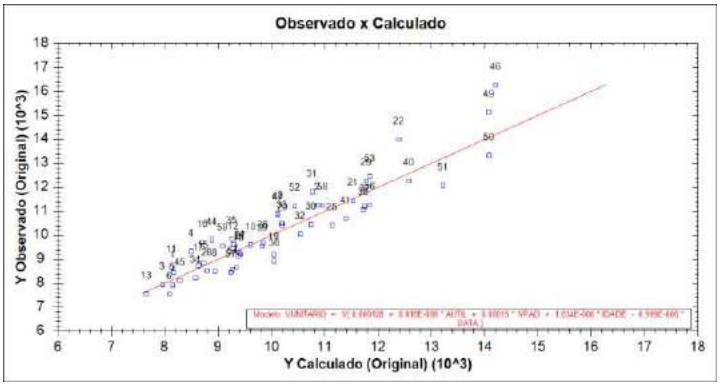
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VUNITARIO = 9.181,77	8.506,22	9.973,87
Amplitude percentual	-7,36%	8,63%

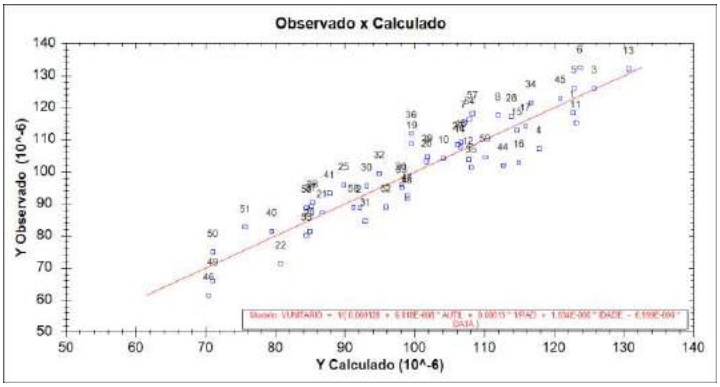
- **Valor T-Student (80%)=1,2994*

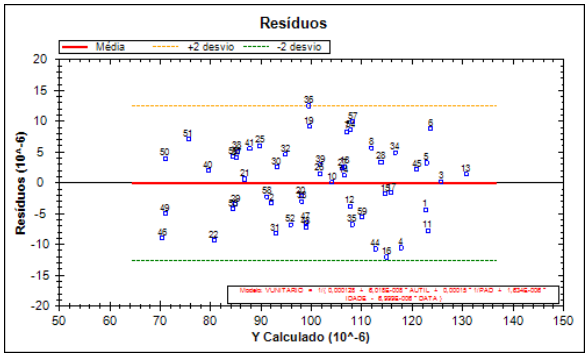
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

SISTENGE

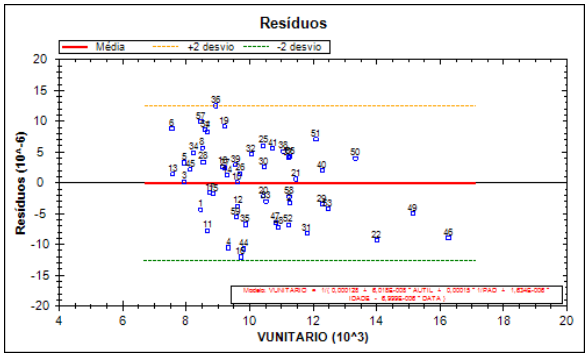
GRÁFICOS:

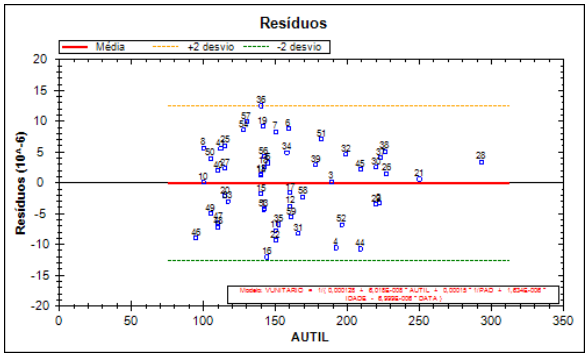


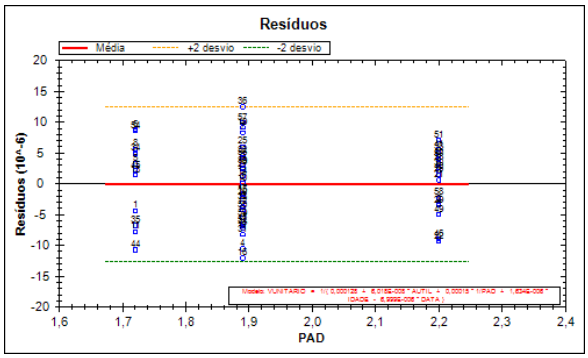


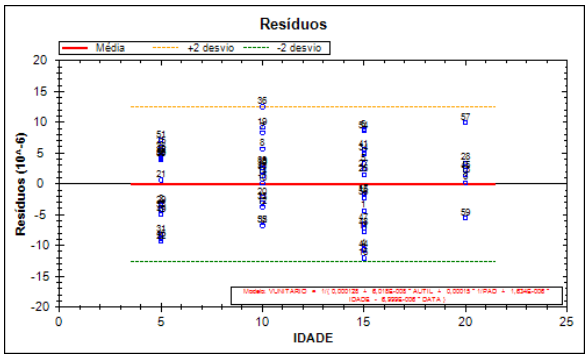


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

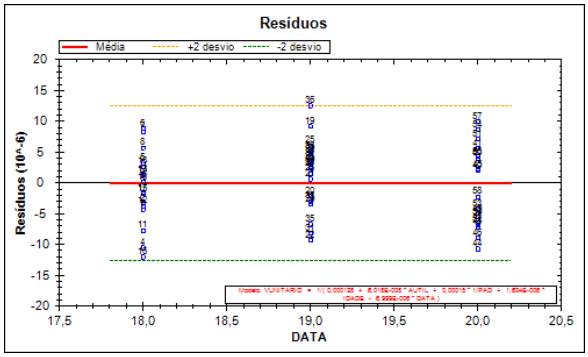


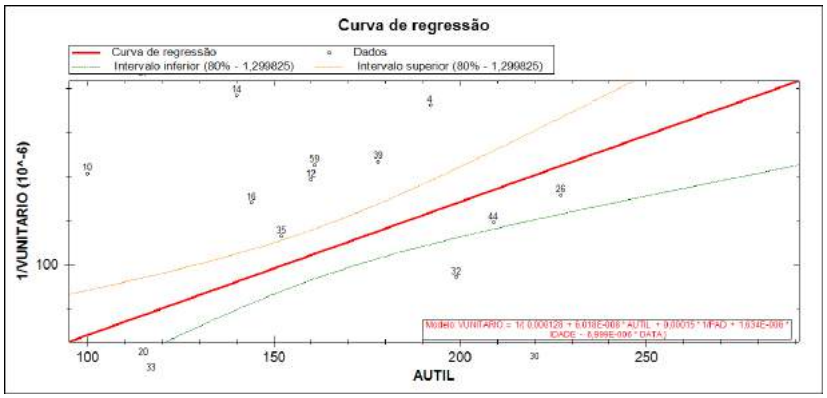


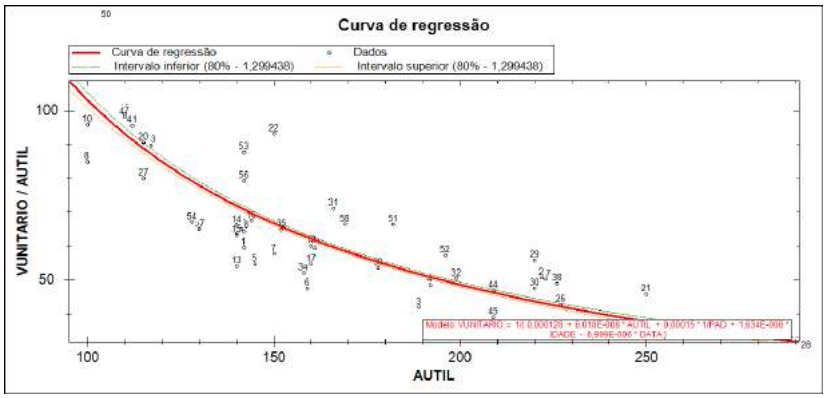




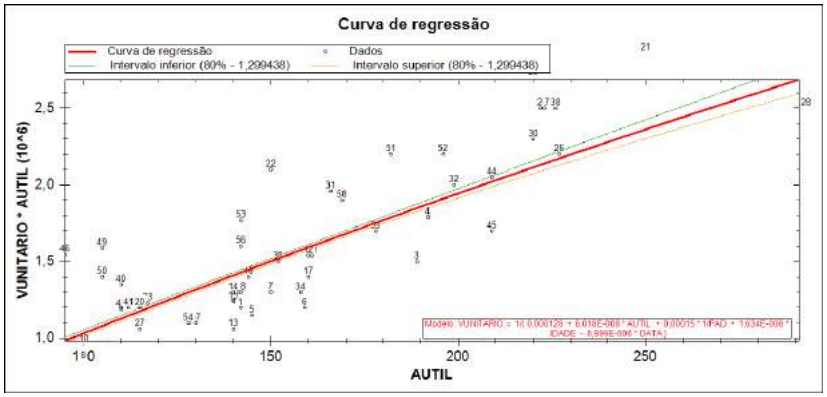
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

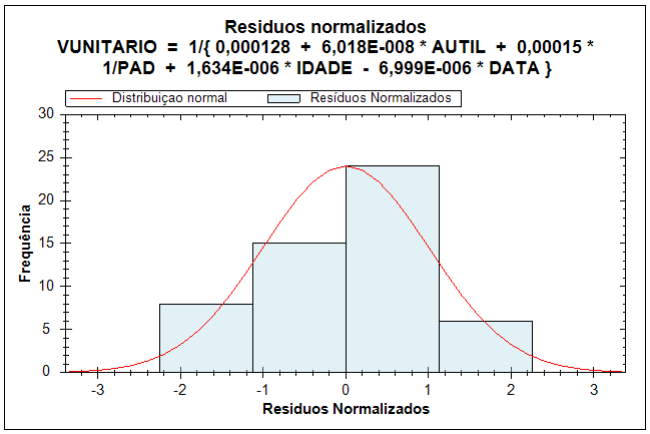






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20036
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20036.rg5"
Data de criação	01/12/2020
Ultima Atualização	10/12/2020

Estatísticas descritivas

- **(registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VUNITARIO	10.189,67	9.722,22	8.666,67	7.547,17	16.263,16	1.852,07	9,149E+007
AUTIL	158,40	150	142	95	293	44,1029	25.921
PAD	1,9483	1,89	1,89	1,72	2,20	0,179494	3,5721
IDADE	11,3208	10	15	5	20	5,0145	400
DORM	3,0755	3	3	2	4	0,38476	9
SUI	1,3396	1	1	1	3	0,618416	1
VG	1,566	2	1	1	3	0,604771	1
LAZER	0,339623	0	0	0	1	0,478113	1
DATA	19	19	19	18	20	0,808608	400

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

SISTENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL APTº RESIDENCIAL – JARDIM PAULISTA/SP

ELE	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	VTOTAL	VUNITARIO	AUTIL	PAD	IDADE	DORM	SUI	VG	LAZER	DATA	FONTE
1	Peixoto Gomide, 1653 - apt 11	Montecatini	1.200.000,00	8.450,70	142,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Raimundo (portaria) - Local
2	Lorena, 1151	Vila Romana	2.500.000,00	11.261,26	222,00	2,20	5	3	2	3	1	18	Antonio (portaria) - Local
3	Lorena, 968	Lorena	1.500.000,00	7.936,51	189,00	1,89	20	3	1	1	0	18	Cosme (portaria) - Local
4	Haddock Lobo, 1310	Dina Claire	1.790.000,00	9.322,92	192,00	1,89	15	3	1	1	0	18	Valeria (corretora) - 3882-4000
5	Campinas, 1393	Casa de Avis	1.150.000,00	7.931,03	145,00	1,72	15	3	1	2	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
6	Caconde, 49	Marques de Sagres	1.200.000,00	7.547,17	159,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
7	Joaquim Eugenio Lima, 1196	Astúrias	1.300.000,00	8.666,67	150,00	1,89	10	3	1	2	1	18	Paulo Roberto Leardi - 3886-1000
8	Franca, 114	Araponga	850.000,00	8.500,00	100,00	1,72	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
9	Lorena, 484	Mariana e Aracy	980.000,00	7.050,36	139,00	1,72	15	3	1	2	1	18	Lopes - 3894-1000
10	Santos, 1126	Olga	960.000,00	9.600,00	100,00	1,89	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
11	Lorena, 319	Andrômeda	1.300.000,00	8.666,67	150,00	1,72	15	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
12	Campinas, 541	Carlos Gomes	1.540.000,00	9.625,00	160,00	1,89	10	3	2	1	0	18	Lopes - 3894-1000
13	Franca, 232	Jorginho	1.060.000,00	7.571,43	140,00	1,72	20	3	1	1	0	18	Marcelo Lara - 3105-6300
14	Lorena, 333	Oripaba	1.300.000,00	9.285,71	140,00	1,89	10	3	2	1	0	18	Lopes - 3894-1000
15	Peixoto Gomide, 1186	Juriti	1.240.000,00	8.857,14	140,00	1,89	15	3	1	2	1	18	Paulo Roberto Leardi - 3886-1000
16	Peixoto Gomide, 1210	Dante Alighieri	1.400.000,00	9.722,22	144,00	1,89	15	3	1	2	1	18	Lopes - 3894-1000
17	Peixoto Gomide, 1618	Mario Sguizzardi	1.400.000,00	8.750,00	160,00	1,89	15	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
18	Peixoto Gomide, 1653	Montecatini	1.300.000,00	9.154,93	142,00	1,89	10	3	1	1	0	18	Lopes - 3894-1000
19	Jaú, 731 - apt 142	Palacio dos Jardins	1.300.000,00	9.198,98	141,32	1,89	10	3	1	1	0	19	Manoel - 3451-1976
20	Jaú, 1863	Pedra Verde	1.200.000,00	10.434,78	115,00	1,89	10	3	1	2	0	19	Kayatt Imoveis - 5082-3968
21	Jaú, 1486	Juruá	2.862.000,00	11.448,00	250,00	2,20	5	4	3	2	0	19	Vieira - 98401-7852
22	Jaú, 588	Qualité Jardins	2.100.000,00	14.000,00	150,00	2,20	5	3	2	3	1	19	Olimpia House - 3937-3903
23	Jaú, 1742	Residencial	3.200.000,00	12.307,69	260,00	2,20	10	3	3	3	0	19	LGV Consultoria - 99908-9437
24	Jaú, 1742	Residencial	1.300.000,00	9.285,71	140,00	2,20	10	3	1	1	0	19	LGV Consultoria - 99908-9437
25	Jaú, 1877	Clara	1.200.000,00	10.434,78	115,00	1,89	5	3	1	2	0	19	Melaré - 3871-0100
26	Jaú, 1188	Adriático	2.200.000,00	9.691,63	227,00	2,20	15	4	1	2	0	19	Century 21 - 3052-2121
27	Jaú, 66	Maria Rosa	1.060.000,00	9.217,39	115,00	1,89	15	3	1	1	0	19	Olimpia House - 3937-3903
28	Jaú, 1817	Cosmos	2.500.000,00	8.532,42	293,00	2,20	20	3	1	2	0	19	Omini Gibin - 2647-7572
29	Fernao Cardim, 140	Novara	2.700.000,00	12.272,73	220,00	2,20	5	4	3	2	1	19	FIG Consultoria - 98139-3998
30	Fernao Cardim, 140	Novara	2.300.000,00	10.454,55	220,00	2,20	10	4	3	2	1	19	Coelho da Fonseca - 3169-8000
31	Fernão Cardim, 217	Gruta Azul	1.960.000,00	11.807,23	166,00	1,89	5	3	2	2	0	19	Olimpia House - 3937-3903
32	Santos, 285	King Alexander	2.000.000,00	10.050,25	199,00	1,89	5	3	2	2	0	19	Alvo - 3064-0707
33	Santos, 1325	Rosa da Fonseca	1.230.000,00	10.512,82	117,00	1,89	10	3	1	1	0	19	Olimpia House - 3937-3903
34	Santos, 1126	Olga	1.300.000,00	8.227,85	158,00	1,72	15	3	1	2	0	19	AA2 Jardins - 3081-2255
35	Santos, 1126	Olga	1.500.000,00	9.868,42	152,00	1,72	10	4	1	2	0	19	AA2 Jardins - 3081-2255
36	Santos, 778	Mathilde	1.250.000,00	8.928,57	140,00	1,89	10	3	1	1	0	19	Alvo - 3064-0707
37	Itu, 820	Simson	2.500.000,00	11.210,76	223,00	2,20	5	3	2	2	1	19	Chaves - 3488-8080
38	Itu, 775	Salto de Itú	2.500.000,00	11.061,95	226,00	2,20	5	3	2	2	0	19	Alvo - 3064-0707
39	Itu, 846	Ana Vaz Brothas	1.700.000,00	9.550,56	178,00	1,89	10	3	1	2	0	19	Alvo - 3064-0707
40	Franca, 1282	Franca	1.350.000,00	12.272,73	110,00	2,20	10	3	1	1	1	20	O House - 3937-3900
41	Franca, 1282	Franca	1.200.000,00	10.714,29	112,00	2,20	15	3	1	1	1	20	VR Flats - 4323-8909
42	Franca, 1277	Rapp	2.400.000,00	13.793,10	174,00	2,20	5	3	1	1	0	20	Toni - 98321-5555
43	Franca, 1277	Rapp	2.258.000,00	12.977,01	174,00	2,20	15	3	1	1	0	20	Agente Imov - 3230-7286
44	Franca, 87	Dona Helena	2.050.000,00	9.808,61	209,00	1,72	15	3	1	2	0	20	Flecha Imov - 98308-0909
45	Franca, 87	Dona Helena	1.699.000,00	8.129,19	209,00	1,72	20	3	1	2	0	20	Pam Imov - 95602-1243
46	Franca, 917 unid 102	Rugendas	1.545.000,00	16.263,16	95,00	2,20	5	2	1	1	1	20	J2M Imov - 3045-4530
47	Jaú, 150	Madeira/ Mamoré	1.190.000,00	10.818,18	110,00	1,89	15	3	1	1	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
48	Jaú, 150	Madeira/ Mamoré	1.200.000,00	10.909,09	110,00	1,89	15	3	1	1	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
49	Itú, 1579	C Chamout	1.590.000,00	15.142,86	105,00	2,20	5	3	1	2	0	20	Urbano - 9492-4949
50	Itú, 1579	C Chamout	1.400.000,00	13.333,33	105,00	2,20	5	3	1	2	0	20	Urbano - 9492-4949
51	Itú, 483	Palus	2.200.000,00	12.087,91	182,00	2,20	5	4	2	2	1	20	DH Jardins - 95530-0020
52	Itú, 1329	A Nigri	2.200.000,00	11.224,49	196,00	1,89	10	3	3	3	1	20	DH Jardins - 95530-0020
53	Jaú, 731	Palacio dos Jardins	1.770.000,00	12.464,79	142,00	1,89	5	3	1	1	0	20	Artes Imov - 3051-2811
54	Jaú, 150	Mamoré	1.100.000,00	8.593,75	128,00	1,72	15	3	1	1	1	20	Janaína - 96472-5997
55	Jaú, 150	Mamoré	1.250.000,00	11.363,64	110,00	1,72	15	3	1	2	1	20	A2 Jardins - 3081-2251
56	Jaú, 731	Palacio dos Jardins	1.600.000,00	11.267,61	142,00	1,89	5	3	1	1	0	20	Vinicius - 95376-9398
57	Sarutaiá, 96	Indaiá	1.100.000,00	8.461,54	130,00	1,89	20	3	1	1	0	20	Remax - 4210-1616
58	Campinas, 925 - 101	Caeté	1.900.000,00	11.242,60	169,00	2,20	15	2	2	2	1	20	Loft - 4118-5638
59	Jaú, 605 - 4º	Vianna	1.540.000,00	9.565,22	161,00	1,89	20	3	1	1	1	20	Loft - 4118-5638

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

DATA BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 119.934 | ficha 01

São Paulo, 16 de fevereiro de 1996

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º andar do *EDIFÍCIO PALACIO DOS JARDINS*, situado na Alameda Jaú, nº 731, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, contendo a área privativa de 141,320m2., a área comum de 72,070m2., a área total de 213,390m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,48367% no terreno e coisas de uso e serventia comuns do edifício. A esse apartamento corresponde o direito ao uso exclusivo de um local ou espaço na garagem do subsolo do prédio, em lugar indeterminado, para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em cuja parte ideal já se acha computada na área do respectivo apartamento.- O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.125,00m2.-

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: **HIDROSERVICE - ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Afonso Celso, nº 235.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 126.841, feita em 11/12/1975, neste Registro.- *(Matrícula aberta de Ofício)*

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficiala

Av.01/ Data: 13/JULHO/2004

HIDROSERVICE ENGENHARIA DE PROJETOS LTDA. passou a denominar-se **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.**, conforme prova o Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social datado de 17 de novembro de 1988, registrado sob o nº 35208379168, em data de 13 de dezembro de 1988, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do Ofício nº 578/2004 e Termo de Penhora datados de 05 de julho de 2004, referidos no R.02.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 13/JULHO/2004

Pelo Ofício nº 578/2004 e Termo de Penhora datados de 05 de julho de 2004, pela 36ª Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho - 2ª Região, subscritos

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.073.0265-3

Local do Imóvel:
AL JAU, 731 - AP 132
JARDIM PAULISTA CEP 01420-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL JAU, 731 - AP 132
JARDIM PAULISTA CEP 01420-003

Contribuinte(s):
CNPJ 07.741.997/0001-80 ALDRAKE ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.125	Testada (m):	22,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0250
Área total (m²):	1.125		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	214	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 8.265,00
- da construção: 2.584,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 332.650,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 232.250,00

Base de cálculo do IPTU: 564.900,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 21/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003519262-3
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495789.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO APTº RESIDENCIAL

RUA AFONSO DE FREITAS, 321 – APTº 194
EDIFÍCIO PRIMAVERA
BAIRRO: PARAÍSO
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

REF: 20037

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Unidade Residencial tipo aptº 194 – Edifício Primavera / Rua Afonso de Freitas, 321 – Paraíso – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 76.859 – 1º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel tipo apartamento residencial, localizado no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Afonso de Freitas, 321.
COMPLEMENTO:	Unidade 194 – Edifício Primavera.
BAIRRO:	Paraíso.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel Residencial.
TIPO:	Unidade tipo Apartamento.
OCUPAÇÃO:	Ocupado.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAI:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 194 – EDIFÍCIO PRIMAVERA - SÃO PAULO/SP	**R$ 620.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

Croquis de Localização:

Rua Afonso de Freitas, 321 – Edifício Primavera / Paraíso - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Bernardino de Campos / Av Vergueiro / Av Paulista - Av 23 de Maio

PERFIL:

A região apresenta uma tipologia basicamente comercial, com destaque para a Avenida Paulista e Vergueiro, com imóveis voltados para o segmento de escritórios, hotéis, flats, escolas, restaurantes, lojas e serviços com perfil diversificado. Destaca-se a presença do sistema metroviário com as estação Paraíso, bem como, do Shopping Paulista nas proximidades do avaliando.

Em torno do polo comercial da Avenida Paulista, encontramos a presença de imóveis voltados para o segmento residencial, com tipologia predominentemente multifamiliar, com forte presença de prédios de padrão médio comercial - médio superior.

O acesso é feito pela Avenida Bernardino de Campos – Vergueiro, bem como, pela Av 23 de Maio, tratando-se de articulações com intensa movimentação. Nas proximidades temos inúmeras vias secundárias todas com boa infraestrutura operacional.

Cabe ressaltar que a região abriga um numero significativo de imóveis residenciais com características, dimensões e configuração bastante assemelhadas ao avaliando, embora em grande parte inseridos em prédios antigos, sem contar com a alta infraestrutura oferecida pelos atuais imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Aptº Residencial – Nº 194
LOCALIZAÇÃO:	Rua Afonso de Freitas, 321
COMPLEMENTO:	Edifício Primavera
BAIRRO:	Paraíso
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	04006-051
CADASTRO CONTRIBUINTE:	036.048.0606-2
CATEGORIA DE USO:	Residencial

ZONEAMENTO:

TIPO:	Apartamento Residencial
Nº PAVIMENTOS:	01
OCUPAÇÃO:	Ocupado (Inquilino)
INSERÇÃO:	Junto ao greide da via frontal (Rua Afonso de Freitas)
PADRÃO:	Médio Comercial
PERFIL TOPOGRÁFICO:	Declive
SITUAÇÃO:	Meio de Quadra

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de uma unidade tipo apartamento residencial, inserida em prédio verticalizado isolado, denominado Edifício Primavera, implantado em uma área de terreno com 1.800,00 m², com 19 (dezenove) pavimentos tipo, pavimento térreo e 01 (um) subsolo (garagem).

O Edifício possui 04 (quatro) unidades tipo por pavimento, totalizando 76 (setenta e seis) unidades tipo. Conta com 03 (três) elevadores, sendo 02 (dois) para acesso social e 01 (um) de serviço e escadaria interna de circulação.
Apresenta no pavimento térreo um salão de festas coletivo, play-ground e área ajardinada, delimitado por muros divisórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

Caracterização do Apartamento Tipo:

Unidade tipo apartamento com 02 (dois) dormitórios, sala com sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência com wc, contando com uma vaga de estacionamento (localizada no subsolo).

Podemos classificar o imóvel avaliando como de padrão médio, no presente momento ocupado, com uma idade aparente de aproximadamente 15 (quinze) anos, portanto, com vida útil remanescente de 35 (trinta e cinco) anos, encontrando-se em bom/regular estado de conservação.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Madeira e Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica*
Forros	*Laje*
Esquadrias	*Metálicas (alumínio) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

ÁREA ÚTIL (m²)	***ÁREA COMUM (m²)***	***ÁREA VAGA (m²)***	***ÁREA TOTAL (m²)***	***FRAÇÃO IDEAL (%)***
71,015	*41,457*	*12,00*	*124,472*	*1,15293*

IMÓVEL	*PADRÃO*	*IDADE APARENTE*	*CONSERVAÇÃO*
Aptº Residencial	*Médio Comercial*	*15 anos*	*Bom/Regular*

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas na Matrícula fornecida do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Logradouro / Acesso Frontal / Afonso de Freitas

Vista Externa – Fachada Frontal / Avaliando

Vista Externa – Fachada Frontal / Avaliando

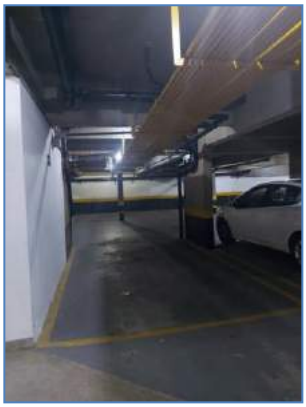
Vista Interna – Pav Térreo / Hall Social / Ed Primavera

Vista Interna – Dormitório / Avaliando

Vista Interna – Banheiro Social / Avaliando

Vista Interna – Cozinha / Avaliando

Vista Interna – Área de Serviço / Avaliando



Vista Interna – Subsolo / Garagem / Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio/Alto
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 76.859 – 1º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Rafael (ocupante – inquilino) e Sr Clodoaldo (portaria)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional atual, resultando numa amostra com 25 (vinte e cinco) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e conseqüentemente compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOTAL) e/ou valor unitário (VUNITARIO), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²);

b) AUTIL: Variável independente correspondente à área privativa (AUTIL) do imóvel em metros quadrados (m²);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel (PAD), indicando o perfil baseado na tipologia descrita na tabela de valores para padrão construtivo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP), atendendo o padrão médio comercial e médio comercial superior;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) DORM: Variável independente correspondente ao número de dormitórios (DORM), do imóvel, indicada em quantitativos;

f) SUI: Váriável independente visando atender o número de suítes (SUI), disponibilizados do imóvel, indicada em quantitativos;

g) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

h) INFRA: Variável independente correspondendo a infraestrutura interna (INFRA), oferecida pelo imóvel, mediante alta (3), média (2) ou baixa (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VTOTAL

VTOTAL = -1,265E+006 + 8.569,16 * AUTIL + 672.252,95 * PAD - 9.982,44 * IDADE + 193.740,49 * ln(DORM)

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base a respectiva área referêncial do imóvel, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação abaixo. (Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Valor Obtido:

IMÓVEL	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNIT (R$ /m²)
UNIDADE 194	620.000,00	8.731,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

O cálculo do valor para o imóvel será obtido, através do produto do valor unitário (R$/m²), pela respectiva área (S), cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

Valor $_{Imóvel}$ = V_{UNIT} (R$ /m²) * S (m²)

Onde:

V_{UNIT} = Valor Unitário Obtido (R$/m²)

S = Área (m²)

Substituindo os valores na equação, temos:

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 8.731,00 m² * 71,01 m²

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 619.988,30

Em números redondos, temos:

VTOT = R$ 620.000,00

(seiscentos e vinte mil reais)

INTERVALO DE VALOR:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
UNIDADE 194	650.000,00	590.000,00	4,9 - 4,9

Obs: Para efeito de cálculo, os respectivos valores acima foram devidamente arredondados, de acordo com a normativa prevista.

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo Aptº Residencial de nº 194, localizada na Rua Afonso de Freitas, 321 / Edifício Primavera – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL – APTº 194 – EDIFÍCIO PRIMAVERA - SÃO PAULO/SP	**R$ 620.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas, porte e localização frente ao potencial de mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados mediante normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 12 (doze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

(*) Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

SISTENGE

MODELO VTOTAL:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20037
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\projeto 20037.rg5"
Data de criação	15/12/2020
Ultima Atualização	16/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 3 - Pesq. de modelo 1
Comentário:
Tabela usada: Tabela 3

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VTOTAL,AUTIL,PAD,IDADE,ln(DORM)	0,969493	0,927266	74,3057
2	VTOTAL,AUTIL,ln(PAD),IDADE,ln(DORM)	0,969493	0,927266	74,3057
3	VTOTAL,AUTIL,1/PAD,IDADE,ln(DORM)	0,969493	0,927266	74,3057
4	VTOTAL,AUTIL,1/PAD,IDADE,1/DORM	0,969024	0,926166	73,1278
5	VTOTAL,AUTIL,ln(PAD),IDADE,1/DORM	0,969024	0,926166	73,1278
6	VTOTAL,AUTIL,PAD,IDADE,1/DORM	0,969024	0,926166	73,1278
7	VTOTAL,AUTIL,1/PAD,ln(IDADE),ln(DORM)	0,96885	0,92576	72,7011
8	VTOTAL,AUTIL,PAD,ln(IDADE),ln(DORM)	0,96885	0,92576	72,7011
9	VTOTAL,AUTIL,ln(PAD),ln(IDADE),ln(DORM)	0,96885	0,92576	72,7011
10	VTOTAL,AUTIL,1/PAD,ln(IDADE),1/DORM	0,968722	0,925459	72,3883

- **Estatisticas da pesquisa**

Modelos pesquisados	3645
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	3645

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	5 até 5
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

- **Variáveis pesquisadas**

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VTOTAL	Dependente	Automático	-1	1	1
AUTIL	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDADE	Variável	Automático	-1	1	1
DORM	Variável	Automático	-1	1	1
SUI	Excluída	Direto	1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
INFRA	Variável	Automático	-1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

Análise de Modelo / Tabela 3 - Regressão 1

- **Modelo pesquisado**

VTOTAL = -1,265E+006 + 8.569,16 * AUTIL + 672.252,95 * PAD - 9.982,44 * IDADE + 193.740,49 * ln(DORM)
Tabela usada: Tabela 3 (24 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 71.880,35
R2: 0,94439
R2 Ajustado: 0,932683
C.V.: 0,081617
Coeficiente de correlação: 0,971798

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VTOTAL]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	-1,265E+006	236.257,06	-5,3548	0,000036
AUTIL	B1 =	8.569,16	860,43	9,9592	5,621E-009
PAD	B2 =	672.252,95	97.850,27	6,8702	1,487E-006
IDADE	B3 =	-9.982,44	4.168,25	-2,3949	0,027056
ln(DORM)	B4 =	193.740,49	83.486,79	2,3206	0,031538

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,667E+012	4	4,168E+011	
Resíduos	9,817E+010	19	5,167E+009	80,6669
TOTAL	**1,765E+012**	**23**		
Significância do F observado: 1,196E-011				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VTOTAL	880.708,33	277.043,63	510.000	1,600E+006	1,090E+006
AUTIL	88,625	28,3561	40	147	107
PAD	2,02	0,199129	1,92	2,40	0,48
IDADE	11,875	4,3769	5	20	15
ln(DORM)	0,758553	0,35005	0	1,0986	1,0986

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VTOTAL x AUTIL	0,856136	7,2217	7,402E-007
VTOTAL x PAD	0,081885	0,358133	0,724192
VTOTAL x IDADE	-0,121617	-0,534079	0,599481
VTOTAL x ln(DORM)	0,550451	2,8739	0,009715
AUTIL x PAD	-0,373759	-1,7565	0,094491
AUTIL x IDADE	0,168806	0,746523	0,464501

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
AUTIL x ln(DORM)	0,760963	5,1125	0,000062
PAD x IDADE	-0,463928	-2,2827	0,034078
PAD x ln(DORM)	-0,599099	-3,2615	0,004105
IDADE x ln(DORM)	0,458355	2,248	0,036576

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	730.000	668.496,92	61.503,08	9,2%	0,855631	0,115224	0,021552
2	800.000	775.764,91	24.235,09	3,12%	0,337159	0,23835	0,009341
3	849.000	810.041,54	38.958,46	4,81%	0,54199	0,223166	0,021726
4	1,600E+006	1,567E+006	33.255,54	2,12%	0,462651	0,517454	0,095133
5	1,100E+006	1,038E+006	61.526,57	5,92%	0,855958	0,336486	0,111996
6	1,200E+006	1,321E+006	-121.185,45	9,17%	-1,6859	0,201792	0,180046
7	950.000	1,030E+006	-79.834,11	7,75%	-1,1107	0,143246	0,048146
8	1,380E+006	1,348E+006	31.604,32	2,34%	0,43968	0,304805	0,024384
9	680.000	719.781,15	-39.781,15	5,53%	-0,553436	0,337938	0,047228
10	650.000	661.430,52	-11.430,52	1,73%	-0,159021	0,092405	0,000567
11	698.000	711.342,71	-13.342,71	1,88%	-0,185624	0,098008	0,00083
12	550.000	620.087,49	-70.087,49	11,3%	-0,975058	0,256292	0,088109
14	510.000	627.153,89	-117.153,89	18,68%	-1,6298	0,097727	0,063777
15	1,000E+006	988.491,08	11.508,92	1,16%	0,160112	0,089584	0,000554
16	560.000	524.324,01	35.675,99	6,8%	0,496325	0,141204	0,009433
17	585.000	574.236,19	10.763,81	1,87%	0,149746	0,178319	0,001184
18	745.000	745.619,33	-619,33	0,08%	-0,008616	0,089393	1,601E-006
19	1,100E+006	1,133E+006	-32.664,00	2,88%	-0,454422	0,126082	0,006818
20	750.000	641.155,98	108.844,02	16,98%	1,5142	0,286429	0,257965
21	900.000	941.207,19	-41.207,19	4,38%	-0,573275	0,236312	0,026632
22	1,010E+006	891.295,00	118.705,00	13,32%	1,6514	0,103934	0,070603
23	1,200E+006	1,107E+006	93.043,47	8,41%	1,2944	0,126504	0,05556
24	890.000	922.625,08	-32.625,08	3,54%	-0,45388	0,368502	0,038072
25	700.000	769.693,33	-69.693,33	9,05%	-0,969574	0,290845	0,108736

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

VTOTAL = -1,265E+006 + 8.569,16 * AUTIL + 672.252,95 * PAD - 9.982,44 * IDADE + 193.740,49 * ln(DORM)

Tabela usada: Tabela 3 (24 registros selecionados)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

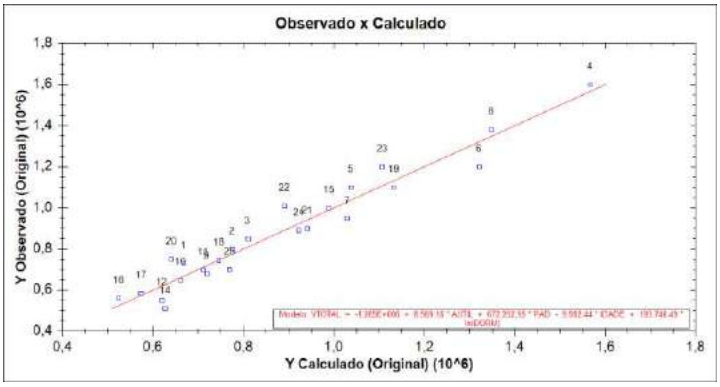
Variável	Valor apresentado
AUTIL	71,01
PAD	1,92
IDADE	15
DORM	2

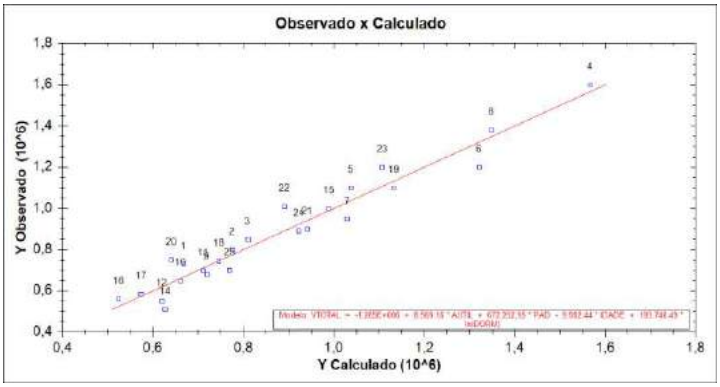
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VTOTAL = 618.670,43	588.527,89	648.812,96
Amplitude percentual	-4,87%	4,87%

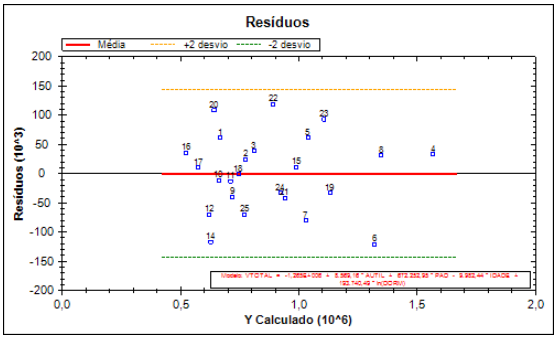
- **Valor T-Student (80%)=1,3277*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

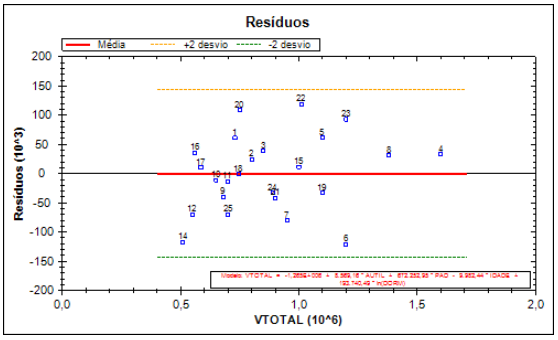
GRÁFICOS:

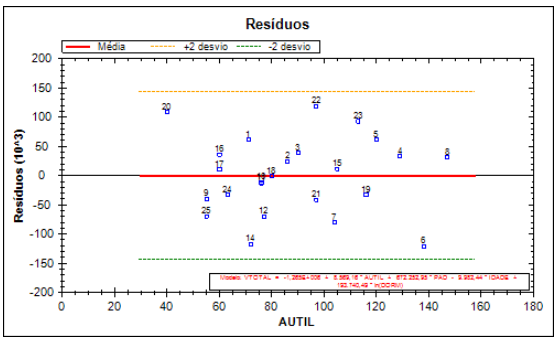


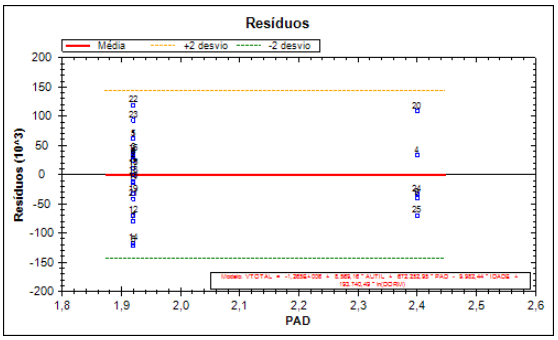


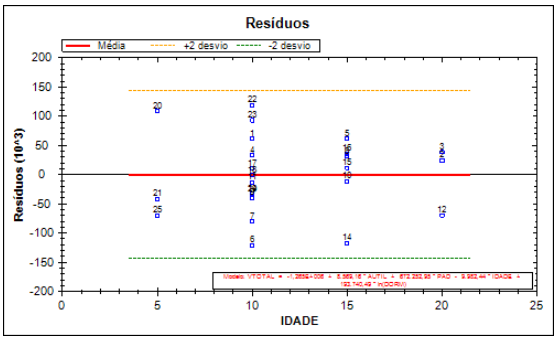


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

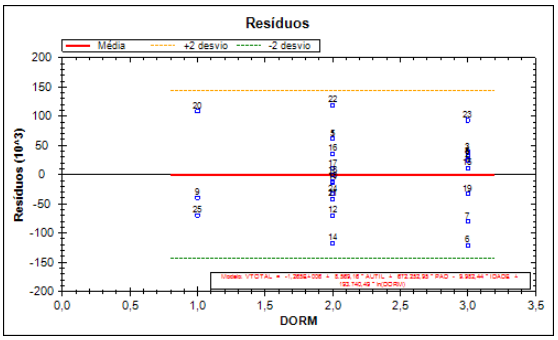


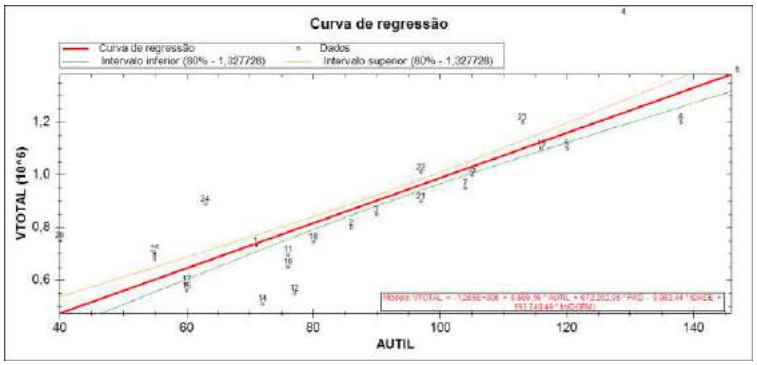


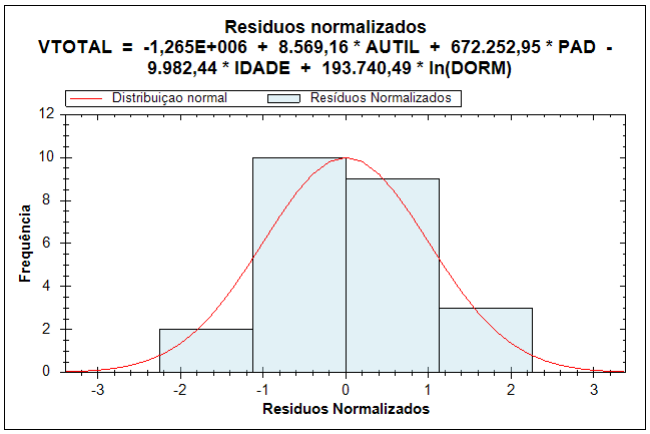




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

SISTENGE

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20037
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\projeto 20037.rg5"
Data de criação	15/12/2020
Ultima Atualização	16/12/2020

Estatísticas descritivas

- **Tabela 3 (24 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VTOTAL	880.708,33	824.500	1,100E+006	510.000	1,600E+006	277.043,63	4,900E+011
AUTIL	88,625	83	55	40	147	28,3561	3.025
PAD	2,02	1,92	1,92	1,92	2,40	0,199129	5,76
IDADE	11,875	10	10	5	20	4,3769	25
DORM	2,25	2	2	1	3	0,675664	1
SUI	0,708333	1	1	0	1	0,464306	1
VG	1,2083	1	1	1	2	0,414851	1
INFRA	1,7917	1,50	1	1	3	0,883627	9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

SISTENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL APTº RESIDENCIAL – PARAÍSO/SP

ELE	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	VTOTAL	VUNITARIO	AUTIL	PAD	IDADE	DORM	SUI	VG	INFRA	FONTE
1	Afonso de Freitas, 321	Primavera	730.000,00	10.281,69	71,00	1,92	10	2	0	1	2	Mega - 3895-4600
2	Afonso de Freitas, 97	Antilhas	800.000,00	9.302,33	86,00	1,92	20	3	1	1	1	Quinto andar
3	Afonso de Freitas, 97	Antilhas	849.000,00	9.433,33	90,00	1,92	20	3	1	1	1	Quinto andar
4	Afonso de Freitas, 550	Brescia	1.600.000,00	12.403,10	129,00	2,40	10	3	0	1	2	Cristina - 3887-1878
5	Afonso de Freitas, 78	Nilda	1.100.000,00	9.166,67	120,00	1,92	15	2	1	1	1	Natalia - 98594-3868
6	Afonso de Freitas, 303	Sarandi	1.200.000,00	8.695,65	138,00	1,92	10	3	0	1	1	Remax - 4210-1616
7	Afonso de Freitas, 504	Santa Maria	950.000,00	9.134,62	104,00	1,92	10	3	1	2	2	OH Imov - 3937-3900
8	Afonso de Freitas, 550	Brescia	1.380.000,00	9.387,76	147,00	1,92	15	3	1	1	2	E Casa - 4063-0541
9	Tomás Carvalhal, 728	Duplex Life	680.000,00	12.363,64	55,00	2,40	10	1	1	1	3	Imob Negócios - 5181-3314
10	Tomás Carvalhal, 286	Rio da Prata	650.000,00	8.552,63	76,00	1,92	15	2	0	1	1	Digiway Imov - 96993-0471
11	Tomás Carvalhal, 286	Rio da Prata	698.000,00	9.184,21	76,00	1,92	10	2	0	1	1	Tofaneli Imov - 98777-8360
12	Eça de Queiroz, 58	Eça Queiroz	550.000,00	7.142,86	77,00	1,92	20	2	0	1	1	Tofaneli Imov - 98777-8360
13	Tomás Carvalhal, 808	Itapuã	860.000,00	8.037,38	107,00	1,92	10	3	0	1	1	Tecad - 98412-3156
14	Tomás Carvalhal, 362	B Paraitinga	510.000,00	7.083,33	72,00	1,92	15	2	0	1	2	A Gomes - 99940-0351
15	Tomás Cravalhal, 296	Residencial	1.000.000,00	9.523,81	105,00	1,92	15	3	1	1	1	Oma Imov - 94581-5405
16	Sampaio Viana, 425	Paradise Garden	560.000,00	9.333,33	60,00	1,92	15	2	1	2	3	S Flat's Jardins - 97119-0488
17	Sampaio Viana, 425	Paradise Garden	585.000,00	9.750,00	60,00	1,92	10	2	1	1	3	Ingrid Flat's- 98358-6906
18	Sampaio Viana, 425	Paradise Garden	745.000,00	9.312,50	80,00	1,92	10	2	1	2	3	S Flat's Jardins - 97119-0488
19	Sampaio Viana, 167	Fabiana	1.100.000,00	9.482,76	116,00	1,92	10	3	1	2	1	Prime Brokers - 5599-3131
20	Sampaio Viana, 180	Option Paraíso	750.000,00	18.750,00	40,00	2,40	5	1	1	1	3	S Flat's Jardins - 97119-0488
21	Sampaio Viana, 565	Viareggio	900.000,00	9.278,35	97,00	1,92	5	2	1	1	1	E Casa - 4063-0541
22	Sampaio Viana, 565	Viareggio	1.010.000,00	10.412,37	97,00	1,92	10	2	1	1	1	OH Imov - 3937-3900
23	Sampaio Viana, 167	Fabiana	1.200.000,00	10.619,47	113,00	1,92	10	3	1	2	1	OH Imov - 3937-3900
24	Afonso de Freitas, 320	Solar Sevilha	890.000,00	14.126,98	63,00	2,40	10	2	1	1	3	C Alberto - 2738-7571
25	Tomás Carvalhal, 728	Duplex Life	700.000,00	12.727,27	55,00	2,40	5	1	1	1	3	Imob Negócios - 5181-3314

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

DATA BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 76.859 | ficha 01

São Paulo, 21 de novembro de 1.996.-

O APARTAMENTO NÚMERO 194 no 19° andar do CONDOMINIO EDIFÍCIO PRIMAVERA, na rua Afonso de Freitas, número 321, no 9° subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.048.0606-2, com a área útil de 71,0150m2, área comum de 41,4578m2, área correspondente a uma vaga de garagem coletiva de 12,0000m2, perfazendo a área total de 124,4728m2, correspondendo-lhe no terreno e demais partes e coisas de propriedade de uso comum, a fração ideal de 1,15293%.--- PROPRIETÁRIA: HM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., com sede nesta Capital, na rua Afonso Celso, n° 243, inscrita no CGC sob n° 17.165.838/0001-38. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 24 de outubro de 1.980 do 21° Cartório de Notas, desta Capital, registrada em 06 de novembro de 1.980 sob número 2 na matrícula número 27.395 e especificação de condominio na mesma matrícula. O OFICIAL DESIGNADO .-

R-1/76.859 Por escritura de 29 de setembro de 1.994, do 4° Serviço Notarial, desta Capital, (LIVRO 2.236 - FLS. 002), e escritura de aditamento de 08 de novembro de 1.996, (LIVRO 2.277 - FLS. 104) das mesmas Notas, a HM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., já qualificada, DEU EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, para garantia de um financiamento concedido pela FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP, com sede em Brasília Distrito Federal, serviços na Cidade do Rio de Janeiro na Praia do Flamengo, n° 200, 1° ao

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- (continua no verso) .-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 036.048.0606-2

Local do Imóvel:
R AFONSO DE FREITAS, 321 - AP 194 E BX
VL MARIANA ED PRIMAVERA CEP 04006-051
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R AFONSO DE FREITAS, 321 - AP 194 E BX
VL MARIANA ED PRIMAVERA CEP 04006-051

Contribuinte(s):
CNPJ 17.165.838/0001-38 HM EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ 60.887.445/0001-67 HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.800	Testada (m):	36,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0115
Área total (m²):	1.800		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 6.730,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 199.360,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 163.209,00

Base de cálculo do IPTU: 362.569,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490307-0
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578B.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO SOBRELOJA

RUA HEITOR PENTEADO, 1.759
EDIFÍCIO SUMAREZINHO
BAIRRO: SUMAREZINHO
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

REF: 20038

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel tipo comercial – sobreloja inserida no Edifício Sumarezinho / Rua Heitor Penteado, 1.759 / Sumarezinho – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 24.487 – 10º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel do tipo sobreloja localizado no Edifício Sumarezinho, no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Heitor Penteado, 1.759.
COMPLEMENTO:	Esquina Rua Oscar Caravelas.
BAIRRO:	Sumarezinho.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	Sobreloja – Edifício Sumarezinho.
TIPO:	Unidade tipo comercial.
OCUPAÇÃO:	Desocupada.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO SOBRELOJA – ED SUMAREZINHO – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.470.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

Croquis de Localização:

Rua Heitor Penteado, 1.759 – Edifício Sumarezinho / Sumarezinho - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Pompéia / Av Dr Arnaldo / Rua Cerro Corá

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel comercial - Sobreloja
LOCALIZAÇÃO:	Rua Heitor Penteado, 1.759 x Rua Oscar Caravelas
COMPLEMENTO:	Edifício Sumarezinho
BAIRRO:	Sumarezinho
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	05437-001
CADASTRO CONTRIBUINTE:	081.341.0145-3
CATEGORIA DE USO:	Comercial
TIPO:	Sobreloja – Pavimento único
OCUPAÇÃO:	Desocupada
INSERÇÃO:	3º Pavimento
ACESSIBILIDADE:	Rua Heitor Penteado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de uma sobreloja, inserida no 1º pavimento do Edifício Sumarezinho, com acesso frontal pela via pública denominada Rua Heitor Penteado com acessibilidade de forma individual através de entrada independente lateral / frontal.
O Edifício do tipo residencial possui 10 (dez) pavimentos tipo, pavimento térreo, sobreloja e subsolo (estacionamento), tendo 04 (quatro) unidades por andar, totalizando 40 (quarenta) unidades, contando com 02 (dois) elevadores e escadaria interna de acessibilidade.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Laminado; Vinílico e Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica*
Forros	*Gesso e Acartonado*
Esquadrias	*Metálicas (ferro) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

Podemos classificar o imóvel como de padrão médio comercial, com idade aparente de aproximadamente 25 (vinte e cinco) anos, portanto com vida útil remanescente de 25 (vinte e cinco) anos, em regular estado de conservação.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

MATRÍCULA	***ÁREA ÚTIL (m²)***	***ÁREA TOTAL (m²)***	***FRAÇÃO IDEAL (%)***
24487	*373,21*	*373,21*	*6,8844*

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas na Matrícula fornecida do imóvel

ÁREA PRIVATIVA (m²)	*FATOR POND*	*ÁREA EQUIVALENTE (m²)*
373,21	*0,75*	*279,90*

Obs: Para efeito de apropriação, estamos ponderando a área total privativa, com base na tipologia do imóvel em função de sobreloja com acesso independente frontal, classificando como área do tipo mezanino.

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Logradouro Frontal / Rua Heitor Penteado – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Fachada Frontal – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Acesso Frontal / Sobreloja – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Acesso Frontal / Sobreloja - Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Sobreloja - Ed Sumarezinho

Vista Interna – Sobreloja - Ed Sumarezinho

Vista Interna – Sobreloja - Ed Sumarezinho

Vista Interna – Sobreloja / Vestiários - Ed Sumarezinho

Vista Interna – Sobreloja / Banheiro Tipo - Ed Sumarezinho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Baixo
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Comercial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 24.487 – 10º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Wagner (Deptº Manutenção Omar Maksoud Engenharia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional, em período recente, resultando numa amostra com 29 (cinquenta e nove) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOT) e/ou valor unitário (VUNIT), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

b) ACONST: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel: variável independente indicando o perfil de padrão oferecido do imóvel, baseado na tipologia descrita – tabela de valores para padrão construtivo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP), mediante padrão médio comercial, médio comercial superior ou médio comercial inferior, obedecendo os limites indicados;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

f) LOC: Variável independente visando contemplar a localização (LOC) do imóvel no contexto urbano regional, indicando em via principal (1) ou caso contrário (0);

g) VE/LO: Variável independente correspondendo ao levantamento de mercado (VE/LO), mediante imóvel disponibilizado para venda (1) e/ou para locação (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VUNIT

VUNIT = exp { 2,6465 + 17,2778 * 1/ACONST + 0,724158 * PAD - 0,03075 * IDAD + 0,059137 * VG + 5,4284 * VE/LO }

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base a respectiva área referêncial do imóvel, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação adiante.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

Valor Obtido - VUNIT:

Valor Unitário (R$ /m²)	5.260,00

O cálculo do valor para o imóvel será obtido, através do produto do valor unitário (R$/m²), pela respectiva área construída (S), cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

Valor $_{Imóvel}$ = V_{UNIT} (R$ /m²) * S (m²)

Onde:

V_{UNIT} = Valor Unitário Obtido (R$/m²)

S = Área (m²)

Substituindo os valores na equação, temos:

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 5.260,00 m² * 279,90 m²

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 1.472.274,00

Em números redondos, temos:

VTOT = R$ 1.470.000,00

(um milhão e quatrocentos e setenta mil reais)

INTERVALO DE VALOR:

VALOR TOTAL (R$)	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
1.470.000,00	1.645.000,00	1.315.000,00	11,9 - 10,6

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo sobreloja, inserido no Edifício Sumarezinho, localizado na Rua Heitor Penteado, 1.759 – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO SOBRELOJA – ED SUMAREZINHO – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.470.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 11 (onze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

SISTENGE

MODELO VUNIT:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20038
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20038.rg5"
Data de criação	03/12/2020
Ultima Atualização	15/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 2 - Pesq. de modelo 2
Comentário:
Tabela usada: Tabela 2

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VUNIT),1/ACONST,PAD,IDAD,VG,VE/LO	0,999363	0,998407	3.134,93
2	ln(VUNIT),1/ACONST,ln(PAD),IDAD,VG,VE/LO	0,999328	0,99832	2.971,90
3	ln(VUNIT),1/ACONST,PAD,ln(IDAD),VG,VE/LO	0,999317	0,998293	2.924,88
4	ln(VUNIT),1/ACONST,ln(PAD),ln(IDAD),VG,VE/LO	0,999313	0,998283	2.908,46
5	ln(VUNIT),ln(ACONST),PAD,IDAD,VG,VE/LO	0,99931	0,998277	2.897,60
6	ln(VUNIT),ln(ACONST),ln(PAD),IDAD,VG,VE/LO	0,999275	0,998188	2.755,19
7	ln(VUNIT),1/ACONST,1/PAD,ln(IDAD),VG,VE/LO	0,999272	0,998181	2.744,10
8	ln(VUNIT),1/ACONST,1/PAD,IDAD,VG,VE/LO	0,999257	0,998143	2.688,60
9	ln(VUNIT),ln(ACONST),PAD,ln(IDAD),VG,VE/LO	0,999243	0,998109	2.640,67
10	ln(VUNIT),ln(ACONST),ln(PAD),ln(IDAD),VG,VE/LO	0,99924	0,9981	2.627,42

Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados	810
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	810

Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	6 até 6
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VUNIT	Dependente	Automático	-1	1	1
ACONST	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDAD	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
LOC	Variável	Direto	1	1	1
VE/LO	Variável	Direto	1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

Análise de Modelo / Tabela 2 - Regressão 2

- **Modelo pesquisado**

VUNIT = exp{ 2,6587 + 17,2778 * 1/ACONST + 0,724158 * PAD - 0,03075 * IDAD + 0,059137 * VG + 5,4284 * VE/LO }

Tabela usada: Tabela 2 (26 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 0,110275

R2: 0,998726

R2 Ajustado: 0,998407

C.V.: 0,01782

Coeficiente de correlação: 0,999363

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VUNIT)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	2,6587	0,251201	10,5838	1,208E-009
1/ACONST	B1 =	17,2778	7,1852	2,4046	0,025959
PAD	B2 =	0,724158	0,122977	5,8886	9,258E-006
IDAD	B3 =	-0,03075	0,005328	-5,7714	0,000012
VG	B4 =	0,059137	0,011041	5,3559	0,00003
VE/LO	B5 =	5,4284	0,044021	123,31	2,696E-030

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	190,61	5	38,1228	
Resíduos	0,243213	20	0,012161	3.134,93
TOTAL	**190,86**	**25**		
Significância do F observado: 0				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VUNIT)	6,1883	2,763	2,9312	9,8196	6,8884
1/ACONST	0,006947	0,004233	0,002924	0,02	0,017076
PAD	1,803	0,248926	1,206	2,046	0,84
IDAD	11,1538	5,3493	5	25	20
VG	2,5423	2,6226	0,01	8	7,99
VE/LO	0,423077	0,503831	0	1	1

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VUNIT) x 1/ACONST	-0,055112	-0,246844	0,807545
ln(VUNIT) x PAD	0,096958	0,43566	0,667749
ln(VUNIT) x IDAD	-0,146926	-0,664284	0,514099

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VUNIT) x VG	0,079007	0,354439	0,72672
ln(VUNIT) x VE/LO	0,99073	32,6156	8,139E-019
1/ACONST x PAD	0,306442	1,4397	0,169575
1/ACONST x IDAD	-0,185051	-0,84212	0,409713
1/ACONST x VG	-0,59028	-3,2703	0,003827
1/ACONST x VE/LO	-0,08027	-0,360142	0,722516
PAD x IDAD	-0,630827	-3,6359	0,001645
PAD x VG	0,072077	0,323177	0,749916
PAD x VE/LO	-0,018179	-0,081314	0,936
IDAD x VG	-0,031845	-0,142489	0,888119
IDAD x VE/LO	-0,039958	-0,178839	0,859864
VG x VE/LO	0,032228	0,144202	0,886784

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
2	9,4352	9,2833	0,151903	1,64%	1,3775	0,282525	0,173566
3	3,7802	3,8549	-0,074715	1,94%	-0,677528	0,27456	0,039915
5	9,7981	9,7651	0,033031	0,34%	0,299537	0,16982	0,003685
6	9,8196	9,7266	0,093058	0,96%	0,843871	0,176472	0,030883
7	4,3088	4,2982	0,010554	0,25%	0,095708	0,168806	0,000373
8	4,0073	4,0607	-0,05338	1,31%	-0,484059	0,22941	0,015087
9	8,9083	9,0286	-0,120357	1,33%	-1,0914	0,256805	0,092307
10	3,9464	4,0062	-0,059728	1,49%	-0,541625	0,159264	0,011017
11	4,1633	4,0802	0,083137	2,04%	0,753907	0,196155	0,028757
12	9,557	9,5086	0,04839	0,51%	0,438811	0,247418	0,014019
13	3,5835	3,537	0,046518	1,32%	0,421831	0,208777	0,00989
14	4,4476	4,3644	0,083179	1,91%	0,754281	0,278091	0,050599
15	8,9002	8,9175	-0,017308	0,19%	-0,156957	0,229549	0,001588
16	9,3628	9,4811	-0,118256	1,25%	-1,0724	0,183125	0,052599
17	4,1515	4,0527	0,098813	2,44%	0,896053	0,160374	0,030442
18	9,4459	9,5058	-0,059916	0,63%	-0,543333	0,332772	0,036777
19	4,2529	4,0774	0,175502	4,3%	1,5915	0,320395	0,292838
20	9,105	9,041	0,063946	0,71%	0,579876	0,252448	0,025317
21	9,0537	9,2425	-0,188849	2,04%	-1,7125	0,124522	0,07941
22	9,1656	9,0512	0,114358	1,26%	1,037	0,116734	0,026819
23	3,4012	3,4415	-0,040253	1,17%	-0,365021	0,23286	0,008787
24	4,1431	4,1789	-0,035796	0,86%	-0,324603	0,48794	0,03268
26	2,9312	2,8358	0,095371	3,36%	0,86484	0,413201	0,14959
27	3,45	3,5718	-0,121831	3,41%	-1,1048	0,178809	0,05394
28	4,1805	4,3383	-0,157742	3,64%	-1,4304	0,137776	0,063201
29	3,5973	3,6469	-0,049628	1,36%	-0,450038	0,181397	0,009138

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

- **Modelo pesquisado**

VUNIT = exp{ 2,6465 + 17,2778 * 1/ACONST + 0,724158 * PAD - 0,03075 * IDAD + 0,059137 * VG + 5,4284 * VE/LO }

Tabela usada: Tabela 2 (26 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

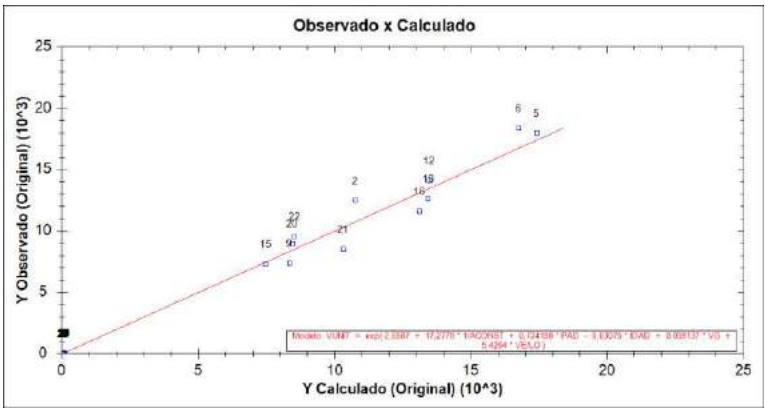
Variável	Valor apresentado
ACONST	279,90
PAD	1,656
IDAD	25
VG	0,01
VE/LO	1

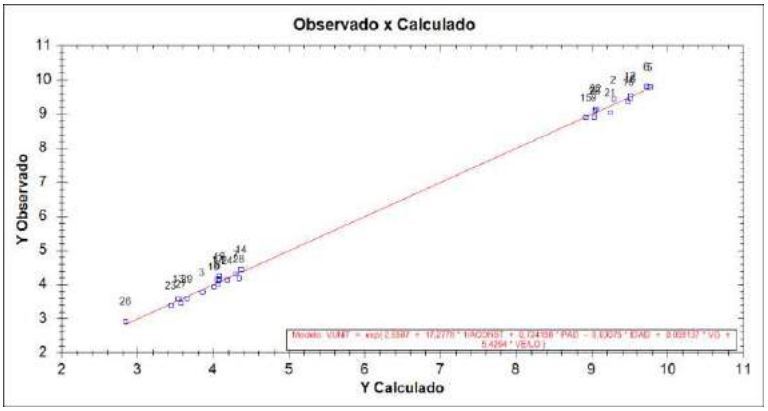
Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VUNIT =	**5.258,74**	4.699,40	5.884,65
Amplitude percentual		-10,64%	11,9%

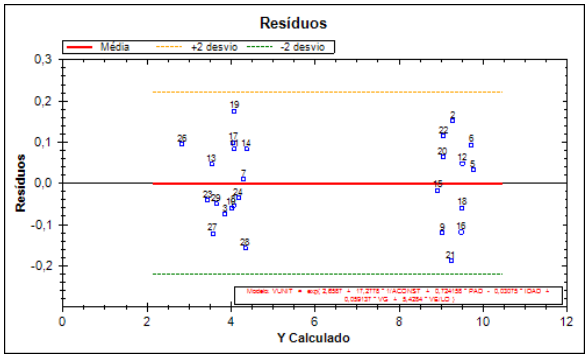
- **Valor T-Student (80%)=1,3212*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

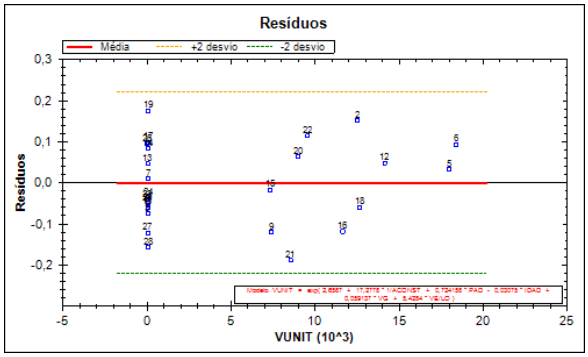
GRÁFICOS:

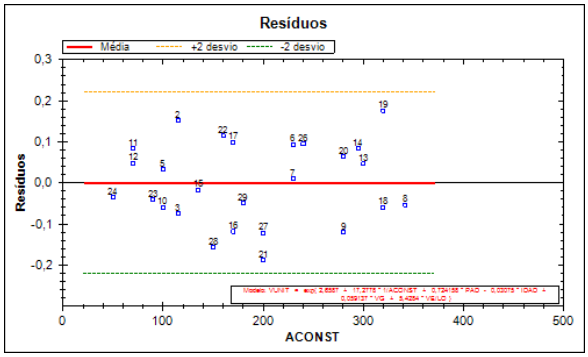


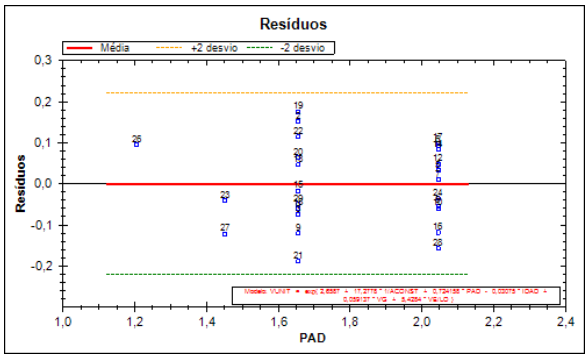


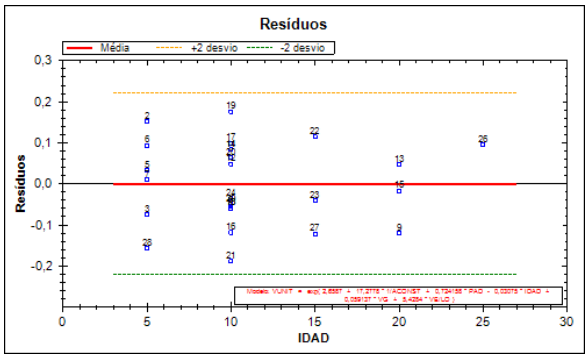


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

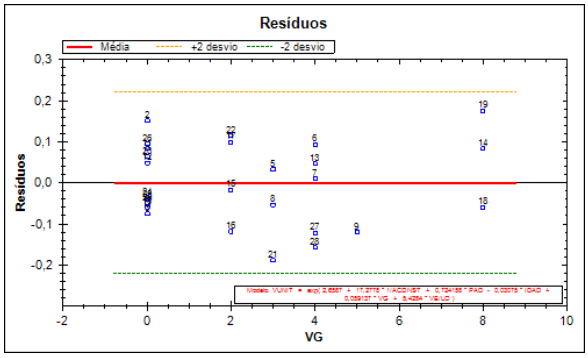


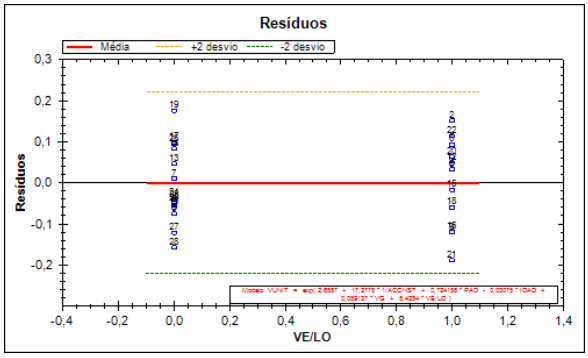


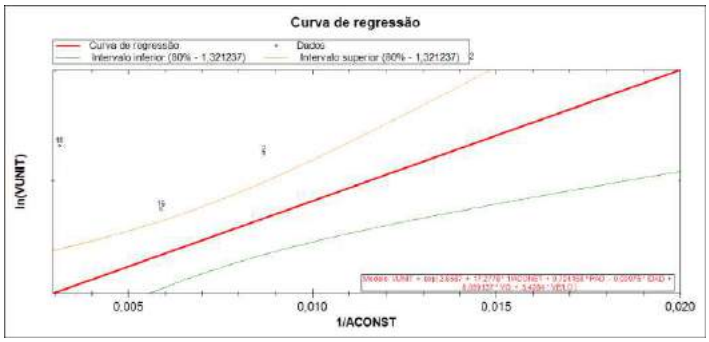


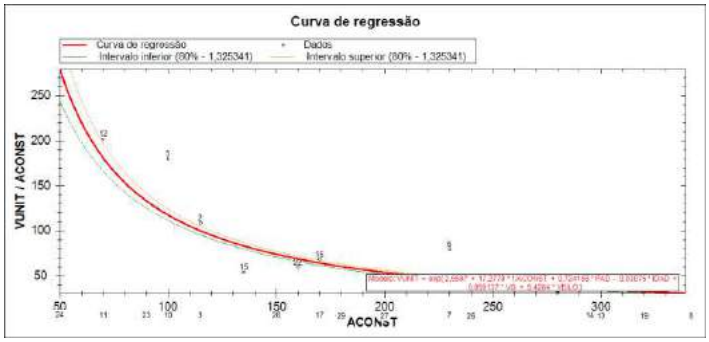


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

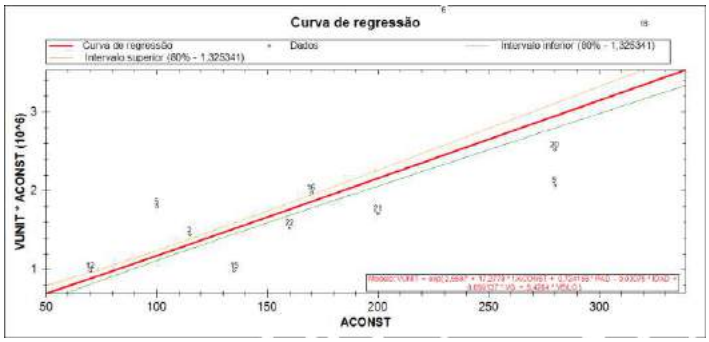


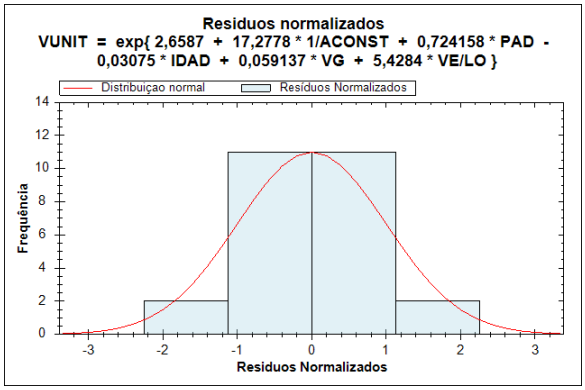






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20038
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20038.rg5"
Data de criação	03/12/2020
Ultima Atualização	15/12/2020

Estatísticas descritivas

- **Tabela 2 (26 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VUNIT	4.999,52	72,3302	12.521,74	18,75	18.391,30	6.384,47	1.332,25
ACONST	188,92	175	115	50	342	88,1757	32.400
PAD	1,803	1,656	2,046	1,206	2,046	0,248926	2,7423
IDAD	11,1538	10	10	5	25	5,3493	100
VG	2,5423	2	0,01	0,01	8	2,6226	0,0001
LOC	0,538462	1	1	0	1	0,508391	1
VE/LO	0,423077	0	0	0	1	0,503831	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

SISTENGE

ELE	RUA / AV	VTOTAL	VTOT	VUNITARIO	VUNIT	ACONST	PAD	IDAD	VG	LOC	VE/LO	FONTE	FONE
1	Dr Homem de Melo, 994	7500,00	6750,00	34,09	30,68	220,00	1,656	10	4,00	0	0	Imper	4302-7468
2	Turiassu, 451	1600000,00	1440000,00	13913,04	12521,74	115,00	1,656	5	0,01	1	1	Liboredo	2159-2159
3	Turiassu, 451	5600,00	5040,00	48,70	43,83	115,00	1,656	5	0,01	1	0	Liboredo	2159-2159
4	Heitor Penteado, 5054	1400000,00	1260000,00	7000,00	6300,00	200,00	1,452	10	4,00	1	1	SH Prime	5171-0060
5	Apinagés, 550	2000000,00	1800000,00	20000,00	18000,00	100,00	2,046	5	3,00	0	1	Madath Imov	3031-6885
6	Sumaré, 1066	4700000,00	4230000,00	20434,78	18391,30	230,00	2,046	5	4,00	1	1	Lello	3018-0000
7	Sumaré, 1066	19000,00	17100,00	82,61	74,35	230,00	2,046	5	4,00	1	0	Imvast Imov	3476-0363
8	Mourato Coelho, s/n	20900,00	18810,00	61,11	55,00	342,00	2,046	10	3,00	0	0	Jardins Imov	3026-3030
9	Pompéia, 2150	2300000,00	2070000,00	8214,29	7392,86	280,00	1,656	20	5,00	1	1	PR Leardi	4302-7462
10	Harmonia, 801	5750,00	5175,00	57,50	51,75	100,00	2,046	10	0,01	0	0	Zangari Imov	3074-4266
11	Paulistania, 215	5000,00	4500,00	71,43	64,29	70,00	2,046	10	0,01	0	0	B Ponto Imov	99976-6943
12	Paulistania, 215	1100000,00	990000,00	15714,29	14142,86	70,00	2,046	10	0,01	0	1	B Ponto Imov	99976-6943
13	Heitor Penteado, 1900	12000,00	10800,00	40,00	36,00	300,00	1,656	20	4,00	1	0	Sales	4003-3012
14	Heitor Penteado, ld 833	28000,00	25200,00	94,92	85,42	295,00	2,046	10	8,00	1	0	T Amorim	98364-9995
15	Heitor Penteado, 1076	1100000,00	990000,00	8148,15	7333,33	135,00	1,656	20	2,00	1	1	PR Leardi	4302-7462
16	Rodrigo Lobato, 15	2200000,00	1980000,00	12941,18	11647,06	170,00	2,046	10	2,00	0	1	PR Leardi	4302-7462
17	Rodrigo Lobato, 15	12000,00	10800,00	70,59	63,53	170,00	2,046	10	2,00	0	0	PR Leardi	4302-7462
18	Apinagés, s/n	4500000,00	4050000,00	14062,50	12656,25	320,00	1,656	10	8,00	0	1	Gregorio Imov	3782-4933
19	Apinagés, s/n	25000,00	22500,00	78,13	70,31	320,00	1,656	10	8,00	0	0	Gregorio Imov	3782-4933
20	Harmonia, 354	2800000,00	2520000,00	10000,00	9000,00	280,00	1,656	10	0,01	0	1	PR Leardi	4302-7462
21	Wisard, 405	1900000,00	1710000,00	9500,00	8550,00	200,00	1,656	10	3,00	0	1	M Lara	4302-7954
22	Pompéia, 1783	1700000,00	1530000,00	10625,00	9562,50	160,00	1,656	15	2,00	1	1	A Galvão	95441-4209
23	Turiassu, 1170	3000,00	2700,00	33,33	30,00	90,00	1,452	15	0,01	1	0	Imper Imov	4302-7468
24	Iperoig, 441	3500,00	3150,00	70,00	63,00	50,00	2,046	10	0,01	0	0	Zyeber	3334-3311
25	Cotoxó, 688	4000,00	3600,00	40,00	36,00	100,00	1,206	20	0,01	0	0	Zyeber	3334-3311
26	Sumaré, 1078	5000,00	4500,00	20,83	18,75	240,00	1,206	25	0,01	1	0	MSA Imóveis	4508-7777
27	Heitor Penteado, 2054	7000,00	6300,00	35,00	31,50	200,00	1,452	15	4,00	1	0	F Oliveira	7875-3191
28	Heitor Penteado, 204	10900,00	9810,00	72,67	65,40	150,00	2,046	5	4,00	1	0	Sales Imov	4003-3012
29	Heitor Penteado, s/n	7300,00	6570,00	40,56	36,50	180,00	1,656	10	0,01	1	0	PR Leardi	4302-7462

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 24487 | ficha 1

São Paulo, 11. JUN. 1979

Imóvel: A SOBRELOJA localizada no 3º pavimento do EDIFÍCIO SUMAREZINHO à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área total construída e útil de 373,21 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 45,3616 m2 ou seja, 6,8844% no terreno descrito na transcrição 52 664 deste Cartório, à margem da qual sob o nº 5, foi averbada a instituição em condomínio do referido edifício. (Contribuinte 081 341 0145 3).
Proprietários: HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208) e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), (CPF 004 376 388-04), e OMAR MAKSOUD (RG 1 239 456) e s/m. IVONE SALLUM MAKSOUD (RG 1 373 298), (CPF 007 800 578-72), eles engenheiros, elas do lar, todos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.
A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 11. JUN. 1979
Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP, fls. 237), Henry Maksoud e s/m. Ilde Birosel Maksoud, venderam a parte ideal que possuíam no imóvel correspondente a 50%, pelo valor de Cr$1 755 651,00 a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 888/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.
A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av.2 em 15. MAR. 1996
A requerimento de 12 de março de 1996, fica constando que a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A, alterou sua denominação social para HM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., conforme ata da AGE de 30 de janeiro de 1980, registrada na JUCESP sob nº 762.889 em 6 de março de 1980.
A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

Continua no verso

24487

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 081.341.0145-3

Local do Imóvel:
R HEITOR PENTEADO, 1759 - SOBRE LOJA
SUMAREZINHO CEP 05437-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HEITOR PENTEADO, 1759 - SOBRE LOJA
SUMAREZINHO CEP 05437-001

Contribuinte(s):
CPF 146.502.728-90 ROBERTA GOZZI MAKSOUD

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	662	Testada (m):	27,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0688
Área total (m²):	662		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	374	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 3.052,00
- da construção: 2.674,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 289.131,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 370.029,00

Base de cálculo do IPTU: 659.160,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490094-2
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49578D.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO 05 VAGAS DE GARAGEM

RUA HEITOR PENTEADO, 1.759
EDIFÍCIO SUMAREZINHO
BAIRRO: SUMAREZINHO
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

REF: 20039

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	05 (cinco) vagas do tipo cobertas inseridas no Edifício Sumarezinho / Rua Heitor Penteado, 1.759 – Sumarezinho – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula n°s 11.839; 11.842; 11.843; 11.844 e 11.845 – 10º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de 05 (cinco) vagas de estacionamento do tipo cobertas, localizadas no Edifício Sumarezinho, no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Heitor Penteado, 1.759.
COMPLEMENTO:	Esquina Rua Oscar Caravelas.
BAIRRO:	Sumarezinho.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	05 (cinco) Vagas de garagem – Edifício Sumarezinho.
TIPO:	Unidade tipo Vagas de Garagem.
OCUPAÇÃO:	Ocupadas.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO 05 VAGAS – ED SUMAREZINHO – SÃO PAULO/SP	**R$ 300.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(TREZENTOS MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

Croquis de Localização:

Rua Heitor Penteado, 1.759 – Edifício Sumarezinho / Sumarezinho - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Pompéia / Av Dr Arnaldo / Rua Cerro Corá

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	05 (cinco) Vagas de Garagem
LOCALIZAÇÃO:	Rua Heitor Penteado, 1.759 x Rua Oscar Caravelas
COMPLEMENTO:	Edifício Sumarezinho
BAIRRO:	Sumarezinho
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	05437-001
CADASTRO CONTRIBUINTE:	081.341.0146-1
CATEGORIA DE USO:	Vaga de Estacionamento
TIPO:	Não demarcadas
OCUPAÇÃO:	Aparentemente Ocupadas
INSERÇÃO:	Subolo
ACESSIBILIDADE:	Rua Oscar Caravelas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de 05 (cinco) vagas de garagem (estacionamento), do tipo individual, não demarcadas conforme documental fornecido, inseridas no pavimento subsolo do Edifício Sumarezinho, com acesso através da via lateral denominada Rua Oscar Caravelas através de portão automatizado.

O Edifício do tipo residencial possui 10 (dez) pavimentos tipo, pavimento térreo, sobreloja e subsolo (estacionamento), tendo 04 (quatro) unidades por andar, totalizando 40 (quarenta) unidades, contando com 02 (dois) elevadores e escadaria interna de acessibilidade.
Ressalta-se que apenas um elevador atende o pavimento subsolo do edifício.

Podemos classificar o imóvel como de padrão médio comercial, com idade aparente de aproximadamente 40 (quarenta) anos, em bom/regular estado de conservação.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

VAGAS

MATRÍCULA	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL (%)
11839	23,534	23,534	0,4339
11842	23,534	23,534	0,4339
11843	23,534	23,534	0,4339
11844	23,534	23,534	0,4339
11845	23,534	23,534	0,4339

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas nas Matrículas fornecida do imóvel

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Acesso Frontal / Lateral – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Acesso Rua Oscar Caravelas – Ed Sumarezinho

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho / Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Baixo (não convencional)
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Vaga Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 11.839; 11.842; 11.843; 11.844 e 11.845 – 10º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Campino (portaria)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Por se tratar de unidade tipo vaga de garagem (estacionamento) em prédio residencial, onde carece de ofertas disponibilizadas no mercado convencional, aliado ao fato de que geralmente vagas estão vinculadas a matrícula do imóvel como um todo, desta forma realizamos um estudo visando extrair o valor diferencial entre unidades disponibilizadas com vaga e unidades sem vaga. (Anexo "I" – Memória de Cálculo).

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado:

Para atender nosso estudo selecionamos imóveis disponibilizados no mercado regional voltado para o segmento residencial, através de apartamentos com vaga e sem vaga de garagem, que foram coletados em período recente através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada em período recente, dentro do contexto regional local, resultando numa amostra com 30 (trinta) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOT) e/ou valor unitário (VUNIT), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

b) ACONST: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

c) DORM: Variável independente correspondente ao número de dormitórios (DORM), do imóvel, indicada em quantitativos;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

f) INFRA: Variável independente correspondendo a infraestrutura de lazer (LAZER), oferecida pelo imóvel, mediante existente (1) ou caso contrário (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VTOT

$$VTOT = \exp \{ 12{,}0231 + 0{,}170691 * \ln(ACONST) + 0{,}140068 * DORM + 0{,}127483 * VG \}$$

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base as respectivas áreas referêncial das vagas indicadas de forma individual e total, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

Valor Parcial Obtido:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR TOTAL (R$)
VAGA REFERENCIAL	60.000,00

Valor Total Obtido:

VALOR INDIVIDUAL/VAGA	Nº DE VAGAS	VALOR TOTAL (R$)
R$ 60.000,00	5	300.000,00

INTERVALO DE VALOR:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
VAGA REFERENCIAL	66.000,00	54.000,00	10,0

VALOR TOTAL (R$)	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
300.000,00	330.000,00	270.000,00	10,0

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo 05 (cinco) vagas de garagem, inseridas no Edifício Sumarezinho, localizado na Rua Heitor Penteado, 1.759 – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO 05 VAGAS – ED SUMAREZINHO – SÃO PAULO/SP	**R$ 300.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(TREZENTOS MIL REAIS)

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 11 (onze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

(*) Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

SISTENGE

MODELO VTOT:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20039
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20039.rg5"
Data de criação	13/12/2020
Ultima Atualização	13/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 1
Comentário:
Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VTOT),ln(ACONST),DORM,VG	0,952954	0,895592	72,4821
2	ln(VTOT),1/ACONST,DORM,VG	0,952131	0,893811	71,1432
3	ln(VTOT),ACONST,DORM,VG	0,951779	0,89305	70,5845
4	VTOT,ACONST,DORM,VG	0,951208	0,891814	69,6942
5	VTOT,ln(ACONST),DORM,VG	0,950804	0,890941	69,0779
6	1/VTOT,1/ACONST,DORM,VG	0,950387	0,890039	68,4513
7	1/VTOT,ln(ACONST),DORM,VG	0,94925	0,887586	66,7974
8	VTOT,1/ACONST,DORM,VG	0,948452	0,885864	65,6792
9	ln(VTOT),ln(ACONST),ln(DORM),VG	0,948171	0,885259	65,2938
10	1/VTOT,1/ACONST,ln(DORM),VG	0,947423	0,883648	64,2887

Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados	486
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	486

Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VTOT	Dependente	Automático	-1	1	1
ACONST	Variável	Automático	-1	1	1
DORM	Variável	Automático	-1	1	1
IDAD	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
INFRA	Variável	Direto	1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 1

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0282 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }
Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 0,071263
R2: 0,908121
R2 Ajustado: 0,895592
C.V.: 0,005431
Coeficiente de correlação: 0,952954

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VTOT)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	12,0282	0,189549	63,4568	2,056E-026
ln(ACONST)	B1 =	0,170691	0,056491	3,0216	0,00627
DORM	B2 =	0,140068	0,035601	3,9344	0,000708
VG	B3 =	0,127483	0,023045	5,5319	0,000015

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,1043	3	0,368093	
Resíduos	0,111725	22	0,005078	72,4821
TOTAL	**1,216**	**25**		
Significância do F observado: 1,458E-011				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VTOT)	13,1217	0,220545	12,7939	13,487	0,693147
ln(ACONST)	4,2341	0,428816	3,5553	4,7449	1,1896
DORM	1,7692	0,58704	1	3	2
VG	0,964615	0,76963	0,01	2	1,99

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VTOT) x ln(ACONST)	0,860232	7,913	7,075E-008
ln(VTOT) x DORM	0,760903	5,5003	0,000016
ln(VTOT) x VG	0,761873	5,517	0,000015
ln(ACONST) x DORM	0,723361	4,9138	0,000065
ln(ACONST) x VG	0,581421	3,3519	0,002883
DORM x VG	0,332684	1,6547	0,127304

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	13,191	13,1838	0,00716	0,05%	0,100475	0,045968	0,000127
2	12,9968	12,9946	0,002177	0,02%	0,030549	0,139683	0,000044
3	13,2321	13,2443	-0,012136	0,09%	-0,170296	0,14256	0,001406
4	13,2946	13,3717	-0,077099	0,58%	-1,0819	0,131483	0,051006
5	13,2794	13,2357	0,043623	0,33%	0,612141	0,384154	0,094886
6	12,8662	12,7859	0,080282	0,63%	1,1266	0,14074	0,060481
7	12,7939	12,7764	0,017447	0,14%	0,244822	0,148585	0,003071
8	12,8426	12,9026	-0,059972	0,46%	-0,841555	0,195219	0,053367
9	12,9116	13,0511	-0,139421	1,07%	-1,9564	0,157728	0,212753
10	13,1123	13,0085	0,10383	0,8%	1,457	0,130035	0,091184
11	13,007	12,9493	0,057683	0,45%	0,809435	0,12143	0,025768
13	12,8662	12,7992	0,066975	0,52%	0,939826	0,136275	0,040337
15	12,9551	13,0511	-0,095936	0,74%	-1,3462	0,157728	0,100735
16	12,8186	12,8684	-0,049863	0,39%	-0,699701	0,236225	0,049563
17	13,1123	13,093	0,019304	0,15%	0,270887	0,19705	0,005607
18	12,9551	13,0893	-0,13421	1,03%	-1,8833	0,210637	0,299756
19	12,8426	12,9074	-0,06478	0,5%	-0,909031	0,183274	0,05676
20	13,4225	13,3577	0,064772	0,48%	0,908916	0,117067	0,031015
21	13,191	13,1838	0,00716	0,05%	0,100475	0,045968	0,000127
22	13,191	13,1728	0,018176	0,14%	0,25506	0,045347	0,000809
23	13,4225	13,3732	0,049244	0,37%	0,691017	0,133513	0,021228
25	13,487	13,4807	0,006326	0,05%	0,088767	0,353164	0,001663
26	13,2716	13,1658	0,105833	0,8%	1,4851	0,047657	0,028973
27	13,3391	13,3732	-0,034138	0,26%	-0,47904	0,133513	0,010202
28	13,409	13,3732	0,035821	0,27%	0,502658	0,133513	0,011233
29	13,3535	13,3717	-0,018258	0,14%	-0,25621	0,131483	0,002861

Cálculo de Y estimado (S/ VG)

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0231 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }

Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ACONST	80
DORM	2
VG	0,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**466.264,86**	421.137,01	516.228,47
Amplitude percentual		-9,68%	10,72%

- **Valor T-Student (80%)=1,3212*

Cálculo de Y estimado (C/ 1 VG)

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA
Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0231 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }
Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ACONST	80
DORM	2
VG	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**528.986,19**	480.423,24	582.458,07
Amplitude percentual		-9,18%	10,11%

- **Valor T-Student (80%)=1,3212*

VALORES OBTIDOS:

	VALOR CENTRAL	VALOR SUPERIOR (10,0%)	VALOR INFERIOR (10,0%)
S/VAGA	= R$ 470.000,00		
C/VAGA	= R$ 530.000,00		
VAGA	= R$ 60.000,00	R$ 66.000,00	R$ 54.000,00

(*) Estamos admitindo para atender o intervalo de valor o percentual de 10% de acordo com o percentual médio extraído dos respectivos intervalos obtidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

SISTENGE

ELE	RUA / AV	CÓDIGO IMOV	VTOTAL	VTOT	VUNITARIO	VUNIT	ACONST	DORM	IDAD	VG	INFRA	FONTE	FONE
1	Heitor Penteado, 1692	IQ 23741	595000,00	535500,00	7437,50	6693,75	80,00	2	10	1,00	0,00	Atitude	99438-8783
2	Heitor Penteado, s/n	AP1530	490000,00	441000,00	8166,67	7350,00	60,00	1	5	1,00	0,00	IQ Imov	3895-4321
3	Heitor Penteado, 2164	MS742H 2164	620000,00	558000,00	5438,60	4894,74	114,00	2	10	1,00	0,00	C2 Imov	94771-2572
4	Heitor Penteado, 2164	AP2453	660000,00	594000,00	5789,47	5210,53	114,00	2	10	2,00	0,00	Fernando	94125-7658
5	Heitor Penteado, s/n	343644	650000,00	585000,00	6500,00	5850,00	100,00	3	15	0,01	0,00	PR Leardi	4750-6564
6	Heitor Penteado, 1540	488	430000,00	387000,00	11621,62	10459,46	37,00	1	10	0,01	1,00	Arbelli	3068-0096
7	Heitor Penteado, s/n	RE2075	400000,00	360000,00	11428,57	10285,71	35,00	1	10	0,01	1,00	R Estate SP	4113-7183
8	Heitor Penteado, s/n	BR2838	420000,00	378000,00	12000,00	10800,00	35,00	1	10	1,00	1,00	REV Imov	5096-5022
9	Heitor Penteado, s/n	3UENVV	450000,00	405000,00	5844,16	5259,74	77,00	2	20	0,01	0,00	Rudner	3862-5153
10	Heitor Penteado, s/n	AP0187	550000,00	495000,00	9166,67	8250,00	60,00	2	10	0,01	0,00	C Lyra Imov	3895-6612
11	Heitor Penteado, 2050	1295FH	495000,00	445500,00	10760,87	9684,78	46,00	1	10	1,00	0,00	Berti	3866-3500
12	Heitor Penteado, s/n	52877	750000,00	675000,00	9036,14	8132,53	83,00	2	20	0,01	0,00	Martinelli	3585-5000
13	Heitor Penteado, s/n	YMA47209	430000,00	387000,00	10750,00	9675,00	40,00	1	15	0,01	0,00	YMA Imov	2768-9034
14	Heitor Penteado, s/n	CF59699	742000,00	667800,00	8833,33	7950,00	84,00	2	15	0,01	0,00	C Franco	4750-5519
15	Heitor Penteado, s/n	AP0133	470000,00	423000,00	6103,90	5493,51	77,00	2	20	0,01	0,00	P Seixas	4750-7161
16	Heitor Penteado, s/n	AMV116	410000,00	369000,00	6833,33	6150,00	60,00	1	20	0,01	0,00	Compre Imov	98121-4780
17	Heitor Penteado, 1832	AP00065	550000,00	495000,00	11702,13	10531,91	47,00	2	10	1,00	0,00	V Carvalho	3592-5589
18	Heitor Penteado, s/n	RX1723	470000,00	423000,00	10217,39	9195,65	46,00	2	10	1,00	0,00	RX Imov	3500-0050
19	Heitor Penteado, 1977	AT36	420000,00	378000,00	11666,67	10500,00	36,00	1	5	1,00	1,00	O Maia	4861-0805
20	Heitor Penteado, 2164	AP4814	750000,00	675000,00	7142,86	6428,57	105,00	2	10	2,00	0,00	ABG Imov	2899-3000
21	Heitor Penteado, s/n	BN5859	595000,00	535500,00	7437,50	6693,75	80,00	2	10	1,00	0,00	B Nobre	2157-1122
22	Heitor Penteado, 1577	609551	595000,00	535500,00	7933,33	7140,00	75,00	2	15	1,00	0,00	PR Leardi	4750-6564
23	Heitor Penteado, s/n	548930	750000,00	675000,00	6521,74	5869,57	115,00	2	20	2,00	0,00	PR Leardi	4750-6564
24	Heitor Penteado, 1475	AP008597	590000,00	531000,00	11346,15	10211,54	52,00	1	5	0,01	0,00	SP Brokers	4119-1690
25	Heitor Penteado, s/n	AP11954	800000,00	720000,00	8421,05	7578,95	95,00	3	15	2,00	0,00	Imper Imov	2149-1111
26	Heitor Penteado, s/n	FM191135	645000,00	580500,00	8958,33	8062,50	72,00	2	20	1,00	0,00	FMI Prime	3871-1299
27	Heitor Penteado, s/n	V145593	690000,00	621000,00	6000,00	5400,00	115,00	2	25	2,00	0,00	Pacheco Imov	4302-7926
28	Heitor Penteado, s/n	EBV85516	740000,00	666000,00	6434,78	5791,30	115,00	2	25	2,00	0,00	Camargo Prime	2145-0777
29	Heitor Penteado, s/n	AP2448	700000,00	630000,00	6140,35	5526,32	114,00	2	25	2,00	0,00	Q 3 Imov	94125-7658
30	Heitor Penteado, s/n	FI14	660000,00	594000,00	9166,67	8250,00	72,00	1	5	1,00	0,00	Favano Imov	2064-9331

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 11839 — ficha 1

São Paulo, -7 JUN. 1977

Imóvel: UMA VAGA na garagem situada no subsolo do "EDIFÍCIO SUMAREZINHO", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 23,534 m2, mais ou menos, cabendo-lhe a fração ideal de 2,8701 m2 ou seja 0,4339% no terreno descrito na averbação 5 da transcrição 52 664 deste Cartório, cuja averbação também refere-se à instituição em condomínio do referido edifício. (Contribuinte 081 341 0146 1 em área maior).

Proprietários: OMAR MAKSOUD (RG 1 239 456), engenheiro civil, e s/m. IVONE SALUM MAKSOUD (RG 1 373 298) (CPF 007 800 578) e HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro, e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038) (CPF 004 376 388), elas do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

* * *

R. 1 em -7 JUN. 1977

Pela escritura de 18 de novembro de 1976 do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 442, fls.120), o imóvel foi adquirido a título de divisão, pelo valor de Cr$40 791,15, por HENRY MAKSOUD e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados.

O escrevente autorizado:

Luiz Arruda Lopes

* * *

R. 2 em 11 JUN. 1979

Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP, fls.237), Henry Maksoud e s/m. Ilde Birosel Maksoud, já qualificados, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, venderam o imóvel pelo valor de Cr$50 000,00 a POLIPAR - EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 11842 — ficha 1

São Paulo, -7 JAN. 1977

Imóvel: UMA VAGA na garagem situada no subsolo do "EDIFÍCIO SUMARÉZINHO" à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 23,534 m2, mais ou menos, cabendo-lhe a fração ideal de 2,8701 m2 ou seja 0,4339% no terreno descrito na averbação 5 da transcrição 52 664 deste Cartório, cuja averbação também refere-se à instituição em condomínio do citado edifício.(Contribuinte 061 341 0146 1 em área maior)

Proprietários: OMAR MAKSOUD (RG 3 239 456),engenheiro civil.e s/m. IVONE SALUM MAKSOUD (RG 1 373 298) (CPF 007 800 578),e HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038),(CPF 004 376 388),elas do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

* * *

R. 1 em -7 JAN. 1977

Pela escritura de 18 de novembro de 1976 do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 442,fls.120),o imóvel foi adquirido a título de divisão,pelo valor de Cr$40 791,15, por HENRY MAKSOUD e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD , já qualificados.

O escrevente autorizado:

Luiz Arruda Lopes

* * *

R. 2 em 11. JUN. 1979

Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº721-EBP, fls.237), Henry Maksoud e s/m.Ilde Birosel Maksoud, já qualificados, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, venderam o imóvel pelo valor de Cr$50 000,00 a POLIPAR - EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 938/0001-38), com sede em Belo Horizonte,MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

(continua no verso)

11842

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 11843 — ficha 1

São Paulo, -7 JAN. 1977

Imóvel: UMA VAGA na garagem situada no subsolo do "EDIFÍCIO SUMARÉZINHO" à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 23,534 m2, mais ou menos, cabendo-lhe a fração ideal de 2,8701 m2 ou seja 0,4339% no terreno descrito na averbação 5 da transcrição 52 664 deste Cartório, cuja averbação também refere-se à instituição em condomínio do citado edifício. (Contribuinte 081 341 0146 1 em área maior)

Proprietários: OMAR MAKSOUD (RG 1 239 456), engenheiro civil e s/m. IVONE SALUM MAKSOUD (RG 1 373 298), (CPF 007 800 578), e HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), (CPF 004 376 388), alas do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

* * *

R..1 em -7 JAN. 1977

Pela escritura de 18 de novembro de 1976 do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 442, fls.120), o imóvel foi adquirido a título de divisão, pelo valor de Cr$40 791,15, por HENRY MAKSOUD e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados.

O escrevente autorizado:

Luiz Arruda Lopes

* * *

R. 2 em 11 JUN 1979

Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP, fls.237), Henry Maksoud e s/m. Ilde Birosel Maksoud, já qualificados, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, venderam o imóvel pelo valor de Cr$50 000,00, a POLIPAR - EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 166 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

11843

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 11844 — ficha 1

São Paulo, -7. JAN. 1977

Imóvel: UMA VAGA na garagem situada no subsolo do "EDIFÍCIO SUMAREZINHO", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 23,534 m2, mais ou menos, cabendo-lhe a fração ideal de 2,6701 m2 ou seja 0,4339% no terreno descrito na averbação 5 da transcrição 52 664 deste Cartório, cuja averbação também refere-se à instituição em condomínio do citado edifício. (Contribuinte 081 341 0146 1 em área maior).

Proprietários: OMAR MAKSOUD (RG 1 239 456), engenheiro civil, e s/m. IVONE SALUM MAKSOUD (RG 1 373 298) (CPF 007 800 578) e HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro, e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), (CPF 004 376 388), elas do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

* * *

R. 1 em -7. JAN. 1977

Pela escritura de 16 de novembro de 1976 do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 442, fls. 120), o imóvel foi adquirido a título de divisão, pelo valor de Cr$40 791,15, por HENRY MAKSOUD e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados.

O escrevente autorizado:

Luiz Arruda Lopes

* * *

R. 2 em 11. JUN. 1979

Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP, fls. 237), Henry Maksoud e s/m. Ilde Birosel Maksoud, já qualificados, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, venderam o imóvel pelo valor de Cr$50 000,00 a POLIPAR - EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 835/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

(continua no verso)

11844

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 11845 — ficha 1

São Paulo, -7. JAN. 1977

Imóvel: UMA VAGA na garagem situada no subsolo do "EDIFÍCIO SUMARÉZINHO" à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 759, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 23,534 m2,mais ou menos, cabendo-lhe a fração ideal de 2,8701 m2 ou seja 0,4339% no terreno descrito na averbação 5 da transcrição 52 664 deste Cartório, cuja averbação também refere-se à instituição em condomínio do citado edifício.(Contribuinte 081 341 0146 1 em área maior)

Proprietários: OMAR MAKSOUD (RG 1 239 456),engenheiro civil e s/m. IVONE SALUM MAKSOUD (RG 1 373 298) (CPF 007 800 578),e HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038),(CPF 004 376 388),elas do lar, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 74 705 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

* * *

R. 1 em -7. JAN. 1977

Pela escritura de 18 de novembro de 1976 do 4º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 442,fls.120),o imóvel foi adquirido a título de divisão,pelo valor de Cr$40 791,15, por HENRY MAKSOUD, e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados.

O escrevente autorizado:

Luiz Arruda Lopes

* * *

R. 2 em 11. JUN. 1979

Pela escritura de 5 de janeiro de 1979 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP,fls.237), Henry Maksoud e s/m.Ilde Birosel Maksoud,já qualificados, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77,venderam o imóvel pelo valor de Cr$50 000,00 a POLIPAR - EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A(CGC 17 166 836/0001-38),com sede em Belo Horizonte,MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

(continua no verso)

11845

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495790.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO 04 VAGAS DE GARAGEM

RUA HEITOR PENTEADO, 1.797
EDIFÍCIO DONA LIDIA
BAIRRO: SUMAREZINHO
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

REF: 20040

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	04 (quatro) vagas do tipo cobertas inseridas no Edifício Dona Lidia / Rua Heitor Penteado, 1.797 – Sumarezinho – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula n°s 24.515; 24.516; 24.518 e 24.519 – 10º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de 04 (quatro) vagas de estacionamento do tipo cobertas, localizadas no Edifício Dona Lidia, no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Heitor Penteado, 1.797.
COMPLEMENTO:	Esquina Rua Oscar Caravelas.
BAIRRO:	Sumarezinho.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	04 (quatro) Vagas de garagem – Edifício Dona Lidia.
TIPO:	Unidade tipo Vagas de Garagem.
OCUPAÇÃO:	Ocupadas.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO 04 VAGAS – ED DONA LIDIA – SÃO PAULO/SP	**R$ 240.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

Condomínio Edifício Dona Lydia
R. Heitor Penteado
R. Rodrigo Lobato
R. Eugênio Pontes
R. Eugênio Pontes
R. Eugênio Pontes

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Pompéia / Av Dr Arnaldo / Rua Cerro Corá

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	04 (quatro) Vagas de Garagem
LOCALIZAÇÃO:	Rua Heitor Penteado, 1.797 x Rua Oscar Caravelas
COMPLEMENTO:	Edifício Dona Lidia
BAIRRO:	Sumarezinho
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	05438-300
CADASTRO CONTRIBUINTE:	081.319.0066-5
CATEGORIA DE USO:	Vaga de Estacionamento
TIPO:	Não demarcadas
OCUPAÇÃO:	Aparentemente Ocupadas
INSERÇÃO:	Subolo
ACESSIBILIDADE:	Rua Oscar Caravelas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de 04 (quatro) vagas de garagem (estacionamento), do tipo individual, não demarcadas conforme documental fornecido, inseridas no pavimento subsolo do Edifício Dona Lidia, com acesso através da via lateral denominada Rua Oscar Caravelas através de portão automatizado.

O Edifício do tipo residencial possui 10 (dez) pavimentos tipo, pavimento térreo e subsolo (estacionamento), tendo 04 (quatro) unidades por andar, totalizando 40 (quarenta) unidades, contando com 02 (dois) elevadores e escadaria interna de acessibilidade.
Ressalta-se que apenas um elevador atende o pavimento subsolo do edifício.

Podemos classificar o imóvel como de padrão médio comercial, com idade aparente de aproximadamente 40 (quarenta) anos, em bom/regular estado de conservação.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

VAGAS

MATRÍCULA	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL (%)
24515	20,00	20,00	0,504
24516	20,00	20,00	0,504
24518	20,00	20,00	0,504
24519	20,00	20,00	0,504

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas nas Matrículas fornecida do imóvel

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Acesso Frontal / Lateral – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Acesso Frontal / Lateral – Ed Sumarezinho

Vista Externa – Acesso Rua Oscar Caravelas – Ed Sumarezinho

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Vista Interna – Subsolo Ed Sumarezinho/ Vagas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Baixo (não convencional)
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Vaga Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 24.515; 24.516; 24.518 e 24.519 – 10º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Luis (zelador)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Por se tratar de unidade tipo vaga de garagem (estacionamento) em prédio residencial, onde carece de ofertas disponibilizadas no mercado convencional, aliado ao fato de que geralmente vagas estão vinculadas a matrícula do imóvel como um todo, desta forma realizamos um estudo visando extrair o valor diferencial entre unidades disponibilizadas com vaga e unidades sem vaga. (Anexo "I" – Memória de Cálculo).

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado:

Para atender nosso estudo selecionamos imóveis disponibilizados no mercado regional voltado para o segmento residencial, através de apartamentos com vaga e sem vaga de garagem, que foram coletados em período recente através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada em período recente, dentro do contexto regional local, resultando numa amostra com 30 (trinta) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOT) e/ou valor unitário (VUNIT), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

b) ACONST: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

c) DORM: Variável independente correspondente ao número de dormitórios (DORM), do imóvel, indicada em quantitativos;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em quantitativos.

f) INFRA: Variável independente correspondendo a infraestrutura de lazer (LAZER), oferecida pelo imóvel, mediante existente (1) ou caso contrário (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VTOT

$$VTOT = \exp \{ 12{,}0231 + 0{,}170691 * \ln(ACONST) + 0{,}140068 * DORM + 0{,}127483 * VG \}$$

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base as respectivas áreas referêncial das vagas indicadas de forma individual e total, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

Valor Parcial Obtido:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR TOTAL (R$)
VAGA REFERENCIAL	60.000,00

Valor Total Obtido:

VALOR INDIVIDUAL/VAGA	Nº DE VAGAS	VALOR TOTAL (R$)
R$ 60.000,00	4	240.000,00

INTERVALO DE VALOR:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
VAGA REFERENCIAL	66.000,00	54.000,00	10,0

VALOR TOTAL (R$)	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
240.000,00	264.000,00	216.000,00	10,0

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo 04 (quatro) vagas de garagem, inseridas no Edifício Dona Lidia, localizado na Rua Heitor Penteado, 1.797 – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO 04 VAGAS – ED DONA LIDIA – SÃO PAULO/SP	**R$ 240.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 11 (onze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

MODELO VTOT:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20039
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20039.rg5"
Data de criação	13/12/2020
Ultima Atualização	13/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 1
Comentário:
Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VTOT),ln(ACONST),DORM,VG	0,952954	0,895592	72,4821
2	ln(VTOT),1/ACONST,DORM,VG	0,952131	0,893811	71,1432
3	ln(VTOT),ACONST,DORM,VG	0,951779	0,89305	70,5845
4	VTOT,ACONST,DORM,VG	0,951208	0,891814	69,6942
5	VTOT,ln(ACONST),DORM,VG	0,950804	0,890941	69,0779
6	1/VTOT,1/ACONST,DORM,VG	0,950387	0,890039	68,4513
7	1/VTOT,ln(ACONST),DORM,VG	0,94925	0,887586	66,7974
8	VTOT,1/ACONST,DORM,VG	0,948452	0,885864	65,6792
9	ln(VTOT),ln(ACONST),ln(DORM),VG	0,948171	0,885259	65,2938
10	1/VTOT,1/ACONST,ln(DORM),VG	0,947423	0,883648	64,2887

- **Estatisticas da pesquisa**

Modelos pesquisados	486
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	486

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

- **Variáveis pesquisadas**

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VTOT	Dependente	Automático	-1	1	1
ACONST	Variável	Automático	-1	1	1
DORM	Variável	Automático	-1	1	1
IDAD	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
INFRA	Variável	Direto	1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 1

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0282 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }
Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 0,071263
R2: 0,908121
R2 Ajustado: 0,895592
C.V.: 0,005431
Coeficiente de correlação: 0,952954

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VTOT)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	12,0282	0,189549	63,4568	2,056E-026
ln(ACONST)	B1 =	0,170691	0,056491	3,0216	0,00627
DORM	B2 =	0,140068	0,035601	3,9344	0,000708
VG	B3 =	0,127483	0,023045	5,5319	0,000015

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,1043	3	0,368093	
Resíduos	0,111725	22	0,005078	72,4821
TOTAL	**1,216**	**25**		
Significância do F observado: 1,458E-011				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VTOT)	13,1217	0,220545	12,7939	13,487	0,693147
ln(ACONST)	4,2341	0,428816	3,5553	4,7449	1,1896
DORM	1,7692	0,58704	1	3	2
VG	0,964615	0,76963	0,01	2	1,99

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VTOT) x ln(ACONST)	0,860232	7,913	7,075E-008
ln(VTOT) x DORM	0,760903	5,5003	0,000016
ln(VTOT) x VG	0,761873	5,517	0,000015
ln(ACONST) x DORM	0,723361	4,9138	0,000065
ln(ACONST) x VG	0,581421	3,3519	0,002883
DORM x VG	0,332684	1,6547	0,127304

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	13,191	13,1838	0,00716	0,05%	0,100475	0,045968	0,000127
2	12,9968	12,9946	0,002177	0,02%	0,030549	0,139683	0,000044
3	13,2321	13,2443	-0,012136	0,09%	-0,170296	0,14256	0,001406
4	13,2946	13,3717	-0,077099	0,58%	-1,0819	0,131483	0,051006
5	13,2794	13,2357	0,043623	0,33%	0,612141	0,384154	0,094886
6	12,8662	12,7859	0,080282	0,63%	1,1266	0,14074	0,060481
7	12,7939	12,7764	0,017447	0,14%	0,244822	0,148585	0,003071
8	12,8426	12,9026	-0,059972	0,46%	-0,841555	0,195219	0,053367
9	12,9116	13,0511	-0,139421	1,07%	-1,9564	0,157728	0,212753
10	13,1123	13,0085	0,10383	0,8%	1,457	0,130035	0,091184
11	13,007	12,9493	0,057683	0,45%	0,809435	0,12143	0,025768
13	12,8662	12,7992	0,066975	0,52%	0,939826	0,136275	0,040337
15	12,9551	13,0511	-0,095936	0,74%	-1,3462	0,157728	0,100735
16	12,8186	12,8684	-0,049863	0,39%	-0,699701	0,236225	0,049563
17	13,1123	13,093	0,019304	0,15%	0,270887	0,19705	0,005607
18	12,9551	13,0893	-0,13421	1,03%	-1,8833	0,210637	0,299756
19	12,8426	12,9074	-0,06478	0,5%	-0,909031	0,183274	0,05676
20	13,4225	13,3577	0,064772	0,48%	0,908916	0,117067	0,031015
21	13,191	13,1838	0,00716	0,05%	0,100475	0,045968	0,000127
22	13,191	13,1728	0,018176	0,14%	0,25506	0,045347	0,000809
23	13,4225	13,3732	0,049244	0,37%	0,691017	0,133513	0,021228
25	13,487	13,4807	0,006326	0,05%	0,088767	0,353164	0,001663
26	13,2716	13,1658	0,105833	0,8%	1,4851	0,047657	0,028973
27	13,3391	13,3732	-0,034138	0,26%	-0,47904	0,133513	0,010202
28	13,409	13,3732	0,035821	0,27%	0,502658	0,133513	0,011233
29	13,3535	13,3717	-0,018258	0,14%	-0,25621	0,131483	0,002861

Cálculo de Y estimado (S/ VG)

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0231 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }

Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ACONST	62
DORM	2
VG	0,01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**446.413,63**	403.910,22	493.389,67
Amplitude percentual		-9,52%	10,52%

- **Valor T-Student (80%)=1,3212*

Cálculo de Y estimado (C/ 1 VG)

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA
Intervalo de confiança: PREVISÃO

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 12,0231 + 0,170691 * ln(ACONST) + 0,140068 * DORM + 0,127483 * VG }
Tabela usada: Tabela 1 (26 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ACONST	62
DORM	2
VG	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**506.464,60**	459.379,87	558.375,35
Amplitude percentual		-9,3%	10,25%

- **Valor T-Student (80%)=1,3212*

VALORES OBTIDOS:

	VALOR CENTRAL	VALOR SUPERIOR (10,0%)	VALOR INFERIOR (10,0%)
S/VAGA	= R$ 450.000,00		
C/VAGA	= R$ 510.000,00		
VAGA	= R$ 60.000,00	R$ 66.000,00	R$ 54.000,00

(*) Estamos admitindo para atender o intervalo de valor o percentual de 10% de acordo com o percentual médio extraído dos respectivos intervalos obtidos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

SISTENGE

ELE	RUA / AV	CÓDIGO IMOV	VTOTAL	VTOT	VUNITARIO	VUNIT	ACONST	DORM	IDAD	VG	INFRA	FONTE	FONE
1	Heitor Penteado, 1692	IQ 23741	595000,00	535500,00	7437,50	6693,75	80,00	2	10	1,00	0,00	Atitude	99438-8783
2	Heitor Penteado, s/n	AP1530	490000,00	441000,00	8166,67	7350,00	60,00	1	5	1,00	0,00	IQ Imov	3895-4321
3	Heitor Penteado, 2164	MS742H 2164	620000,00	558000,00	5438,60	4894,74	114,00	2	10	1,00	0,00	C2 Imov	94771-2572
4	Heitor Penteado, 2164	AP2453	660000,00	594000,00	5789,47	5210,53	114,00	2	10	2,00	0,00	Fernando	94125-7658
5	Heitor Penteado, s/n	343644	650000,00	585000,00	6500,00	5850,00	100,00	3	15	0,01	0,00	PR Leardi	4750-6564
6	Heitor Penteado, 1540	488	430000,00	387000,00	11621,62	10459,46	37,00	1	10	0,01	1,00	Arbelli	3068-0096
7	Heitor Penteado, s/n	RE2075	400000,00	360000,00	11428,57	10285,71	35,00	1	10	0,01	1,00	R Estate SP	4113-7183
8	Heitor Penteado, s/n	BR2838	420000,00	378000,00	12000,00	10800,00	35,00	1	10	1,00	1,00	REV Imov	5096-5022
9	Heitor Penteado, s/n	3UENVV	450000,00	405000,00	5844,16	5259,74	77,00	2	20	0,01	0,00	Rudner	3862-5153
10	Heitor Penteado, s/n	AP0187	550000,00	495000,00	9166,67	8250,00	60,00	2	10	0,01	0,00	C Lyra Imov	3895-6612
11	Heitor Penteado, 2050	1295FH	495000,00	445500,00	10760,87	9684,78	46,00	1	10	1,00	0,00	Berti	3866-3500
12	Heitor Penteado, s/n	52877	750000,00	675000,00	9036,14	8132,53	83,00	2	20	0,01	0,00	Martinelli	3585-5000
13	Heitor Penteado, s/n	YMA47209	430000,00	387000,00	10750,00	9675,00	40,00	1	15	0,01	0,00	YMA Imov	2768-9034
14	Heitor Penteado, s/n	CF59699	742000,00	667800,00	8833,33	7950,00	84,00	2	15	0,01	0,00	C Franco	4750-5519
15	Heitor Penteado, s/n	AP0133	470000,00	423000,00	6103,90	5493,51	77,00	2	20	0,01	0,00	P Seixas	4750-7161
16	Heitor Penteado, s/n	AMV116	410000,00	369000,00	6833,33	6150,00	60,00	1	20	0,01	0,00	Compre Imov	98121-4780
17	Heitor Penteado, 1832	AP00065	550000,00	495000,00	11702,13	10531,91	47,00	2	10	1,00	0,00	V Carvalho	3592-5589
18	Heitor Penteado, s/n	RX1723	470000,00	423000,00	10217,39	9195,65	46,00	2	10	1,00	0,00	RX Imov	3500-0050
19	Heitor Penteado, 1977	AT36	420000,00	378000,00	11666,67	10500,00	36,00	1	5	1,00	1,00	O Maia	4861-0805
20	Heitor Penteado, 2164	AP4814	750000,00	675000,00	7142,86	6428,57	105,00	2	10	2,00	0,00	ABG Imov	2899-3000
21	Heitor Penteado, s/n	BN5859	595000,00	535500,00	7437,50	6693,75	80,00	2	10	1,00	0,00	B Nobre	2157-1122
22	Heitor Penteado, 1577	609551	595000,00	535500,00	7933,33	7140,00	75,00	2	15	1,00	0,00	PR Leardi	4750-6564
23	Heitor Penteado, s/n	548930	750000,00	675000,00	6521,74	5869,57	115,00	2	20	2,00	0,00	PR Leardi	4750-6564
24	Heitor Penteado, 1475	AP008597	590000,00	531000,00	11346,15	10211,54	52,00	1	5	0,01	0,00	SP Brokers	4119-1690
25	Heitor Penteado, s/n	AP11954	800000,00	720000,00	8421,05	7578,95	95,00	3	15	2,00	0,00	Imper Imov	2149-1111
26	Heitor Penteado, s/n	FM191135	645000,00	580500,00	8958,33	8062,50	72,00	2	20	1,00	0,00	FMI Prime	3871-1299
27	Heitor Penteado, s/n	V145593	690000,00	621000,00	6000,00	5400,00	115,00	2	25	2,00	0,00	Pacheco Imov	4302-7926
28	Heitor Penteado, s/n	EBV85516	740000,00	666000,00	6434,78	5791,30	115,00	2	25	2,00	0,00	Camargo Prime	2145-0777
29	Heitor Penteado, s/n	AP2448	700000,00	630000,00	6140,35	5526,32	114,00	2	25	2,00	0,00	Q 3 Imov	94125-7658
30	Heitor Penteado, s/n	FI14	660000,00	594000,00	9166,67	8250,00	72,00	1	5	1,00	0,00	Favano Imov	2064-9331

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 24515 | ficha 1

São Paulo, 11. JUN. 1979

Imóvel: A VAGA indeterminada na garagem localizada no subsolo do "EDIFICIO DONA LIDIA", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 797, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 20 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,504% no terreno descrito na inscrição de condominio 397 e matriculado sob nº 4 094 deste Cartório. (Contribuinte 081 319 0066-5 em área maior).

Proprietários: HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 004 376 388-04).

Registro anterior: Transcrição 71 607 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Candolfo

* * *

R. 1 em 11. JUN. 1979

Pela escritura de 28 de dezembro de 1978 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBO, fls. 226), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$40 000,00 a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av. 2 em 5. MAR. 1996

A requerimento de 26 de fevereiro de 1996, fica constando que POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A., alterou sua denominação social para HM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., conforme ata da AGE de 30 de janeiro de 1980, registrada na JUCESP sob nº 762.889 em 6 de março de 1980.

A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

24515

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 24516 | ficha 1

São Paulo, 11 JUN 1979

Imóvel: A VAGA indeterminada na garagem localizada no subsolo do "EDIFICIO DONA LIDIA", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 797, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 20 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,504% no terreno descrito na inscrição de condomínio 397 e matriculado sob nº 4 094 deste Cartório. (Contribuinte 081 319 0066-5 em área maior).

Proprietários: HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 004 376 388-04).

Registro anterior: Transcrição 71 697 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 11 JUN 1979

Pela escritura de 28 de dezembro de 1978 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-RDP, fls. 226), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$40 000,00 a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av. 2 em 5 MAR 1996

A requerimento de 26 de fevereiro de 1996, fica constando que POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A., alterou sua denominação social para HM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., conforme ata da AGE de 30 de janeiro de 1980, registrada na JUCESP sob nº 762.889 em 6 de março de 1980.

A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

24516

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 24518 — ficha 1

São Paulo, 11. JUN. 1979

Imóvel: A VAGA indeterminada na garagem localizada no subsolo do "EDIFICIO DONA LIDIA", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 797, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 20 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,504% no terreno descrito na inscrição de condominio 397 e matriculado sob nº 4 094 deste Cartório. (Contribuinte 081 319 0066-5 em área maior).

Proprietários: HENRY MAKSOUD (RG 1 329 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 004 376 388-04).

Registro anterior: Transcrição 71 697 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 11. JUN 1979

Pela escritura de 28 de dezembro de 1978 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EDP, fls. 226), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$40 000,00 a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av. 2 em 5. MAR. 1996

A requerimento de 26 de fevereiro de 1996, fica constando que POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A., alterou sua denominação social para RM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., conforme ata da AGE de 30 de janeiro de 1980, registrada na JUCESP sob nº 762.889 em 6 de março de 1980.

A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

24518

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 24519 — ficha 1

São Paulo, 11. JUN 1979

Imóvel: A VAGA indeterminada na garagem localizada no subsolo do "EDIFICIO DONA LIDIA", à Rua HEITOR PENTEADO nº 1 797, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil e total de 20 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,504% no terreno descrito na inscrição de condominio 397 e matriculado sob nº 4 094 deste Cartório. (Contribuinte 081 319 0066-5 em área maior).

Proprietários: HENRY MAKSOUD (RG 1 320 208), engenheiro e s/m. ILDE BIROSEL MAKSOUD (RG 3 688 038), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 004 376 388-04).

Registro anterior: Transcrição 71 697 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

* * *

R. 1 em 11. JUN 1979

Pela escritura de 28 de dezembro de 1978 do 21º Cartório de Notas desta Capital (Lº 721-EBP, fls. 226), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$40 000,00 a POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A (CGC 17 165 838/0001-38), com sede em Belo Horizonte, MG.

A escrevente autorizada:

Maria Goreth de Luna Duarte

* * *

Av. 2 em 5. MAR. 1996

A requerimento de 26 de fevereiro de 1996, fica constando que POLIPAR EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO S/A., alterou sua denominação social para HM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., conforme ata da AGE de 30 de janeiro de 1980, registrada na JUCESP sob nº 762.889 em 6 de março de 1980.

A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

24519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495791.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO SOBRELOJA

RUA MAJOR DIOGO, 722
EDIFÍCIO MAJOR DIOGO
BAIRRO: BELA VISTA
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

REF: 20041

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel tipo comercial – sobreloja inserida no Edifício Major Diogo / Rua Major Diogo, 722 / Bela Vista – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 48.895 – 4º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel do tipo sobreloja localizado no Edifício Major Diogo, no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Major Diogo, 722/728/732/738 e 740.
COMPLEMENTO:	Esquina Rua Conselheiro Carrão, 65/71/75/79 e 83.
BAIRRO:	Bela Vista.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.

IDENTIFICAÇÃO:	Sobreloja – Edifício Major Diogo.
TIPO:	Unidade tipo comercial.
OCUPAÇÃO:	Desocupada.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO SOBRELOJA – ED MAJOR DIOGO - SÃO PAULO/SP	**R$ 1.120.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E CENTO E VINTE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

R. Maj. Diogo, 722 - Bela Vista
R. Maj. Diogo
R. Conselheiro Carrão
R. Tabatinguera
R. Tabatinguera
R. Rio Bonito
R. Rio Bonito
R. Rio Bonito

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Brigadeiro Luís Antonio / Rua Rui Barbosa / Av 23 de Maio

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel comercial - Sobreloja
LOCALIZAÇÃO:	Rua Major Diogo, 722 x Rua Conselheiro Carrão, 83
COMPLEMENTO:	Edifício Major Diogo
BAIRRO:	Bela Vista
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	01324-000
CADASTRO CONTRIBUINTE:	009.025.0207-7
CATEGORIA DE USO:	Comercial
TIPO:	Sobreloja – Pavimento único
OCUPAÇÃO:	Desocupada
INSERÇÃO:	1º Pavimento
ACESSIBILIDADE:	Rua Major Diogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de uma sobreloja, inserida no 1º pavimento do Edifício Major Diogo, com acesso frontal pela via pública denominada Rua Major Diogo e pela via lateral Rua Conselheiro Carrão. De acordo com a certidão de dados cadastrais (base 2020) o imóvel possui a numeração oficial como Rua Major Diogo, 722 x Rua Conselheiro Carrão, 83.

O Edifício do tipo residencial possui 09 (nove) pavimentos, com 02 elevadores e escadaria interna de acessibilidade, com 72 (setenta e dois) unidades tipo apartamentos com tipologia de 01 (um) dormitório e tipo quitinete, sobreloja (1º pavimento) e pavimento térreo com 09 (nove) lojas do tipo comercial com perfil diversificado.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Madeira (taco); Vinílico e Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica*
Forros	*Laje e Gesso*
Esquadrias	*Metálicas (ferro) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

Podemos classificar o imóvel como de padrão médio comercial, com idade aparente de aproximadamente 30 (trinta) anos, portanto com vida útil remanescente de 20 (vinte) anos, em regular estado de conservação.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

MATRÍCULA	*ÁREA ÚTIL (m²)*	*ÁREA COMUM (m²)*	*ÁREA TOTAL (m²)*	*FRAÇÃO IDEAL (%)*
48.895	*412,89*	*35,76*	*448,65*	*10,303*

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas na Matrícula fornecida do imóvel

ÁREA PRIVATIVA (m²)	*FATOR POND*	*ÁREA EQUIVALENTE (m²)*
412,89	*0,60*	*247,70*

Obs: Para efeito de apropriação, estamos ponderando a área total privativa, com base na tipologia do imóvel em função de sobreloja, ainda que com acesso secundário frontal de forma independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Fachada Frontal / Rua Major Diogo – Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Secundária / Rua Cons. Carrão – Ed Major Diogo

Vista Externa – Acesso Frontal / Sobreloja – Ed Major Diogo

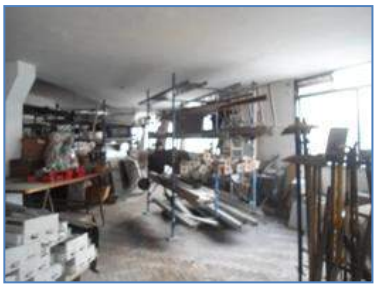
Vista Interna – Sobreloja / Sala - Ed Major Diogo

Vista Interna – Sobreloja / Cozinha - Ed Major Diogo

Vista Interna – Sobreloja / Acesso Secundário – Ed Major Diogo

Vista Interna – Sobreloja - Ed Major Diogo

Vista Interna – Sobreloja - Ed Major Diogo



Vista Interna – Sobreloja - Ed Major Diogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Comercial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 48.895 – 4º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Wagner (Deptº Manutenção Omar Maksoud Engenharia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional, em período recente, resultando numa amostra com 30 (trinta) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOTAL) e/ou valor unitário (VUNITARIO), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

b) ACONST: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel: variável independente indicando o perfil de padrão oferecido do imóvel, baseado na tipologia descrita – tabela de valores para padrão construtivo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP), mediante padrão médio comercial, médio comercial superior ou médio comercial inferior, obedecendo os limites indicados;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em existente (1), ou caso contrário (0);

f) LOC: Variável independente visando contemplar a localização (LOC) do imóvel no contexto urbano regional, indicando em via principal (1) ou caso contrário (0);

g) VE/LO: Variável independente correspondendo ao levantamento de mercado (VE/LO), mediante imóvel disponibilizado para venda (1) e/ou para locação (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VUNITARIO

VUNITARIO = exp { 2,9955 + 25,803 * 1/ACONST + 0,936692 * ln(PAD) + 4,8585 * VE/LO }

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base a respectiva área referêncial do imóvel, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação adiante.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

Valor Obtido - VUNIT:

Valor Unitário (R$ /m²)	4.520,00

O cálculo do valor para o imóvel será obtido, através do produto do valor unitário (R$/m²), pela respectiva área construída (S), cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.

Valor $_{Imóvel}$ = V_{UNIT} (R$ /m²) * S (m²)

Onde:

V_{UNIT} = Valor Unitário Obtido (R$/m²)

S = Área (m²)

Substituindo os valores na equação, temos:

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 4.520,00 m² * 247,70 m²

Valor $_{Imóvel}$ = R$ 1.119.604,00

Em números redondos, temos:

VTOT = R$ 1.120.000,00

(um milhão e cento e vinte mil reais)

INTERVALO DE VALOR:

VALOR TOTAL (R$)	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
1.120.000,00	1.226.000,00	1.023.000,00	9,4 – 8,6

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo sobreloja, inserido no Edifício Major Diogo, localizado na Rua Major Diogo, 722 – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO SOBRELOJA – ED MAJOR DIOGO - SÃO PAULO/SP	**R$ 1.120.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E CENTO E VINTE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 11 (onze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

SISTENGE

MODELO VUNITARIO:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20041_20042
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20041_20042.rg5"
Data de criação	05/12/2020
Ultima Atualização	14/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 3
Comentário:
Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VUNITARIO),1/ACONST,ln(PAD),VE/LO	0,997851	0,995147	1.778,30
2	ln(VUNITARIO),1/ACONST,1/PAD,VE/LO	0,997838	0,995117	1.767,03
3	ln(VUNITARIO),1/ACONST,PAD,VE/LO	0,997811	0,995057	1.745,77
4	ln(VUNITARIO),1/ACONST,IDAD,VE/LO	0,996308	0,991669	1.032,57
5	ln(VUNITARIO),1/ACONST,ln(IDAD),VE/LO	0,996115	0,991233	980,94
6	ln(VUNITARIO),ln(ACONST),1/PAD,VE/LO	0,996104	0,99121	978,26
7	ln(VUNITARIO),ln(ACONST),ln(PAD),VE/LO	0,99606	0,991109	967,14
8	ln(VUNITARIO),1/ACONST,1/IDAD,VE/LO	0,995984	0,990938	948,74
9	ln(VUNITARIO),ln(ACONST),PAD,VE/LO	0,995939	0,990837	938,15
10	ln(VUNITARIO),1/ACONST,LOC,VE/LO	0,995864	0,990668	920,99

- **Estatisticas da pesquisa**

Modelos pesquisados	408
Modelos inconsistentes	138
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	270

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

- **Variáveis pesquisadas**

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VUNITARIO	Dependente	Automático	-1	1	1
ACONST	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDAD	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Direto	1	1	1
LOC	Variável	Direto	1	1	1
VE/LO	Variável	Direto	1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 3

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = exp{ 3,027 + 25,803 * 1/ACONST + 0,936692 * ln(PAD) + 4,8585 * VE/LO }
Tabela usada: Tabela 1 (27 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 0,177396
R2: 0,995707
R2 Ajustado: 0,995147
C.V.: 0,027958
Coeficiente de correlação: 0,997851

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VUNITARIO)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	3,027	0,098963	30,587	3,912E-020
1/ACONST	B1 =	25,803	2,669	9,6678	1,440E-009
ln(PAD)	B2 =	0,936692	0,202677	4,6216	0,00012
VE/LO	B3 =	4,8585	0,070213	69,1974	3,398E-028

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	167,89	3	55,9617	
Resíduos	0,723794	23	0,031469	1.778,30
TOTAL	**168,61**	**26**		
Significância do F observado: 0				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VUNITARIO)	6,345	2,5466	3,1167	9,4335	6,3168
1/ACONST	0,016487	0,013526	0,001235	0,05	0,048765
ln(PAD)	0,398603	0,177421	0,025668	0,715887	0,690219
VE/LO	0,518519	0,509175	0	1	1

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VUNITARIO) x 1/ACONST	0,304137	1,5311	0,147033
ln(VUNITARIO) x ln(PAD)	-0,037581	-0,180361	0,858449
ln(VUNITARIO) x VE/LO	0,984589	27,0001	6,395E-019
1/ACONST x ln(PAD)	0,191314	0,934777	0,359705
1/ACONST x VE/LO	0,159143	0,773075	0,447367
ln(PAD) x VE/LO	-0,132855	-0,642849	0,526682

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	8,5536	8,3898	0,163715	1,95%	0,922881	0,177027	0,055654
2	8,0819	8,2128	-0,130876	1,59%	-0,737764	0,136391	0,024884
3	3,1583	3,3542	-0,195958	5,84%	-1,1046	0,150437	0,063583
4	8,276	8,1531	0,122909	1,51%	0,692849	0,147564	0,024371
5	3,4351	3,5543	-0,11916	3,35%	-0,671721	0,08979	0,012225
7	3,832	3,896	-0,064045	1,64%	-0,361031	0,213521	0,011249
9	9,411	9,3137	0,097353	1,05%	0,548791	0,152737	0,01602
10	4,3175	4,1445	0,172964	4,17%	0,97502	0,105062	0,031176
11	8,2048	8,3756	-0,170822	2,04%	-0,96294	0,118194	0,035236
12	8,6408	8,4005	0,240325	2,86%	1,3547	0,117004	0,068855
13	8,7986	9,0031	-0,20446	2,27%	-1,1526	0,09615	0,039087
14	8,7767	8,5388	0,237902	2,79%	1,3411	0,118053	0,06824
15	9,4335	9,5172	-0,083744	0,88%	-0,472073	0,298633	0,033822
16	4,6052	4,6587	-0,053515	1,15%	-0,301672	0,385332	0,023204
17	8,8049	8,8956	-0,090678	1,02%	-0,511161	0,091845	0,007274
18	9,0768	8,8722	0,204657	2,31%	1,1537	0,081668	0,032223
19	4,1352	4,0136	0,121557	3,03%	0,685229	0,111881	0,01665
20	4,0711	3,7219	0,3492	9,38%	1,9685	0,096409	0,114387
22	3,724	3,7371	-0,013178	0,35%	-0,074286	0,081305	0,000133
23	3,8286	3,7575	0,071163	1,89%	0,401155	0,092455	0,004516
24	3,3814	3,5203	-0,138922	3,95%	-0,783118	0,093688	0,017487
25	8,3349	8,6571	-0,322255	3,72%	-1,8166	0,072224	0,069223
26	9,1473	9,2728	-0,125552	1,35%	-0,707748	0,217877	0,044603
27	3,1167	3,1247	-0,008057	0,26%	-0,045417	0,278315	0,000276
28	4,3104	4,2465	0,063829	1,5%	0,359811	0,184949	0,009011
29	3,3765	3,5624	-0,185877	5,22%	-1,0478	0,124713	0,04468
30	8,4825	8,4209	0,061526	0,73%	0,346829	0,166777	0,007224

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

VUNITARIO = exp{ 2,9955 + 25,803 * 1/ACONST + 0,936692 * ln(PAD) + 4,8585 * VE/LO }

Tabela usada: Tabela 1 (27 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ACONST	247,70
PAD	1,632
VE/LO	1

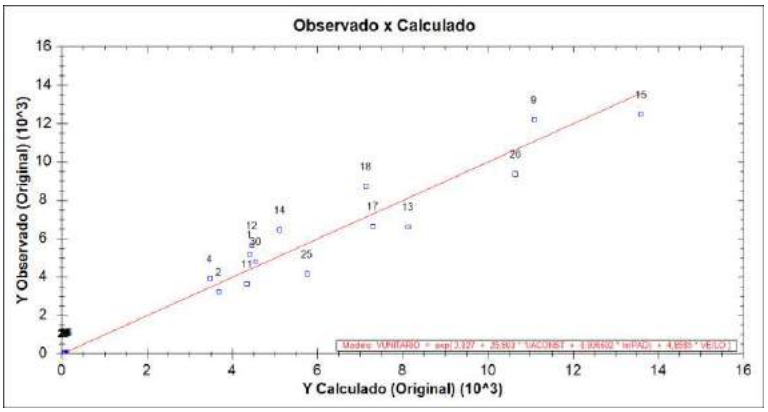
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

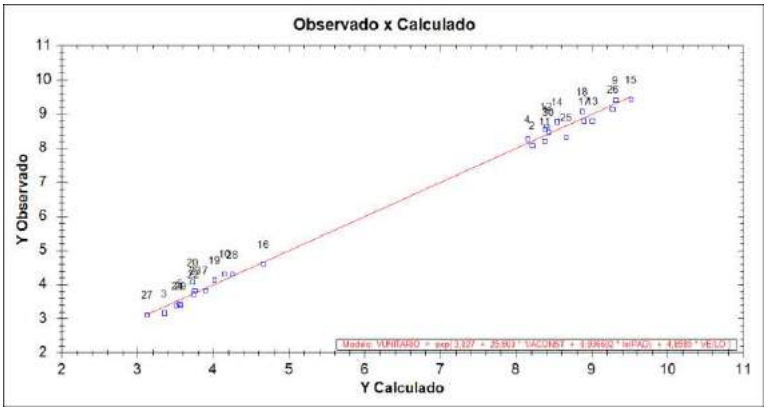
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VUNITARIO = 4.523,39	4.133,86	4.949,62
Amplitude percentual	-8,61%	9,42%

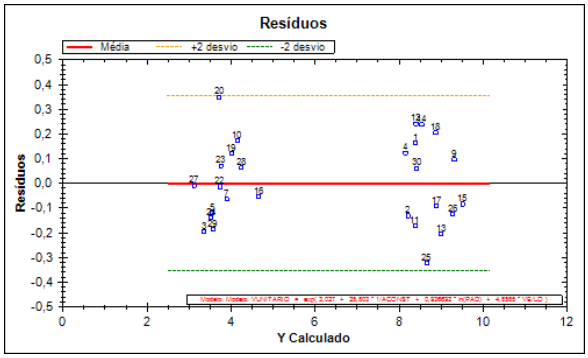
- **Valor T-Student (80%)=1,3195*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

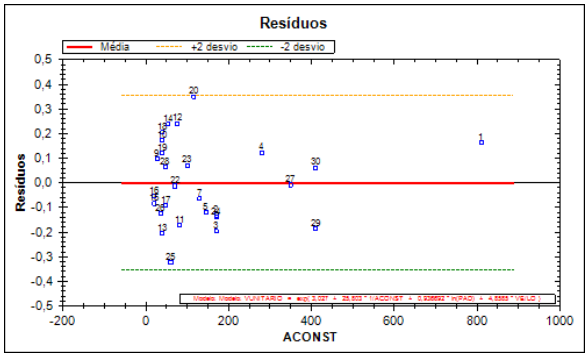
GRÁFICOS:

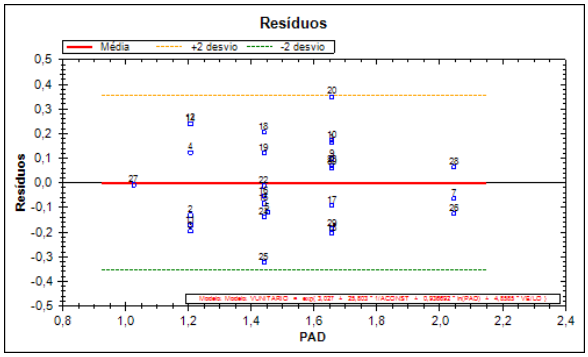


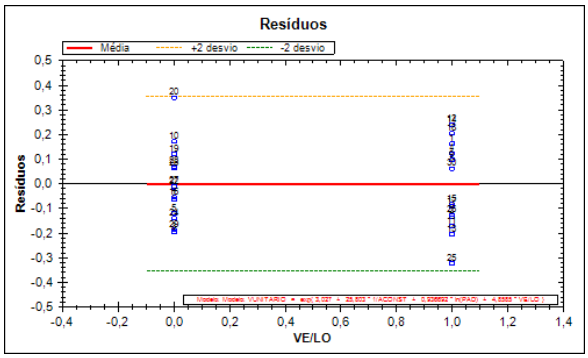


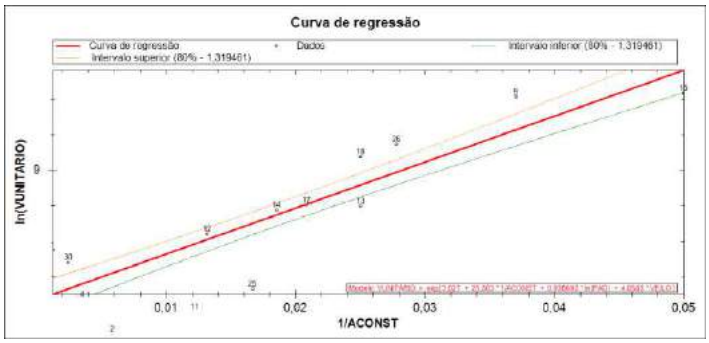


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

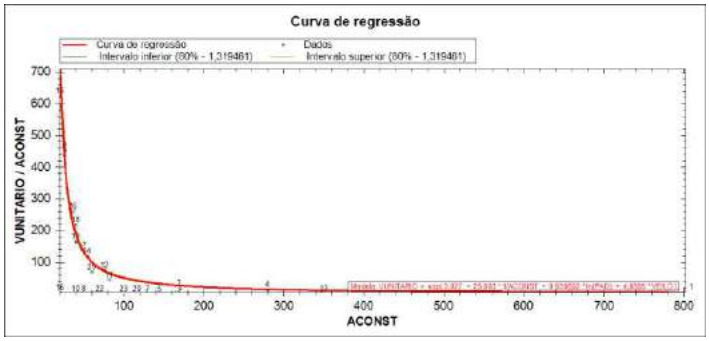


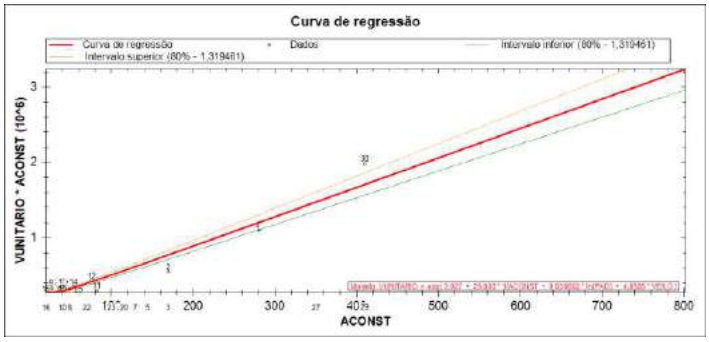


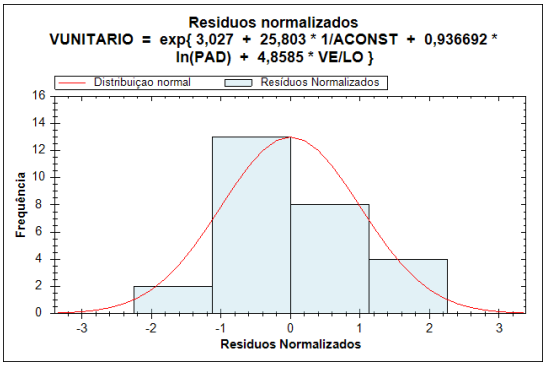




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

SISTENGE

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20041_20042
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20041_20042.rg5"
Data de criação	05/12/2020
Ultima Atualização	14/12/2020

Estatísticas descritivas

- **Tabela 1 (27 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VUNITARIO	3.479,10	3.235,29	5.185,19	22,5714	12.500	3.984,51	2,332E+007
ACONST	146,70	76	40	20	810	175,17	168.100
PAD	1,5124	1,44	1,656	1,026	2,046	0,2689	2,7423
IDAD	17,0741	20	20	1	30	7,1518	25
VG	1	1	1	1	1	0	1
LOC	0,222222	0	0	0	1	0,423659	1
VE/LO	0,518519	1	1	0	1	0,509175	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

SISTENGE

ELE	RUA / AV	COMPLEMENTO	VTOTAL	VUNITARIO	ACONST	PAD	IDAD	VG	LOC	VE/LO	FONTE	FONE
1	Martiniano de Carvalho, 256	Comercial	4200000,00	5185,19	810,00	1,656	20	0,01	0	1	Medeiros	3111-9090
2	Major Diogo, prox V. Julio M Filho	Comercial	550000,00	3235,29	170,00	1,206	30	0,01	0	1	Luís	3104-3242
3	Major Diogo, prox V. Julio M Filho	Comercial	4000,00	23,53	170,00	1,206	30	0,01	0	0	Luís	3104-3242
4	Anita Garibaldi, 45	Comercial	1100000,00	3928,57	280,00	1,206	25	0,01	0	1	Thiago Imov	2539-3283
5	Martiniano de Carvalho, 40	Comercial	4500,00	31,03	145,00	1,452	20	0,01	1	0	B Ponto Imov	99976-6943
6	Pr Amadeu Amaral, 94	Comercial	2100000,00	16153,85	130,00	2,046	10	0,01	1	1	Besp	3627-3200
7	Pr Amadeu Amaral, 94	Comercial	6000,00	46,15	130,00	2,046	10	0,01	0	0	Besp	3627-3200
8	Santo Amaro, 342	Comercial	4000,00	12,50	320,00	1,206	25	0,01	0	0	M Pimenta	3106-9136
9	Santo Amaro, 338	Comercial	330000,00	12222,22	27,00	1,656	15	0,01	0	1	M Pimenta	3106-9136
10	Major Diogo, 888	Comercial	3000,00	75,00	40,00	1,656	15	0,01	0	0	Scalzitti	3258-0563
11	Rui Barbosa, s/n	Comercial	300000,00	3658,54	82,00	1,206	15	1,00	0	1	Zimermann	4302-7700
12	Major Diogo, 800	Comercial	430000,00	5657,89	76,00	1,206	25	0,01	0	1	M Pimenta	3106-9136
13	Brig Luis Antonio, 1910	Comercial	265000,00	6625,00	40,00	1,656	10	0,01	1	1	Integração Imov	4113-7111
14	Treze de Maio, 718	Comercial	350000,00	6481,48	54,00	1,206	20	0,01	0	1	Mirante Imov	2997-7940
15	Aguiar de Barros, prox M Paula	Comercial	250000,00	12500,00	20,00	1,440	20	0,01	0	1	ReMax Imov	2640-6740
16	Aguiar de Barros, prox M Paula	Comercial	2000,00	100,00	20,00	1,440	20	0,01	0	0	ReMax Imov	2640-6740
17	Manoel Dutra, ld 406	Comercial	320000,00	6666,67	48,00	1,656	15	0,01	0	1	Adelino Alves	4369-2408
18	Maria José, 470	Comercial	350000,00	8750,00	40,00	1,440	20	0,01	0	1	Sperb Imov	3251-5333
19	Maria José, 470	Comercial	2500,00	62,50	40,00	1,440	20	0,01	0	0	Sperb Imov	3251-5333
20	São Domingos, 103	Comercial	6800,00	58,62	116,00	1,656	15	0,01	0	0	Zangari Imov	3074-4266
21	Abolição, 235	Comercial	4500,00	15,00	300,00	1,206	30	0,01	0	0	Bratfisch	2602-6363
22	Alm Marques Leão, 391	Comercial	2900,00	41,43	70,00	1,440	15	0,01	0	0	Ragatan Imov	3222-6500
23	São Domingos, 89	Comercial	4600,00	46,00	100,00	1,656	15	0,01	0	0	Zangari Imov	3074-4266
24	Martinho Prado, s/n	Comercial	5000,00	29,41	170,00	1,440	20	0,01	0	0	M Pimenta	3106-9136
25	Maria José, 173	Comercial	250000,00	4166,67	60,00	1,440	25	0,01	0	1	Union Imov	2936-8111
26	Manoel Dutra, 208	Comercial	338000,00	9388,89	36,00	2,046	1	1,00	0	1	UP Imob	3473-1078
27	Brig Luis Antonio, 384	Comercial	7900,00	22,57	350,00	1,026	10	0,01	1	0	Marc Imov	3346-8800
28	Brig Luis Antonio, 1942	Comercial	3500,00	74,47	47,00	2,046	20	0,01	1	0	Strutura Imov	3141-3004
29	Brig Luis Antonio, 463	Comercial	12000,00	29,27	410,00	1,656	5	1,00	1	0	Olsen	3815-0100
30	Brig Luis Antonio, 463	Comercial	1980000,00	4829,27	410,00	1,656	5	1,00	1	1	Olsen	3815-0100

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*3*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*17*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.895 | ficha 01

São Paulo, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL:- SOBRE-LOJA localizada no 1º andar do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, á rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e 740, e a rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83, no 17º - sub-distrito - BELA VISTA, contendo a área útil de 412,890m2, a área comum de 35,76ms2, a área bruta de 448,65ms2, a área-ideal no terreno de 55,100ms2, e a percentagem no terreno - de 10,303%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0207-7.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Waldyr Walder - Oficial Maior

R.01/ 48.895 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 9/80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.025.0207-7

Local do Imóvel:
R MAJOR DIOGO, 722 - SOBRELOJA
R CON CARRAO 83 CEP 01324-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR DIOGO, 722 - SOBRELOJA
R CON CARRAO 83 CEP 01324-000

Contribuinte(s):
CPF 044.106.808-11 OMAR MAKSOUD FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	535	Testada (m):	23,48
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1030
Área total (m²):	535		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	449	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	418	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 2.738,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 313.826,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 417.328,00

Base de cálculo do IPTU: 731.154,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490166-3
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495792.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO LOJAS 01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08 e 09.

RUA MAJOR DIOGO, 722/728/732/738 e 740
RUA CONSELHEIRO CARRÃO, 65/71/75/79 e 83
EDIFÍCIO MAJOR DIOGO
BAIRRO: BELA VISTA
SÃO PAULO - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

REF: 20042

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Imóvel tipo comercial – 09 (nove) Lojas inseridas no Edifício Major Diogo / Rua Major Diogo, 722/728/732/738 e 740 x Rua Conselheiro Carrão, 65/71/75/79 e 83 / Bela Vista – São Paulo/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrículas n°s 48.886; 48.887; 48.888; 48.889; 48.890; 48.891; 48.892; 48.893 e 48.894 – 4º CRI/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de um imóvel do tipo lojas comercial localizado no Edifício Major Diogo, no Município de São Paulo/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Major Diogo, 722/728/732/738 e 740.
COMPLEMENTO:	Esquina Rua Conselheiro Carrão, 65/71/75/79 e 83.
BAIRRO:	Bela Vista.
MUNICÍPIO:	São Paulo – SP.
IDENTIFICAÇÃO:	09 (nove) Lojas (Pav. Térreo) – Edifício Major Diogo.
COMPLEMENTO:	Lojas N°s 01/02/03/04/05/06/07/08 e 09
TIPO:	Unidades tipo comercial.
OCUPAÇÃO:	Ocupada.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 01 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 245.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E QUARENTE E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 02 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 170.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E SETENTA MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 03 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 04 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 05 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 06 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 07 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 08 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 212.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E DOZE MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 09 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 211.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E ONZE MIL REAIS)

VALOR TOTAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJAS 01/02/03/04/05/06/07/08 E 09 – ED MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.813.000,00 DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E OITOCENTOS E TREZE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

Croquis de Localização:

Rua Major Diogo, 722/728/732/738 e 740 x Rua Conselheiro Carrão, 65/71/75/79 e 83 – Edifício Major Diogo / Lojas 01/02/03/04/05/06/07/08 e 09 - Bela Vista - São Paulo/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
PERFIL:	Prédios Verticalizados (Multifamiliar)
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Todos
TRANSPORTES:	Local
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	Básicos de forma pontual nas proximidades
REFERÊNCIA:	Av Brigadeiro Luís Antonio / Rua Rui Barbosa / Av 23 de Maio

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	09 (nove) Lojas N°s 01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08 e 09
LOCALIZAÇÃO:	Rua Major Diogo, 722/728/732/738 e 740 x Rua Conselheiro Carrão, 65/71/75/79 e 83
COMPLEMENTO:	Edifício Major Diogo
BAIRRO:	Bela Vista
MUNICÍPIO:	São Paulo/SP
CEP:	01324-000
CADASTRO CONTRIBUINTE:	009.025.0208-5; 009.025.0209-3; 009.025.0210-7; 009.025.0211-5; 009.025.0212-3; 009.025.0213-1; 009.025.0214-1; 009.025.0215-8;
CATEGORIA DE USO:	Comercial
TIPO:	Lojas – Pavimento único
OCUPAÇÃO:	Ocupada
INSERÇÃO:	Pavimento Térreo (Edifício Major Diogo)
ACESSIBILIDADE:	Rua Major Diogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de um conjunto de 09 (nove) lojas, inserida no pavimento térreo do Edifício Major Diogo, com acesso frontal pela via pública denominada Rua Major Diogo e pela via lateral Rua Conselheiro Carrão.

O Edifício do tipo residencial possui 09 (nove) pavimentos, com 02 elevadores e escadaria interna de acessibilidade, com 72 (setenta e dois) unidades tipo apartamentos com tipologia de 01 (um) dormitório e tipo quitinete, sobreloja (1º pavimento) e no pavimento térreo com 09 (nove) lojas do tipo comercial distribuídas em pavimento único, voltadas para o segmento comercial com perfil e características diversificadas, no presente momento ocupadas.

Cabe ressaltar que identificamos que as lojas 05; 06 e 07 estão unificadas, bem como, as lojas 01 e 02.
Estamos admitindo para efeito de apropriação, as respectivas lojas de forma individualizadas, conforme documental fornecido.

Quadro Geral - Predominante:

Identificação	***Tipo Predominante***
Pisos	*Cerâmico*
Revestimentos	*Revestidas c/ pintura acrílica e cerâmicos*
Forros	*Laje emassa acrilica Gesso*
Esquadrias	*Metálicas (ferro) e Madeira*
Instalações	*Embutidas*
Copa/Banheiros	*Cerâmicos e instalações tipo convencional.*

Podemos classificar o imóvel de forma geral como de padrão médio comercial, com idade aparente variando entre 25 (vinte e cinco) anos a 30 (trinta) anos, portanto com vida útil remanescente de 25 (vinte e cinco) anos a 30 (trinta) anos, em regular estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

MATRÍCULA	ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL (%)
48.886	37,698	5,500	43,198	1,078
48.887	21,830	7,188	29,081	0,725
48.888	26,588	15,009	41,597	1,039
48.889	26,588	33,745	60,333	1,506
48.890	26,588	34,411	60,999	1,523
48.891	26,588	17,046	43,634	1,089
48.892	26,588	8,563	35,151	0,878
48.893	30,294	3,900	34,194	0,854
48.894	30,030	1,260	31,290	0,781

Quadro: Área Privativa:

LOJA (nº)	ÁREA PRIVATIVA (m²)
01	37,70
02	21,83
03	26,60
04	26,60
05	26,60
06	26,60
07	26,60
08	30,29
09	30,03

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas na Matrícula fornecida do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Fachada Frontal / Rua Major Diogo – Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Secundária / Rua Cons. Carrão – Ed Major Diogo

Vista Externa – Acesso Rua Major Diogo – Ed Major Diogo

Vista Externa – Lojas 01/02/03/04 - Ed Major Diogo

Vista Externa – Lojas 05/06/07/08/09 - Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 09 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 09 - Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 08 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 08 - Ed Major Diogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 05/06/07 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 05/06/07 - Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 05/06/07 - Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 04 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 04 - Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 03 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 03 – Ed Major Diogo

Vista Externa – Fachada Frontal / Loja 01/02 – Ed Major Diogo

Vista Interna – Loja 01/02 – Ed Major Diogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Comercial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula n°s 48.886; 48.887; 48.888; 48.889; 48.890; 48.891; 48.892; 48.893 e 48.894 – 4º CRI/SP
- Informações complementares obtidas em contato local com Sr Wagner (Deptº Manutenção Omar Maksoud Engenharia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau II e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Ressalta-se que demos prioridade a um levantamento dentro do perfil de imóveis inseridos na região e suas proximidades, objetivando assim enquadrar o avaliando no mercado imobiliário local estudado.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado: Selecionamos elementos de pesquisa de imóveis com maior similaridade em oferta ou negociados (transações), através de informações obtidas no local e junto a empresas de consultoria especializadas existentes na região.

A coleta de dados foi realizada dentro do contexto regional, em período recente, resultando numa amostra com 30 (trinta) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOT) e/ou valor unitário (VUNIT), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

b) ACONST: Variável independente correspondente à área privativa do imóvel em metros quadrados (m²);

c) PAD: Variável independente correspondente ao padrão do imóvel: variável independente indicando o perfil de padrão oferecido do imóvel, baseado na tipologia descrita – tabela de valores para padrão construtivo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP), mediante padrão médio comercial, médio comercial superior ou médio comercial inferior, obedecendo os limites indicados;

d) IDADE: Variável independente para atender a idade aparente (IDADE) estimada para o imóvel definida em anos cronológicos;

e) VG: Variável independente para atender o número de vagas (VG), disponibilizadas pelo imóvel, indicada em existente (1), ou caso contrário (0);

f) LOC: Variável independente visando contemplar a localização (LOC) do imóvel no contexto urbano regional, indicando em via principal (1) ou caso contrário (0);

g) VE/LO: Variável independente correspondendo ao levantamento de mercado (VE/LO), mediante imóvel disponibilizado para venda (1) e/ou para locação (0);

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VTOT

$$VTOT = \exp \{ 4{,}6375 + 0{,}67053 * \ln(ACONST) + 1{,}1106 * \ln(PAD) + 4{,}9359 * VE/LO \}$$

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base a respectiva área referêncial do imóvel, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, mediante indicação adiante.

(Vide Anexo “I” – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

Valor Parcial Obtido:

LOJAS Nº	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R$)
LOJA 01	37,70	245.000,00
LOJA 02	21,83	170.000,00
LOJA 03	26,60	195.000,00
LOJA 04	26,60	195.000,00
LOJA 05	26,60	195.000,00
LOJA 06	26,60	195.000,00
LOJA 07	26,60	195.000,00
LOJA 08	30,29	212.000,00
LOJA 09	30,03	211.000,00
VALOR TOTAL	LOJAS 01/02/03/04/05/06/07/08 e 09	1.813.000,00

INTERVALO DE VALOR:

LOJAS Nº	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
LOJA 01	270.000,00	220.000,00	10,9 – 9,9
LOJA 02	195.000,00	150.000,00	13,6 – 11,9
LOJA 03	220.000,00	173.000,00	12,5 – 11,1
LOJA 04	220.000,00	173.000,00	12,5 – 11,1
LOJA 05	220.000,00	173.000,00	12,5 – 11,1
LOJA 06	220.000,00	173.000,00	12,5 – 11,1
LOJA 07	220.000,00	173.000,00	12,5 – 11,1
LOJA 08	237.000,00	190.000,00	11,9 – 10,6
LOJA 09	236.000,00	188.000,00	11,9 – 10,7

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo Lojas N°s 01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08 e 09, inseridos no Edifício Major Diogo, localizado na Rua Major Diogo, 722 e Conselheiro Carrão, 83 – no Município de São Paulo/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 01 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 245.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E QUARENTE E CINCO MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 02 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 170.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E SETENTA MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 03 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 04 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 05 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 06 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 07 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 195.000,00 DEZEMBRO/2020**

(CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 08 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 212.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E DOZE MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJA 09 – EDIFÍCIO MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 211.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E ONZE MIL REAIS)

VALOR TOTAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOJAS 01/02/03/04/05/06/07/08 E 09 – ED MAJOR DIOGO – SÃO PAULO/SP	**R$ 1.813.000,00 DEZEMBRO/2020**

(UM MILHÃO E OITOCENTOS E TREZE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 15 (quinze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 15 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

SISTENGE

MODELO VTOT:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20041_20042
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20041_20042.rg5"
Data de criação	12/12/2020
Ultima Atualização	15/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 2 - Pesq. de modelo 1
Comentário:
Tabela usada: Tabela 2

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VTOT),ln(ACONST),ln(PAD),VE/LO	0,993909	0,986455	705,00
2	ln(VTOT),ln(ACONST),PAD,VE/LO	0,993863	0,986352	699,62
3	ln(VTOT),ln(ACONST),1/PAD,VE/LO	0,993796	0,986204	692,01
4	ln(VTOT),ACONST,PAD,VE/LO	0,991596	0,981331	509,12
5	ln(VTOT),ACONST,ln(PAD),VE/LO	0,9913	0,980677	491,60
6	ln(VTOT),ln(ACONST),IDAD,VE/LO	0,991075	0,980179	479,03
7	ln(VTOT),ACONST,1/PAD,VE/LO	0,990955	0,979913	472,57
8	ln(VTOT),ACONST,IDAD,VE/LO	0,990126	0,978081	432,36
9	ln(VTOT),ACONST,LOC,VE/LO	0,990078	0,977976	430,24
10	ln(VTOT),ln(ACONST),ln(IDAD),VE/LO	0,98958	0,976877	409,39

- **Estatisticas da pesquisa**

Modelos pesquisados	684
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	684

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

- **Variáveis pesquisadas**

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VTOT	Dependente	Automático	-1	1	1
ACONST	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
IDAD	Variável	Automático	-1	1	1
VG	Variável	Automático	-1	1	1
LOC	Variável	Direto	1	1	1
VE/LO	Variável	Direto	1	1	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

Análise de Modelo / Tabela 2 - Regressão 4

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 4,7023 + 0,67053 * ln(ACONST) + 1,1106 * ln(PAD) + 4,9359 * VE/LO }
Tabela usada: Tabela 2 (28 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 0,254688
R2: 0,99071
R2 Ajustado: 0,989548
C.V.: 0,023926
Coeficiente de correlação: 0,995344

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VTOT)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	4,7023	0,300829	15,6313	4,409E-014
ln(ACONST)	B1 =	0,67053	0,051751	12,957	2,512E-012
ln(PAD)	B2 =	1,1106	0,284295	3,9064	0,000667
VE/LO	B3 =	4,9359	0,098128	50,301	7,668E-026

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	166,01	3	55,3383	
Resíduos	1,5568	24	0,064866	853,12
TOTAL	**167,57**	**27**		
Significância do F observado: 0				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VTOT)	10,6448	2,4913	7,4955	15,1452	7,6497
ln(ACONST)	4,534	0,989098	2,9957	6,697	3,7013
ln(PAD)	0,391056	0,178625	0,025668	0,715887	0,690219
VE/LO	0,50	0,509175	0	1	1

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VTOT) x ln(ACONST)	0,095788	0,471434	0,641589
ln(VTOT) x ln(PAD)	-0,066974	-0,328843	0,745126
ln(VTOT) x VE/LO	0,962044	17,2706	4,860E-015
ln(ACONST) x ln(PAD)	-0,232171	-1,1694	0,254427
ln(ACONST) x VE/LO	-0,150613	-0,746364	0,462709
ln(PAD) x VE/LO	-0,084051	-0,413227	0,683109

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	15,1452	14,689	0,456202	3,11%	1,7912	0,345395	0,646541*
2	13,1123	13,29	-0,17771	1,34%	-0,697755	0,123102	0,019486
3	8,1887	8,3541	-0,165386	1,98%	-0,649367	0,128256	0,017792
4	13,8055	13,6246	0,180849	1,33%	0,71008	0,153572	0,02702
5	8,3065	8,4536	-0,147101	1,74%	-0,577575	0,075303	0,007345
7	8,5942	8,7612	-0,167058	1,91%	-0,655931	0,199229	0,033419
9	12,6015	12,4084	0,193061	1,56%	0,75803	0,12533	0,023533
10	7,901	7,736	0,164981	2,13%	0,647779	0,113106	0,015085
11	12,5062	12,8012	-0,294976	2,3%	-1,1582	0,11555	0,049536
12	12,8662	12,7502	0,115978	0,91%	0,455372	0,117289	0,007804
13	12,3821	12,672	-0,289849	2,29%	-1,1381	0,101946	0,040929
14	12,6603	12,521	0,139279	1,11%	0,546861	0,131002	0,01297
15	12,3239	12,052	0,271872	2,26%	1,0675	0,153433	0,060989
16	7,4955	7,116	0,379506	5,33%	1,4901	0,198523	0,17155
17	12,5707	12,7942	-0,22351	1,75%	-0,877583	0,095429	0,022455
18	12,6603	12,5168	0,143568	1,15%	0,563703	0,092684	0,008944
19	7,7187	7,5808	0,137874	1,82%	0,541343	0,118724	0,0112
20	8,7483	8,4499	0,298359	3,53%	1,1715	0,08458	0,034628
21	8,3065	8,7349	-0,428453	4,91%	-1,6823	0,148946	0,145494
22	7,8671	7,9561	-0,088946	1,12%	-0,349234	0,083242	0,00302
23	8,3285	8,3504	-0,021975	0,26%	-0,086283	0,082941	0,000184
24	8,4118	8,551	-0,139182	1,63%	-0,546481	0,079991	0,007056
25	12,3239	12,7886	-0,464781	3,63%	-1,8249	0,075539	0,073589
26	12,6254	12,8362	-0,210748	1,64%	-0,827475	0,211021	0,058029
27	8,8693	8,6588	0,210481	2,43%	0,826429	0,258263	0,080152
28	8,0552	8,079	-0,023866	0,3%	-0,093705	0,190669	0,000639
29	9,2873	9,2965	-0,009234	0,1%	-0,036257	0,172068	0,000082
30	14,3932	14,2325	0,160763	1,13%	0,631218	0,224869	0,03728

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

VTOT = exp{ 4,6375 + 0,67053 * ln(ACONST) + 1,1106 * ln(PAD) + 4,9359 * VE/LO }

Tabela usada: Tabela 2 (28 registros selecionados)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Loja 01**

Variável	Valor apresentado
ACONST	37,70
PAD	1,44
VE/LO	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**245.778,33**	221.464,34	272.761,70
Amplitude percentual		-9,89%	10,98%

- **Valor T-Student (80%)=1,3178*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Loja 02l**

Variável	Valor apresentado
ACONST	21,83
PAD	1,44
VE/LO	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**170.386,46**	150.038,82	193.493,56
Amplitude percentual		-11,94%	13,56%

- **Valor T-Student (80%)=1,3178*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Loja 03/04/05/06/07**

Variável	Valor apresentado
ACONST	26,60
PAD	1,44
VE/LO	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**194.529,41**	172.874,74	218.896,60
Amplitude percentual		-11,13%	12,53%

- **Valor T-Student (80%)=1,3178*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Loja 08**

Variável	Valor apresentado
ACONST	30,29
PAD	1,44
VE/LO	1

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**212.234,02**	189.657,44	237.498,09
Amplitude percentual		-10,64%	11,9%

- **Valor T-Student (80%)=1,3178*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Loja 09**

Variável	Valor apresentado
ACONST	30,03
PAD	1,44
VE/LO	1

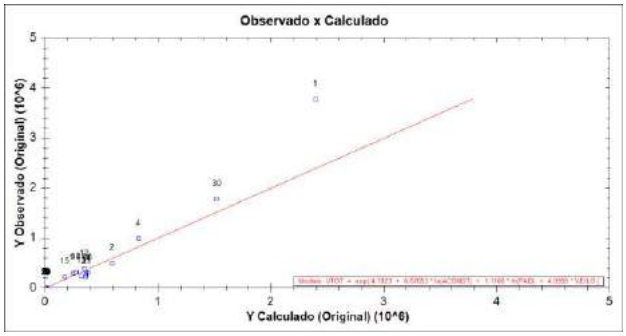
Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VTOT =	**211.010,75**	188.497,38	236.213,03
Amplitude percentual		-10,67%	11,94%

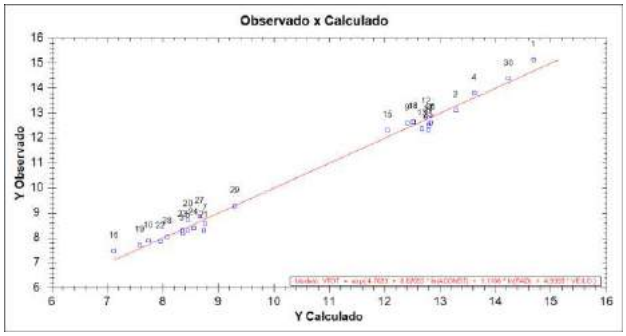
- **Valor T-Student (80%)=1,3178*

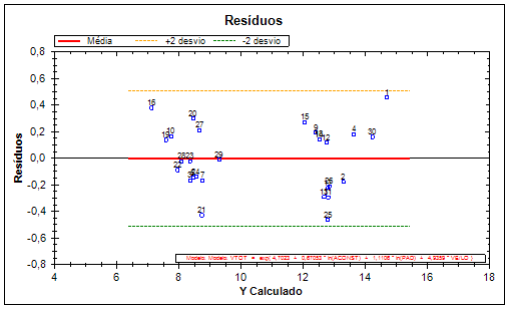
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

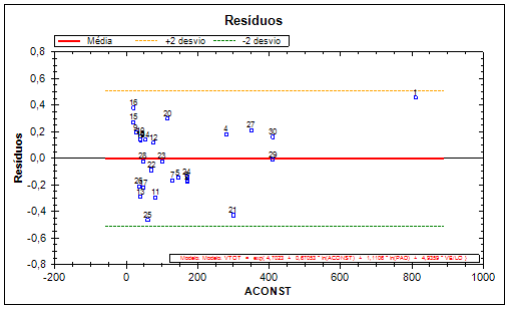
SISTENGE

GRÁFICOS:

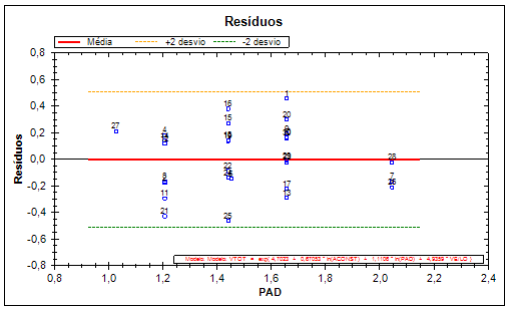


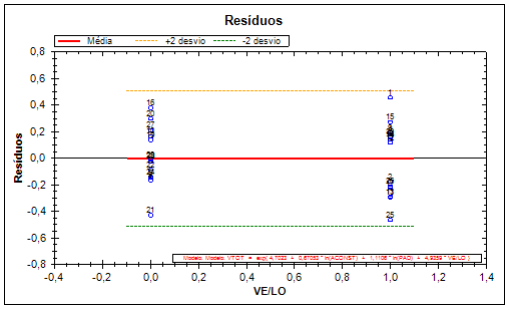


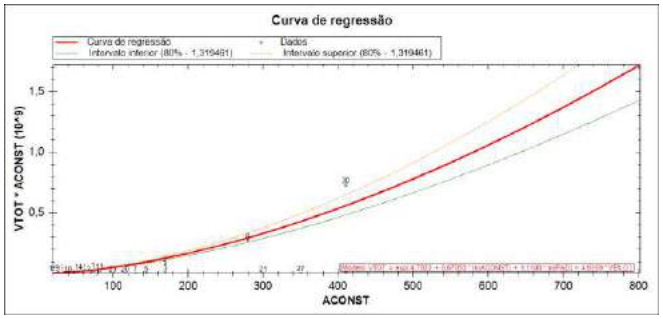


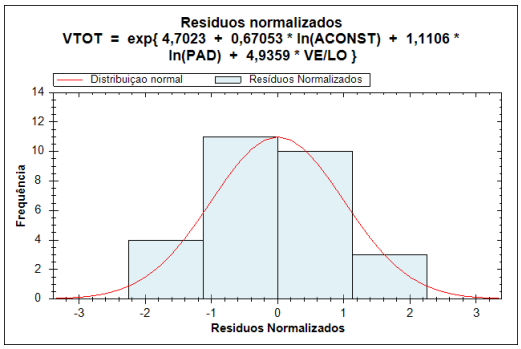


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20041_20042
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20041_20042.rg5"
Data de criação	12/12/2020
Ultima Atualização	15/12/2020

Estatísticas descritivas

- **Tabela 2 (28 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VTOT	356.220	117.900	4.050	1.800	3,780E+006	769.303,37	3,176E+012
ACONST	152,18	79	40	20	810	174,32	168.100
PAD	1,5015	1,44	1,656	1,026	2,046	0,270154	2,7423
IDAD	17,5357	20	20	1	30	7,4311	25
VG	0,151429	0,01	0,01	0,01	1	0,352785	1
LOC	0,214286	0	0	0	1	0,417855	1
VE/LO	0,50	0,50	1	0	1	0,509175	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

SISTENGE

ELE	RUA / AV	COMPLEMENTO	VTOTAL	VTOT	VUNITARIO	VUNIT	ACONST	PAD	IDAD	VG	LOC	VE/LO	FONTE	FONE
1	Martiniano de Carvalho, 256	Comercial	4200000,00	3780000,00	5185,19	4666,67	810,00	1,656	20	0,01	0	1	Medeiros	3111-9090
2	Major Diogo, prox V. Julio M Filho	Comercial	550000,00	495000,00	3235,29	2911,76	170,00	1,206	30	0,01	0	1	Luís	3104-3242
3	Major Diogo, prox V. Julio M Filho	Comercial	4000,00	3600,00	23,53	21,18	170,00	1,206	30	0,01	0	0	Luís	3104-3242
4	Anita Garibaldi, 45	Comercial	1100000,00	990000,00	3928,57	3535,71	280,00	1,206	25	0,01	0	1	Thiago Imov	2539-3283
5	Martiniano de Carvalho, 40	Comercial	4500,00	4050,00	31,03	27,93	145,00	1,452	20	0,01	1	0	B Ponto Imov	99976-6943
6	Pr Amadeu Amaral, 94	Comercial	2100000,00	1890000,00	16153,85	14538,46	130,00	2,046	10	0,01	1	1	Besp	3627-3200
7	Pr Amadeu Amaral, 94	Comercial	6000,00	5400,00	46,15	41,54	130,00	2,046	10	0,01	0	0	Besp	3627-3200
8	Santo Amaro, 342	Comercial	4000,00	3600,00	12,50	11,25	320,00	1,206	25	0,01	0	0	M Pimenta	3106-9136
9	Santo Amaro, 338	Comercial	330000,00	297000,00	12222,22	11000,00	27,00	1,656	15	0,01	0	1	M Pimenta	3106-9136
10	Major Diogo, 888	Comercial	3000,00	2700,00	75,00	67,50	40,00	1,656	15	0,01	0	0	Scalzitti	3258-0563
11	Rui Barbosa, s/n	Comercial	300000,00	270000,00	3658,54	3292,68	82,00	1,206	15	1,00	0	1	Zimermann	4302-7700
12	Major Diogo, 800	Comercial	430000,00	387000,00	5657,89	5092,11	76,00	1,206	25	0,01	0	1	M Pimenta	3106-9136
13	Brig Luis Antonio, 1910	Comercial	265000,00	238500,00	6625,00	5962,50	40,00	1,656	10	0,01	1	1	Integração Imov	4113-7111
14	Treze de Maio, 718	Comercial	350000,00	315000,00	6481,48	5833,33	54,00	1,206	20	0,01	0	1	Mirante Imov	2997-7940
15	Aguiar de Barros, prox M Paula	Comercial	250000,00	225000,00	12500,00	11250,00	20,00	1,440	20	0,01	0	1	ReMax Imov	2640-6740
16	Aguiar de Barros, prox M Paula	Comercial	2000,00	1800,00	100,00	90,00	20,00	1,440	20	0,01	0	0	ReMax Imov	2640-6740
17	Manoel Dutra, ld 406	Comercial	320000,00	288000,00	6666,67	6000,00	48,00	1,656	15	0,01	0	1	Adelino Alves	4369-2408
18	Maria José, 470	Comercial	350000,00	315000,00	8750,00	7875,00	40,00	1,440	20	0,01	0	1	Sperb Imov	3251-5333
19	Maria José, 470	Comercial	2500,00	2250,00	62,50	56,25	40,00	1,440	20	0,01	0	0	Sperb Imov	3251-5333
20	São Domingos, 103	Comercial	6800,00	6120,00	58,62	52,76	116,00	1,656	15	0,01	0	0	Zangari Imov	3074-4266
21	Abolição, 235	Comercial	4500,00	4050,00	15,00	13,50	300,00	1,206	30	0,01	0	0	Bratfisch	2602-6363
22	Alm Marques Leão, 391	Comercial	2900,00	2610,00	41,43	37,29	70,00	1,440	15	0,01	0	0	Ragatan Imov	3222-6500
23	São Domingos, 89	Comercial	4600,00	4140,00	46,00	41,40	100,00	1,656	15	0,01	0	0	Zangari Imov	3074-4266
24	Martinho Prado, s/n	Comercial	5000,00	4500,00	29,41	26,47	170,00	1,440	20	0,01	0	0	M Pimenta	3106-9136
25	Maria José, 173	Comercial	250000,00	225000,00	4166,67	3750,00	60,00	1,440	25	0,01	0	1	Union Imov	2936-8111
26	Manoel Dutra, 208	Comercial	338000,00	304200,00	9388,89	8450,00	36,00	2,046	1	1,00	0	1	UP Imob	3473-1078
27	Brig Luis Antonio, 384	Comercial	7900,00	7110,00	22,57	20,31	350,00	1,026	10	0,01	1	0	Marc Imov	3346-8800
28	Brig Luis Antonio, 1942	Comercial	3500,00	3150,00	74,47	67,02	47,00	2,046	20	0,01	1	0	Strutura Imov	3141-3004
29	Brig Luis Antonio, 463	Comercial	12000,00	10800,00	29,27	26,34	410,00	1,656	5	1,00	1	0	Olsen	3815-0100
30	Brig Luis Antonio, 463	Comercial	1980000,00	1782000,00	4829,27	4346,34	410,00	1,656	5	1,00	1	1	Olsen	3815-0100

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau III*	*3*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau III*	*2*
5	*Nível Significância*	*Grau III*	*3*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau II*	*3*
	Grau de Fundamentação	*Grau II*	*16*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.885 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL:- LOJA Nº 01, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 37,698ms2., a área comum de 5,500 ms2., a área bruta de - - 43,198ms2., a área ideal no terreno de 5,764 ms2., a percentagem no terreno de 1,078%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0208-5.- (maior área)

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Walder Walder - Oficial Maior

R.01/ 48.885 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados, - continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.887 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL:- LOJA Nº 02, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 21,830ms2., a área comum de 7,188 ms2., a área bruta de - - 29,081ms2., a área ideal no terreno de 3,872 ms2., a percentagem no terreno de 0,725%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0208-5.- (maior área)

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Walder Walder - Oficial Maior

R.01/ 48.887 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados, - continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.888 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 1980

IMÓVEL:- LOJA Nº 03, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 26,588ms2., a área comum de 15,009ms2., a área bruta de - - 41,597ms2., a área ideal no terreno de 5,551 ms2., a percentagem no terreno de 1,039%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0209-3.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Walder Walter - Oficial Maior

R.01/ 48.888 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados, - continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 8/80

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.889 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 1980

IMÓVEL:- LOJA Nº 04, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 26,588ms2., a área comum de 33,745ms2., a área bruta de - - 60,333ms2., a área ideal no terreno de 8,051 ms2., a percentagem no terreno de 1,506%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0210-7.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Walder Walter - Oficial Maior

R.01/ 48.889 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados, - continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 8/80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

4.° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.890 — ficha 01

São Paulo, 01 de novembro de 1980

IMÓVEL:- LOJA Nº 05, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 26,588m2., a área comum de 34,411m2., a área bruta de - - 60,999m2., a área ideal no terreno de 8,140 m2., a percentagem no terreno de 1,523%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0211-5.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Waldir Waldel - Oficial Maior

R.01/ 48.890 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

4.° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.891 — ficha 01

São Paulo, 20 de novembro de 1980

IMÓVEL:- LOJA Nº 06, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e - 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83,- no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de -- 26,588m2., a área comum de 17,046m2., a área bruta de - - 43,634m2., a área ideal no terreno de 5,822 m2., a percentagem no terreno de 1,089%.-

CONTRIBUINTE:-009.025.0212-3.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208- - SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. - - 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados - Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04,- (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua - mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., - - inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número - - - 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande - - MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime - da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, - dêste Registro.-

Waldir Waldel - Oficial Maior

R.01/ 48.891 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas - do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.892 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL:- LOJA Nº 07, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83, no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de 26,588ms2., a área comum de 8,563 ms2., a área bruta de 35,151ms2., a área ideal no terreno de 4,690 ms2., a percentagem no terreno de 0,878%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0213-1.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208-SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.375.388-04, (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, dêste Registro.-

Walde Walder - Oficial Maior

R.01/ 48.892 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 8/80

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.893 — ficha 01 — São Paulo, 20 de novembro de 19 80

IMÓVEL:- LOJA Nº 08, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83, no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de 30,294ms2., a área comum de 3,900 ms2., a área bruta de 34,194ms2., a área ideal no terreno de 4,563 ms2., a percentagem no terreno de 0,854%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0214-1.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208-SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.388-04, (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, dêste Registro.-

Walde Walder - Oficial Maior

R.01/ 48.893 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 8/80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula 48.894 | ficha 01

São Paulo, 20 de novembro de 1980

IMÓVEL:- LOJA Nº 09, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MAJOR DIOGO, à rua Major Diogo, nºs. 722, 728, 732, 738 e 740, e à rua Conselheiro Carrão, nºs. 65, 71, 75, 79 e 83, no 17º subdistrito - Bela Vista, contendo a área útil de 30,030ms2., a área comum de 1,260 ms2., a área bruta de 31,290ms2., a área ideal no terreno de 4,175 ms2., a percentagem no terreno de 0,781%.-

CONTRIBUINTE:- 009.025.0215-8.-

PROPRIETÁRIOS:- HENRY MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.320.208-SP., e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, do lar, RG. nº. 3.688.038-SP., domiciliados nesta Capital, à rua Estados Unidos, nº 235, inscritos no CPF. sob o nº 004.376.588-04, (40%); OMAR MAKSOUD, engenheiro, RG. 1.239.456-SP., e sua mulher IVONE SALLUM MAKSOUD, do lar, RG. 1.373.298-SP., inscritos no CPF. sob nº 007.800.578-72, domiciliados nesta Capital, à rua Itália, nº 245, (40%); ANTONIO RAHE, do comércio, RG. 5.780 MTS., e sua mulher IDA CLARA DORIA RAHE, do lar, RG. 2.638.100-SP., inscritos no CPF. sob número 004.138.871-20, domiciliados na cidade de Campo Grande MTS., (20%), sendo todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77.-

REGISTROS ANTERIORES:- Transcrições nºs. 63.755 e 63.756, dêste Registro.-

Walter Walder - Oldal Mäder

R.01/48.894 Data:- 20/novembro/1980

Pela escritura datada de 05 de Janeiro de 1.979, de Notas do 21º Cartório desta Capital, livro 721, fls. 237, HENRY MAKSOUD e sua mulher ILDE BIROSEL MAKSOUD, já qualificados,

- continua no verso -

Mod. 12 - 5.000 - 9/79

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.025.0208-5

Local do Imóvel:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJAS 1 E 2
R CON CARRAO 79 LOJA A CEP 01324-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJAS 1 E 2
R CON CARRAO 79 LOJA A CEP 01324-000

Contribuinte(s):
CPF 007.800.578-72 OMAR MAKSOUD
CNPJ 17.165.838/0001-38 HM EMPREENDIMENTOS LTDA.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	535	Testada (m):	23,48
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0180
Área total (m²):	535		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	79	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	418	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 2.738,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 54.844,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 73.428,00

Base de cálculo do IPTU: 128.272,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490187-6
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.025.0209-3

Local do Imóvel:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJA 3
R CONS CARRAO 75 LOJA B CEP 01324-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJA 3
R CONS CARRAO 75 LOJA B CEP 01324-000

Contribuinte(s):
CPF 044.106.808-11 OMAR MAKSOUD FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	535	Testada (m):	23,18
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0104
Área total (m²):	535		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	46	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	418	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 2.736,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 31.668,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 42.756,00

Base de cálculo do IPTU: 74.444,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490217-1
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.025.0210-7

Local do Imóvel:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJA 4
R CONS CARRAO 71 LOJA C CEP 01324-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR DIOGO, 722 - LOJA 4
R CONS CARRAO 71 LOJA C CEP 01324-000

Contribuinte(s):
CPF 044.106.808-11 OMAR MAKSOUD FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	535	Testada (m):	23,48
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0151
Área total (m²):	535		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	418	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 2.736,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 46.008,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 61.345,00

Base de cálculo do IPTU: 107.353,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490222-8
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 009.025.0213-1

Local do Imóvel:
R MAJOR DIOGO, 738 - LOJA 7
BELA VISTA LOJA E CEP 01324-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAJOR DIOGO, 738 - LOJA 7
BELA VISTA LOJA E CEP 01324-000

Contribuinte(s):
CPF 044.106.808-11 OMAR MAKSOUD FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	535	Testada (m):	23,48
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0088
Área total (m²):	535		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	39	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	418	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R$):
- de terreno: 2.738,00
- da construção: 2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):
- da área incorporada: 26.813,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 36.249,00

Base de cálculo do IPTU: 63.062,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2021, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 16/12/2020
Número do Documento: 2.2020.003490263-5
Solicitante: SISTENGE ENGENHARIA CONSULTIVA SS LTDA (CNPJ 00.123.593/0001-83)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495794.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO LOTES N^{OS} 01; 02; 03 e 04
QUADRA Nº 26

RUA DAS ARAPONGAS
FAZENDA VILA REAL DE ITÚ
ITÚ - SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

REF: 20043

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	04 (quatro) lotes (terreno) inseridos no Loteamento denominado Fazenda Vila Real de Itú – Itú/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula n°s 2.542; 2.543; 2.544 e 2.545 – CRI/Comarca de Itú.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda (Patrimonial) de 04 Lotes (terreno), localizadas no Loteamento denominado Fazenda Vila Real de Itú, no Município de Itú/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Rodovia Marechal Rondon, Km 113,5.
COMPLEMENTO:	Fazenda Vila Real de Itú.
BAIRRO:	Vila Real
MUNICÍPIO:	Itú – SP.
IDENTIFICAÇÃO:	Lote nº 01; Lote nº 02; Lote nº 03 e Lote nº 04 – Quadra nº 26.
TIPO:	Terreno.
OCUPAÇÃO:	Desocupados.
OCUPANTE:	----------
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 01 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 606.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E SEIS MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 02 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 610.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 03 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 602.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E DOIS MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 04 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 610.000,00 DEZEMBRO/2020**

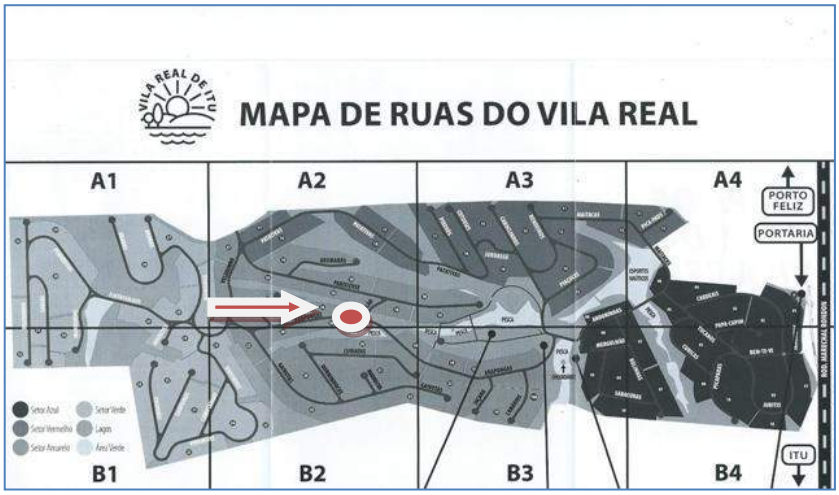
(SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR TOTAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 01/02/03 E 04 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ –	**R$ 2.428.000,00 DEZEMBRO/2020**

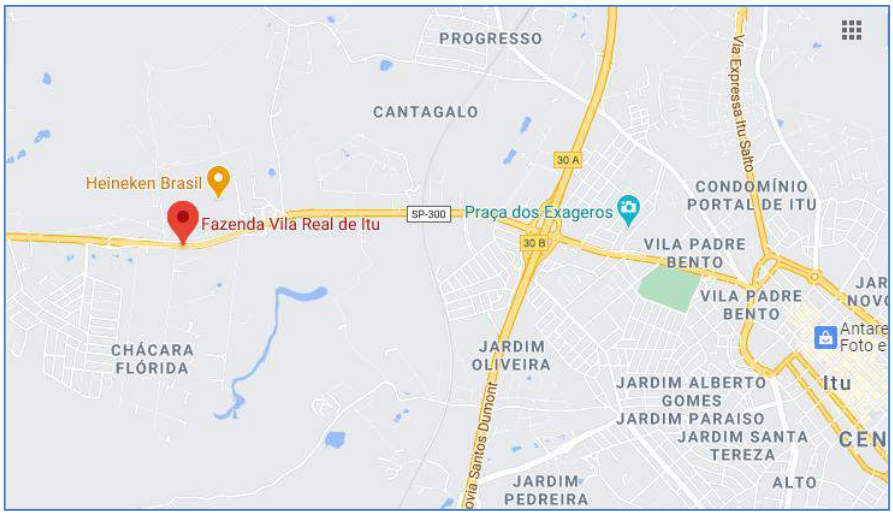
(DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.



Croquis de Localização:

Loteamento Fazenda Vila Real de Itú – Inserção Interna – Rua Arapongas / Vila Real - Itú/SP.



Croquis de Localização:

Loteamento Fazenda Vila Real de Itú – Rodovia Marechal Rondon (SP300) - Itú/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Expansão Urbana – Bairro
TIPOLOGIA:	Mista – Residencial/Comercial
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Parciais
TRANSPORTES:	Parcial
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive
ACESSIBILIDADE:	Boa
REFERÊNCIA:	Rodovia Santos Dumont (SP075) saída 30B (Itú) / Rodovia Marechal Rondon (SP300) saída Vila Real – Km 113,5.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	04 (quatro) Lotes de nº 01; 02; 03 e 04 – Quadra nº 26
LOCALIZAÇÃO:	Rodovia Marechal Rondon (SP300) Km 113,5
COMPLEMENTO:	Loteamento Fazenda Vila Real de Itú – Rua das Arapongas
BAIRRO:	Vila Real
MUNICÍPIO:	Itú/SP
CEP:	13312-250
CADASTRO CONTRIBUINTE:	12.0028.00.0001.000/12.0028.00.0002.000 12.0028.00.0003.000/12.0028.00.0004.000
CATEGORIA DE USO:	Residencial
TIPO:	Lote (terreno)
OCUPAÇÃO:	Desocupados
INSERÇÃO:	Quadra nº 26
ACESSIBILIDADE:	Boa (via interna privativa)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel constituído de 04 (quatro) lotes (terreno), identificados como lote 01; 02; 03 e 04 da Quadra nº 26 do Loteamento denominado Fazenda Vila Real de Itú, com dimensões diferenciadas, tendo perfil topográfico em declive, com acesso interno privativo através da Rua Arapongas (antiga Rua 25).

O loteamento residencial Vila Real de Itú, foi implantado em uma área de aproximadamente 4.600.000 m², tratando-se de um condomínio privado com portaria frontal (Rodovia Marechal Rondon), possuindo ampla área de lazer com piscina, lago, quadra poliesportiva, quadra de tênis, squash, badminton, sauna, restaurantes e demais anexos. Apresenta internamente amplas vias arborizadas, devidamente sinalizadas, contando com aproximadamente 450 (quatrocentos e cinquenta) residências de padrão médio superior a padrão fino, com alta infraestrutura seja de forma arquitetônica (construtiva), seja pela área de lazer oferecida.

Podemos classificar o imóvel como lote com perfil original, sem apresentar ocupação ou benfeitorias significativas.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS

LOTES

MATRÍCULA	LOTE (nº)	ÁREA (m²)	FRENTE (m)
2.542	01	3.020,00	75,00
2.543	02	3.040,00	44,00
2.544	03	3.000,00	40,00
2.545	04	3.040,00	32,00

OBS: Estamos admitindo para apropriação as respectivas áreas indicadas nas Matrículas fornecidas dos imóveis.

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Acesso Frontal / Rod Mal Rondon / Lot Fazenda Vila Real de Itú

Vista Externa – Portaria Principal / Lot Fazenda Vila Real de Itú

Vista Interna – Acesso Interno / Rua das Arapongas / Lotes 01/02/03 e 04

Vista Interna – Lotes 01 / 04 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lotes 01 / 04 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lotes 01 / 04 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lote 01 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lote 01 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lote 02 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lote 03 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lotes 04 – Rua das Arapongas

Vista Interna – Lote 04 – Rua das Arapongas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio/Alto
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Média / Baixa (sujeita a ampla negociação)
VOCAÇÃO:	Lote Residencial

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 2.542; 2.543; 2.544; 2.545 / CRI – Comarca de Itú/SP.
- Informações complementares obtidas em contato local com a portaria do Condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau I e III.
TRATAMENTO DE DADOS:	Cálculo por Estatística Inferencial (Inferência Estatística).

METODOLOGIA:

Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) de acordo com a NBR 14653-2. Definido pelo método onde a composição do valor total do imóvel é apropriada através da comparação direta de dados com características assemelhadas obtidos no mercado local, baseado em processo de estudo inferencial (Inferência Estatística).

Anexo "I" – Memória de Cálculo.

Para estudo, análise e determinação do valor, utilizamos como ferramenta o programa estatístico inferencial "Regre 5".

Estudo de Mercado:

A coleta de dados foi realizada em período recente, dentro do contexto regional local, resultando numa amostra com 17 (dezessete) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Foram examinados preliminarmente os seguintes atributos (variáveis dependentes e independentes) que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado e compôr o modelo matemático, para assim obtermos o valor correspondente final:

a) VTOT e/ou VUNIT: Variável dependente correspondendo ao valor total (VTOTAL) e/ou valor unitário (VUNITARIO), dos imóveis ofertados e/ou transacionados no mercado em moeda corrente Real (R$ ou R$/m²), introduzindo quando necessário um fator de oferta (comercialização – deságio para condição à vista) da ordem de 10% (0,90);

b) ATER: Variável independente correspondente à área do terreno (ATER) do imóvel em metros quadrados (m²);

c) TOP: Variável independente correspondente a topografia do lote, indicando plana ou semi-plana (1), ou caso contrário (0);

d) INFRA: Variável independente para atender a infra (INFRA) do lote, contemplando sua localização e seu percentual estimativo para aproveitamento;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

Cálculo do Modelo - Estatístico:

Resultados obtidos através dos modelos estatísticos pela equação exponencial (VTOT e/ou VUNIT), do qual extraímos o valor para o cálculo final a ser atribuído ao imóvel em avaliação.

MODELO ADOTADO – VTOTAL

VTOTAL = exp { 14,8216 + 0,000156 * ATER - 158,14 * 1/APROV }

No presente estudo inferencial, foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2, tendo sido verificada a sua significância e confiabilidade, objetivando aprovação dos modelos obtidos como explicativo e conclusivo para determinação do respectivo valor de mercado.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base as respectivas áreas referêncial dos lotes indicadas de forma individual, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos.
(Vide Anexo "I" – Memória de Cálculo).

Valor Parcial Obtido:

UNIDADE INDIVIDUAL	VALOR UNITÁRIO (R$ /m²)
LOTE 01	206,60
LOTE 02	206,60
LOTE 03	206,60
LOTE 04	206,60

Valor Total Obtido:

LOTES	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R$)
LOTE 01	3020,00	606.000,00
LOTE 02	3040,00	610.000,00
LOTE 03	3000,00	602.000,00
LOTE 04	3040,00	610.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

INTERVALO DE VALOR:

LOTES	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
LOTE 01	628.000,00	583.000,00	3,7 – 3,8
LOTE 02	632.000,00	587.000,00	3,7 – 3,8
LOTE 03	624.000,00	579.000,00	3,7 – 3,8
LOTE 04	632.000,00	587.000,00	3,7 – 3,8

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo 04 (quatro) lotes (terreno), inseridas no Loteamento denominado Fazenda Vila Real de Itú, localizado na Rua das Arapongas, lotes 01; 02; 03 e 04 – Quadra nº 26 – no Município de Itú/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 01 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 606.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E SEIS MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 02 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 610.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 03 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 602.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E DOIS MIL REAIS)

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 04 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ – ITÚ/SP	**R$ 610.000,00 DEZEMBRO/2020**

(SEISCENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR TOTAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO LOTE 01/02/03 E 04 – QUADRA Nº 26 / LOTEAMENTO FAZENDA VILA REAL DE ITÚ –	**R$ 2.428.000,00 DEZEMBRO/2020**

(DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel visa atender as expectativas atuais de mercado, levando-se em consideração as suas características físicas e localização frente ao mercado local, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 11 (onze) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 16 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

MODELO VTOTAL:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20043
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20043.rg5"
Data de criação	02/12/2020
Ultima Atualização	05/12/2020

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 4 - Pesq. de modelo 4
Comentário:
Tabela usada: Tabela 4

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VTOTAL),ATER,1/APROV	0,986995	0,968417	169,64
2	ln(VTOTAL),ln(ATER),1/APROV	0,986969	0,968354	169,30
3	ln(VTOTAL),1/ATER,1/APROV	0,986941	0,968287	168,93
4	ln(VTOTAL),TOP,1/APROV	0,983979	0,961152	137,08
5	VTOTAL,ATER,ln(APROV)	0,980939	0,953851	114,68

Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados	45
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	45

Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	3 até 3
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VTOTAL	Dependente	Automático	-1	1	1
ATER	Variável	Automático	-1	1	1
TOP	Variável	Direto	1	1	1
APROV	Variável	Automático	-1	1	1

Análise de Modelo / Tabela 4 - Regressão 3

Modelo pesquisado

VTOTAL = exp{ 14,8271 + 0,000156 * ATER - 158,14 * 1/APROV }

Tabela usada: Tabela 4 (12 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 0,074238

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

R2: 0,974159
R2 Ajustado: 0,968417
C.V.: 0,005564
Coeficiente de correlação: 0,986995

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em ln(VTOTAL)]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	14,8271	0,330115	44,915	6,721E-012
ATER	B1 =	0,000156	0,000082	1,8913	0,090922
1/APROV	B2 =	-158,14	9,6951	-16,3109	5,438E-008

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	1,8699	2	0,934951	
Resíduos	0,049601	9	0,005511	169,64
TOTAL	**1,9195**	**11**		
Significância do F observado: 7,168E-008				

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VTOTAL)	13,3435	0,417732	12,5776	13,9108	1,3332
ATER	3.207,92	292,57	3.000	3.720	720
1/APROV	0,012543	0,002486	0,01	0,016667	0,006667

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VTOTAL) x ATER	0,458578	1,5481	0,160243
ln(VTOTAL) x 1/APROV	-0,981779	-15,4995	8,485E-008
ATER x 1/APROV	-0,371244	-1,1994	0,261462

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	13,1224	13,0402	0,082183	0,63%	1,107	0,140755	0,07788
3	13,9108	13,8254	0,085394	0,62%	1,1503	0,376503	0,427152
4	13,699	13,7218	-0,022822	0,17%	-0,307417	0,264279	0,01538
5	13,3847	13,4128	-0,028064	0,21%	-0,378022	0,279672	0,025674
6	13,017	13,0449	-0,027852	0,21%	-0,375178	0,134341	0,008411
8	13,7642	13,8254	-0,061209	0,44%	-0,824504	0,376503	0,219464
10	12,5776	12,659	-0,081357	0,64%	-1,0959	0,334329	0,302043
11	12,6916	12,6902	0,001421	0,01%	0,019146	0,369913	0,000114
12	13,3847	13,3261	0,058579	0,44%	0,789069	0,113645	0,030022
13	13,4298	13,3179	0,111958	0,84%	1,5081	0,137578	0,140233
14	13,653	13,7207	-0,067716	0,49%	-0,912152	0,268892	0,139517
15	13,487	13,5375	-0,050516	0,37%	-0,680456	0,203592	0,049541

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

VTOTAL = exp{ 14,8216 + 0,000156 * ATER - 158,14 * 1/APROV }

Tabela usada: Tabela 4 (12 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Lote 01**

Variável	Valor apresentado
ATER	3.020
APROV	80

Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VTOTAL = 606.521,31	584.454,46	629.421,32
Amplitude percentual	-3,64%	3,78%

- **Valor T-Student (80%)=1,3968*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Lote 02**

Variável	Valor apresentado
ATER	3.040
APROV	80

Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VTOTAL = 608.414,56	587.253,55	630.338,08
Amplitude percentual	-3,48%	3,6%

- **Valor T-Student (80%)=1,383*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Lote 03**

Variável	Valor apresentado
ATER	3.000
APROV	80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VTOTAL = 604.633,95	582.040,60	628.104,30
Amplitude percentual	-3,74%	3,88%

- **Valor T-Student (80%)=1,383*

- **Cálculo de Y Entrada Manual – Lote 04**

Variável	Valor apresentado
ATER	3.040
APROV	80

Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VTOTAL = 608.414,56	587.253,55	630.338,08
Amplitude percentual	-3,48%	3,6%

- **Valor T-Student (80%)=1,383*

RESUMO GERAL – VALORES OBTIDOS:

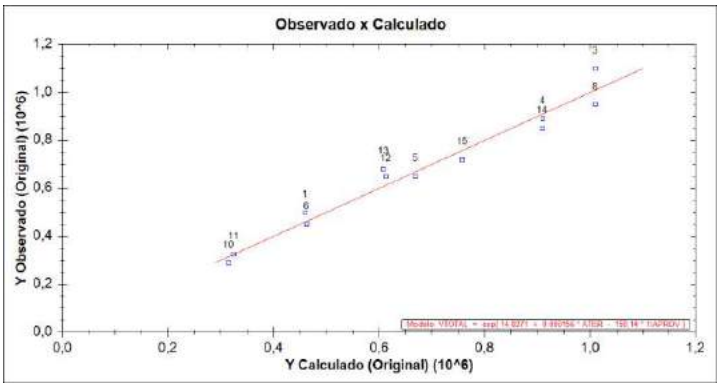
LOTES	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R$)	
01	3020,00	606.000,00	
02	3040,00	608.000,00	
03	3000,00	605.000,00	
04	3040,00	608.000,00	R$ /m²
TOTAL	12.100,00	2.427.000,00	VALOR MÉDIO = 200,60

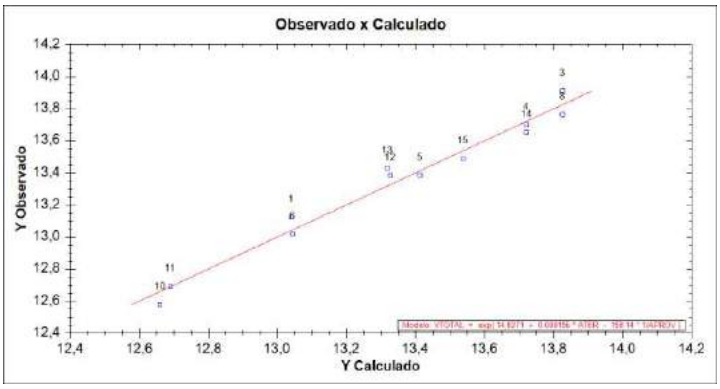
INTERVALO:

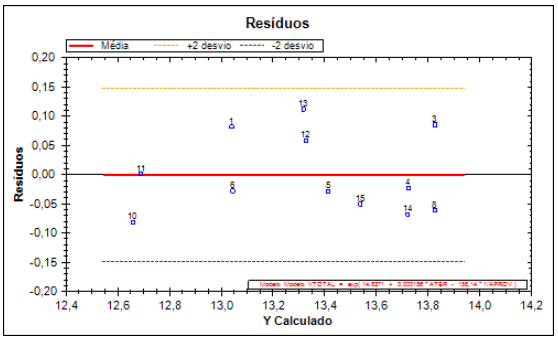
LIM SUP	VALOR MÉDIO = R$ 208,00
LIM INF	VALOR MÉDIO = R$ 193,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

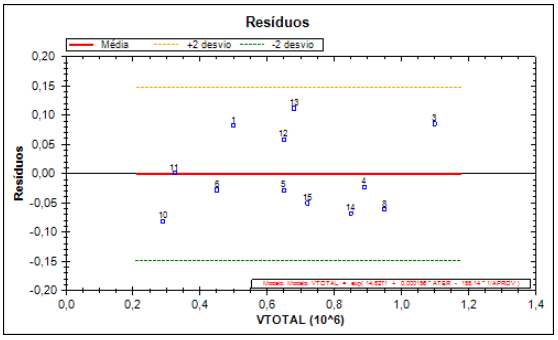
GRÁFICOS:

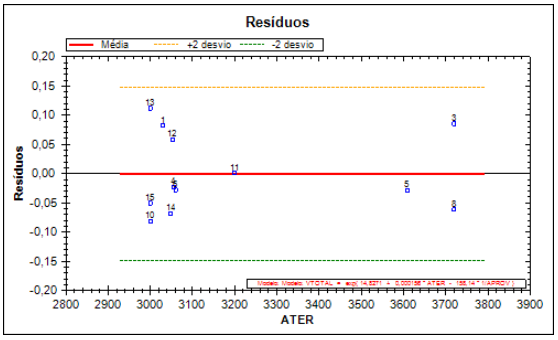


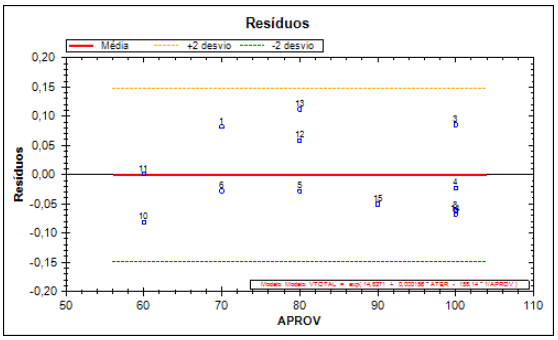


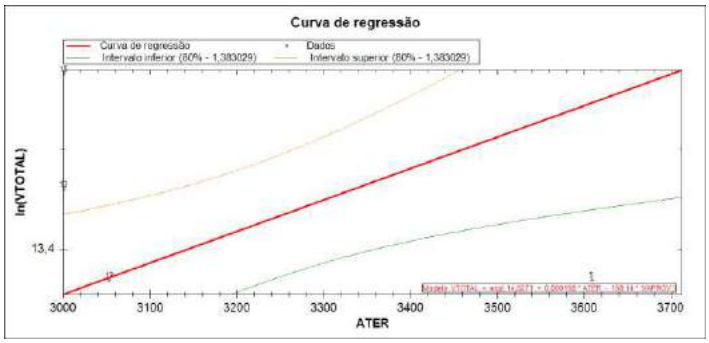


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

QUADRO GERAL – ESTATÍSTICA DESCRITIVA:

REGRE 6 Beta

Projeto	projeto 20043
Arquivo	"C:\Users\user\Documents\Laudos Diversos_Particular\Maksoud Plaza\projeto 20043.rg5"
Data de criação	02/12/2020
Ultima Atualização	19/12/2020

Estatísticas descritivas

- **Tabela 4 (12 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VTOTAL	671.250	665.000	650.000	290.000	1,100E+006	250.128,38	5,184E+011
ATER	3.207,92	3.054	3.000	3.000	3.720	292,57	9,000E+006
TOP	0,50	0,50	0	0	1	0,522233	0
APROV	82,50	80	100	60	100	15,4479	8.100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

ELE	RUA / AV	CÓDIGO	VTOTAL	VUNITARIO	ATER	TOP	APROV	FONTE	FONE
1	Fazenda Vila Real de Itú	TE0445	500000,00	165,02	3030,00	0	70	Sempar	3429-1201
2	Fazenda Vila Real de Itú	TE0448	650000,00	203,13	3200,00	0	90	Sempar	3429-1201
3	Fazenda Vila Real de Itú	TE0371	1100000,00	295,70	3720,00	0	100	Sempar	3429-1201
4	Fazenda Vila Real de Itú	R dos Tucanos - LC224	890000,00	291,33	3055,00	1	100	C Barão	94114-5851
5	Fazenda Vila Real de Itú	R dos Juritis - TE0942	650000,00	180,11	3609,00	1	80	S Imóvel	4024-6620
6	Fazenda Vila Real de Itú	R das Gaivotas - TE0639	450000,00	147,06	3060,00	1	70	S Imóvel	4024-6620
7	Fazenda Vila Real de Itú	R Curiatás - TE0932	1250000,00	381,10	3280,00	1	100	R Marchi	99757-3885
8	Fazenda Vila Real de Itú	R Pintassilgos - TE0881	950000,00	255,38	3720,00	1	100	S Imóvel	4024-6620
9	Fazenda Vila Real de Itú	TE0431	500000,00	152,44	3280,00	0	80	Sempar	2429-1201
10	Fazenda Vila Real de Itú	R das Viuvinhas - TE005	290000,00	96,67	3000,00	0	60	Dhomus	99442-6788
11	Fazenda Vila Real de Itú	TE0437	325000,00	101,56	3200,00	0	60	Sempar	2429-1201
12	Fazenda Vila Real de Itú	R dos Juritis - TE0943	650000,00	212,91	3053,00	1	80	S Imóvel	4024-6620
13	Fazenda Vila Real de Itú	R Parisiense - TE0439	680000,00	226,67	3000,00	0	80	S Imóvel	4024-6620
14	Fazenda Vila Real de Itú	TE0367	850000,00	278,87	3048,00	1	100	Sempar	3429-1201
15	Fazenda Vila Real de Itú	TE0028	720000,00	240,00	3000,00	0	90	Anselmo	4023-2322
16	Fazenda Vila Real de Itú	TE1408	1500000,00	495,05	3030,00	1	100	W Dias	99952-6575
17	Fazenda Vila Real de Itú	TE1129	900000,00	280,90	3204,00	1	90	C Franco	98639-9950

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS / ATRIBUTOS

BASE: 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

CLASSIFICAÇÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO, QUANTO AOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TENDO COMO BASE O ESTUDO ELABORADO DE MERCADO.

Quadro Geral – Grau de Fundamentação

Item	*Descrição*	*Enquadramento*	*Pontuação*
1	*Caracterização Imóvel*	*Grau III*	*3*
2	*Dados de Mercado Utilizados*	*Grau II*	*2*
3	*Identificação Dados de Mercado*	*Grau II*	*2*
4	*Extrapolação*	*Grau II*	*2*
5	*Nível Significância*	*Grau II*	*2*
6	*Nível Significância Máximo*	*Grau I*	*1*
	Grau de Fundamentação	*Grau I*	*12*

Quadro Geral – Grau de Precisão

Item	*Descrição*	*Intervalo*	*Enquadramento*
1	*Amplitude Intervalo Confiança (80%)*	*< 30%*	*Grau III*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

SISTENGE

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

SISTENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL TERRENO – FAZENDA VILA REAL DE ITÚ

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 2.542 | ficha 01 | Itu, 22 de Novembro de 1976

Um terreno situado à rua 25, esquina com a rua 29, consistente no lote sob nº 01 da quadra nº 26, do loteamento denominado "Fazenda Vila Real de Itu", no Bairro do Itaim, também conhecido por Bairro do Barreto, neste municipio, que assim se descreve e confronta: mede 75,00m de frente para a rua 25; - 14,50m em curva, na confluência das referidas ruas 25 e 29; - 62,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote nº 02; 6,00m:da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a rua 29 e 94,00m nos fundos, confrontando com o Sistema de Recreio encerrando a área de 3.020,00m2.-

PROPRIETÁRIA: SELECTA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC/MF nº 44.143.386/0001), com sede à Rua Estados Unidos nº 662, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M. 1.762 deste em 25-08-1976 e Convenção de Condominio registrada sob nº 264, no Livro 3-Registro-Auxiliar, em 25-08-1976.-

CONTRIBUINTE: 12.0028.00.0001.000

O OFICIAL, (JAIME LIMA).-

R.01/M. 2.542 Em 22 de Novembro de 1976.-
Por escritura de 26 de fevereiro de 1976, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 1762, fls.109, a proprietária, já qualificada, deu em Hipotéca (Em primeira, única e especial) o imóvel objeto desta matrícula e outros, ao BANCO DA BAHIA INVESTIMENTOS S/A (CGC. 15.144.366), com sede em Salvador/BA e estabelecido à Rua São Bento nº 506, em São Paulo/SP, para garantir a divida no valor de Cr$ 3.462.750,00, ou seja, US$ 450,000.00, convertido à taxa de compra vigente em - 26/03/1975, de Cr$ 7,695, por dolar americano, cujo total será pago mediante 05 pagamentos parciais que realizará em, respectivamente, 20-02-1976; 20-08-1976; 20-02-1977; 20-08-1977 e 20-02-1978, nos valores de US$ 50,000.00, o primeiro e US$ .. 100,000.00, cada um dos quatros restantes, com os juros e comissões estabelecidos na escritura.-

O Oficial, (Jaime Lima).-

Av.02/M. 2.542 Em 15 de maio de 1978.-
Fica cancelada a hipotéca registrada sob nº 01, supra relatada, em virtude de autorização dada pelo credor a devedora, - nos termos do Instrumento Particular de 22 de março de 1978.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 2.543 | ficha 01 | Itu, 22 de Novembro de 1976

Um terreno situado à rua 25, consistente no lote sob nº 02 da quadra nº 26, do loteamento denominado "Fazenda Vila Real de' Itu", no Bairro do Itaim, também conhecido por Bairro do Barreto, neste municipio, que assim se descreve e confronta:mede 44,00m de frente para a rua 25; 76,00m da frente aos fundos,/ pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote nº 03; 62,00m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 01 e 44,00m, mais, 4,00m nos fundos, confrontando com o Sistema de Recreio, encerrando a area de 3.040,00m2.-

PROPRIETÁRIA: SELECTA - COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC/MF nº 44.143.386/0001), com sede à Rua Estados Unidos nº 662, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M. 1.762 deste em 25-08-1976 e Convenção de Condominio registrada sob nº 264 no Livro 3-Registro Auxiliar, em 25-08-1976.-

CONTRIBUINTE: 12.0028.00.0002.000

O OFICIAL, (JAIME LIMA).-

R.01/M. 2.543 Em 22 de novembro de 1976.-
Por escritura de 26 de fevereiro de 1976, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 1762, fls. 109, a proprietária, já qualificada, deu em Hipotéca (Em primeira, única e especial) o imóvel objeto desta matrícula e outros, ao - BANCO DA BAHIA INVESTIMENTOS S/A (CGC. 15.144.366), com sede em Salvador/BA e estabelecido à Rua São Bento nº 506, em São Paulo-SP, para garantir a divida no valor de Cr$ 3.462.750,00,' ou seja, US$ 450,000.00, convertido à taxa de compra vigente' em 26-03-1975, de Cr$ 7,695 por dolar americano, cujo total será pago mediante 05 pagamentos parciais que realizará em, respectivamente, 20-02-1976; 20-08-1976; 20-02-1977 e 20-02-1978 nos valores de US$ 50,000.00, o primeiro e US$ 100,000.00, cada um dos quatro restantes, com os juros e comissões estabelecidos na escritura.-

O Oficial, (Jaime Lima).-

Av.02/M. 2.543 Em 15 de maio de 1978.-
Fica cancelada a hipotéca registrada sob nº 01, supra relatada, em virtude de autorização dada pelo credor a devedora, nos termos do Instrumento Particular de 22 de março de 1978, que fica arquivado neste Registro.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 2.544 ficha 01

Itu, 22 de novembro de 1976

Um terreno situado à rua 25, consistente no lote sob nº 03 da quadra nº 26, do loteamento denominado "Fazenda Vila Real de Itu", no Bairro do Vereção,digo, no Bairro do Itaim, também - conhecido por Bairro do Barreto, neste municipio, que assim - se descreve e confronta: mede 40,00m de frente para a rua 25; 78,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote nº 04; 76,00m;- da frente aos fundos, pelo lado esquerdo confrontando com o - lote nº 02, e 41,00m nos fundos, confrontando com o Sistema - de Recreio, encerrando a área de 3.000,00m2.-

PROPRIETÁRIA: SELECTA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC/MF nº .. 44.143.386/0001), com sede à Rua Estados Unidos nº 662, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M. 1.762 deste em 25-08-1976 e Convenção de Condominio Registrada sob nº 264 no Livro 3-Registro Auxiliar, em 25-08-1976.-

CONTRIBUINTE: 12.0028.00.0003.000

O OFICIAL, (JAIME LIMA).-

R.01/M. 2.544 Em 22 de novembro de 1976.-
Por escritura de 26 de fevereiro de 1976, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 1762, fls. 109, a pro-' prietaria, já qualificada, deu em Hipoteca (Em primeira, unica e especial) o imóvel objeto desta matrícula e outros, ao BANCO DA BAHIA INVESTIMENTOS S/A (CGC. 15.144.366), com sede' em Salvador/BA e estabelecido à Rua São Bento nº 506, em São Paulo-SP, para garantir a divida no valor de Ø 3.462.750,00,' ou seja, US$ 450,000.00, convertido à taxa de compra vigente' em 26/03/1975, de Ø 7,695, por dolar americano, cujo total se rá pago mediante 05 pagamentos parciais que realizará em, respectivamente: 20-02-1976; 20-08-1976; 20-02-1977 e 20-02-1978 nos valores de US$ 50,000.00 o primeiro e US$ 100,000.00 cada um dos quatro restantes, com os juros e comissões estabelecidos na escritura.-

O Oficial, (Jaime Lima).-

Av.02/M. 2.544 Em 15 de maio de 1978.-
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 01, supra relatada, em virtude de autorização dada pelo credor a devedora nos termos do Instrumento Particular de 22 de março de 1978, que fica arquivado neste Registro.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula 2.545 ficha 01

Itu, 22 de Novembro de 1976

Um terreno situado à rua 25, consistente no lote sob nº 04 da quadra nº 26, do loteamento denominado "Fazenda Vila Real de Itu", no Bairro do Itaim, Também conhecido por Bairro do Barreto, neste municipio, que assim se descreve e confronta: mede 32,00m de frente para a rua 25; 84,00m da frente aos fundos pelo lado direito de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote nº 05; 78,00m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 03 e 43,00m nos fun-/ dos, confrontando com o Sistema de Recreio, encerrando a área de 3.040,00m2.-

PROPRIETÁRIA: SELECTA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A (CGC/MF nº .. 44.143.386/0001), com sede à Rua Estados Unidos nº 662, em São Paulo-SP.-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M. 1.762 deste em 25-08-1976 e Convenção de Condominio registrada sob nº 264 no Livro 3-Registro Auxiliar, em 25-08-1976.-

CONTRIBUINTE: 12.0028.00.0004.000

O OFICIAL, (JAIME LIMA).-

R.01/M. 2.545 Em 22 de novembro de 1976.-
Por escritura de 26 de fevereiro de 1976, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 1762, fls.109, a pro-/- prietária, já qualificada, deu em Hipotéca (Em primeira, única e especial) o imóvel objeto desta matrícula e outros, ao BANCO DA BAHIA INVESTIMENTOS S/A (CGC. 15.144.366), com sede' em Salvador/BA e estabelecido à Rua São Bento nº 506, em São Paulo-SP, para garantir a divida no valor de Ø 3.462.750,00,' ou sejam, US$ 450,000.00, convertido à taxa de compra vigente em 26-03-1975, de Ø 7,695, por dolar americano, cujo total se rá pago mediante 05 pagamentos parciais que realizará, em respectivamente, 20-02-1976; 20-08-1976; 20-02-1977; 20-08-1977; 20-02-1978,nos valores de US$ 50,000.00 o primeiro e US$..... 100,000.00 cada um dos quatros restantes, com os juros e co-' missões estabelecidos na escritura.-

O Oficial, (Jaime Lima).-

Av.02/M. 2.545 Em 15 de maio de 1978.-
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 01, supra relatada, em virtude de autorização dada pelo credor a devedora nos termos do Instrumento Particular de 22 de marçode 1978, que - fica arquivado neste Registro.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495795.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

IMÓVEL TIPO TERRENO
CAMINHO DA OLARIA / PAIOL VELHO

ZONA RURAL MUNICÍPIO DE EMBU-GUAÇU/SP

SISTENGE ENGª CONSULTIVA

- Avaliações Imobiliárias
- Avaliações Judiciais
- Perícias

DATA BASE: NOVEMBRO/2020

RUA DOS BURITIS, 128 – CONJUNTO 405 – BLOCO B - JABAQUARA/SP - CEP 04321-000
TEL/FAX: (11) 5011-7715

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

REF: 20044

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

IDENTIFICAÇÃO:	Terreno Rural – Caminho da Olaria / Paiol Velho – Embú-Guaçu/SP.
REFERÊNCIA DOCUMENTAL:	Matrícula nº 53.711 – Comarca de Itapecerica da Serra/SP.
FINALIDADE:	Valor de Mercado (Patrimonial).
SOLICITANTE:	Hidroservice Engenharia Ltda.
DATA BASE:	Novembro/2020.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho técnico tem por objetivo determinar o valor aproximado de mercado para venda (Patrimonial) de um terreno tipo gleba rural, localizada no Município de Embú-Guaçu/SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO:	Caminho da Olaria – Estrada Municipal de ligação Cipó.
COMPLEMENTO:	Paiol Velho.
MUNICÍPIO:	Embú-Guaçu – SP.
IDENTIFICAÇÃO:	Terreno – Gleba Rural.
TIPO:	Terreno.
SITUAÇÃO:	Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

CONCLUSÕES:

METODOLOGIA: O imóvel foi submetido ao Método Direto - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), tendo como base de análise e estudo, elementos comparativos extraídos do mercado imobiliário regional.

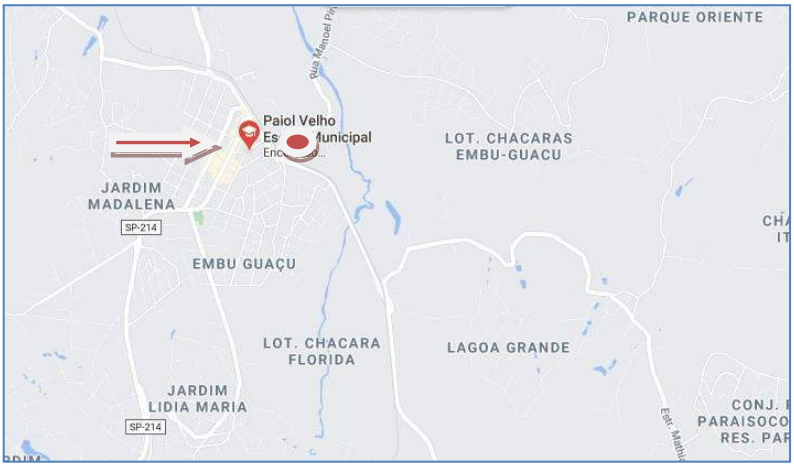
VALOR FINAL:

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO TERRENO / PAIOL VELHO – EMBÚ-GUAÇU/SP	**R$ 212.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E DOZE MIL REAIS)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.



Croquis de Localização:

Paiol Velho – Embu-Guaçu/SP

Croquis de Localização:

Estrada do Cipó / Acesso e Localização – Estrada da Olaria/Embu-Guaçu/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

REGIÃO:	Rural (Expansão Urbana – Bairro)
TIPOLOGIA:	Residencial – Chácaras/Sítios
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	Parciais
TRANSPORTES:	Parcial
PAVIMENTAÇÃO:	Parcial
POSTEAMENTO:	Concreto
TOPOGRAFIA:	Aclive/Declive (Acentuado)
ACESSIBILIDADE:	Regular
REFERÊNCIA:	Estrada do Cipó – Paiol Velho

2.2 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO:	Terreno
LOCALIZAÇÃO:	Estrada Municipal de ligação Cipó – Caminho da Olaria
COMPLEMENTO:	Zona Rural (Fazenda Paiol Velho)
BAIRRO:	Paiol Velho
MUNICÍPIO:	Embú-Guaçu/SP
CADASTRO INCRA:	638.102.008.656-0
TIPO:	Terreno
OCUPAÇÃO:	Não Identificado
INSERÇÃO:	Zona Rural (expansão urbana)
ACESSIBILIDADE REGIONAL:	Regular
RESTRIÇÕES:	Preservação ambiental / Proteção de Mananciais (APP)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel em questão corresponde a uma área de terreno (gleba) com área de 73.000,00 m², ainda cadastrada como uma área rural, localizado na região que abrange o bairro denominado de Paiol Velho, indicado de forma documental como: "Um terreno situado em zona rural, parte integrante da fazenda Paiol Velho, também conhecida por M" Boy Guaçu, distrito e Município de Embu-Guaçu e demais descrições".

Trata-se de região ainda em consolidação urbana, onde predominam imóveis voltados para chácaras e áreas rurais, com pequenos polos com perfil comercial junto as principais vias de circulação, caracterizada por uma região de preservação ambiental e proteção aos mananciais (APP) dos municípios que integram a grande São Paulo.
O imóvel encontra-se inserido em Área denominada ZEPAM – Zona Especial Proteção Ambiental, destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que tem como principais atributos remanescentes da Mata Atlântica, vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, parques urbanos e naturais planejados, nascentes e proximidades de represas e produção de água e regulação microclimática.

O local é parcialmente carente de serviços comunitários, bem como, desprovido de trechos com pavimentação, urbanização, rede e coleta de serviços públicos básicos e essenciais.
Cabe ressaltar que não conseguimos identificar as suas reais características, pressupondo estar inserido nas proximidades da região vistoriada. Desta forma, torna-se necessário providenciar um levantamento topográfico visando identificar a sua correta localização, perfil interno e seus respectivos limites e dimensões.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que o mesmo apresenta condições de baixa liquidez, em específico voltado apenas para compensação ambiental. Concluímos que o mercado local apresenta um desempenho recessivo, exigindo ampla negociação.

QUADRO GERAL – IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

ÁREA TERRENO

MATRÍCULA	*ÁREA (m²)*
53.711	*73.000,00*

OBS: Estamos admitindo para apropriação a respectiva área indicada na matrícula fornecida do imóvel.

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

2.3 FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Externa – Acesso inicial – estrada do paiol

Vista Externa – acesso principal – estrada do paiol

Vista Externa – Acesso Interno / bifurcação / acesso paiol

Vista Interna – acesso local / avaliando

Vista Interna – acesso local / avaliando

Vista Interna – acesso local / avaliando

Vista Interna – perfil local / avaliando

Vista Interna – perfil local / avaliando

Vista Interna – perfil local / avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

3. CONSIDERAÇÕES

DATA DA VISTORIA: Novembro/2020

PRESSUPOSTOS:

Não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, lítigios ou alienações contra o imóvel avaliando.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor comercial, pressupondo que as medidas do terreno, bem como, das benfeitorias, sejam as vigentes ou outras não identificadas e que as devidas áreas se encontram devidamente identificadas e registradas em cartório.

Estamos admitindo o imóvel em situação paradigma dentro do contexto urbano regional, pois não possível a sua real identificação local, pressupondo que o imóvel não se encontre invadido ou mesmo ocupado por razões diversas. Da mesma forma admitimos como livre estivesse para sua comercialização no mercado convencional regional, assim como descartado qualquer estudo de passivo ambiental, diante de possibilidade de qualquer contaminação existente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício de suas funções.

Esta avaliação foi feita admitindo valor final bruto, expressos em moeda corrente Real (R$) e para a data de sua emissão.

SÍNTESE DO MERCADO:

Nº DE OFERTAS:	Médio
DESEMPENHO:	Especulativo
NÍVEL DE DEMANDA:	Médio
LIQUIDEZ:	Baixa
VOCAÇÃO:	Área de Compensação Ambiental

DOCUMENTAÇÃO DE APOIO:

- Cópia da Matrícula nº 53.711 / CRI – Comarca de Itapecerica da Serra/SP.
- Informações complementares obtidas em vistoria local com o Sr Salvio José Luiz (Maksoud Plaza).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

METODOLOGIA:	MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).
NÍVEL:	Grau de Fundamentação e Precisão – Grau I.
TRATAMENTO DE DADOS:	Descritivo / Tratamento por Fatores.

METODOLOGIA:
Mediante a particularidade do avaliando frente ao mercado local, optamos por enquadrar nosso estudo através do método direto, empregando o método comparativo direto de dados de mercado, através da comparação direta com imóveis de características assemelhadas obtidos no mercado local, empregando o tratamento por fatores através das relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos comparativos amostrais e os seus respectivos preços.

Estudo de Mercado:
A coleta de dados foi realizada em período recente, dentro do contexto regional, resultando numa amostra com 10 (dez) elementos comparativos, dados amostral estes que serviram de suporte técnico para serem utilizados no presente estudo, descritos e caracterizados no Anexo "I" – Memória de Cálculo – Planilha dos Elementos Comparativos.

Para determinação dos valores unitários adotamos as seguintes condições:

Valor – valor total e/ou unitário ofertados em moeda corrente real (R$), introduzindo quando necessário um fator de oferta (deságio) de 15% (0,85) para pagamento a vista.

Área de terreno: área de terreno expressa em metros quadrados (m²)

Local – fator de localização no contexto urbano regional, visando atender acesso e infraestrutura existente.

Topografia – fator mediante perfil topográfico do imóvel, contemplando a condição da área diante da sua topografia, ou seja, aclive e/ou declive leve, médio ou acentuado ou plano.

Porte – fator dimensão da área em função do seu porte diante do avaliando.

4. CÁLCULO - VALORES FINAIS

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA VENDA:

De acordo com os resultados, extraímos o valor central, tendo como base a área referêncial do imóvel, buscando assim identificar o valor mais provável de mercado para venda, cujos resultados apresentamos adiante, expresso em moeda corrente Real (R$), pois os dados foram assim obtidos. (Vide Anexo "I" – Memória de Cálculo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

Valor Parcial Obtido:

IMÓVEL	VALOR UNITÁRIO (R$/ m²)
TERRENO	2,91

Valor Total Obtido:

IMÓVEL	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL (R$)
TERRENO	73.000,00	212.000,00

INTERVALO DE VALOR:

IMÓVEL	VALOR SUPERIOR (R$)	VALOR INFERIOR (R$)	INTERVALO (%)
TERRENO	244.000,00	180.000,00	15,0

5. VALOR FINAL

No presente trabalho técnico, concluímos que o valor de mercado para venda do imóvel tipo terreno – Embú-Guaçu, localizado na região de Paiol Velho – no Município de Embú-Guaçu/SP, importa em,

VALOR FINAL DE VENDA - PATRIMONIAL:

VALOR DE MERCADO PATRIMONIAL DO IMÓVEL TIPO TERRENO / PAIOL VELHO – EMBÚ-GUAÇU/SP	**R$ 212.000,00** **DEZEMBRO/2020**

(DUZENTOS E DOZE MIL REAIS)

6. CONCLUSÕES

O valor atribuído ao imóvel elaborado de forma paradigma visa atender as expectativas atuais de mercado, em específico para áreas voltadas para compensação ambiental, considerando o avaliando como livre e desimpedido para sua comercialização no mercado convencional.

Nota: Para efeito de apropriação, os respectivos cálculos e valores obtidos, foram devidamente arredondados de acordo com as normas previstas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo técnico, que se compõem de 10 (dez) folhas digitadas e impressas somente no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integra a este laudo, 02 (dois) anexos que complementam o trabalho técnico realizado.

***(*)** Segue os respectivos Anexos correspondentes a Memória de Cálculo e Documentação Técnica de Apoio.*

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.

SISTENGE
ENGENHARIA CONSULTIVA
Cópia Digitalizada

Paulo Sergio de Carvalho
Responsável Técnico
CREA 060079836/D-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

SISTENGE

ANEXO I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

(MCDDM - VALOR DE VENDA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

SISTENGE

PLANILHA DE ELEMENTOS, TRATAMENTO, HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO:

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

CARACTERÍSTICAS			CONTATO		NEGÓCIO	ÁREAS	VALOR		
ID	Endereço	Complemento	Fonte	Telefone	Oferta / Transação	Área de Terreno (m²)	Valor Total (R$)	Valor Total (R$) - 15% oferta	Valor Unitário (R$/m²)
1	BENEDITO JANDIRA SOARES	CIPÓ	PROHABITAR	5669-7944	Oferta	144.000,00	432.000,00	367.200,00	2,55
2	ESTRADA ANTONIO GERASSI	CIPÓ	CASA OUAP	97964-4969	Oferta	32.000,00	300.000,00	255.000,00	7,97
3	SERVIDÃO ESTRADA CIPÓ	CIPÓ	COMPRE JÁ	94701-4970	Oferta	242.000,00	350.000,00	297.500,00	1,23
4	ESTANCIA BELVEDERE	JUQUITIBA	C LIRA	3895-6612	Oferta	10.700,00	135.000,00	114.750,00	10,72
5	CONGONHAL - COD ar0502	CONGONHAL	G TELMA	4667-3144	Oferta	314.600,00	990.000,00	841.500,00	2,67
6	ESTRADA SANTA RITA	PAIOL VELHO	JC IMOVEIS	94730-1702	Oferta	119.000,00	740.000,00	629.000,00	5,29
7	CIPÓ - COD 6420	CIPÓ	BRASISUL	5524-4157	Oferta	152.650,00	1.830.000,00	1.555.500,00	10,19
8	CONGONHAL - COD 19371-1375447	CONGONHAL	R FREIRE	5842-0862	Oferta	20.000,00	440.000,00	374.000,00	18,70
9	ESTRADA ENG MARSILAC	EMBURÁ	PROHABITAR	5669-7944	Oferta	30.000,00	900.000,00	765.000,00	25,50
10	POUSADA DA SERRA	LAGOA	JANIO IMOVEIS	3227-5555	Oferta	19.096,00	296.000,00	251.600,00	13,18

CÁLCULO - TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO												
Aplicar	Local	Top	%Ocup	Frente	Fator Local	Fator Top	Fator %Ocup	Fator Frente	Fator Tamanho	FATOR TOTAL	VALOR HOMOG	VALOR SANEADO
Avaliando	5	0,7	1,0	1,0	5,0	0,7	1,00	1,00	73.000,00			
s	5	0,7	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	2,78	2,78
s	8	0,8	1,0	1,0	0,63	0,88	1,00	1,00	0,90	0,40	3,20	3,20
s	5	0,7	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,16	1,43	ø
s	8	0,9	1,0	1,0	0,63	0,78	1,00	1,00	0,79	0,19	2,03	ø
s	5	0,7	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	3,21	3,21
s	8	0,9	1,0	1,0	0,63	0,78	1,00	1,00	1,06	0,47	2,46	2,46
s	8	0,8	1,0	1,0	0,63	0,88	1,00	1,00	1,10	0,60	6,08	ø
s	9	0,9	1,0	1,0	0,56	0,78	1,00	1,00	0,85	0,18	3,44	3,44
s	10	0,9	1,0	1,0	0,50	0,78	1,00	1,00	0,89	0,17	4,40	ø
s	9	0,9	1,0	1,0	0,56	0,78	1,00	1,00	0,85	0,18	2,36	2,36

Média	5,83	7,94	9,80	8,97	3,14	2,91
DesvPad	3,67	5,86	7,74	6,60	1,32	0,44
CV	**62,91%**	**73,77%**	**78,94%**	**73,63%**	**42,07%**	**15,22%**

Fundamentação:	I	**Média Aritmética**		**3,14**
Precisão:	I	**Desv. Mínimo**	**-30%**	**2,20**
VALOR TOTAL		**Desv. Máximo**	**30%**	**4,08**
Médio	**212.300,00**	**Média Saneada**		**2,91**
Mínimo	**180.500,00**	**Int. Confiab. Mínima**	**-15%**	**2,47**
Máximo	**244.200,00**	**Int. Confiab. Máxima**	**15%**	**3,34**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

SISTENGE

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
Solicitante	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA		
Proprietário	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA		
Objetivo	Valor de Mercado de Venda		
Identificação	Área Rural Embu-Guaçu		
Tipologia	Área de Terreno		
Endereço	Paiol Velho		
Bairro	Paiol Velho		
Cidade	Embu-Guaçu	UF	SP

DATA DA VISTORIA	24/11/2020	DATA BASE	DEZEMBRO/2020

Áreas	IPTU	Matricula	Informações Cliente	Planta Cadastral	Adotada em Cálculo
Terreno	n/i	73.000,00m²	73.000,00m²	0,00m²	**73.000,00m²**

RESULTADOS FINAIS	COMPARATIVO	VENDA	TERRENO
VALOR DE TERRENO			
Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	2,47	2,91	3,34

Área Paradigma	73.000,00m²	Médio

V = Vu x A	onde		
Vu = Valor de Venda Unitário adotado		**R$ 2,91**	**R$ 2,91**
A = Área de Terreno		73.000,00m²	73.000,00m²
V = Valor de Venda Total		R$ 212.308,61	R$ 212.308,61
VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO		**R$ 212.300,00**	**R$ 212.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DE APOIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

SISTENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL TERRENO – GLEBA RURAL EMBÚ-GUAÇU

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 53.711 Ficha 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itapecerica da Serra, 28 de janeiro de 1986

IMOVEL: Um terreno situado em zona rural, parte da Fazenda Paiol Velho, também conhecida por N' Boy Guaçu, Distrito e Município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapecerica da Serra, que assim se descreve: tem início em um marco cravado junto as divisas de Frederico Brotto, sucessor de Rubens de Campos e sua mulher, e Giancarlo Nardi, sucessor de Rubens de Campos e sua mulher; daí segue em linha reta numa distância de 605,00 metros confrontando com propriedade de Giancarlo Nardo, sucessor de Rubens de Campos; daí deflete à esquerda, na distancia de 120,00 metros, confrontando com propriedade de Giancarlo Nardi e outros, sucessores de Rubens de Campos; daí deflete à esquerda na distancia de 200,00 metros, confrontando com propriedade da Firma Hacks Produtos Quimicos e Farmaceuticos Ltda., sucessores de Rubens de Campos; daí deflete à direita na distância de 120,00 metros, confrontando com a Firma Hacks Produtos Quimicos e Farmaceuticos Ltda., sucessores de Rubens de Campos; daí deflete à esquerda na distância de 200,00 metros, confrontando com Rubens de Campos e sua mulher; daí deflete à esquerda na distancia de 240,00 metros confrontando com a Firma, Campinas Palace Hotel S/A, e Frederico Brotto, sucessores de Rubens de Campos e sua mulher, até o marco onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 73.000,00 metros quadrados; e está localizado a mais ou menos 2.310,00 metros do KM 8,5 da Estrada Municipal que liga ao Cipo do Km 41,5 da Estrada Engenheiro Marcilac, adentrando pelo Caminho da Clara.-CADASTRO Nº 638.102.008.656-0.- área total 226,4ha.e fração mín.parcelamento 2,0ha.
PROPRIETARIOS: RUBENS DE CAMPOS, topógrafo, RG 5.954.226-SP, e sua mulher MARIA DE LOURDES CAMPOS, do lar, filha de Ercilio Upert e Cecilia Scher Upert, brasileiros, casa

(vide verso)

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição desta Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 28/11/2016, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição desta registro de Imóveis de 27/12/1964 a 28/11/2016, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1ª, 2ª, 4ª, 10ª e 11ª Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

12074-1-AA 295570

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495797.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO URBANO

Rua Manoel Bento da Cruz, Rua Antônio Alves,

Rua Capitão João Antônio e Rua Araújo Leite

Setor 01, Quadra 104, Lote 1

Vila Santa Tereza - Bauru (SP)

ARRABAL ENGENHARIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

1. IMÓVEL:

Terreno urbano

Endereço:
Rua Araújo Leite, quarteirão 18, lado par, Rua Antônio Alves, quarteirão 17, lado ímpar, Rua Capitão João Antônio, quarteirão 2, lado par Rua Manoel Bento da Cruz, quarteirão 9, lado ímpar

Setor 01, Quadra 104, Lote 1

Vila Santa Tereza, Bauru - SP

Matrícula sob nº 53.357 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru SP:

Área total do terreno: 7.744,00 m²

2. OBJETIVO:

Valor de mercado.

3. PROPRIETÁRIO:

HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A e
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Cópia da matrícula do imóvel sob nº 53.347 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru emitida em 01/07/2019.
- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada nos meses de outubro e novembro de 2020;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de precisão; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

O resultado apresentado neste laudo refere-se exclusivamente a área aqui descrita. Não serve de referência para valoração de outras áreas. É um trabalho onde foram considerados as particularidades específicas do imóvel avaliando.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região central da cidade onde predominam imóveis comerciais de padrão médio. Além do comércio local, a presença do hospital Beneficência nas proximidades influenciou uma maior concentração de farmácias, laboratórios e atividades voltadas para a área da saúde.

O local é servido por todas as benfeitorias urbanas disponíveis no município, tais como rede de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, energia elétrica, telefonia e pavimentação asfáltica com guias e sarjetas.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno urbano quadrilátero, medindo 88,00 m em cada segmento, totalizando 7.744,00 m² de área superficial. Ocupa a totalidade de um quarteirão.

Tem o perímetro totalmente fechado em parte com muro de placa de concreto e parte com painéis metálicos.

Os planos para o imóvel era a construção do condomínio denominado Bauru Centro que seria divido em quatro grandes unidades autônomas: shopping, hotel, apart-hotel, escritórios e/ou consultórios.

Com projeto averbado em matrícula, as obras encontram-se paralisadas a mais de 30 anos e em bom estado de conservação.

Foram executadas as estruturas do 1º ao 4º subsolo além do 1º pavimento e dos mezaninos deste pavimento.

O empreendimento depois de concluído estaria dividido da seguinte forma:

	CONDOMÍNIO BAURUCENTRO DIVIDO EM QUATRO GRANDES UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS	PROPRIETÁRIO	Area Privativa	Área comum	Área total	Fração ideal
1	UNIDADE SHOPPING	HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A	35.366,16	875,07	36.241,23	38,1709%
2	UNIDADE HOTEL	HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A	17.739,10	5110,87	22.849,97	34,2850%
3	UNIDADE TORRE (APART HOTEL)	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.	4.665,92	2551,96	7.217,88	13,1031%
4	UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO (ESCRITÓRIOS E/OU CONSULTÓRIOS)	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.	7.047,25	2657,53	9.704,78	14,4410%
			64.818,43	11.195,43	76.013,86	100,000%

Informações averbadas na matrícula do imóvel.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Baixa liquidez.

O desempenho do mercado para alienação de terreno urbano do porte do avaliando com obras parcialmente concluídas tem se mostrado baixo, sendo demorada sua absorção pelo mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS:

Método Evolutivo segundo a NBR 14.653, partes 1 e 2.

Devido as características do imóvel, onde parte das benfeitorias foram executadas, adotamos o Método Evolutivo.

Este método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, considerando-se o fator de comercialização.

Os componentes são o valor de mercado do terreno e o custo das benfeitorias existentes. O fator de comercialização é a razão do valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que a unidade.

Para este método é utilizada a fórmula: **VI = (VT + CB) x FC**, onde,

VI = Valor do imóvel,
VT = Valor do terreno,
CB = Custo de reedição das benfeitorias
FC = Fator de comercialização

Para o valor do terreno foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com aplicação da inferência estatística. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de uma amostra representativa de dados do mercado de imóveis.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método da quantificação de custo.

O fator de comercialização foi arbitrado tendo como referência a conjuntura do mercado imobiliário local.

Valor do terreno (VT):

Tratamento dos dados: estatística inferencial.

Aplicativo de Sistema de Regressão utilizado: SISDEA

Com o tratamento dos dados obtivemos o seguinte modelo matemático:

Valor unitário = -158,3889265 -1,255679264 * Área do terreno½ +38,86372924 * Local½

Onde,

Valor unitário: Variável quantitativa dependente. Corresponde ao valor unitário a ser determinado pelo modelo, ou seja, valor do imóvel dividido pela área do terreno. Para os elementos ofertados para venda, aplicamos um índice igual a 0,90 (desconto de 10%). Este refere-se à elasticidade do mercado que costuma ocorrer na concretização de uma negociação.

Área do terreno: Variável quantitativa independente. Significa a área do terreno. Verificamos no modelo que quanto maior esta variável, menor o valor unitário projetado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Local: Variável proxy independente. Utilizamos a planta genérica de valores da cidade de Bauru. Quanto maior esta variável, maior o valor unitário projetado.

Negociação: Variável dicotômica independente. Para imóveis ofertados temos "2" e para negociação concretizada temos "1". Esta variável não foi considerada no modelo.

- **Atributos de entrada:**

Área do terreno	7.744,00 m²
Local	950,00

- **Resultados com intervalo de confiança ao nível de 80%:**

Mínimo	Unitário calculado (R$/m²)	Máximo
8,84%	928,27	8,84%

- **Valores da moda para nível de confiança de 80%:**

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	846,88	6.558.233,77	-8,84%
Calculado	928,27	7.193.958,25	---
Máximo	1.011,06	7.829.682,74	+8,84%

Adotado o valor calculado, ou seja R$ 7.193.958,25

CUSTO DAS BENFEITORIAS (CB):

O custo das benfeitorias foi obtido com base em estimativas dos serviços executados e observados durante a vistoria. Estas benfeitorias totalizaram R$ 34.727.503,45.

Como referência, para obtenção dos resultados foram pesquisados valores atualizados dos serviços na TCPO WEB da editora PINI.

Temos no nível mais baixo, o 4º subsolo onde foram executados a infraestrutura do empreendimento, escavações, superestrutura (laje, vigas, pilares). O investimento estimado para este pavimento ficou em R$ 9.856.493,61.

No 3º subsolo consideramos escavações e superestrutura (vigas, pilares e laje). Temos para este R$ 6.344.294,69.

No 2º subsolo foram considerados escavações, superestrutura (vigas, pilares e laje) e cortinas de contenção. Totalizou R$ 6.562.432,61.

No 1º subsolo foram considerados os mesmos serviços que no 2º subsolo e totalizou R$ 7.991.104,92.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

No térreo (shopping) foi considerado os mesmos serviços dos dois pavimentos anteriores e totalizou R$ 3.973.177,62.

Temos que as benfeitorias existentes estão bem conservadas mesmo decorrido mais de 30 anos desde a paralização das obras.

No entanto, após um período tão prolongado será necessário a revisão de todos os projetos, memoriais, materiais a serem empregados, ensaios, atendimento a legislação atual e podendo até alterar a finalidade do projeto original, ou seja, todo planejamento inicial deverá ser revisto e alterado para viabilizar a retomada das obras de forma a atender as novas expectativas.

Por este motivo, não fazem parte deste levantamento as iniciais com aprovações, projetos, escritório de obra, resultados de ensaios com corpo de provas, sondagem, poço artesiano, fechamento do entorno da obra, insumos diversos e necessários para o desenvolvimento dos serviços.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VI = (VT + CB) x FC
VI = (R$ 7.193.958,25 + R$ 34.727.503,45) x 1
VI = R$ 41.921.461,70 ~ R$ 42.000.000,00

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Classificamos esta avaliação segundo a NBR 14.653-2 para utilização do Método Involutivo da seguinte forma conforme demonstrado no anexo III:

Fundamentação:	Grau II

10. CONCLUSÃO:

Fundamentado nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor:

R$ 42.000.000,00 (Quarenta e dois milhões de reais)

11. ANEXOS DO LAUDO:

Anexo I: Cálculos;

Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo III: Tabela de dados amostrais;

Anexo IV: Documentação fotográfica;

Anexo V: Documentação do imóvel;

Anexo VI: ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

12. LOCAL, DATA E ASSINATURASPROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Bauru (SP), 20 de novembro de 2020

Responsável técnico:
Luiz Fernando Silveira Arrabal
Engenheiro Civil
CPF 581.755.479/87
CREA 070.019.651-1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO I

CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos Bauru

2) **Data de referência:**

- sábado, 7 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	17

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9357044 / 0.9357044
Coeficiente de determinação:	0.8755426
Fisher – Snedecor:	49.24
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1141206.393	2	570603.196	49.244
Não Explicada	162221.141	14	11587.224	
Total	1303427.534	16		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -158.3889265 -1.255679264 * Área do terreno½ +38.86372924 * Local½

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	x½	-1.57	13.92
Local	x½	8.47	0.01
Valor unitário	y	-1.23	23.94

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área do terreno	Isoladas	Influência
Local	-0.38	0.21
Valor unitário	-0.49	0.39

Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.92	0.91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

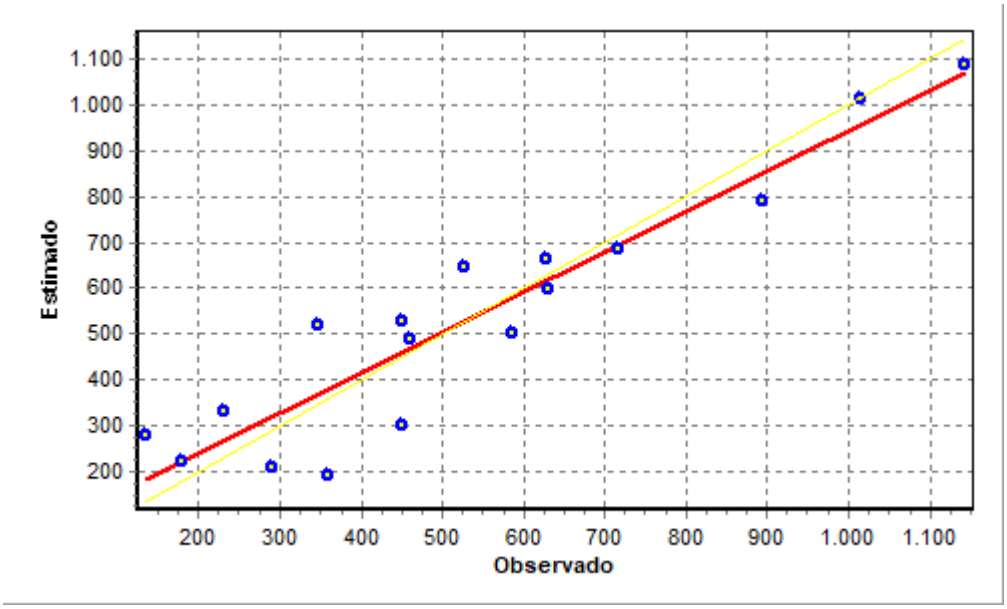
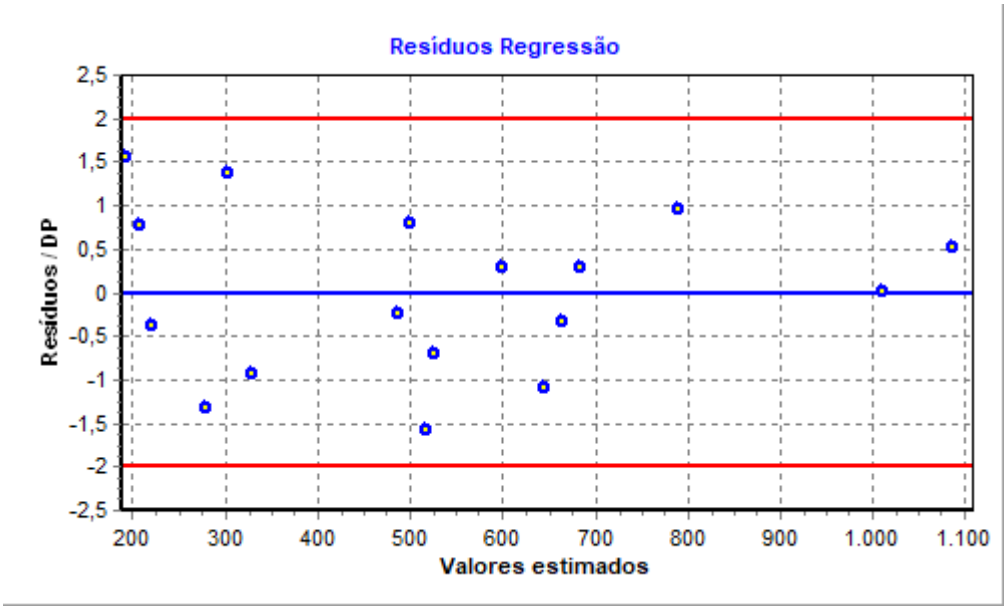


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Terrenos Bauru

Data de Referência:

sábado, 7 de novembro de 2020

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 7.744,00
- Local = 950,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário
- Minimo (8,84%) = 846,88
- Médio = 928,97
- Máximo (8,84%) = 1.011,06

•Valor Total
- Mínimo = 6.558.233,77
- Médio = 7.193.958,25
- Máximo = 7.829.682,74

•Intervalo Predição
- Mínimo = 5.905.082,09
- Máximo = 8.482.834,41
- Minimo (17,92%) = 762,54
- Máximo (17,92%) = 1.095,41
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 789,63
- RL Máximo = 1.068,32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Custo das benfeitorias (CB)

O valor das benfeitorias foi estimado tomando-se como referência publicação da TCPO (quantitativo) e TCPOWEB para custo dos serviços.

4º SUBSOLO 9.856.493,61

Tubulões

	Volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	15,71	m³	132,00	1,00	m³/m³	577,70	/m³	1.197.832,73	
Aço:	15,71	m³	132,00	40,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.881.034,88	3.078.867,61

Escavações

	Volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	9.800,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	63.406,00	
Transport	9.800,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	254.800,00	318.206,00

Blocos

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	3,07	m³	132,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	169.561,50	
Aço:	3,07	m³	132,00	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	3.218.890,75	
Forma:	7,68	m²	132,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	113.966,90	3.502.419,15

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.800,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	2.800,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	416.371,20	
Forma:	2.800,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	314.776,00	871.645,60

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.800,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	70.249,20	
Aço:	2.800,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.333.584,00	
Forma:	2.800,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	226.638,72	1.630.471,92

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,92	m³	64,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	51.382,27	
Aço:	1,92	m³	64,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	334.430,21	
Forma:	9,60	m²	64,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	69.070,85	454.883,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

3º SUBSOLO 6.344.294,69

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	19.600,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	126.812,00	
Transport	19.600,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	509.600,00	636.412,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	280.996,80	
Aço:	5.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	832.742,40	
Forma:	5.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	629.552,00	1.743.291,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	5.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	2.667.168,00	
Forma:	5.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	453.277,44	3.260.943,84

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,73	m³	110,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	79.481,95	
Aço:	1,73	m³	110,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	517.321,73	
Forma:	8,64	m²	110,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	106.843,97	703.647,65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

2º SUBSOLO 6.562.432,61

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	19.600,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	126.812,00	
Transport	19.600,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	509.600,00	636.412,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	280.996,80	
Aço:	5.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	832.742,40	
Forma:	5.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	629.552,00	1.743.291,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	5.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	140.498,40	
Aço:	5.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	2.667.168,00	
Forma:	5.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	453.277,44	3.260.943,84

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,73	m³	110,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	79.481,95	
Aço:	1,73	m³	110,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	517.321,73	
Forma:	8,64	m²	110,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	106.843,97	703.647,65

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cr	410,67	m	1,00	1,00		55,71	/m	22.878,24	
Estaca I m	410,67	m	1,00	1,00		326,97	/m	134.275,68	
Placa de c	616,00	m²	1,00	1,00		99,00	m²	60.984,00	218.137,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

1º SUBSOLO 7.991.104,92

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	23.100,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	149.457,00	
Transport	23.100,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	600.600,00	750.057,00

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	6.600,00	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	331.174,80	
Aço:	6.600,00	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	981.446,40	
Forma:	6.600,00	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	741.972,00	2.054.593,20

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	6.600,00	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	165.587,40	
Aço:	6.600,00	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	3.143.448,00	
Forma:	6.600,00	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	534.219,84	3.843.255,24

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	1,86	m³	132,00	1,00	m³/m³	418,15	/m³	102.443,40	
Aço:	1,86	m³	132,00	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	666.770,23	
Forma:	9,28	m²	132,00	1,00	m²/m²	112,42	/m²	137.710,00	906.923,64

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cr	821,33	m	1,00	1,00		55,71	/m	45.756,48	
Estaca I m	821,33	m	1,00	1,00		326,97	/m	268.551,36	
Placa de c	1.232,00	m²	1,00	1,00		99,00	m²	121.968,00	436.275,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

TÉRREO - SHOPPING 3.973.177,62

Escavações

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Escavaçõe	18.480,00	m³	1,00	1,00	m³/m³	6,47	/m³	119.565,60	
Transport	18.480,00	m³	1,00	1,00	Kg/m³	26,00	/Kg	480.480,00	600.045,60

Laje:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.306,25	m²	0,12	1,00	m³/m³	418,15	/m³	115.723,01	
Aço:	2.306,25	m²	0,12	80,00	Kg/m³	15,49	/Kg	342.948,60	
Forma:	2.306,25	m²	1,00	1,00		112,42	/m²	259.268,63	717.940,24

Viga:

	Área		coef.	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	2.306,25	m²	0,06	1,00	m³/m³	418,15	/m³	57.861,51	
Aço:	2.306,25	m²	0,06	350,00	Kg/m³	22,68	/Kg	1.098.420,75	
Forma:	2.306,25	m²	0,06	12,00	m²/m³	112,42	/m²	186.673,41	1.342.955,67

Pilares:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Concreto:	3,58	m³	72,60	1,00	m³/m³	418,15	/m³	108.801,96	
Aço:	3,58	m³	72,60	120,00	Kg/m³	22,68	/Kg	708.155,97	
Forma:	17,92	m²	72,60	1,00	m²/m²	112,42	/m²	146.257,52	963.215,45

Cortinas de contenção:

	Área ou volume		Qt	Consumo		R$ unit		Resultado (R$)	Total (R$)
Estaca I cr	657,07	m	1,00	1,00		55,71	/m	36.605,18	
Estaca I m	657,07	m	1,00	1,00		326,97	/m	214.841,09	
Placa de c	985,60	m²	1,00	1,00		99,00	m²	97.574,40	349.020,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO II

TABELA DE PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**18**	**11**	**7**
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

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

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do valor do terreno	2	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida:		6			

9.1.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.1.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 11, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 12.

9.1.3 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Tabela 12 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

no caso da utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO III

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

		Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área do terreno	Local	Valor total	Negociação	Valor unitário
1	*	R. Pres. Kennedy x R. Cap Eduardo Coutinho	Vila Cardia	Elias Imóveis	14 2106-3555	1.086,00	400	1.307.800,00	2	1.083,81
2		R. Ver. Leandro dos Santos Martins, quart. 15	Jd Paulista	Concreto Imóveis	14 2106-9500	1.108,63	650	1.100.000,00	2	892,99
3		R. Antonio Alves, 19-36 e 19-46	Vila Santa Tereza	Top Imóveis	14 3879-5000	1.260,00	1100	1.600.000,00	2	1.142,86
4		Av. Antenor de Almeida, quart 1 lado par	Jd. Contorno	Centro SP Imobiliária	14 3208-2002	1.389,32	500	970.000,00	2	628,36
5		R. Alfredo Ruiz, quart. 6, ímpar	Centro	Top Imóveis	14 3879-5000	1.452,00	480	850.000,00	2	526,86
6		Ref V1111	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	1.656,00	350	640.000,00	2	347,83
7		Av. N. Sra de Fátima e R. Aviador Marques Pinedo	Jd Europa	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	2.220,00	1000	2.500.000,00	2	1.013,51
8	*	Av. Nações Unidas x R. Albino Tâmbara	Vila Nova Cidade Universitária	Elias Imóveis	14 2106-3555	2.500,00	800	4.500.000,00	2	1.620,00
9		R. Floriano Peixoto, quart. 9	Vila Santa Clara	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.000,00	350	1.950.000,00	2	585,00
10		R. Paraguai, quarteirão 2, ímpar	Jd Terra Branca	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.432,00	380	1.720.000,00	2	451,05
11	*	R. Nícolas Moreno Munhoz, (Centro de treinamento do detran)	Jd Contorno	Concreto Imóveis	14 2106-9500	3.970,00	800	1.800.000,00	2	408,06
12		R. Francisco Vidrih, ao lado Rod Mal Rondon	Vila Cardia	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	4.300,00	350	2.200.000,00	2	460,47
13		R. Sadazo Kazai x R. Dr Valter Belian	Vila Nipônica	Carlos Noboru Imóveis	14 99710-1895	5.000,00	200	2.500.000,00	2	450,00
14		R. Sgto Leôncio Ferreira dos Santos, área D	Pq. Roosevelt	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	6.000,00	150	1.200.000,00	2	180,00
15	*	Marginal Rod. Mal Rondon, próximo ao Gaparini	Gasparini	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	6.750,00	500	10.000.000,00	2	1.333,33
16		Rod. Mal Rondon, Km 342, ao lado Posto Graal	Vila Cardia	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	7.549,00	600	6.000.000,00	2	715,33
17		Rua Rio Taquarussu, Ref. 901, próximo à coca-cola	Vila Aimorés	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	7.744,00	150	2.500.000,00	2	290,55
18	*	Av. José Henrique Ferraz x R. Bolívia x R. Uruguai	Jd Terra Branca	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	9.000,00	400	1.900.000,00	2	190,00
19		R. Caetano Caldeiron Filho x R. Robison Montegnani	Pq. Sta Terezinha	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	10.000,00	150	4.000.000,00	2	360,00
20		R. Domingos Biancardi, ao lado da Engemix	Distr. Industrial I	Centro SP Imobiliária	14 3208-2002	10.164,00	250	2.600.000,00	2	230,22
21	*	R. Luis Bleriot, quart. 01	Jardim Yolanda	Viva Real	14 3879-3600	12.825,00	350	20.000.000,00	2	1.403,51
22	*	Rod. Comandante João Ribeiro de Barros, Km 231, próximo José Regino		Elias Imóveis	14 2106-3555	13.997,00	350	2.300.000,00	2	147,89
23		SPA 228/225 - Eng. Horácio Frederico Pyles, Km 2	Em frente Núcleo Hab. Eng. Octavio Rasi	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	20.000,00	250	3.000.000,00	2	135,00
24		R. Sérgio Arcângelo (marginal da Rondon), ao lado Mineral Fanton	Jd Nicéia	Concreto Imóveis	14 2106-9500	24.000,00	600	16.800.000,00	2	630,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 01	Frente para a Rua Araújo Leite

FOTO 02	Frente para a Rua Capitão João Antônio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 03	Frente para a Rua Antônio Alves

FOTO 04	Frente para a Rua Manoel Bento da Cruz

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 05	Vista do avaliando

FOTO 06	Vista do avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 07	Vista da estrutura

FOTO 08	Cortina de contenção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 07	Vista da estrutura

FOTO 08	1º subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 07	Cortinas de contenção do 1º subsolo

FOTO 08	Rampa de acesso de veículos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 07	2º subsolo - acesso a rampa interna

FOTO 08	3º subsolo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

FOTO 07	4º subsolo

FOTO 08	Vista do empreendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 01

Bauru, 15 de junho de 19 92

IMÓVEL:- O TERRENO, sem benfeitorias, composto pela quadra nº 10, da "Vila Santa Tereza", nesta cidade, município, comarca e 1º.Circunscrição Imobiliária de Bauru, cuja metragem inicia no ponto 1, localizado no alinhamento da rua Antonio Alves, quarteirão 17, lado impar, na esquina com a rua Capitão João Antonio; deste ponto segue pelo alinhamento da citada rua Antonio Alves, numa distância de 88,00 metros até o ponto 2, localizado no alinhamento da rua Manoel Bento Cruz, quarteirão 9, lado impar; daí deflete a esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00 metros até o ponto 3, localizado na rua Araujo Leite, quarteirão 18, lado -- par; daí deflete a esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00metros até ao ponto 4, localizado no alinhamento da rua Capitão - João Antonio, quarteirão 2, lado par, onde finalmente deflete ainda esquerda e segue pelo citado alinhamento numa distância de 88,00metros até atingir o ponto 1, ponto de partida, encerrando uma área superficial de 7.744,00 metros quadrados. - PMB. 1/104/1.
PROPRIETÁRIA:- HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., inscrita no CGCMF. sob nº60.887.445/0001-67, sediada na rua Afonso Celso nº 235, em São Paulo, capital T.A. R.5, na matrícula nº 1.964; R.6, na matrícula nº 20.072; R.2, na matrícula nº 41.282 e R.3, na matrícula nº 43.206, todas deste Cartório;OBS: A matrícula acima foi aberta em virtude da fusão dos imóveis objetos das - citadas matrículas nºs 1.964; 20.072; 41.282 e 43.206.
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$839,73;Est.Cr$226,73;Apos.Cr$167,95;rec.
MHFVP. (t)

.....

R.1/53.347 , em 15 de junho de 1.992.
Em petição firmada em Bauru, aos 11 de junho de 1.992, com as firmas reconhecidas no 9º Cartório de Registro Civil - Vila Mariana, São Paulo, capital aos 15 de junho de 1.992, acompanhada por documentos comprobatórios - arquivados em Cartório, requereu HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA., já qualificada, o registro da incorporação do empreendimento imobiliário denominado- "CONDOMÍNIO BAURUCENTRO", a ser construído no terreno objeto desta matrícula. O Condomínio Baurucentro, será composto de 04 grandes Unidades Autônomas Básicas, identificadas por unidade Shopping, unidade hotel, unidade - torre, (Apart-Hotel) e unidade Edifício Anexo (escritórios e/ou consultórios). Ditas unidades comportarão sub-divisão em sub-partes de propriedade autônoma (lojas, quiosques e cinema na unidade shopping; unidades habitacionais hoteleiras na Unidade Hotel; Apartamentos na unidade Torre; e , Conjunto de Escritórios e/ou Consultórios na Unidade Edifício Anexo) e sub partes de propriedade comum, estas de divisão proporcional apenas entre - àquelas sub-partes de propriedade autônoma e no âmbito das próprias unidades autônomas básicas em que se inserem, conforme os quadraos de áreas da NB - 140 que acompanharam o Memorial de Incorporação apresentado em Cartório. As referidas 04 grandes Unidades Autônomas Básicas, de acordo com - os quadros de áreas, terão partes gerais de propriedade comum entre elas, bem como as correspondentes PARTICIPAÇÕES NO TERRENO do empreendimento , sendo que as acima referidas sub-partes de propriedade autônoma comportarão participação, expressa em percentual, nas correspondentes participações no terreno afetas às essas respectivas e grandes unidades, em decorrência de nelas estarem inseridas, como acima dito. O Condomínio Bauru - centro, com as suas grandes UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, estas comportando as sub-partes de propriedade autônoma e comum e, também, com as suas partes gerais comuns no empreendimento, terá a sua construção distribuída em uma só estrutura construtiva unificada, nos seguintes pavimentos identificados de baixo para cima: 4º SUB-SOLO (com casa de bombas e caixas d'água sob o mesmo); 3º SUB-SOLO, 2º SUB-SOLO; 1º SUB-SOLO; 1º PAVIMENTO (SHOP - PING); Mezanino de Administração da UNIDADE SHOPPING e Mezanino de Administração da Unidade Hotel (nível 103,74 ms.), 2º PAVIMENTO (SHOPPING) , Mezanino de Administração da UNIDADE HOTEL (nível 110,24 ms.); 3º PAVIMENTO (SHOPPING), Mezanino de Cinema, PAVIMENTO DE COBERTURA da UNIDADE SHOPPING, Mezanino para equipamentos, PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA, PAVIMENTO PARA A CASA DE MÁQUINAS DE INSUFLAMENTO DE AR, para a Caixa D'água e para a Casa de Máquinas de Elevadores da UNIDADE SHOPPING; Pavimento Técnico para equipamentos para as UNIDADES HOTEL e TORRE, 1º ao 10º PAVIMENTOS (andares) da UNIDADE HOTEL e 11º ao 18º pavimentos (andares), em sequência vertical acima dos pavimentos da UNIDADE HOTEL, compondo a UNIDADE TORRE (Apart-Hotel), Pavimento de Cobertura das UNIDADES HOTEL e TORRE e PAVIMENTO DA CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES DAS UNIDADES HOTEL e TORRE, com caixa d'água e sistema de geração de vapor acima. Além desses pavimentos haverá, também, para a composição da UNIDADE EDIFÍCIO - ANEXO, o 1º ao 8º pavimentos (andares) desta unidade, com Área de Cobertura acima (Casa de Máquinas dos elevadores, caixas d'água e sub-estação). Assim sendo, o "CONDOMÍNIO BAURUCENTRO", será composto das seguintes grandes UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, assim caracterizadas: UNIDADE SHOPPING - Esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 35.366.16 m², área comum real (geral) de 875.07 m² e a área total construída real de -- 36.241.23 m², participando no terreno com a fração ideal de 38,1709%; A Unidade Shopping terá as seguintes partes que comporão a área privativa - (geral): - no 3º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para o estacionamento de veículos e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 139 vagas para este estacionamento de veículos, a caixa de escadas fixas e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 3º - subsolo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de - propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas

s.verso.-.-

s.fls. 02.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 02

Bauru, 15 de junho de 19 92

destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 2º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 163 vagas para esse estacionamento de veículos, as caixas de escadas fixas e rolantes e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 1º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada à 146 vagas para esse estacionamento de veículos, as caixas de escadas fixas e rolantes, o monta-carga, a casa de máquinas de ventilação da sub-estação, a cabine de entrada e medição em média tensão, a sub-estação, a central de água gelrada e os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos. Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; no 1º PAVIMENTO (shopping) toda a área de circulação entre as lojas e quiosques, e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada a 52 lojas e a 06 quiosques, as escadarias e "hall" de acesso pelas ruas Araujo Leite e Antonio Alves, a plataforma de descarga e acesso pela rua Capitão João Antonio os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, a área para entrega de mercadorias, a câmara para lixo, o monta-carga, as 02 (duas) caixaas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os 02 (dois) sanitários (masc. e fem.), os 04 (quatro) vestiários com respectivos sanitários (masc. e fem.), a sala de fraldário, a área para ambulatórios, as jardineiras e calçadas circundantes. Ficam excluídas, nesse 1º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES BÁSICAS, ou como privativas destas que não da UNIDADE SHOPPING; - no Mezanino de Administração da UNIDADE SHOPPING - toda a área para escritórios de administração da UNIDADE SHOPPING, contendo, ainda, o monta-carga, os dois (02) sanitários (masc.e fem) um depósito e copa. Ficam exluídas, nesse pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - toda a área de circulação entre as lojas e quiosques e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada à 74 lojas e à 04 quioeques, as duas entradas e respectivos "hall" de acesso pela rua Manoel Bento Cruz, o monta-carga e respecti-

s.verso...,

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 02 verso

vo "hall", os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, as duas caixas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.) os dois compartimentos para depósito, as jardineiras e calçadas circundantes. Ficam excluídas, nesse 2º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHIPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no 3º PAVIMENTO - toda a área de circulação entre as lojas e quiosques, e entre as demais partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área destinada à 79 lojas e a 02 quiosques (sendo um quiosque composto da área destinada à praça de "fast-food"), os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos, as duas caixas de escadas fixas laterais, as caixas de escadas rolantes, os dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.), os dois sanitários para deficientes físicos (masc. e fem.), o monta-carga com os respectivos "hall" e caixas de escadas, a entrada e escadarias de acesso ao cinema, a saída de emergência do cinema com escadas e mais um depósito e dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.) próximos à entrada do cinema. Acima do 3º Pavimento, como mezanino (nível 116,09) e em área sobre os dois conjuntos de sanitários (masc. e fem.), próximo aos poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, haverá, ainda, como partes privativas da UNIDADE SHOPPING, a área para exaustão de cozinha, mais dois sanitários (masc. e fem.), com caixa de escadas fixas anexas. Ficam excluídas, nesse 3º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no MEZANINO DO CINEMA - toda a área destinada ao cinema, com duas salas de projeção e de exibição conjugadas, e que tem acesso pelo 3º pavimento através da respectiva entrada e escadarias, além do acesso pela saída de emergência para esse 3º. pavimento; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - as duas caixas de escadas fixas laterias e mais uma central, os dois poços conjugados e respectivos "hall" e elevadores panorâmicos e a casa de pollias. Ficam excluídas, nesse pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - no MEZANINO PARA EQUPAMENTOS - toda a área para as casas de máquina de insuflamento de ar externo e de ar resfriado. Ficam excluídas, nesse Mezanino para Equipamentos, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não da UNIDADE SHOPPING; - no PAVIMENTO PARA CASA DE MÁQUINAS DE INSUFLAMENTO DE AR, PA

s.fls. 03.-.-

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 03

Bauru, 15 de junho de 19 92

RA CAIXA D'ÁGUA E PARA A CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADORES DA UNIDADE SHOP - PING - as casas de máquinas para insuflamento de ar externo e de ar res - friado, o barrilete, as duas caixas d'água, a casa de máquinas de exaustão do atrium e a casa de máquinas de elevadores desse pavimento. Ficam ex - cluídas, nesse pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDA- DE SHOPPING, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como par tes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE SHOPPING; - Descrição das sub-par tes de propriedade autônoma inseridas na unidade Shopping - As sub-partes de propriedade autônoma inseridas na Unidade Shopping serão as 52 lojas e 06 quiosques a serem localizadas no 1º pavimento (shopping), as 74 lojas e 04 quiosques a serem localizados no 2º pavimento (shopping), as 79 lojas e 02 quiosques a serem localizados no 3º pavimento (shopping) e o cinema a ser localizado no Mezanino do Cinema. Essas sub-partes de propriedade au- tônoma encontram-se descritas, caracterizadas, confrontadas e com as res - pectivas áreas indicadas no Anexo de Descrição das Lojas, Quiosques e Cine ma da Unidades Shopping (sub-partes de propriedade autônoma) que acompa - nha o Memorial de Incorporação apresentado em Cartório; - As sub-partes de propriedade comum inseridas na Unidade Shopping constituirão, com exclusão- das lojas, quiosques e cinema (sub-partes de propriedade autônoma), em to das as demais partes descritas no ítem A.1 do instrumento ora registrado, como sendo componentes da área privativa (geral) da Unidade Shopping e que serão localizadas, conforme descrição, no 3º sub-solo, no 2º sub-solo, no 1º sub-solo, no 1º pavimento (shopping), no pavimento (piso) intermediá - rio com Mezanino de Administração da Unidade Shopping, no 2º pavimento -- (Shopping), no 3º Pavimento (Shopping), no Pavimento de Cobertura da Unida de Shopping, no Mezanino para Equipamentos e no pavimento para casa de má- quinas de insuflamento de ar, para caixa d'água e para a casa de máquina - de elevadores da Unidade Shopping. - Descrição das partes gerais de pro - priedade comum entre a Unidade Shopping e as demais unidades autônomas bá- sicas (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum entre a Unidade Shopping e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, serão as que se seguem: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bombas, os 03 poços para elevadores e as 02 caixas d'água e que serão par- tes gerais de propriedade comum entre a unidade shopping e todas as demais unidades autônomas básicas; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de vei culo entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores- e exaustores (garagem), e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM EN TRE A UNIDADE SHOPPING E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub solo e o 1º e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão - PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E TODAS AS DE MAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso -

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 03 verso

de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veí- culos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua An- tonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDA- DE SHOPPING E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; as casas de bom bas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOP - PING, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; e, a casa de máquinas e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE HO TEL; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área de acesso de pedestres pela rua Araujo Leite e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDA DE SHOPPING E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; e, a área de circulação e de aces so às câmaras de lixo (entre a plataforma de descarga e a área para entre ga de mercadorias das lojas do Shopping) e a área de compactador de lixo- seco e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOP- PING E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema de ar-condicionado e - que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE SHOPPING, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE. UNIDADE HOTEL - Esta unidade possuirá - a área privativa real (geral) de 17.739,10 m², a área comum real (geral) de 5.110,87 m² e a área total construída real de 22.849,97 m², participan do no terreno, com a fração ideal de 14,2850%. A unidade Hotel terá as - seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral) - no 2º SUB-SO LO - dois depósitos na parte desse 2º sub-solo voltada para a rua Manoel- Bento Cruz. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área priva tiva (geral) da Unidade Hotel, todas as demais partes que estejam especi- ficadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as Unidades- Autônomas Básicas, ou como privativas destas que não a Unidade Hotel; no 1º SUB-SOLO - a casa de bombas de vácuo e compressores, a lavanderia, o "hall" e escada de serviço, toda a área para cozinha da Unidade Hotel, mais uma caixa de escadas, a casa de máquinas de ventilação, toda a área- para serviço da Unidade Hotel, o monta-carga da Unidade Hotel com o respec tivo "hall", mais uma caixa de escadas anexa, um depósito e toda a área - de circulação entre essas áreas e partes privativas da Unidade Hotel nes- se Pavimento e que se localizam e se distribuem ao longo das partes deste pavimento voltadas para a rua Manoel Bento Cruz e para a rua Araujo Leite Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da Unidade Hotel, todas as demais partes que estejam especificadas, ou co mo partes (gerais) de propriedade comum entre as Unidades Autônomas Bási- cas, ou como privativas destas que não a Unidade Hotel; - no 1º PAVIMEN- TO (shopping) - a área localizada em parte voltada para a rua Capitão - João Antonio, e em parte voltada para a rua Araujo Leite, em torno do es-

s.fls. 04.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 04

Bauru, 15 de junho de 19 92

paço da rampa de saída de veículos para a rua Araujo Leite, contendo caixa de escadas, o monta-carga da UNIDADE HOTEL, a área de recebimento e triagem de mercadorias da UNIDADE HOTEL, o depósito para vasilhames, o setor para lavagem de carros e tambores, a câmara de lixo, a sala para triagem de recebimentos, as rampas e plataforma para descargas e a sala para controle de recebimentos da UNIDADE HOTEL; a caixa de escadas próxima ao "hall" dos dois elevadores de serviço na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz; e, a área localizada em parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz e emparte voltada para a rua Araujo Leite, contendo caixa de escadas, dependências para Centro de Processamento de Dados, a central telefônica e área de circulação. Ficam excluídas, nesse 1º Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 m.) - a área localizada em parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, contendo dois sanitários (masc. e fem.), dois conjuntos de vestiários (masc. e fem.) o "hall" de serviço com caixas de escadas anexa, sala para distribuição de uniformes, as dependências para escritórios e administração da UNIDADE HOTEL, o "hall" de entrada de funcionários e a casa de máquinas do ar-condicionado e a área de circulação entre essas partes privativas da UNIDADE HOTEL. Ficam excluídas, nesse Pavimento Intermediário, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no 2º PAVIMENTO (shopping) - a área localizada na parte voltada para o acesso à UNIDADE HOTEL pela rua Manoel Bento Cruz e confrontante com o "hall" maior desta unidade e da UNIDADE TORRE, contendo caixa de escadas, depósito de bagagem, "W.C.", área para cofre de aluguel, a área para administração da UNIDADE HOTEL e de circulação; e, área também voltada para o acesso à UNIDADE HOTEL pela rua Manoel Bento Cruz, contendo "Hall" social e os dois poços conjugados e respectivos elevadores sociais, um poço e respectivo elevador para manobristas. Ficam excluídas, nesse 2º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 110,24 m.) - a caixa de escadas, as dependências para escritórios da administração da UNIDADE HOTEL, com salas de reuniões, de gerência (3 salas) e de "marketing", e a área de circulação para essas dependências; - no 3º PAVIMENTO (shopping) - a área para circulação voltada para a rua Manoel Bento Cruz, a caixa de escadas, o "hall" social e respectivos poços conjugados de elevadores sociais. Ficam excluídas, nesse 3º pavimento, não

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 04 verso

compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas detas que não a UNIDE HOTEL. - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - na parte central desse pavimento, haverá as áreas de circulação e o "hall" para os dois poços conjugados de elevadores panorâmicos; na parte desse pavimento voltada para a rua Manoel Bento Cruz, haverá duas dependências para ar-condicionado e dependências do restaurante (voltadas também para a rua Araujo Leite), dois sanitários (masc. e fem.) do restaurante, área para bar e bar de serviço, área para "coffee shop" com mais dois sanitários (masc. e fem) câmara frigorífica, cozinha terminal para "coffee shop", área para cozinha, dependências para lavagem de louças, cozinha terminal fria, um depósito, área de apoio ao "room service", ára de circulação voltada para a rua Manoel Bento Cruz, caixa de escadas anexa aos dois poços de elevadores sociais para eventos, estes poços e respectivos elevadores, o "hall" dos eventos com mais dois sanitários (masc. e fem.), o "hall" de ligação para o Centro de Eventos, a cozinha de eventos com câmara frigorífica, mais dois sanitários (masc. e fem.), e dois depósitos (partes também voltadas para a rua Antonio Alves, sendo que acima desses dois depósitos haverá, igualmente como área privativa da UNIDADE HOTEL, mezanino de casa de máquinas para Sala de Convenções e, sobre os dois referidos e últimos sanitários, o mezanino de casa de máquinas de ar-condicionado) e, na parte voltada para essa rua Antonio Alves, haverá oCentro de Eventos, com tres respectivas salas e "foyer" e áreas ajardinadas. Ficam excluídas, nesse pavimento de Cobertura da Unidade Hopping, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL. - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - na parte desse pavimento voltada para a rua Manoel Bento Cruz haverá área para fisioterapia e suas dependências, com dois sanitários (masc. e fem.) e com duas salas para massagem, salão para cabeleireiro, sala para ginástica com saída para páteo descoberto, este páteo (voltado também para a rua Araujo Leite), dois "hall" com área de circulação defronte aos três poços conjugados para elevadores panorâmicos, mais uma caixa de escadas, casa de máquina de elevadores, mais um conjunto de dois vensatiários/sanitários (masc. e fem.), área ajardinada também voltada para a rua Antonio Alves e, na parte deste pavimento voltada para a rua Antonio Alves, haverá piscina (com parte coberta e parte descoberta), o bar da piscina, os chuveiros e lavapés, espelho d'água, área de jardim e área de circulação descoberta. Ficam excluídas, nesse pavimento das áreas da piscina e fisioterapia, não compondo a área privativa (geral) da UNDADE HOTEL, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSI

s.fls. 05.-.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 05

Bauru, 15 de junho de 19 92

CAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE HOTEL; - no 1º ao 10º PAVIMENTOS (andares) da UNIDADE HOTEL - no 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 8º e 10º andares (pavimentos-tipo) haverá, em cada um desses andares, como área privativa da UNIDADE HOTEL, rouparia e "W.C." (junto ao "hall" de serviço de cada andar), e, separadas e interligadas pelo "hall" social, as partes que, em cada um desses andares, abrigarão, também como áreas privativas, os - apartamentos da UNIDADE HOTEL e as respectivas áreas de circulação; no 5º 7º e 9º andares (pavimentos-tipo) haverá, em cada um desses andares, como área privativa da UNIDADE HOTEL, rouparia e"W.C." (junto ao "hall" de serviço de cada andar) e, separadas e interligadas pelo "hall" social, as - partes que, em cada um desses andares, abrigarão, também como áreas privativas, os apartamentos e as "suites" e as suas dependências da UNIDADE HOTEL e as respectivas áreas de circulação. Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE HOTEL, as partes - (gerais) de propriedade comum entre a UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE. - UNIDADE TORRE. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE HOTEL - A Incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes - de propriedade autônoma da UNIDADE HOTEL, e que seriam compostas dos apartamentos e "suites" localizados no 1º ao 10º pavimento (andares) desta unidade, podendo, entretanto, se o quiser, vir e especificar e descrever - tais sub-partes de propriedade autônoma mediante futuro Aditamento ao "Condomínio Baurucentro". - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE HOTEL E DE - DIVISÃO PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (APARTAMENTOS E "SUITES") - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE HOTEL e de divisão proporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas, e que seriam compostas de todas as partes descritas no ítem B-1 do instrumento ora registrado, com exceção das referidas sub-partes de propriedade autônoma (apartamentos e "suites" localizadas no 1º ao 10º pavimento/andares) desta unidade. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS (todas ou parte delas) - as partes gerais de propriedade comum entre a UNIDADE HOTEL e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, serão: - sob a área do 4º. SUB-SOLO - as casa de bomba , os três poços para elevadores e as duas caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada a - 154 vagas para esse estacionamento de veículos, o "hall" para os dois poços conjugados de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub - solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, A UNIDADE TORRE E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; a sala dos aquecedores ,

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 05 verso

com caixa de escada, em nível abaixo do 4º sub-solo, o "hall" e caixa de escada anexa, o "hall" e respectivo poço e elevador de manobrista, com - caixa de escada (partes voltada para a rua Manoel Bento Cruz) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE-TORRE; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS;o "Hall" junto ao elevador - de manobrista, o "hall" deste elevador, o poço e respectivo elevador de manobrista e caixa de escada e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub-solo e o 1º., e a área - de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, a área voltada para a rua Manoel Bento Cruz,contendo "hall" e - dois poços conjugados para elevadores de serviço, junto ao depósito da - UNIDADE HOTEL, e caixas de escadas, "hall" de elevador de manobrista e esse elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de - veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de entrada de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; as casas de bombas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, A UNIDADE TORRE E A UNIDADE SHOPPING; os dois poços e respectivos elevadores - de serviço, a caixa de escadas e o "hall" do elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; a sala da UP'S da UNIDADE HOTEL, a sub-estação da UNIDADE HOTEL a casa de máquinas e exaustão e a central de água gela da UNIDADE HOTEL e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º PAVIMENTO (shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela Rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área de circulação e de acesso às câmaras de lixo (entre a plataforma de descarga e a área para entrega de mercadorias das lojas do shopping) e a área de compactador de lixo seco e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE SHOPPING, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e "hall" para o elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE ; - MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 ms.) - área para "W.C." e caixa de escadas (partes anexas à caixa de escadas e "hall"

s.fls. 06.-.-.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 06

Bauru, 15 de junho de 19 92

de serviço da UNIDADE HOTEL, área voltada para a rua Manoel Bento Cruz), e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E UNIDADE TORRE; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, as calçadas e acesso de veículos, a entrada e o "lobby" - da UNIDADE HOTEL, com um conjunto de sanitários (masc. e fem.), o "hall" de serviço com caixa de escadas, os dois poços e respectivos elevadores de - serviço e o "hall" social para os três poços conjugados para elevadores panorâmicos, esses poços e elevadores, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM DA UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; no 3º PAVIMENTO - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços - conjugados e os respectivos elevadores de serviço e os três poços conjugados e respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - caixa de escada anexa ao pátio descoberto da UNIDADE HOTEL, o "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois - poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE: - no PAVIMENTO TÉCNICO PARA EQUIPAMENTOS PARA AS UNIDADES HOTEL E TORRE - toda a área destinada a esses equipamentos, com caixa de escada, os poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" desses elevadores e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 1º ao 10º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE HOTEL - em cada um desses andares o "hall" de serviço e caixa de escadas central; e a caixa de escadas lateral, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" social e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE - TORRE; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema de ar-condicionado e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL, UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE - TORRE; caixa de escada central, um sanitário, "hall" do pavimento, compartimento de prumada elétrica e sala para caldeiras, e, acima desse pavimento, casas de máquinas dos elevadores panorâmicos e de serviço, barrilete, "hall" e caixas de escadas e caixa de escadas lateral e, acima, quatro caixas d'água, caixa de escada, sistema de geração de vapor, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE.

UNIDADE TORRE - esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 4.665,92 m², a área comum real (geral) de 2.551,96 m² e a área total construida real de 7.217,88 m², participando, no terreno, coma fração ideal de 13,1031%. - DESCRIÇÃO DAS PARTES QUE COMPORÃO A ÁREA PRIVATIVA (GERAL) DA

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA verso

UNIDADE TORRE. - A UNIDADE TORRE terá as seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral). - no 11º ao 18º PAVIMENTOS (andares), em sequência vertical acima dos PAVIMENTOS DA UNIDADE HOTEL - toda a área abrangida, em cada um desses pavimentos, pelas partes que, separadas e interligadas pelo "hall" social do andar, abrigarão os apartamentos e "suites" e suas dependências ("Apart-Hotel"), e as respectivas áreas de circulação.- Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE TORRE, as partes (gerais9 de propriedade comum entre a UNIDADE - TORRE e a UNIDADE HOTEL. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE TORRE- A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade autônoma da UNIDADE TORRE e que seriam compostas -- dos apartamentos e "suites" (Apart-Hotel) localizados no 11º ao 18º pavimento (andares) desta unidade (em sequência vertical acima dos pavimentos da Unidade Hotel). - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE TORRE E DE DIVISÃO - PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (APARTAMENTOS E "SUITES"). - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE-TORRE e de divisão porporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas (apartamentos e "suites") e, que seriam compostas das áreas de circulação nos andares da UNIDADE TORRE e que estão referidas no ítem - C.1 do instrumento ora registrado. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum, entre a UNIDADE TORRE e as demais unidades autônomas básicas, todas ou parte delas, são: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bomba, os tres poços para elevadores e as duas caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada à circulação entre as vagas para estacionamento de veículos, a área destinada à 154 vagas para-esse estacionamento de veículos, o "hall" para os dois poços conjugados - de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub-solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE, A UNIDADE - HOTEL E A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, a sala dos aquecedores, com caixa de escada, em nível abaixo do 4º sub-solo, o "hall" e caixa de escada anexa, o "hall" e respectivo poço e elevador de manobrista, com caixa de escada- (partes voltada para a rua Manoel Bento Cruz) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 3º sub solo - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 4º e o 2º - sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS - UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; o "hall" junto ao elevador de manobrista, o

s.fls.07.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 07

Bauru, 15 de junho de 19 92

"hall" deste elevador, o poço e respectivo elevador de manobrista e caixa de escada e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE-TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º.sub-solo e o 1º., e a área de ventiladores-e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; a área voltada para a rua Manoel Bento Cruz, contendo "hall" e dois poços conjugados para elevadores de serviço, junto ao depósito da UNIDADE HOTEL, e caixas de escadas, "hall" de elevador de manobrista e esse elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE - HOTE; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º. sub-solo, a rampa de entrada de veículos pela Rua Araujo Leite-e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES - GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS; as casas de bombas e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE, A UNIDADE HOTEL E A UNIDADE SHOP — PING - os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e o "hall" do elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; a sala da UP'S da UNIDADE HOTEL, a sub-esação da UNIDADE HOTEL e casa de máquinas e exaustão e a central de água gela da UNIDADE HOTEL e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de entrada de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de saída de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE - TORRE E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, a caixa de escadas e "hall" para o elevador de manobristas, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE HOTEL (nível 103,74 ms.) área para "W.C.", caixa de - escadas, "hall" de elevador de manobrista, o respectivo poço e elevador, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E UNIDADE HOTEL; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - na parte voltada para a rua Manoel Bento Cruz, as calçadas e acesso de veículos, a entrada e o "lobby" - da UNIDADE HOTEL, com um conjunto de sanitários (masc. e fem.), o "hall" - de serviço com caixa de escadas, os dois poços e respectivos elevadores de serviço e o "hall" social para os tres poços conjugados para elevadores panorâmicos, esses poços e elevadores, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM DA UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 3º PAVIMENTO - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM-ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA - UNIDADE SHOPPING - "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 07 verso

conjugados e os respectivos elevadores de serviço e os tres poços conjugados e respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE - PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DAS ÁREAS DE PISCINA E FISIOTERAPIA - caixa de escada anexa ao páteo - descoberto da UNIDADE HOTEL, o "hall" de serviço, com caixa de escadas e os dois poços conjugados e os respectivos elevadores de serviço, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE-HOTEL; - no PAVIMENTO TECNICO PARA EQUIPAMENTOS PARA AS UNIDADES HOTEL E TORRE - toda a área destinada a esses equipamentos, comcaixa de escada , os poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" desses elevadores e os tres poços conjugados e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no 11º ao 18º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE TORRE (em se - quência vertical acima dos pavimentos da UNIDADE HOTEL) - em cada um desses andares, o "hall" de serviço, o "W.C", a rouparia, a caixa de escadas central e a caixa de escadas lateral, os dois poços e respectivos elevadores de serviço, o "hall" social e os tres poços conjugdaos e os respectivos elevadores panorâmicos, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE CO - MUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DAS UNIDADES HOTEL E TORRE - a área da torre de resfriamento do sistema - de ar-condicionado e que será PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A - UNIDADE TORRE, UNIDADE SHOPPING E A UNIDADE HOTEL; caixa de escada cen - tral, um sanitário, "hall" do pavimento, compartimento de prumada elétrica e sala para caldeiras, e, acima desse pavimento, casas de máquinas dos elevadores panorâmicos e de serviço, barrilete, "hall" e caixas de escada e caixa de escadas lateral e, acima, quatro caixas d'água, caixa de escada, sistema de geração de vapor, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE TORRE E A UNIDADE HOTEL. - UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - Esta unidade possuirá a área privativa real (geral) de 7.047,25 m², a á - rea comum real (geral) de 2.657,53 m² e a área total construída real de 9.704,68 m², participando, no terreno, com a fração ideal de 14,4410%. - DESCRIÇÃO DAS PARTES QUE COMPORÃO A ÁREA PRIVATIVA (GERAL) DA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - A Unidade Edifício Anexo terá as seguintes partes que comporão a sua área privativa (geral) - no 4º SUB-SOLO - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da - UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com respectiva caixa de escada, os tres poços - conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 4º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes - (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICASA, ou como privativas detas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 3º SUB-SOLO - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO,. com a respectiva caixa de escada ,

s.fls. 08.-.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 21/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 08

Bauru, 15 de junho de 19 92

os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 3º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 2º SUB-SOLO - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 2º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BÁSICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º SUB-SOLO - em parte deste Pavimento voltada para a rua Araujo Leite, a caixa de escadas anexa aos 03 poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse 1º sub-solo, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 1º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no MEZANINO DE ADMINISTRAÇÃO - DA UNIDADE SHOPPING - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo - Leite, a caixa de escadas anexa aos 03 poços de elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse pavimento intermediário, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 2º PAVIMENTO (Shopping) - em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos tres elevadores da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Ficam excluídas, nesse 2º. Pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTONOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - no 3º PAVIMENTO (Shopping) em parte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores. Acima desse

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 08 verso

3º pavimento, como mezanino (nível 116,09 ms.) acima da Caixa de escadas-já citada, continuam sendo áreas privativas da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, a dita caixa de escada e os tres mencionados poços de elevadores. Ficam excluídas, nesse 3º pavimento, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas detas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - no PAVIMENTO DE COBERTURA DA UNIDADE SHOPPING - emparte deste pavimento voltada para a rua Araujo Leite, o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO - ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os tres poços conjugados os respectivos e referidos elevadores, um depósito, dois sanitários (masc. e - fem.), e toda a área anexa destinada a consultórios e/ou escritórios e suas dependências, com a respectiva área de circulação, da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO. Ficam excluídas, nesse Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, não compondo a área privativa (geral) da UNIDADE ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO; - no 1º ao 8º PAVIMENTO (andares) da UNIDADE EDIFICIO ANEXO (pavimentos-tipo) - em cada um desses andares - (localizados em parte do "Condomínio Bauru Centro" voltada para a rua - Araujo Leite), o "hall" dos 03 elevadores da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, com a respectiva caixa de escada, os 03 poços conjugados e os respectivos e referidos elevadores, e toda a área anexa destinada a consultórios e/ou - escritórios e suas dependências, com a respectiva área de circulação, da UNIDADE EDIFICIO ANEXO. - Constituirão, ainda,. partes que comporão área privativa (geral) da UNIDADE EDIFICIO ANEXO, a área de cobertura acima do 8º pavimento, com caixas de escadas, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água e sub-estação. Ficam excluídas, nesses andares, não compondo a área privativa (geral); -UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO, todas as demais partes que estejam especificadas, ou como partes (gerais) de propriedade comum - entre as UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, ou como privativas destas que não a UNIDADE EDIFICIO ANEXO; - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA INSERIDAS NA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade autônoma da UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO e que seriam compostas dos consultórios e/ou escritórios e suas dependências localizados no Pavimento Cobertura da Unidade Shopping e no 1º ao 8º pavimento (andares) da Unidade Edifício Anexo. - RESERVA DE DIREITO PARA EVENTUAL E FUTURA DESCRIÇÃO DAS SUB-PARTES DE PROPRIEDADE COMUM INSERIDAS NA UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E DE DIVISÃO PROPORCIONAL APENAS ENTRE AS SUAS-SUB-PARTES DE PROPRIEDADE AUTÔNOMA (CONSULTÓRIOS E/OU ESCRITÓRIOS) - A incorporadora reserva o direito de não especificar e descrever, as sub-partes de propriedade comum inseridas na UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO e de divisão proporcional apenas entre as suas sub-partes de propriedade autônomas, e

s.fls. 09.-.-

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 09

Bauru, 15 de junho de 19 92

que seriam compostas de todas as partes descritas no ítem D.1 do instrumento ora registrado, com exceção das referidas sub-partes de propriedade autônoma (consultórios e/ou escritórios) desta unidade. - DESCRIÇÃO DAS PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS (todas ou parte delas) - As partes gerais de propriedade comum entre a UNIDADE EDIFICIO ANEXO e as demais unidades autonomas basicas, todas ou parte delas, são: - sob a área do 4º SUB-SOLO - as casas de bomba, os 03 poços para elevadores e as 02 caixas d'água e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS: - no 4º SUB-SOLO - toda a área destinada a circulação entre as vagas para estacionamento de veículos a área destinada a 154 veículos, o "hall" para dois poços conjugados de elevadores panorâmicos e as rampas de acesso ao 3º sub-solo, e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO, UNIDADE HOTEL E A UNIDADE TORRE; - no 3º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 4º e o 2º sub-solo, e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; - no 2º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículo entre este sub-solo e o 3º sub-solo e o 1º., e a área de ventiladores e exaustores (garagem) e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS; - no 1º SUB-SOLO - as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS; - no 1º PAVIMENTO (Shopping)- as rampas de acesso de veículos entre este sub-solo e o 2º sub-solo, a rampa de saída de veículos pela rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E TODAS AS DEMAIS UNIDADES AUTONOMAS BASICAS; - no 1º PAVIMENTO (Shopping) - a rampa de saída de veículos para a rua Araujo Leite e a rampa de entrada de veículos pela rua Antonio Alves e que serão PARTES GERAIS DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFÍCIO ANEXO E AS DEMAIS UNIDADES AUTÔNOMAS BASICAS, a área de acesso de pedestres pela rua Araujo Leite que serão PARTE GERAL DE PROPRIEDADE COMUM ENTRE A UNIDADE EDIFICIO ANEXO E A UNIDADE SHOPPING. - ANEXO DE DESCRIÇÃO DAS LOJAS, QUIOSQUES E CINEMA (sub-partes de propriedade autônoma) DA UNIDADE SHOPPING DO "CONDOMÍNIO BAURU-CENTRO" - As 52 LOJAS e os 06 QUIOSQUES a serem localizados no 1º Pavimento (Shopping) a saber: LOJAS - no ambito da UNIDADE SHOPPING - nºs:101, área privativa de 42,00 m², área comum de divisão proporcional de 80,93 m², somando a área total construída de 122,93 m², e participará com 0,1295% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 102 - área privativa de 40.60 m², área

s.verso.-.-

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 09 verso

comum de divisão proporcional de 78,21 m², somando a área total construída de 118,81 m², e participará com 0,1251% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 103 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m² e participará com 0,1510% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 104 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1515% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 105 - área privativa de 49,00 m², área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1510% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 106 - área privativa de 49,00 m², a área comum de divisão proporcional de 94,40 m², somando a área total construída de 143,40 m², e participará com 0,1515% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 107 - área privativa de 268,29 m², a área comum de divisão proporcional de 516,92 m², somando a área total construída de 785,21 m², e participará com 0,8270% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 108 - área privativa de 36,52 m²; área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 109 - área privativa de 36,52 m², a área comum de divisão proporcional de 70,33 m²; somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 110 - área privativa de 36,52 m², a área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 111 - área privativa de 49,76 m², área comum de divisão proporcional de 95,89 m², somando a área total construída de 145,65 m² e participará com 0,1534% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 112 - área privativa de 15,93 m²,. área comum de divisão proporcional de 30,71 m², somando a área total construída de 46,64 m², e participará com0,0491% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 113 - área privativa de 15,93 m², área comum de divisão proporcional de 30,71 m², somando a área total construída de 46,64 m² e participará com0,0491% na área geral comum e na fração ideal de terreno 114 - área privativa de 70,58 m², área comum de divisão proporcional de 135,97 m², somando a área total construída de 206,55 m², e participará com 0,2175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 115 - área privativa de 36,52 m², área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m² e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 116 - área privativa de 36,52 m², área comum de divisão proporcional de 70,33 m², somando a área total construída de 106,85 m², e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 117 - área privativa de 24,98 m², área comum de divisão proporcional de 49,12 m², somando a área total construí-

s.fls. 10.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 10

Bauru, 15 de junho de 19 92

da de 73,10 m², e participará com 0,0770% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 118 - área privativa de 286,90 m², área comum de divisão proporcional de 552,77 m², somando a área total construída de 839,67 m², e participará com 0,8844% na área geral comum e na fração idea de terreno; 119 - área privativa de 63,48 m²; área comu de divisão proporcional de 122,32 m², somando a área total construída de 185,80 m², e - participará com 0,1957% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 120 - área privativa de 63,48 m², área comum de divisão proporcional de 122,32 m², somando a área total construída de 185,80 m² e participará com 0,1957% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 121 - área privativa de 49,40 m², área comum de divisão proporcional de 95,19 m², somando a área total construída de 144,59 m² e participará com 0,1523% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 122 - área privativa de 49,40m² área comum de divisão proporcional de 95,19 m², somando a área total construída de 144,59 m², e participará com 0,1523% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 123 - área privativa de 42,20 m², área comum de divisão proporciional de 81,29 m², somando a área total construída de - 123,49m², e participará com 0,1300% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 124 - área privativa de 44,00 m², área comum de divisão proporcional de 84,77 m², somando a área total construída de 128,77 m², e participará com 0,1356% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 125 - 126, 127 e 128 (cada uma delas) - área privativa de 33,80 m², área comum de divisão proporcional de 65,14 m², somando a área total construída de 98,94 m², e participará com 0,1042% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 129 - área privativa de 51,90 m², área comum de divisão proporcional de 99,98 m², somando a área total construída de 151,88 m² e participará com 0,1600% na área geral comum e na fração ideal de terreno; - 130 - área privativa de 38,10 m², área comum de divisão proporcional de 73,40 m², somando a área total construída de 111,50 m², e participará com 0,1175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 131 e 132 (cada uma delas) - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída 105,36 m², e participará com0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 133 - área - privativa de 38,10 m², e área comum de divisão proporcional de 73,40 m², somando a área total construída de 111,50 m², e participará com 0,1175% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 134 - área privativa de 51,90 m², a área comum de divisão proporcional de 99,98 m², somando a área total construída de 151,88 m², e participará com 0,1600% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 135 - área privativa de 516,36 m² área comum de divisão proporcional de 1.187,56 m², somando a área total - construída de 1.803,92 m², e participará com 1,9000% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 136 - área privativa de 208,25 m², área comum de divisão proporcional de 401,25 m², somando a área total construída

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 10 verso

de 609,50 m², e participará com 0,6420% na área geral comum e na fração - ideal de terreno; 137 - área privativa de 33,00 m², a área comum de divisão proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de 96,57 m² e participará com0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno 138 - área privativa de 28,00m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 139 e 142 (cada uma delas) - com a área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 140 e 141 (cada uma delas) - área privativa de 33,00 m², área comum de - divisão proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de -- 96,57 m² e participará com0,1017% na área geral comum e na fração ideal - de terreno; 143 e 146 (cada uma delas) - área privativa de 28,00 m²,área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m² e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 144 - área privativa de 33,00 m², área comum de divisão - proporcional de 63,57 m², somando a área total construída de 96,57 m² e - participará com 0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 145 - área privativa de 40,00 m², área comum de divisão proporcional de 77,06 m², somando a área total construída de 117,06 m², e participará com 0,1233% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 147 e 150 -área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m² e participará com 0,0863% na -- área geral comum e na fração ideal de terreno; 148 e 149 (cada uma delas) área privativa de 33,00 m², área comum de divisão proporcional de 63,57m² somando a área total construída de 96,57 m², e participará com 0,1017% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 151 - área privativa de 28,00 m², área comum de divisão proporcional de 53,97 m², somando a área total construída de 81,97 m², e participará com 0,0863% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 152 - área privativa de 40,00 m², área comum de divisão proporcional de 77,07 m², somando a área total construída de 117,07 m² e participará com 0,1233% na área geral comum e na fração ideal de terreno; QUIOSQUES - nºs: 101 - área privativa de 14,00 m²,área comum de divisão proporcional de 26,96 m², somando a área total construída de 40,96 m², e participará com 0,0431% na área geral comum e na fração - ideal de terreno; 102 - área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,68 m², somando a área total construída de 93,68 m² e - participará com0,0987% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 103, 104 e 105 - (cada um deles) - área privativa de 15,00 m², a área comum de divisão proporcional de 28,89 m², somando a área total construída de 43,89 m² e participará com 0,0462% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 106 - área privativa de 15,00 m², área comum de divisão pro

s.fls. 11.-.-

MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

porcional de 28,89 m², somando a área total construída de 43,89 m² e participará com0,0462% na área geral comum e na fração ideal de terreno; As 74 LOJAS e os 04 QUIOSQUES a serem localizados no 2º Pavimento (Shopping) a saber: LOJAS - nºs: 201 - área privativa de 69,20 m², área comum de divisão proporcional de 133,28 m², somando a área total construída de 202,48m² e participará com 0,2132% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 202 - área privativa de 44,60 m², área comum de divisão proporcional de 85,91 m², somando a área total construída de 130,51 m², e participará com 0,1375% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 203 - área privativa de 53,30 m², área comum de divisão proporcional de 102,69 m², somando a área total construída de 155,99 m² e participará com0,1643% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 204 e 205 - (cada uma delas) - área privativa de 53,30 m², área comum de divisão proporcional de 102,69m² somando a área total construída de 155,99 m², e participará com 0,1643% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 206 - área privativa de 52,80 m², área comum de divisão proporcional de 101,74 m², somando a área total construída de 154,54 m², e participará com0,1628% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 207 - área privativa de 41,30 m², a área comum de divisão proporcional de 79,57 m², somando a área total construída de 120,87 m² e participará com 0,1273% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 208 - área privativa de 27,30 m², área comum de divisão proporcional de 52,59 m², somando a área total construída de 79,89 m² e participará com 0,0841% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 209- área privativa de 89,13 m², área comum de divisão proporcional de 171,76m² somando a área total construída de 260,91 m², e participará com 0,2748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 210 - área privativa de 87,63 m², área comum de divisão proporcional de 168,85 m², somando a área total construída de 256,48 m² e participará com0,2701% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 211 - área privativa de 38,20 m², área comum de divisão proporcional de 73,58 m², somando a área total construída de 111,78 m² e participará com 0,1177% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 212 - área privativa de 25,82 m², área comum de divisão proporcional de 49,77 m², somando a área total construída de 75,59 m² e participará com 0,0796% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 213 - área privativa de 30,75 m², área comum de divisão proporcional de 50,23 m² somando a área total construída de 89,98 m² e participará com0,0948% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 214 - área privativa de 39,44 m², área comum de divisão proporcional de 76,00 m², e somando a área total construída 115,44 m² e participará com 0,1216% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 215 - área privativa de 91,87 m², área comum de divisão proporcional de 176,96 m², somando a área total construída de 268,83 m², e participará com 0,2831% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 216 - área privativa de 28,90 m², área comum de divisão pro -

s.verso.-.-

porcional de 55,67 m², somando a área total construída de 84,57 m² e participará com 0,0891% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 217- área privativa de 42,91 m², área comum de divisão proporcional de 82,46 m² somando a área total construída de 125,55 m² e participará com 0,1322% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 218 - parea privativa de 54,40 m², área comum de divisão proporcional de 104,82 m², somando a área total construída de 159,22 m² e participará com0,1677% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 219 - área privativa de 54,90 m², área comum de divisão proporcional de 105,76 m², somando a área total construída de 160,66 m² e participará com 0,1692% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 220 e 221 - área privativa de 54,90 m², área comum de divisão proporcional de 105,76 m², somando a área total construída de 160,66 m² e participará com 1,1692% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 222 - área privativa de 46,20 m², área comum de divisão proporcional de 89,00 m², somando a área total construída de 135,20 m², a participará com 0,1424% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 223 - área privativa de 64,00 m²;área comum de divisão proporcional de 123,30 m², somando a área total construída de 187,30 m² e participará com 0,1873% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 224 - área privativa de 62,50 m², área comum de divisão proporcional de 120,42 m², somando a área total construída de 182,93 m² e participará com0,1927% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 225 - área privativa de 38,00 m²; área comum de divisão proporcional de 73,21 m², somando a área total construída de 111,21 m², e participará com 0,1171% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 226 - área privativa de 58,38 m², área comum de divisão proporcional de 112,49 m², somando a área total construída 170,87 m² e participará com0,1800% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 227 - área privativa de 295,31 m², área comum de divisão proporcional de 568,97 m², somando a área total construída de 864,28 m², e participará com0,9107% na área geral comum e na fração ideal de terreno 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 e 238 - (cada uma delas) área privativa de 56,80 m², área comum de divisão proporcional de 109,45 m², somando a área total construída de 166,25 m², e participará com 0,1751% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 239 - área privativa de 480,78 m², área comum de divisão proporcional de 926,30 m², somando a área total construída de 1.407,08 m² e participará com 1,4824% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 240 e 241 - área privativa de 68,00 m², área comum de divisão proporcional de 131,01 m², somando a área total construída de 199,01 m² e participará com0,2096% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 242 - área privativa de 102,38 m² ; área comum de divisão proporcional de 197,26 m², somando a área total construída de 299,64 m², e participará com 0,3156% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 243 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de

s.fls. 12.-.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 12

Bauru, 15 de junho de 19 92

89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 244, 245, 246, 247, 248, 249 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% na área - geral comum e na fração ideal de terreno; 250 e 251 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área-total construída de 89,28 m² e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 252, 253, 254, 255, 256 e 257 - (cada uma - delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional - de 50,09 m², somando a área total construída de 76,09 m² e participará - com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 258 e 259 - (cada uma delas) área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m².e participará com 0,0949% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 260, 261, 262, 263, 264 e 265 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m² a área comum de divisão proporcional de 50.09 m², somando a área total -- construída de 76,09 m² e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 266 e 267 - área privativa de 30,50 m², área de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 268, 269, 270, 271, 272 e 273 - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², somando a área total construída - de 76,09 m² e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 274 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão - proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m² e - participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; QUIOSQUES - 201 - área privativa de 9,62 m², área comum de divisão pro - porcional de 18,49 m², somando a área total construída de 28,11 m² e participará com 0,0296% na área geral comum e na fração ideal de terreno; - 202 - área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,61 m², somando a área total construída de 93,61 m² e participará com - 0,0986% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 203 - área privativa de 19,17m², área comum de divisão proporcional de 36,93 m², somando a área total construída de 56,10 m² e participará com 0,0591% na área-geral comum e na fração ideal de terreno; 204 - área privativa de 9,62 m² área comum de divisão proporcional de 18,49 m², somando a área total construída de 28,11 m² e participará com 0,02396% na área geral comum e na fração ideal de terreno; As 79 LOJAS e os 02 QUIOSQUES a serem localizados no 3º Pavimento (shopping) a saber: LOJAS - nºs: 301 - área privativa de -- 19,60 m², área comum de divisão proporcional de 37,75 m², somando a área - total construída de 57,35 m², e participará com 0,0604% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 302 - área privativa de 42,45 m², área comum de divisão proporcional de 81,78 m², somando a área total construí-

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 12 verso

da de 124,23 m² e participará com 0,1308% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 303, 304 e 305 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcioinal de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m² e participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 306 - área privativa de 439,53 m², área comum de divisão proporcional de 846,73 m², somando a área total construída de 1.286,26 m² e participará com 1,3547% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 307 e 308 - área privativa de 58,40 m², área comum de divisão proporcional de 112,53 m², somando a área total construída de 170,93 m² e participará com 0,1800% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 309 - área privativa de 30,18 m², área comum de divisão proporcional de 58,13 - m², somando a área total construída de 88,31 m² e participará com 0,0930% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 310 - área privativa de 72,02 m², área comum de divisão proporcional de 138,80 m², somando a área total construída de 210,82 m², e participará com 0,2221% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 311 - área privativa de 52,00 m², área comum de divisão proporcional de 100,19 m², somando a área total cons -- truída de 152,19 m² e participará com0.1603% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 312 - área privativa de 52,00 m², área comum de divisão proporcional de 100,19 m², somando a área total construída de -- 152,19 m² e participará com 0,1603% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 313 - área privativa de 44,50 m², área comum de divisão pro-- porcional de 85,75 m², somando a área total construída de 130,25 m² e participará com 0,1372% na área geral comum e na fração ideal de terreno ; 314 - área privativa de 40,30 m², área comum de divisão proporcional de 77,64 m², somando a área total construída de 117.94 m² e participará com 0,1242% na área geral comum e ana fração ideal de terreno; 315 e 316 - com a área privativa de 32,00 m², área comum de divisão proporcional de 61,65 m², somando a área total construída de 93,65 m² e participará com - 0,0986% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 317 - área privativa de 90,60 m², área comum de divisão proporcional de 174,50m², so - mando a área total construída de 265,10 m², e participará com 0,2792% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 318 e 319 - área privativa de 17,50 m², área comum de divisão proporcional de 33,74 m², somando a -- área total construída de 51,24 m² e participará com 0,0540% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 320 - área privativa de 31,85 m², área comum de divisão proporcional de 61,36 m², somando a área total construída de 93,21 m² e participará com 0,0982% na área geral comum e na fração-ideal de terreno; 321 - área privativa de 69,47 m², área comum de divisão proporcional de 133,75 m² e participará com 0,2140% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 322 e 323 - (cada uma delas) - área privativa de 61,00m², a área comum de divisão proporcional de 117,52 m² somando a área total construída de 178,52 m² e participará com 0,1880% na área ge

s.fls. 13.-.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 01/07/2019 10:52:36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 13

Bauru, 15 de junho de 19 92

ral comum e na fração ideal de terreno; 324 e 325 - (cada uma delas) - área privativa de 46,20 m², área comum de divisão proporcional de 89,00m² somando a área total construída de 135,20 m² e participará com 0,1424% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 326 - área privativa de 64,56 m², área comum de divisão proporcional de 124,46 m², somando a área total construída de 189,02 m² e participará com 0,1991% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 327 - área privativa de 36,50 m², área comum de divisão proporcional de 70,34 m², somando a área total construída de 106,84 m² e participará com 0,1125% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 328 - área privativa de 22,00m², área comum de divisão proporcional de 42,39 m², somando a área total construída de 64,39 m² e participará com 0,0678% na áre geral comum e na fração ideal de terreno ; 329 - áre privativa de 34,06 m², área comum de divisão proporcional de 65,63 m², somando a área total construída de 99,.69 m² e participará com 0,1050% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 330 - área privativa de 130,00 m², área comum de divisão proporcionaç de 250,54 m², somando a área total construída de 380,54 m² e participará com 0,4008% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 331 - área privativa de 51,80 m², área comum de divisão proporcional de 99,81 m², somando a área total construída de 151,61 m², participará com0,1597% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 332, 333, 334, 335 e 336 - (cada uma delas) área privativa de 29,60 m², área comum de divisão proporcional de 57,02m² somando a área total construída de 86,62 m² e participará com 0,0912% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 337 e 338 - área privativa de 38,60 m², área comum de divisão proporcional de 74,26 m², somando a área total construída de 112,96 m² e participará com0,1190% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 339 - área privativa de 39,80 m²,área comum de divisão proporcional de 76,70 m², somando a área total construída de 116,30 m² e participará com 0,1227% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 340 - área privativa de 52,18 m², área comum de divisão proporcional de 100,52 m², somando a área total construída de 152,70 m² e participará com 0,1608% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 341, 342, 343, 344, 345 e 346 - (cada uma delas) área privativa de 56,80m² área comum de divisão proporcional de 109,45 m², somando a área total construída de 166,25 m² e participará com 0,1751% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 347 - área privativa de 137,55 m², área comum de divisão proporcional de 264,93 m², somando a área total construída de 401,38 m² e participará com 0,4239% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 348, 349 e 350 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m², participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 351 - área privativa de 41,00 m², áre comum de divisão proporcional de 78,99 m², somando a área total construía de 119,99 m² e participará com

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 FOLHA 13 verso

0,1264% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 352 - área privativa de 24,28 m², área comum de divisão proporcional de 46,73 m², somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 353 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m² e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 354 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32m² e participará com 0,9867% na área geral comum e na fração ideal de terreno 355 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 356 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 357 e 358 - (cada uma delas) - área privativa de 24,25 m², área comum de divisão proporcioinal de 46,73m² somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 359 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m², e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 360 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,32 m² e participará com 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 361 - área privativa de 28,13 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando a área total construída de 82,33 m² e na fração ideal de terreno de 0,0867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 362 - área privativa de 28,12 m², área comum de divisão proporcional de 54,20 m², somando aárea total construída de 82,32 m² e participará com 0,867% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 363 -área privativa de 24,25 m², área comum de divisão proporcioinal de 46,73 m², somando a área total construída de 70,98 m², e participará com 0,0748% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 364 - área privativa de 30,50 m²., área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,0940% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 365, 366 e 367 - (cada uma delas)- área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09 m², e somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 368 e 369 - área privativa de 43,50 m², área comum de divisão proporcional de 83,83 m², somando a área total construída de 127,33 m² e participará com0,1341% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 370, 371 e 372 - (cada uma delas) - área privativa de 26,00 m², área comum de divisão proporcional de 50,09m² somando a área total construída de 76,09 m², e participará com 0,0801% ;

s.fls. 14.-.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br) Visualizado em 21/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 14

Bauru, 15 de junho de 19 92

373 - área privativa de 30,50 m², área comum de divisão proporcional de 58,78 m², somando a área total construída de 89,28 m², e participará com 0,940% na área geral comum e na fração ideal; 374 -área privativa de 43,45 m², área comum de divisão proporcional de 83,70 m², somando a área total construída de 127,15 m², e participará com0,1339% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 375 - área privativa de 33,50 m², área comum de divisão proporcional de 64,56 m², somando a área total construída de 98,06 m², e participará com 0,1033 m² na área geral comum e na fração ideal de terreno; 376 - área privativa de 36,00 m², área comum de divisão proporcional de 69,36 m², somando a área total construída de 105,36 m² e participará com 0,1110% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 377 - área privativa de 55,78 m², área comum de divisão proporcional de 107,48 m², somando a área total construída de 163,26 m², e participará com 0,1720% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 378 - área privativa de 53,68 m², área comum de divisão proporcional de 103,43 m², somando a área total construída de 157,11 m² e participará com 0,1655% na área geral e na fração ideal de terreno; 379 - área privativa de 41,25 m², área comum de divisão proporcional de 79,49 m², somando a área total construída de 120,74 m² e participará com 0,1272% na área geral comum e na fração ideal de terreno. QUIOSQUES - nºs: 301 - área privativa de 30,00m², área comum de divisão proporcional de 57,80m², somando a área total construída de 87,80 m², e participará com 0,0925% na área geral comum e na fração ideal de terreno; 302 - (abrangente da praça "fast food") - área privativa de 391,00 m², área comum de divisão proporcional de 754,07 m², somando a área total construída de 1.145,07 m² e participará com 1,2064% na área geral comum e na fração ideal de terreno. - AS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES RETRO MENCIONADAS SÃO AS CONSTANTES DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. - MEZANINO DO CINEMA - CINEMA - O CINEMA que, no âmbito da UNIDADE SHOPPING ora de estará inserido, terá a área privativa de 1.995,09 m², a área comum de divisão proporcional de 1.936,26 m², e somando a área total construída de 2.941,35 m², e participará com 3.0978% na área geral comum e na fração ideal de terreno atribuídas à Unidade Shopping no "Condomínio Baurucentro" Dito cinema será composto de duas (02) salas de exibição, identificadas, respectivamente, por CINEMA 1, com 192 lugares, e por CINEMA 2, também com 192 lugares, sendo que cada um deles terá a sua sala de projeção, com um sanitário comum a ambas as salas de projeção e com casa de máquinas de ar-condicionado, sendo certo que cada uma das salas de exibição (Cinemas 1 e 2) terá escada interna de acesso a partir da respectiva sala de espera, a qual será alcançada por escada de acesso a partir do 3º Pavimento e para onde, também, se dirige a escada e saída de emergência do CINEMA. De quem da rua Manoel Bento Cruz olhar para o mezanino do Cinema, este se localizará em área do "Condomínio Baurucentro" com parte voltada para a rua Antonio Alves e parte para a rua Capitão João Antonio, confrontando, naquele

s.verso.-.

MATRÍCULA 53.347 | FOLHA 14 verso

mesmo sentido de observação, na frente com as áreas do Condomínio que integram o Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, separando o CINEMA da rua Manoel Bento Cruz; no lado direito, também com áreas do Condomínio e que integram o referido Pavimento de Cobertura da UNIDADE SHOPPING, separando o CINEMA da rua Araujo Leite, no lado esquerdo, com semelhantes áreas, separando o CINEMA da Rua Antonio Alves; e, nos fundos, também com semelhantes áreas, separando o CINEMA da rua Capitão João Antonio. - Valor do Empreendimento. - Cr$,98.202.698.605,10.
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$119.793.271,25;Est.Cr$32.344.183,24;Apos.Cr$23.958.654,25;R. MHFVP. (t).

.....

Av.2/53.347, em 27 de julho de 1.992.
Em petição firmada em Bauru aos 15 de julho de 1.992, acompanhada por documentos comprobatórios, requereu Hidroservice Engenharia Ltda., ficasse constando por averbação nesta matrícula, a retificação do Memorial de Incorporação do Condomínio Baurucentro, objeto do R.1/53.347, passando a ser o seguinte: que, o shopping que se dizia sub-dividido em lojas na realidade resume-se num todo tendo a área privativa real (geral) de 35.366,16 m², área comum real (geral) de 875,07 m² e a área total construída real de 36.241,23 m², participando no terreno, com a fração ideal de 38,1709%. Reservando o direito para eventual e futura descrição das sub-partes de propriedade comum inseridas na unidade shopping e de divisão proporcional apenas entre as suas futuras sub-partes de propriedade autônoma (lojas, quiosques e cinema). - Demais alterações são as contantes do título ora registrado, do qual uma via ficou arquivada em Cartório junto ao processo original; título esse protocolado e microfilmado sob nº 114.445.
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$3.499,00;Est.Cr$944,73;Apos.Cr$699,80;rec.23.395.
MHFVP. (t)

.....

R.3/53.347, em 18 de agosto de 1.992.
Por escritura de permuta e outras avenças, lavrada aos 11 de agosto de 1.992, nas notas do 4º Cartório de São Paulo, capital, ficou pertencendo a HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A., sediada em Bauru, na rua Araujo Leite, quadra 18, lado par, inscrita no CGCMF: sob nº 67.769.702/0001-44, a fração ideal de 34,2850% no terreno objeto desta matrícula; fração essa correspondente à "UNIDADE HOTEL".
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$204.711,10;Est.Cr$55.272,00;Apos.Cr$40.942,22;rec.23.811.
MHFVP. (t/a).

.....

R.4/53.347, em 18 de agosto de 1.992.

s.fls. 15.-

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis www.registradores.org.br/ Visualizado em 01/07/2019 10:52:39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 15

Bauru, 18 de agosto de 19 92

Pela escritura objeto do R.3/53.347, ficou pertencendo a HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A, já qualificada, a fração ideal de 38,1709% no terreno objeto desta matrícula; fração essa correspondente à "UNIDADE SHOPPING", pelo valor juntamente com a unidade referida no R.3/53.347, de Cr$.....- 7.950.146.694,00 (sete bilhões, novecentos e cinquenta milhões, cento e -- quarenta e seis mil, seiscentos e noventa e quatro cruzeiros).
A escrevente autorizada,
Emols.Cr$204.711,10;Est.Cr$55.272,00;Apos.cr$40.942,22;rec.23.813.
MBFVF. (t/a).

.....

R.5/53.347, em 16 de dezembro de 1.992.
De Escritura de Constituição de Hipoteca em Primeiro Grau em Garantia de - Debêntures (séries B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5), lavrada aos 10 de dezem - bro de 1.992, nas notas do 4º Cartório de São Paulo, na qual compareceram, como OUTORGANTE - HSBX - BAURU EMPREENDIMENTOS S/A, sediada nesta cidade,- na Rua Araújo Leite, quadra 18, lado par, CGC/MF nº 67.769.702/0001-44; e- como OUTORGADA, CHECKINVEST - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁ - RIOS LTDA, na qualidade de agente fiduciário, com sede em São Paulo/SP, na Rua Libero Badaró, 471, 12º andar, conjunto A, CGC/MF nº 92.891.381/0001 - 64, se verifica que:- a) por Escritura Particular de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Permutáveis em Quotas Partes (séries - A, B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5), objeto do registro nº 3.033, Livro nº 3,- Registro Auxiliar, deste Cartório, a OUTORGANTE emitiu debêntures, em ...- 01 de maio de 1.992, no valor de Cr$ 241.700.000.000,00 (duzentos e quaren ta e um bilhões e setecentos milhões de cruzeiros); b) para garantia da - emissão de debêntures acima referida, única e exclusivamente para as sé - ries B, C-1, C-2, C-3, C-4 e C-5, a OUTORGANTE, no ato, em caráter de irre vogabilidade e irretratabilidade, constituiu, em favor da OUTORGADA (que - por sua vez representará os debenturistas), HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU das frações ideais de 34,2850% (UNIDADE HOTEL) e de 38,1709% (UNIDADE SHOPPING) e das benfeitorias que lhes serão acrescidas. Valor:- Cr$ ..... - Cr$ 279.410.034.000,00. Demais cláusulas e condições:- as constantes do - título.
A escrevente autorizada,
Emols. Cr$81.482,40; Est. Cr$22.000,24; Apos. Cr$16.296,48; Rec.25.625.
dma/r.

.....

Av.6/53.347, em 11 de dezembro de 1995.
Em petição firmada em Bauru, aos 27.11.95, acompanhada por documentos comprobatórios, se verifica que: HSBX-BAURU EMPREENDIMENTOS S/A acha-se inscrita no CGCMF sob n. 67.769.702/0001-44, e não como constou no registro acima.
O escrevente autorizado,
Emols.r$2,04; Est.r$0,55; Apos.r$0,41; rec.43789.a.MIC:135.320.
sai.

.....

s.verso...

MATRÍCULA 53.347 — FOLHA 15 verso

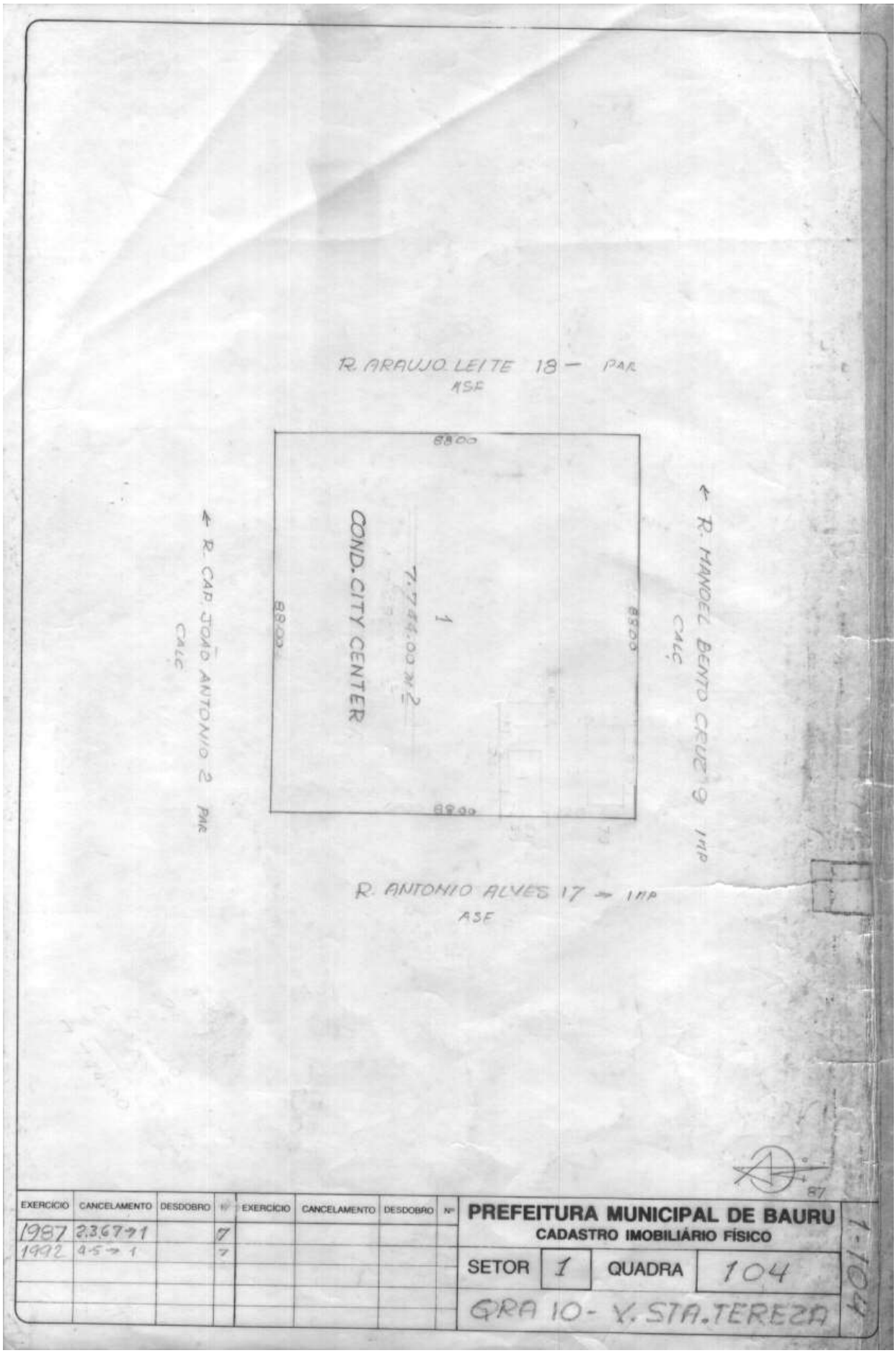
Av.7/53.347, em 11 de dezembro de 1995.
Por instrumento particular, firmado em Bauru, aos 28.10.95, se verifica - que: ficou cancelada a hipoteca objeto do R.5/53.347.
O escrevente autorizado,
Emols.r$2,04; Est.r$0,55; Apos.r$0,41; rec.43789.a.MIC:135.321.
sai.

.....

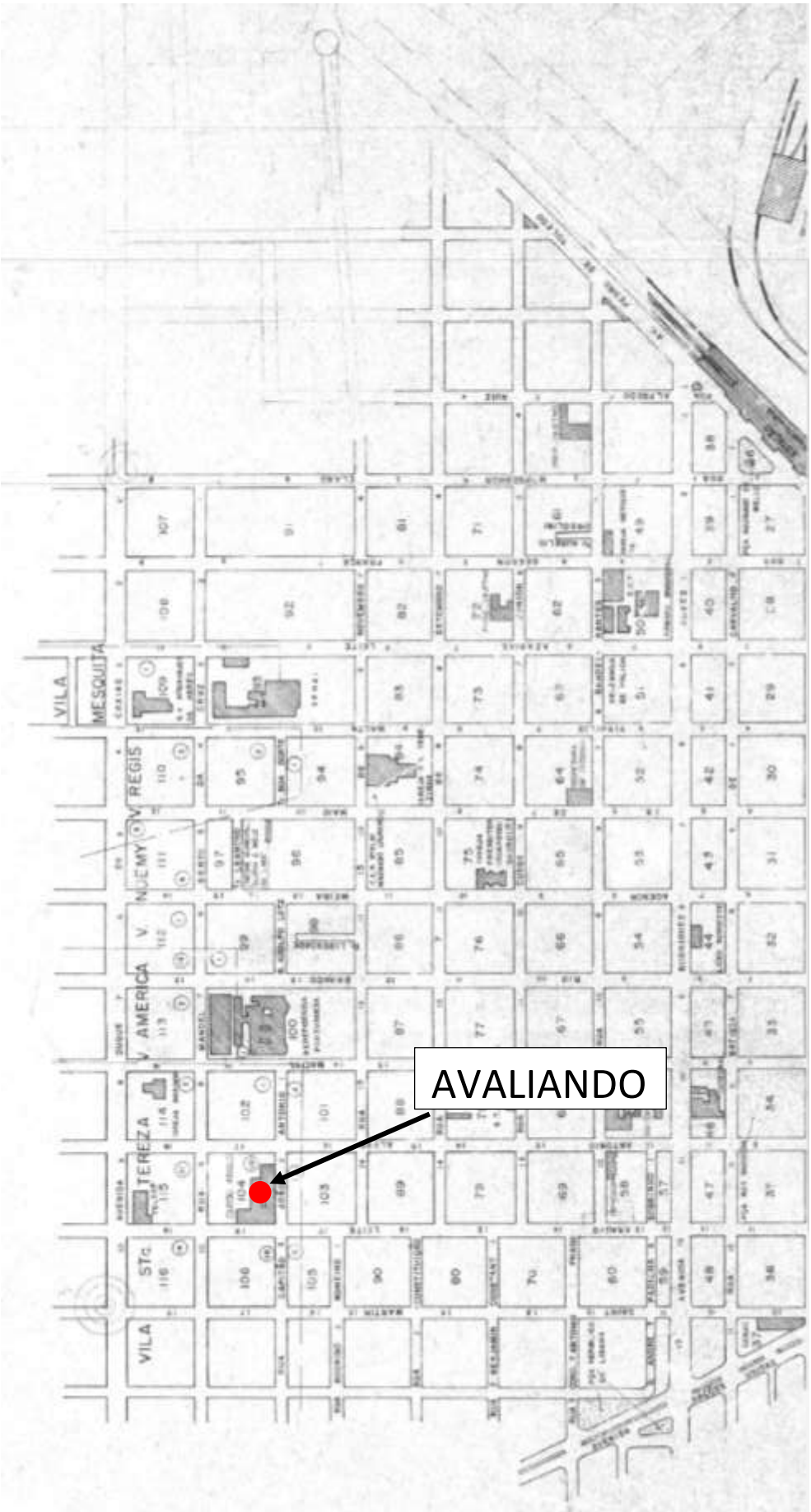
MOD. 1

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em 01/07/2019 10:52:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

ANEXO VI

A.R.T.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230201521079

1. Responsável Técnico

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL
Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **1703121660**
Registro: **0700196511-SP**
Empresa Contratada: **ARRABAL ENGENHARIA LTDA.**
Registro: **1036423-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A**
CPF/CNPJ: **67.760.702/0001-44**
Endereço: **Rua ARAÚJO LEITE**
Nº: **18**
Complemento: **Quarteirão 18, lado par**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bauru**
UF: **SP**
CEP: **17015-341**
Contrato:
Celebrado em: **20/10/2020**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **3.800,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ARAUJO LEITE**
Nº: **18**
Complemento: **Quarteirão 18, lado par**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bauru**
UF: **SP**
CEP: **17015-341**
Data de Início: **27/10/2020**
Previsão de Término: **02/12/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Outro**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	**Avaliação**	**Edificação**	**1,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇAO DE TERRENO URBANO COM 7.744,00 m2 DE AREA SUPERFICIAL E BENFEITORIAS EXISTENTES. IMOVEL MATRICULADO SOB Nº 53.347 NO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE BAURU SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE BAURU - ASSENAG

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ de _____ de _____

Local data

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL - CPF: 581.755.479-87

HSBX BAURU EMPREENDIMENTOS S/A - CPF/CNPJ: 67.760.702/0001-44

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 88,78 Registrada em: 02/12/2020 Valor Pago R$ 88,78 Nosso Número: 28027230201521079 Versão do sistema

Impresso em: 03/12/2020 10:03:38

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL:58175547987

Assinado de forma digital por LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL:58175547987
Dados: 2020.12.03 10:06:00 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A495799.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO URBANO

Rua Antônio Alves, esquina com a Rua Manoel Bento da Cruz

Setor 01, Quadra 102

Vila Santa Tereza - Bauru (SP)

ARRABAL ENGENHARIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

1. IMÓVEL:

Terreno urbano

Endereço:
Rua Antônio Alves, quarteirão 17, lado par, esquina com a Rua Manoel Bento da Cruz, quarteirão 9, lado ímpar

Setor 01, Quadra 102

Vila Santa Tereza, Bauru - SP

Matrícula sob nº 53.878 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru SP:

Área total do terreno: 242,00 m²

2. OBJETIVO:

Valor de mercado.

3. PROPRIETÁRIO:

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Cópia da matrícula do imóvel sob nº 53.878 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru emitida em 10/08/2020.
- Em informações constatadas "*in loco*" quando da vistoria ao imóvel, realizada nos meses de outubro e novembro de 2020;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de precisão; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

O resultado apresentado neste laudo refere-se exclusivamente a área aqui descrita. Não serve de referência para valoração de outras áreas. É um trabalho onde foram considerados as particularidades específicas do imóvel avaliando.

Continua averbada em matrícula uma residência que foi demolida.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado na região central da cidade onde predominam imóveis comerciais de padrão médio. Além do comércio local, a presença do hospital Beneficência nas proximidades influenciou uma maior concentração de farmácias, laboratórios e atividades voltadas para a área da saúde.

O local é servido por todas as benfeitorias urbanas disponíveis no município, tais como rede de água potável, rede coletora de esgoto sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, iluminação pública, energia elétrica, telefonia e pavimentação asfáltica com guias e sarjetas.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno urbano de formato retangular, medindo 11,00 m de frente, igual medida nos fundos e 22,00 m nas laterais.

Tem o perímetro totalmente fechado. No fundo e na lateral direita, onde divide com terceiros, está separado pelas paredes destas edificações e pela frente e lateral esquerda onde confronta com logradouros possuí muros e telas, tendo um portão para pedestres na Rua Antônio Alves e um portão de veículos na Rua Manoel Bento Cruz.

A topografia é plana e o piso é todo pavimentado para circulação e estacionamento de veículos.

O local é utilizado como estacionamento para o CDA Medicina Diagnóstica.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Liquidez normal.

O desempenho do mercado para alienação de terreno urbano pode ser considerado normal, sendo o avaliando de boa absorção pelo mercado imobiliário, devido sua localização e características.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS:

Método comparativo segundo a NBR 14.653, partes 1 e 2.

Sempre que possível, é aconselhável a utilização deste método, que melhor espelha o valor de mercado. Neste são consideradas as variáveis que caracterizam os elementos pesquisados e o avaliando e que influenciam nos valores dos imóveis.

Tratamento dos dados: estatística inferencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Aplicativo de Sistema de Regressão utilizado: SISDEA

Com o tratamento dos dados obtivemos o seguinte modelo matemático:

Valor unitário½ = +39,02992185 +912,2872565 / Área do terreno -7228,525484 / Local

Onde,

Valor unitário: Variável quantitativa dependente. Corresponde ao valor unitário a ser determinado pelo modelo, ou seja, valor do imóvel dividido pela área do terreno. Para os elementos ofertados para venda, aplicamos um índice igual a 0,90 (desconto de 10%). Este refere-se à elasticidade do mercado que costuma ocorrer na concretização de uma negociação.

Área do terreno: Variável quantitativa independente. Significa a área do terreno. Verificamos no modelo que quanto maior esta variável, menor o valor unitário projetado.

Local: Variável proxy independente. Utilizamos a planta genérica de valores da cidade de Bauru. Quanto maior esta variável, maior o valor unitário projetado.

Negociação: Variável dicotômica independente. Para imóveis ofertados temos "2" e para negociação concretizada temos "1". Esta variável não foi considerada no modelo.

- **Atributos de entrada:**

Área do terreno	242,00 m²
Local	950,00

- **Resultados com intervalo de confiança ao nível de 80%:**

Mínimo	Unitário calculado (R$/m²)	Máximo
6,56%	1.238,39	6,78%

- **Valores da moda para nível de confiança de 80%:**

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	1.157,16	280.033,02	-6,56%
Calculado	1.238,39	299.689,76	---
Máximo	1.322,37	320.013,21	+6,78%

Adotado o valor calculado, ou seja R$ 299.689,76 ~ R$ 300.000,00

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Classificamos esta avaliação segundo a NBR 14.653-2 para utilização do Método Involutivo da seguinte forma conforme demonstrado no anexo III:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Fundamentação:	Grau II
Precisão:	Grau III

10. CONCLUSÃO:

Fundamentado nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor:

R$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)

11. ANEXOS DO LAUDO:

Anexo I: Cálculos;

Anexo II: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo III: Tabela de dados amostrais;

Anexo IV: Documentação fotográfica;

Anexo V: Documentação do imóvel;

Anexo VI: ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

12. LOCAL, DATA E ASSINATURASPROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Bauru (SP), 20 de novembro de 2020

Responsável técnico:
Luiz Fernando Silveira Arrabal
Engenheiro Civil
CPF 581.755.479/87
CREA 070.019.651-1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO I

CÁLCULOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos Bauru

2) **Data de referência:**

- sábado, 7 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	19

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9687726 / 0,9755057
Coeficiente de determinação:	0,9385203
Fisher – Snedecor:	122,12
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	94%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,26%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	312,716	2	156,358	122,124
Não Explicada	20,485	16	1,280	
Total	333,201	18		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário½ = +39,02992185 +912,2872565 / Área do terreno -7228,525484 / Local

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	1/x	4,58	0,03
Local	1/x	-15,59	0,01
Valor unitário	y½	37,10	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área do terreno	Isoladas	Influência
Local	0,36	0,79
Valor unitário	-0,07	0,75

Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,93	0,97

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

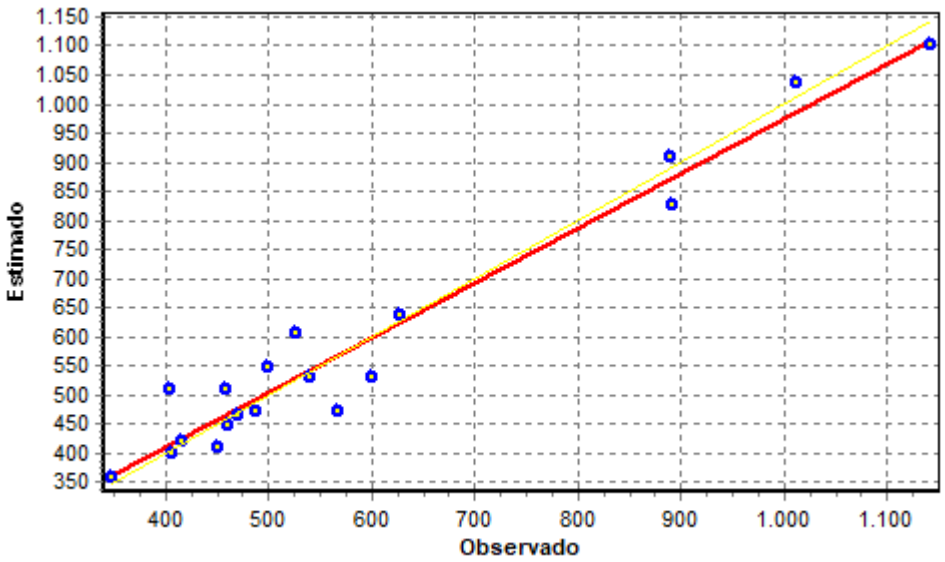
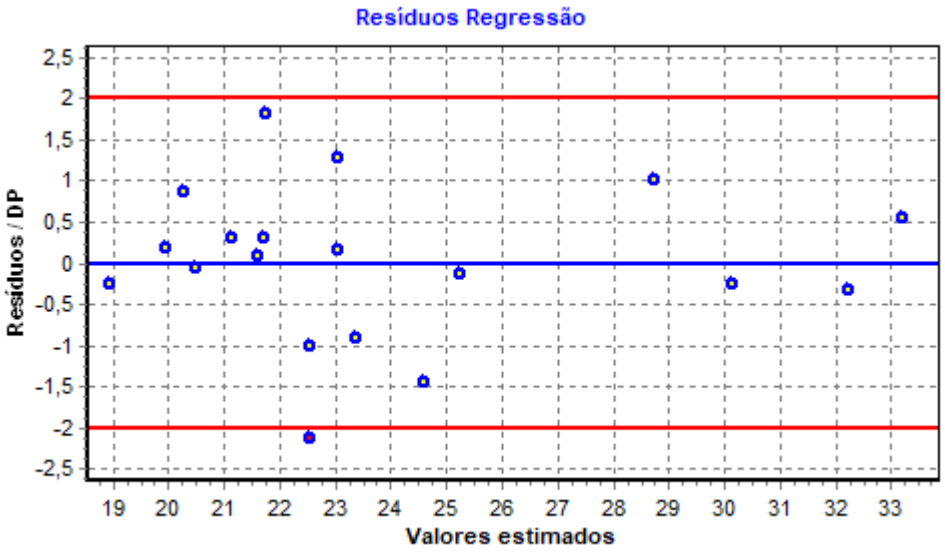


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Modelo:

Terrenos Bauru

Data de Referência:

sábado, 7 de novembro de 2020

Dados para a projeção de valores:

- Área do terreno = 242,00
- Local = 950,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário
- Minimo (6,56%) = 1.157,16
- Médio = 1.238,39
- Máximo (6,78%) = 1.322,37

•Valor Total
- Mínimo = 280.033,02
- Médio = 299.689,76
- Máximo = 320.013,21

•Intervalo Predição
- Mínimo = 267.964,95
- Máximo = 333.188,99
- Minimo (10,59%) = 1.107,29
- Máximo (11,18%) = 1.376,81
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.052,63
- RL Máximo = 1.424,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO II

TABELA DE PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

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

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida:		**16**			

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**18**	**11**	**7**
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO III

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

		Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área do terreno	Local	Valor total	Negociação	Valor unitário
1		R. Paraguai, quarteirão 2, ímpar	Jd Terra Branca	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.432,00	380	1.720.000,00	2	451,05
2	*	R. Floriano Peixoto, quart. 9	Vila Santa Clara	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	3.000,00	350	1.950.000,00	2	585,00
3	*	Av. Nações Unidas x R. Albino Tâmbara	Vila Nova Cidade Universitária	Elias Imóveis	14 2106-3555	2.500,00	800	4.500.000,00	2	1.620,00
4		Av. N. Sra de Fátima e R. Aviador Marques Pinedo	Jd Europa	Marco Pereira Imóveis	14 3223-1212	2.220,00	1000	2.500.000,00	2	1.013,51
5		Ref V1111	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora	14 3243-2882	1.656,00	350	640.000,00	2	347,83
6		R. Alfredo Ruiz, quart. 6, ímpar	Centro	Top Imóveis	14 3879-5000	1.452,00	480	850.000,00	2	526,86
7		Av. Antenor de Almeida, quart 1 lado par	Jd. Contorno	Centro SP Imobiliária	14 3208-2002	1.389,32	500	970.000,00	2	628,36
8		R. Antonio Alves, 19-36 e 19-46	Vila Santa Tereza	Top Imóveis	14 3879-5000	1.260,00	1100	1.600.000,00	2	1.142,86
9		R. Ver. Leandro dos Santos Martins, quart. 15	Jd Paulista	Concreto Imóveis	14 2106-9500	1.108,63	650	1.100.000,00	2	892,99
10	*	R. Pres. Kennedy x R. Cap Eduardo Coutinho	Vila Cardia	Elias Imóveis	14 2106-3555	1.086,00	400	1.307.800,00	2	1.083,81
11	*	R. Araújo Leite x R. Ezequiel Ramos	Centro	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	968,00	1100	2.500.000,00	2	2.324,38
12	*	R. Benjamin Constant, em frente 2-55 (Ed Le Mans)	Centro	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	726,00	450	800.000,00	2	991,74
13		R. Brasil, ao lado nº 5-59	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora - Valdecir	14 3243-2882	576,00	350	260.000,00	2	406,25
14		R. Uruguai, ao lado nº 6-60	Jd Terra Branca	Carlos Noboru Imóveis	14 99710-1895	574,00	380	300.000,00	2	470,38
15		R. Equador, ao lado nº 2-45	Jd Terra Branca	Mattos Neg. Imob. - David	14 98224-5724	536,00	380	290.000,00	2	486,94
16	*	R. Bandeirantes, 11-36	Centro	Porto Imobiliária	14 3224-1400	440,00	650	650.000,00	2	1.329,55
17		R. Brasil, quarteirão 4	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora - Valdecir	14 3243-2882	432,00	350	200.000,00	2	416,67
18		R. Brasil, ao lado nº 8-72	Jd Terra Branca	Sérgio (vendedor)	14 99772-7303	360,00	380	162.000,00	2	405,00
19		R. Canadá, lote 24, quadra M	Jd Terra Branca	Felipe (comprador)	14 99800-1504	360,00	380	165.000,00	1	458,33
20		R. Brasil, quarteirão 3	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora - Valdecir	14 3243-2882	332,00	350	170.000,00	2	460,84
21		R. Uruguai, ao lado nº 8-25	Jd Terra Branca	Carlos Noboru Imóveis	14 99710-1895	300,00	380	180.000,00	1	600,00
22		R. Argentina x R. Uruguai	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora - Valdecir	14 3243-2882	300,00	380	180.000,00	2	540,00
23	*	R. Antonio Alves, ao lado 5-30	Centro	Bolsa Imóveis	14 3234-3344	275,00	550	350.000,00	2	1.145,45
24		R. México, parte dos lotes 11 e 12, quadra O	Jd Terra Branca	Alan (comprador)	14 96116-5970	270,00	380	135.000,00	1	500,00
25		R. México	Jd Terra Branca	RC7 Imob. e Construtora - Valdecir	14 3243-2882	270,00	350	170.000,00	2	566,67
26	*	R. Manoel Bento da Cruz, ao lado Magma	Centro	Porto Imobiliária	14 3224-1400	218,00	450	295.000,00	2	1.217,89
27		R. São Gonçalo, 9-24	Vila Nova Nise	Newcore Imobiliária	11 98925-1160	181,80	520	180.000,00	2	891,09
28	*	R. Rio Branco, ao lado 11-25	Centro	Porto Imobiliária	14 3224-1400	121,00	1000	320.000,00	2	2.380,17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

FOTO 01	Frente para a Rua Antônio Alves

FOTO 02	Rua Antônio Alves à direita e Rua Manoel Bento Cruz à esquerda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

FOTO 03	Vista do terreno

FOTO 04	Lado com frente para a Rua Manoel Bento Cruz

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

FOTO 05	Entrada de veículos pela Rua Manoel Bento Cruz

FOTO 06	Vista do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

FOTO 07	Rua Manoel Bento Cruz – avaliando à direita

FOTO 08	Rua Antônio Alves – avaliando à esquerda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 53.878 FOLHA 01

Bauru, 11 de setembro de 1992.

IMÓVEL:- UMA CASA DE TIJOLOS, coberta de telhas, para residência, sob nº 17-80, da rua Antonio Alves, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, e seu respectivo terreno, todo fechado, medindo 11,00 metros de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos, dividindo na frente com a citada rua Antonio Alves, de um lado com Antonio Martins, de outro com Valderez Reghine, e de outro com a Rua manoel Bento Cruz.
PROPRIETÁRIO:- FABIO JOSÉ FRANCISCO, brasileiro, casado, comerciário, domiciliado em Bauru.
T.A. nº 8.766, deste Cartório.
A escrevente autorizada,
sai.

.....

Av.1/53.878, em 11 de setembro de 1992.
Em petição firmada em Bauru, aos 09 de setembro de 1992, acompanhada por Certidão de Casamento, expedida pelo Cartório de Registro Civil do 1º subdistrito de Bauru, aos 06 de junho de 1991, se verifica que: FABIO JOSE FRANCISCO contraiu matrimônio com AMELIA VENDRAMINI, aos 08 de fevereiro de 1934, passando a mesma a assinar-se "AMELIA JOSE FRANCISCO".
A escrevente autorizada,
Emols.cr$5.246,00; Est.cr$1.416,42; Apos.cr$1.049,20; rec.-24.247.(a).
sai.

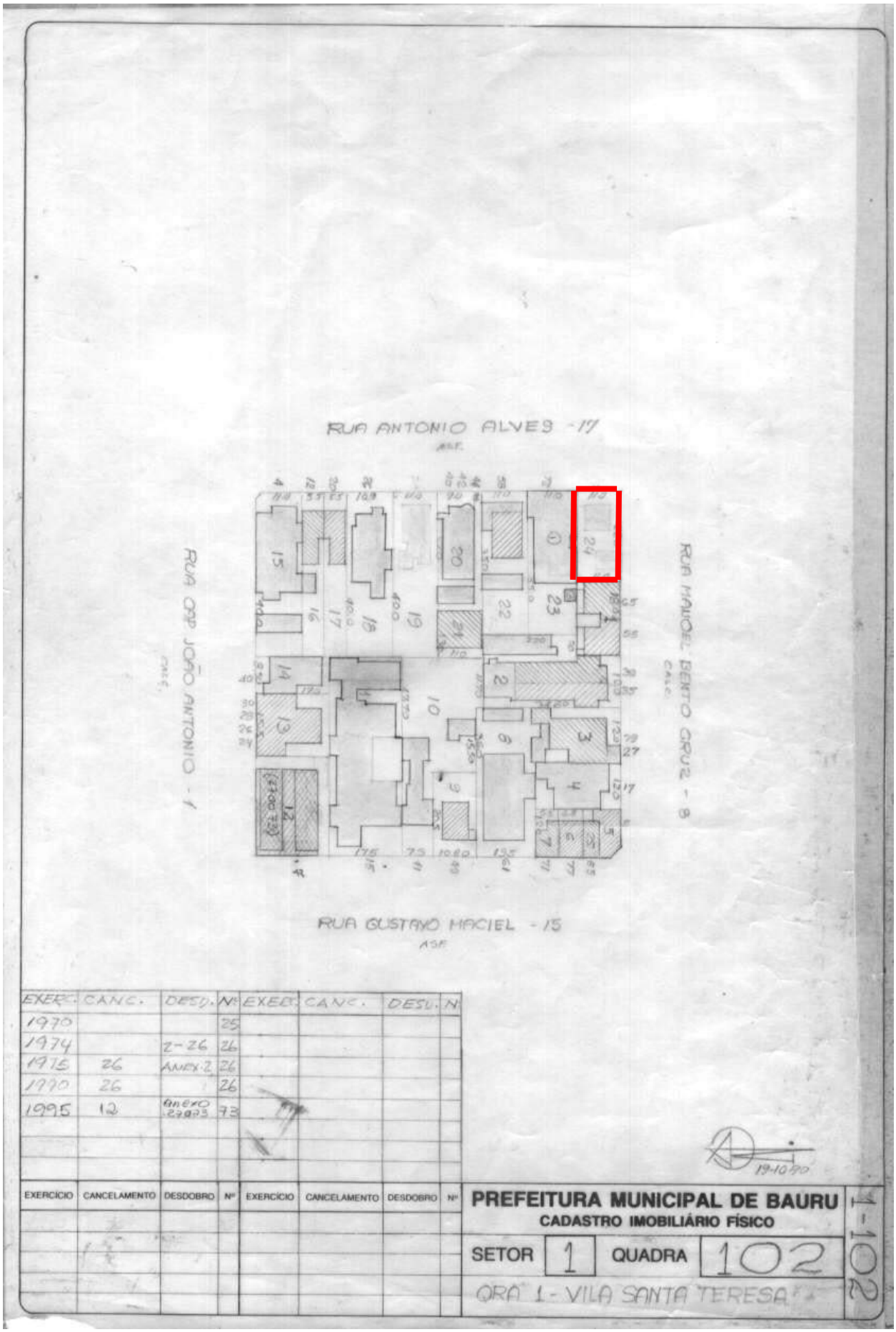
.....

R.2/53.878, em 11 de setembro de 1992.-
Em Carta de Adjudicação, expedida aos 23 de julho de 1992, pelo Cartório do 2º Ofício Cível de Bauru, passada nos autos nº 1090/91 de Arrolamento, dos bens deixados pelo Espólio de AMÉLIA JOSE FRANCISCO, se verifica que: por Auto de Adjudicação, datado de 17 de junho de 1992, homologado por sentença do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Bauru, Dr. Thadeu Toledo Soares, transitada em julgado aos 30 de junho de 1992, foi adjudicado à HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA, com sede na Capital do Estado, na rua Afonso Celso, 235, Vila Mariana, CGC/MF 60.887.445/0001-67, o imóvel objeto desta matrícula. Valor venal atual do imóvel: Cr$ 9.693.823,88.
A escrevente autorizada,
Emols.cr$560.249,00; Est.cr$151.267,23; Apos.cr$112.049,80; rec.24.247.(a)
sai.

.....

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/08/2020 09:50:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

ANEXO VI

A.R.T.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230201521209

1. Responsável Técnico

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL
Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **1703121660**
Registro: **0700196511-SP**
Empresa Contratada: **ARRABAL ENGENHARIA LTDA.**
Registro: **1036423-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA**
CPF/CNPJ: **60.887.445/0001-67**
Endereço: **Alameda RIBEIRÃO PRETO**
Nº: **401**
Complemento: **SALA 1**
Bairro: **BELA VISTA**
Cidade: **São Paulo**
UF: **SP**
CEP: **01331-001**
Contrato:
Celebrado em: **20/10/2020**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **1.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ANTÔNIO ALVES**
Nº: **1780**
Complemento: **esquina com Rua Manoel Bento Cruz**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bauru**
UF: **SP**
CEP: **17015-331**
Data de Início: **27/10/2020**
Previsão de Término: **02/12/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Outro**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	**Avaliação**	**Edificação**	**1,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇAO DE UM TERRENO URBANO DE FORMATO RETANGULAR MEDINDO 11,00 m DE FRENTE POR 22,00 m DE PROFUNDIDADE. MATRICULADO SOB Nº 53.878 NO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE BAURU SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE BAURU - ASSENAG

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ de _____ de _____

Local data

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL - CPF: 581.755.479-87

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA - CPF/CNPJ: 60.887.445/0001-67

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vinculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 88,78 Registrada em: 02/12/2020 Valor Pago R$ 88,78 Nosso Numero: 28027230201521209 Versão do sistema

Impresso em: 03/12/2020 10:02:50

LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL:58175547987

Assinado de forma digital por LUIZ FERNANDO SILVEIRA ARRABAL:58175547987
Dados: 2020.12.03 10:06:20 -03'00'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

- Sítio Florestal Hidroservice

Águas de Santa Bárbara/SP

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) INTERSSADO

Hidroservice Engenharia LTDA

1.2) PROPRIETÁRIO

Hidroservice Engenharia LTDA

1.3) OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

▶Tipo: Imóvel Rural; Sítio Florestal Hidroservice

▶Endereço: Acesso principal pela Rodovia Osni Mateus (SP261), conforme foto no anexo;

▶ Município: Águas de Santa Bárbara/SP.;

▶ Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) ATIVIDADES BÁSICAS

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

▶Vistoria: Efetuada no dia 19 de julho de 2018, às 13:30 hs.

▶ Diagnóstico do mercado.

▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto com proprietários na região onde se situa o imóvel.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Cálculo do valor do imóvel.

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação. O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde, no seu item 3.44, preceitua:

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

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação."

2) MÉTODO AVALIATÓRIO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor da terra nua foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde encontramos a seguinte definição:

"8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor,

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgratr/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural medindo 27,3ha, situado no lugar denominado Sítio Florestal Hidroservice, Bairro Três Capões ou Erva, nas imediações da Rodovia Osni Mateus SP 261 – Águas de Santa Bárbara/Lençóis Paulista, no município de Águas de Santa Bárbara - SP, registrado no cartório 1 número de registro 1 na data 10/09/1982, registrado no livro 02, Comarca de Cerqueira César, matrícula 3.105. Tendo como coordenada geodésica para referência a entrada da propriedade.

4) ACESSO AO IMÓVEL

Saindo do centro de Águas de Santa Bárbara pela Rodovia Osni Mateus (SP261) sentido a Rodovia Castelo Branco (SP280), continuar na SP261 ao cruzar com a SP280, começando a parte não pavimentada da rodovia seguir por 3,0km e virar para esquerda (placas indicando: Fazenda Água Marinha e Fazenda São Paulo), seguir por 4,0km nessa direção e virando a direita contornando a Fazenda Água Marinha por cerca de 2,6km até notar uma porteira a direita numa área com Pinus, a propriedade é o segundo talhão a direita após adentrar a porteira. (anexo)

5) RECURSOS HÍDRICOS

A propriedade em questão não possui recurso hídricos como nascente, córrego, rio, lago e similares.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

6) TOPOGRAFIA

O imóvel objeto desta avaliação possui relevo plano em sua totalidade.

7) COBERTURA VEGETAL

É uma área de reflorestamento de pinus em sua totalidade, e com algumas espécies arbóreas nativas figurando em alguns pontos da propriedade. A área ao longo dos anos sofreu com a extração de resina e em julho de 2020 começou a extração da madeira da área após anos de resinagem, com uma estimativa de 4000 a 5000m³ de madeira, até o presente momento foram cortados e carregados 1000m³ dessa área.

8) CAPACIDADE DE USO DA TERRA

Segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, a propriedade objeto apresenta a seguinte classificação:

Grupo A – terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Classe III – Apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.

9) OUTRAS INFORMAÇÕES

O imóvel não possui energia elétrica, e localiza-se apesar de uma distância maior que os demais bairros rurais em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

10) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel quanto à liquidez é considerado como um imóvel de baixa liquidez devido a alguns fatores:

- A fertilidade da área não é boa para os padrões agricultáveis
- É uma área cercada por áreas de reflorestamento, inclusive próxima do Horto Florestal, o que dificulta também a venda para a agricultura ou pecuária a área se torna quase que exclusivamente destinada a silvicultura (plantio de pinus ou eucalipto).
- Após a extração da madeira serão necessárias várias práticas para deixar a área agricultável, pois ficarão os tocos, galhos e outros resíduos do corte da madeira e somente após realização destas práticas seria possível implantar uma cultura na propriedade. E o custo dessa prática é em torno de R$ 9.000,00 a R$ 10.000,00 por hectare.
- O imóvel ainda não é georreferenciado.
- Se localiza em um dos bairros rurais mais afastados tendo em conta como referência o centro do município.
- Não possui benfeitorias.

11)VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula R.3.105 a razão de R$ 8.200,00 por hectare, desta forma, de acordo com a área de 27,3 ha apresentada na planta anexa ao processo, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R$ 223.860,00 (trezentos e vinte mil e seiscentos reais).

Águas de Santa Bárbara, 30 de setembro de 2020.

VITOR BERTOLANI JERONIMO
Engenheiro Agrônomo – 5070083839 CREA/SP

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

12) ANEXO

12.1) ROTA GOOGLE MAPS

Rota através Google Maps tendo como ponto de partida a Igreja Matriz de Águas de Santa Bárbara.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

12.2) FOTOS DA PROPRIEDADE

Entrada da propriedade (Porteira que dá acesso)

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

Pinus com sinais de exploração de resina

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

Fotos da área com o corte da floresta iniciado

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230201466090

1. Responsável Técnico

ANA CAROLINA BERTOLANI JERÔNIMO

Título Profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **2616379970**

Registro: **5069991110-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA**

CPF/CNPJ: **60.887.445/0001-67**

Endereço: **Alameda RIBEIRÃO PRETO**

N°: **401**

Complemento: **SALA 1**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01331-001**

Contrato:

Celebrado em: **30/09/2020**

Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **1,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Acesso principal pela Rodovia Osni Mateus (SP261)**

N°:

Complemento: **Sítio Florestal Hidroservice**

Bairro: **Imóvel Rural**

Cidade: **Águas de Santa Bárbara**

UF: **SP**

CEP: **18770-000**

Data de Início: **30/09/2020**

Previsão de Término: **31/01/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução				
1	**Laudo**	**Avaliação de Terreno para perícia judicial**	**27,30000**	**hectare**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ de _____ de _____
Local data

ANA CAROLINA BERTOLANI JERÔNIMO - CPF: 417.471.188-77

HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA - CPF/CNPJ: 60.887.445/0001-67

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **24/11/2020** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230201466090** Versão do sistema

Impresso em: 24/11/2020 16:06:24

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579B.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

UNIVERSIDADE ANHANGUERA – CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B
Rua Afonso Celso, 235 – Vila Mariana
São Paulo, SP
04119-001
P.VAL.BVF.871/20-2

Sr. Henry Maksoud Neto
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.
Al. Ribeirão Preto, 401 – Bela Vista
01331-001 São Paulo, SP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

São Paulo, SP – Brasil

UNIVERSIDADE ANHANGUERA CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B

Data do relatório:
29 de novembro de 2020
Preparado para:
HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO 4

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO 12

1. ANÁLISE DO IMÓVEL 13

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 14
1.2 PLANEJAMENTO URBANO 19
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS 24
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE 25

2. CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO 26

2.1 TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO 27
2.2 LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS 28
2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 35

3. ANÁLISE DE VALOR 40

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR 41
3.2 VALORAÇÃO 48

APÊNDICES

A. FOTOGRAFIAS 49
B. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS 55
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO 57
D. MEMORIAL DE CÁLCULO 62
E. FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS 64

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

S

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	29 de novembro de 2020
Destinatário	HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.
Objetivo	Determinar o valor de mercado
Finalidade	Decisão interna
Instrução	Conforme proposta P.VAL.BVF.871/20-2 de 29/09/2020
Objeto	UNIVERSIDADE ANHANGUERA – CAMPUS VILA MARIANA – BLOCO B
Tipo	Instituição de ensino
Localização	Rua Afonso Celso, 235 – Vila Mariana – São Paulo, SP
Descrição do Imóvel	Trata-se de edifício comercial utilizado como parte integrante do campus da Universidade Anhanguera, com subsolo, térreo, quatro pavimentos tipo e cobertura.
Áreas	Terreno: 1.260,83 m² Construída: 4.615,00 m² Locável: 4.437,00 m²
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Considerações de Valor

- Localização privilegiada, em região do município com acesso fácil à malha urbana viária e de transporte urbano, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz;
- Terreno de grande porte e com boas características físicas, em zoneamento que promove a diversidade de usos e o adensamento populacional e construtivo, além do desenvolvimento urbano;
- Contudo, o imóvel possui limitação de gabarito (15 metros), devido ao tombamento da antiga Chácara Klabin;
- Oferta restrita de terrenos em ZEU, principalmente do porte do imóvel avaliando;
- O mercado imobiliário tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas residenciais, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19. Contudo, os primeiros nove meses de 2020 apresentam bons resultados, atrás apenas de 2019, muito devido à recuperação já a partir de maio.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

Data de Valoração

29 de novembro de 2020

Opinião de Valor

R$ 27.000.000,00 (Vinte e Sete Milhões de Reais).

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.BVF.871/20-2 de 29 de setembro de 2020, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em "incertezas nas avaliações materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de desenvolvimento. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

No caso de avaliações de desenvolvimento, em que a abordagem de valor é feita pelo Valor Residual do Terreno, chamamos a atenção para o fato que, mesmo em condições normais de mercado, o método involutivo de avaliação é muito sensível às alterações nos principais insumos, como: *timing*, custos de financiamento, custos de construção e taxas de vendas, com efeitos desproporcionais no valor final. Consequentemente, com as atuais condições extraordinárias do mercado, torna-se inevitável que exista um grau de incerteza ainda maior, com os valores finais suscetíveis a muito mais variação que o normal.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Disclaimer

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
    (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
    (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
    (d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
    (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
12. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
13. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
14. A vistoria foi realizada em novembro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

ODEMIR J. R. VIANNA

Responsável Técnico:
Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.° 172.783/D
Diretor
Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.
T: + 55 11 2110 9180
E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:
Alexandre Guimarães, MRICS, RICS RV
Arquiteto e Urbanista
Gerente
T: + 55 11 2110 9180
E: alexandre.guimaraes@cbre.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Afonso Celso, 235, bairro da Vila Mariana, município e estado de São Paulo.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região sul do município, na quadra delimitada pelas ruas Afonso Celso, Maurício Francisco Klabin, São Samuel e Berta.

Como referência, o imóvel está a:

- 450 m do terminal de ônibus e estação Vila Mariana da linha 1-Azul do Metrô;
- 700 m da estação Santa Cruz das linhas 2-Verde e 5-Lilás do Metrô e Shopping Metrô Santa Cruz;
- 2,3 km do Parque da Aclimação;
- 3,2 km do Parque do Ibirapuera;
- 6,5 km do Centro de São Paulo;
- 6,0 km do Aeroporto de Congonhas;
- 11 km do Aeroporto Campo de Marte;
- 30 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos, SP).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

PLANTA DE SITUAÇÃO (Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo)

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

A região do imóvel avaliando apresenta diversidade de uso, com predominância residencial de casas e apartamentos de médio padrão, alguns edifícios comerciais e boa oferta de comércio e serviços de âmbito local, com destaque para o Shopping Plaza Sul e Shopping Metrô Santa Cruz.

Mesmo não possuindo grandes áreas verdes e de lazer em um raio de 500 metros, está a cerca de 2 km do Parque da Aclimação e 3 km do Parque do Ibirapuera. A região também conta com boa oferta de instituições de ensino e serviços de saúde.

O entorno imediato tem se valorizado desde a inauguração da Linha 5-Lilas na estação Santa Cruz em junho de 2019 e dos incentivos urbanísticos introduzidos na legislação a partir de 2014.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua Afonso Celso possui uma pista de rolamento sentido centro, com estacionamento de veículos e passeios para pedestres de ambos os lados, encerrando uma largura de cerca de 18 metros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

VISTA AÉREA DA REGIÃO

1.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado próximo à Rua Domingos de Moraes que faz parte do espigão que interliga a região sul do Jabaquara até a oeste do Sumaré, passando pela Avenida Paulista. Possui também fácil acesso ao Corredor Norte-Sul e à Avenida Ricardo Jafet, que dá acesso à Avenida do Estado e ao Sistema Anchieta-Imigrantes.

A região possui uma boa rede de transporte público, amplamente servida de linhas regulares de ônibus para grande parte da cidade, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana da linha 1-Azul – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz.

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a 6 quilômetros do Aeroporto de Congonhas e 30 quilômetros do Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos/SP.

1.1.6 Descrição

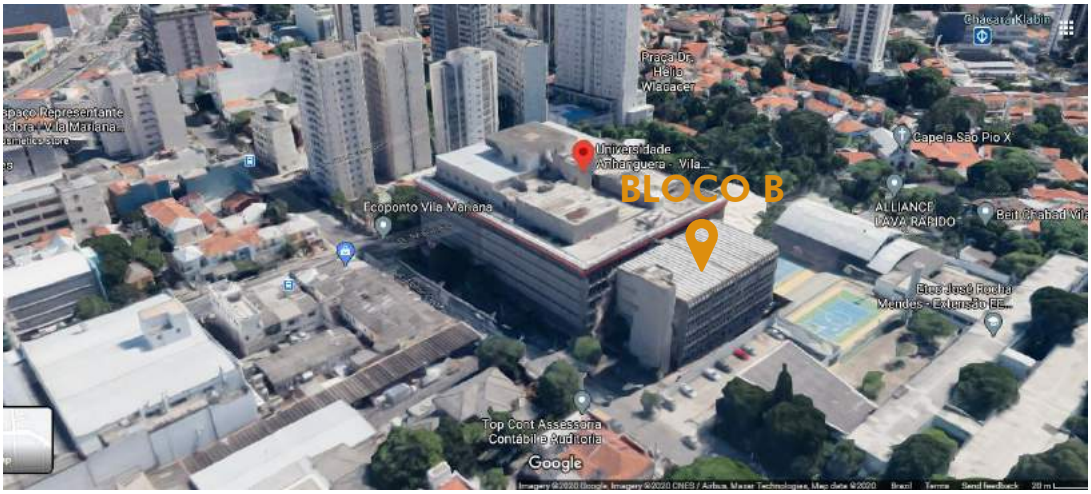
a. Terreno

Trata-se de terreno urbano com frente para a Rua Afonso Celso de formato regular retangular, topografia em declive e superfície seca, totalizando uma área de 1.260,83 m^2, conforme averbação da matrícula do imóvel.

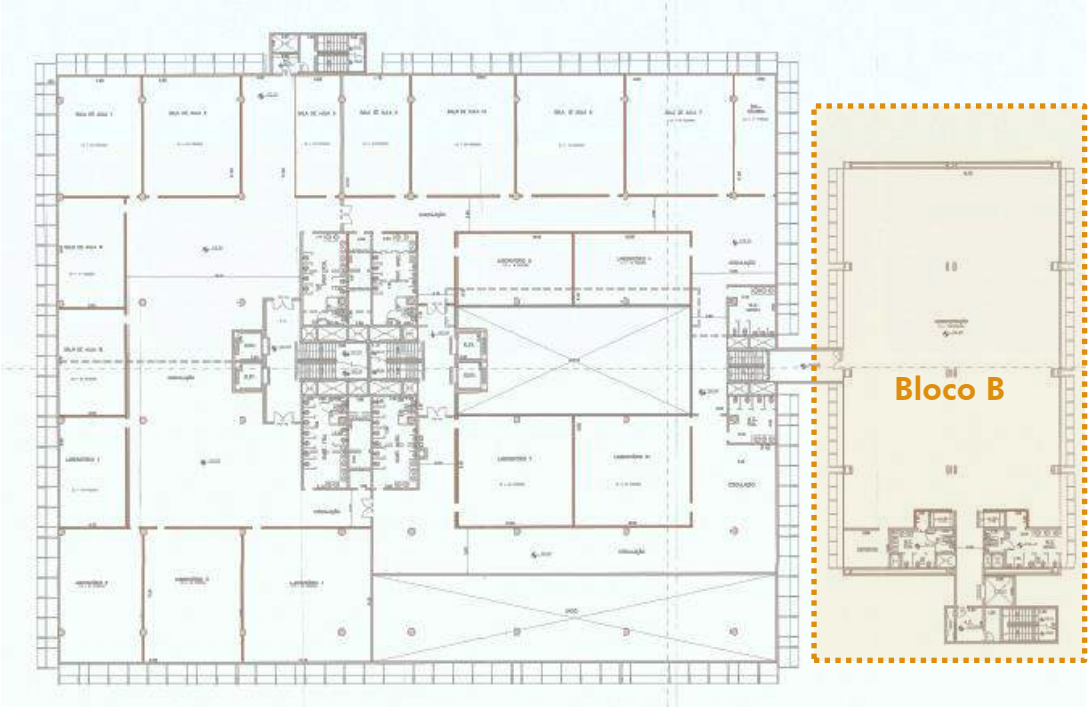
b. Construções

Sobre o terreno, foi erguido uma torre única denominada "Bloco B", com seis pavimentos e datada de 1983, conforme informações do IPTU, e encerra uma área construída de 4.615,00 m^2. Atualmente, o edifício é ocupado pelas instalações do campus Vila Mariana da Universidade Anhanguera e possui ligação com as demais construções principais através de passarelas de circulação entre os blocos, conforme ilustram as figuras a seguir.

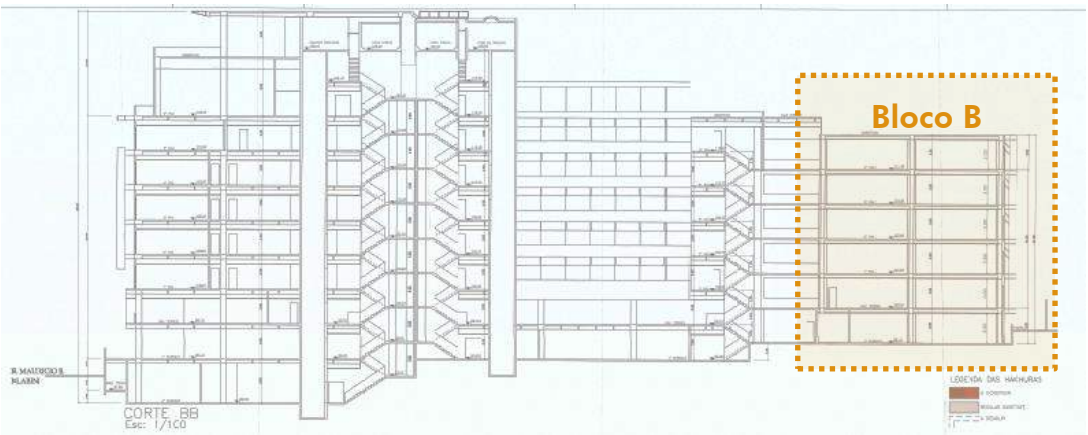
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.



VISTA AÉREA DO IMÓVEL (Fonte: Google Maps)



PLANTA DO PRIMEIRO PAVIMENTO ILUSTRANDO O BLOCO B (ÁREA PONTILHADA)



CORTE LONGITUDINAL MOSTRANDO A LIGAÇÃO COM O BLOCO B (ÁREA PONTILHADA)

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Trata-se de um edifício com estrutura de concreto armado pré-fabricado, vedos externos em painéis pré-fabricados de concreto e internos em alvenaria e esquadrias de aço com vidros e cobertura com telhas de concreto tipo W. O revestimento do piso é em sua maioria vinílico, paredes com pintura látex branco e forro modular com luminárias embutidas e lâmpadas tubulares. Nas áreas molhadas, como sanitários, o piso possui revestimento cerâmico, azulejos nas paredes e forro de gesso com pintura látex branco e luminárias embutidas com lâmpadas tubulares.

1.1.7 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresente um estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, e idade aparente de cerca de 30 anos.[1]

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A do presente relatório.

1.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.[2]

[1] A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

[2] A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Enquadramento

As principais legislações incidentes atualmente no imóvel são as seguintes:

- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, que preveem a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas emendas, que dispõe sobre o parcelamento de terrenos urbanos;
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei;

De acordo com o Zoneamento, o imóvel encontra-se em área urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Qualificação Urbana, em uma **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)**. As ZEUs são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

1.2.2 Parcelamento do Solo

As principais leis federais que tratam do parcelamento do solo atualmente, no sentido amplo, são a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários e o parcelamento, uso e ocupação do solo respectivamente.

Mesmo com características distintas, elas tratam de temas como o fracionamento de um imóvel, seja por meio de parcelamento (desmembramento ou loteamento), ou seja, por meio da criação de um condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Contudo, além das regras gerais nelas estabelecidas, no Município de São Paulo, o parcelamento do solo é regido pelas determinações do Zoneamento (Lei 16.402/16).

Para o imóvel em questão, os parâmetros de parcelamento do solo são os seguintes:

Parâmetros de Parcelamento de Solo – Lei 16.402/16			
Frente Mínima (m):	20	Frente Máxima (m):	150
Área Mínima (m²):	1.000	Área Máxima (m²):	20.000

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Além disso, para imóvel maior que 20.000 m² e menor ou igual a 40.000 m², deve-se considerar os percentuais de destinação de áreas públicas previstos no Zoneamento, conforme Quadro 2, ilustrados a seguir:

Percentual mínimo de área verde (%)	Percentual mínimo de área institucional (%)	Percentual mínimo de sistema viário (%)	Percentual mínimo de área sem afetação previamente definida	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
5	5	N/A	20	30

1.2.3 Usos Permitidos

A ZEU é uma zona com possibilidade de instalação de quase todos os usos, com exceção do uso não residencial nRa-6 e dos industriais do tipo Ind-2.

Contudo, devem-se observar as condições de instalação a que se refere o Quadro 4a do Zoneamento, determinadas de acordo com a subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. Tal quadro determina:

- O número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) ou por número de unidades habitacionais (UH);
- A necessidade de vestiário para usuários de bicicleta;
- As características dos espaços para carga e descarga;
- A determinação de área para embarque e desembarque de passageiros;
- A necessidade de largura mínima da via para acesso ao empreendimento.

Por fim, devem-se observar as determinações do decreto nº 57.521, de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos, e do decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.2.4 Ocupação do Solo

a. Parâmetros de Ocupação do Solo

Dentre os parâmetros definidos pelo PDE e o Zoneamento, deverá prevalecer as condicionantes e parâmetros mais restritivos dentre as duas leis, salvo exceções.

Os principais parâmetros de ocupação do solo são aqueles determinados pelo Zoneamento para a ZEU, na qual o imóvel está inserido, conforme tabela a seguir.

Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental								
Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)		Cota parte máx. de terreno por unide (m²)
Mín.	Básico	Máx.	Lotes < 500 m²	Lotes ≥ 500 m²		Frente	Fundos e Laterais	
0,5	1,0	4,0	0,85	0,70	NA(1)	NA	3(2)	20

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

(1) NA = não se aplica;
(2) Para edificações com altura superior a 10 metros, o recuo mínimo é de 3,0 m, podendo ser dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

b. Potencial Construtivo

Para se alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo, deve-se pagar uma outorga onerosa relativo à diferença entre o máximo e o básico, sendo que a contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

C = (At / Ac) x V x Fs x Fp, onde:

C - Contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;

At - Área de terreno em m²;

Ac - Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

*V - Valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa – **para o imóvel em questão é de R$ 2.779,00/m²***

Fs - Fator de interesse social, entre 0 e 1, variando de acordo com os usos pretendido para o imóvel, conforme estabelecido no Quadro 5 do PDE;

Fp - Fator de planejamento, variando de acordo com os usos pretendidos para o imóvel – na Macroárea de Urbanização Consolidada, o Fp para usos residenciais é de 0,7 e para não residenciais é de 1,3.

c. Instrumentos Urbanísticos

Cota de Solidariedade

A cota de solidariedade é obrigatória para empreendimentos com área computável acima de 20.000 m², sendo necessário uma contrapartida social, como (uma das

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

possibilidades) o pagamento de 10% do valor do terreno. Em contrapartida, o desenvolvedor teria um acréscimo de 10% no coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de outorga onerosa.

Cota de Terreno

O novo projeto deverá também atender ao número mínimo de unidades habitacionais, aplicável ao potencial construtivo utilizado para o uso residencial, conforme a fórmula de cota-parte definida no artigo 79 do PDE:

N = (CAu x At) / (CAmax x Q), onde:

C - Número mínimo de unidades;
CAu - Coeficiente de aproveitamento do projeto;
At - Área do terreno;
CAmax - Coeficiente de aproveitamento máximo;
*Q - Quota máxima de terreno por unidade habitacional, conforme Quadro 2 do PDE – **para o imóvel em questão é de 20**.*

Demais Instrumentos Urbanísticos

Por se tratar de uma ZEU, deve-se também atentar aos instrumentos urbanísticos previstos no PDE e Zoneamento, como: fruição pública, incentivo ao uso misto, fachada ativa e calçadas largas. Esses instrumentos podem promover o aumento do potencial construtivo do imóvel, com ou sem aumento da área computável e com ou sem o pagamento de outorga onerosa.

O resumo destes instrumentos urbanísticos está anexado ao Apêndice B do presente relatório.

d. Área Não Computável

As áreas não computáveis são aquelas que não serão consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme definidas nos artigos 57, 60 e 80 do PDE, artigo 62 da LPUOS e art. 108 do COE.

e. Restrições de Gabarito Máximo

Com relação ao gabarito máximo, deve-se também solicitar junto ao COMAER diretriz quanto a restrições de gabarito em relação ao cone de aproximação dos aeroportos.[3]

1.2.5 Parâmetros de Incomodidade

Além dos parâmetros de uso e ocupação do solo, deve-se atentar aos parâmetros de incomodidade citados na tabela do Quadro 4b - Parâmetros de Incomodidade por Zona, anexo integrante do Zoneamento.

[3] Neste sentido, uma vez definido o projeto a ser desenvolvido, recomenda-se uma pré-análise junto ao COMAER, a qual deverá indicar se estaria apto ou não a construir naquela área. Os critérios para solicitação de análise de objeto projetado no espaço aéreo estão contidos no Capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de 09 de julho de 2015 - http://servicos.decea.gov.br/aga/index.cfm?i=processo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.2.6 Tombamento

Consulta feita ao Cadastro de Imóveis Tombados (CIT) da Prefeitura da Cidade de São Paulo aponta que o imóvel avaliando possui restrições tombamento, conforme as seguintes resoluções:

- RES. 06/04 – tombamento da área da antiga Chácara Klabin, com restrição de gabarito de 15 (quinze) metros;
- RES. 15/12 – Transferência de análise para a Prefeitura Regional e/ou SMUL;
- A.E. RES. SC 29/84 - SO CONDEPHAAT – área envoltória da Casa Modernista.

1.2.7 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.2.8 Licenciamento de Obras

Dependendo do porte do empreendimento a ser implantado, serão necessários estudos complementares, tais como EIA/RIMA, contaminação ambiental, estudo de tráfego etc. Vale ressaltar que as informações aqui consideradas não pretendem esgotar o tema e não devem servir de base para a aprovação de projetos junto aos órgãos responsáveis.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual e da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 43.905, registrada no 14º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, SP, referente apenas ao Bloco B. Segundo a certidão emitida em 01 de julho de 2020, o imóvel é de propriedade de HIDROSERVICE ENGENHARIA LTDA.

De acordo com o documento, o imóvel possui 1.260,83 m² de área de terreno e área construída averbada de 4.615,00 m² (Bloco "B" apenas).

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2020, onde constam as seguintes informações:

Cadastro do imóvel:	042.026.0002-9
Contribuinte:	CNPJ 14.252.808/0001-70 URBAN INC INCORPORACOES E PARTICIPACOES SA
Ano de construção:	1983
Testada (m)	98,00
Área de terreno (m²):	4.548
Área construída (m²)	30.911
Valor venal (R$):	59.966.796,00
Valor do imposto (R$):	N/I

Vale lembrar que a área citada é referente não apenas ao imóvel da matrícula nº 43.905 mas também ao imóvel da matrícula de nº 27.260.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações fornecidas pelo cliente, o imóvel possui a seguinte ocupação atual:

Contrato Atípico de Locação para Fins Não Residenciais	
Locadora:	Hidroservice Engenharia Limitada
Locatária:	Anhanguera Educacional Limitada
Início do Contrato:	01/03/2013
Prazo:	10 (dez) anos – término em 28/02/2023
Aluguel Inicial:	R$ 140.000,00
Reajuste (anual):	Maior índice positivo acumulado de variação entre IGP-M/FGV, IGP-DI/FGV, IPCA/IBGE, INPC/IBGE, IPC/FGV e IPC/FIPE
Aluguel Atual:	R$ 205.000,00
Aluguel com Desconto (até jan/21):	R$ 174.000,00

Conforme mencionado acima, durante a pandemia de COVID-19, foi concedido um desconto sobre o aluguel vigente até janeiro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2

CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2.1 TERRENOS PARA INCORPORAÇÃO

Desde outubro de 2018, após as eleições do atual presidente e consequente otimismo nos mercados, as incorporadoras se mostraram bastante ativas na compra de terrenos na cidade de São Paulo – o maior mercado imobiliário do país.

A procura por terrenos foi, principalmente, para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão, com preços atingindo 15% a 30% superiores aos encontrados 12 meses atrás. Contudo, nos últimos meses, houve certa estabilidade devido às incertezas econômicas e *landbanks* já formados pelas incorporadoras.[4]

Segundo informações do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), a procura por terrenos na cidade de São Paulo tende a crescer no segundo semestre, principalmente se houver mudanças na Lei de Zoneamento que possibilitem aumento do potencial construtivo.

A procura tem se intensificado nas Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), áreas no entorno de estações e corredores de transporte público de grande capacidade, que foram incentivadas pela nova legislação urbana, para uma maior densidade construtiva e demográfica. Assim, as demais áreas da cidade, chamadas de remanso, ou miolos de bairros, a viabilidade de novos empreendimentos é mais desafiadora.

Foi observado no mercado imobiliário local, certa movimentação por busca de novos terrenos por parte das incorporadoras que atuam na cidade. Além disso, a região conta com vias de acesso facilitada para os principais bairros, proximidade do centro do município, mas com poucas áreas não exploradas, dificultando assim, a formação de lotes incorporáveis.

Quanto à infraestrutura, a região é servida de linhas de metrô, trem e ônibus e conta com diversos centros de compras.

Os elementos comparativos de mercado coletados durante a pesquisa apresentam lotes entre 1.000 m² e 10.000 m². O valor médio praticado fica na ampla faixa de R$ 5.000/m² a R$ 11.400/m² que, em potencial construtivo, se estreita para R$ 1.950/m² a R$ 5.700/m² por incidência.

As evidências de mercado estão anexadas no Apêndice C do presente relatório.

[4] https://valor.globo.com/empresas/noticia/2019/07/30/apos-subir-ate-30-preco-de-terreno-em-sp-se-acomoda.ghtml

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2.2 LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS

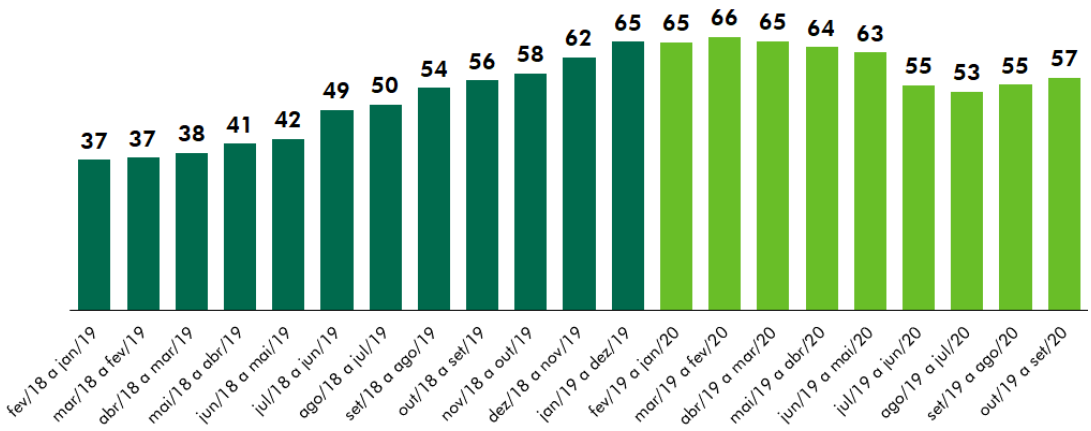
2.2.1 Unidades Lançadas

A cidade de São Paulo possui o maior mercado imobiliário do país e, historicamente, um grande volume de edifícios entregues por ano. O mercado de lançamentos de apartamentos tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19.

Contudo, mesmo com a pandemia, o mercado tem mostrado resiliência e deverá surpreender com até 45 mil unidades lançadas ao final do ano – quase 40% superior à média histórica de 32,3 mil, perdendo apenas para 2019, ano recorde com 65,5 mil unidades lançadas – uma consistente recuperação do segmento imobiliário residencial.

No acompanhamento mensal do acumulado de 12 meses, nota-se uma recuperação do número de lançamentos a partir de julho de 2020, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Unidades Residenciais Lançadas | Acumulado 12 Meses (Mil)



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

Mesmo em junho de 2020, o pior mês deste ano, o número de lançamentos foi superior aos lançamentos até julho de 2019.

Apesar do bom desempenho, nota-se que o aumento no número de unidades lançadas nos últimos anos se deve, principalmente, ao crescimento da oferta de imóveis compactos (1 dormitório) e econômicos (enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida).

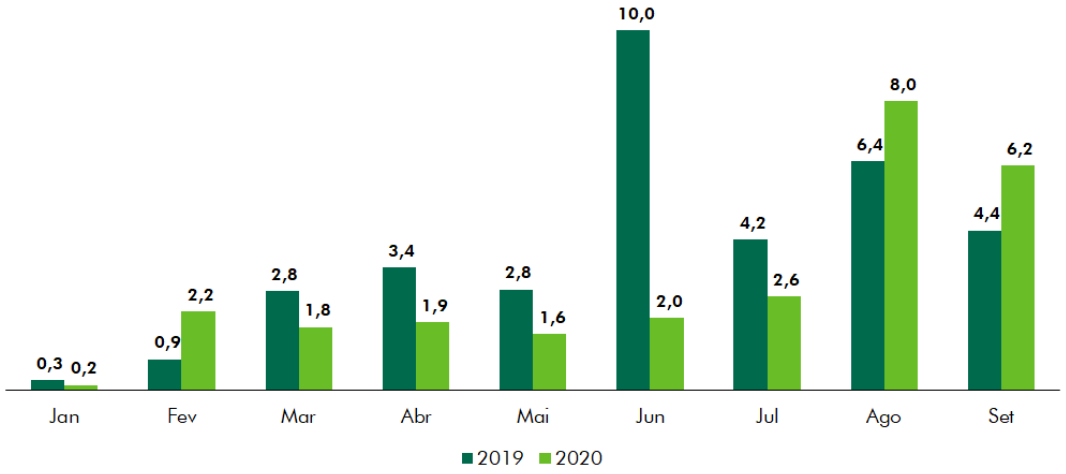
Muito se deve às alterações na legislação urbana, com a revisão do Plano Diretor Estratégico – PDE (julho/2014), (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (março/2016), decretos de EHIS/EHMP (outubro/2016) e Código de Obras e Edificações – COE (maio/2017).

Tais atos normativos impuseram restrições geográficas de adensamento populacional e construtivo – incentivando as áreas dos Eixos de Estruturação, que concentraram 66% dos lançamentos de 2019 – e obrigatoriedades por lei – como a cota parte de terreno e número de vagas de garagem, que levaram a redefinição das tipologias de mercado a serem lançadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Comparando a sazonalidade dos primeiros nove meses entre 2019 e 2020, vemos os efeitos do início da pandemia a partir de março de 2020, mas que logo o mercado se recupera a partir de junho do mesmo ano, sendo que os meses de agosto e setembro de bateram o recorde histórico superando os números de 2019 em 26,4% e 40,4% respectivamente.

Unidades Residenciais Lançadas | 2019 vs 2020 (Mil)



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

Em setembro de 2020, foram lançadas 6.238 novas unidades, 22,4% inferior a agosto, mas 40,4% superior ao mesmo mês do ano anterior, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Setembro de 2020 marca pelo número recorde para um mês de setembro e o segundo melhor do ano, atrás somente de agosto.

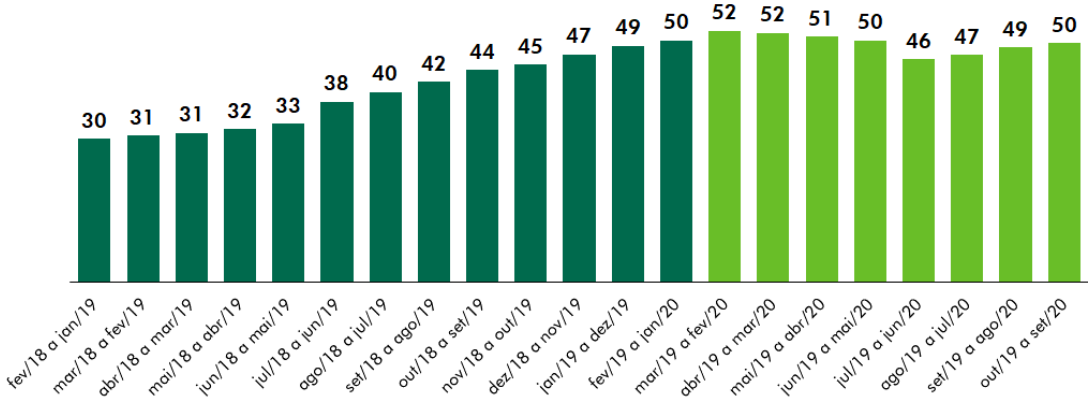
Para 2021, há perspectivas de melhoras para novos produtos no mercado imobiliário, visto que está em discussão na Prefeitura a Minuta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) | Lei de Zoneamento, que irá flexibilizar parâmetros de ocupação e incentivos, permitindo maior flexibilização aos empreendedores.

2.2.2 Unidades Vendidas

A demanda por lançamentos residenciais foi ainda menos afetada pela crise do que o número de lançamentos, demonstrado pelo resultado acumulado dos últimos 12 meses em setembro (outubro de 2019 a setembro de 2020) de 49,7 mil unidades. Tal resultado foi 73,8% maior do que a média de 28,6 mil da série histórica, acompanhada desde 2004. Ele também ficou apenas 1,2% abaixo do ano de 2019 (janeiro a dezembro de 2019) e 12,7% acima do mesmo período de 2019 (outubro de 2018 a setembro de 2019), conforme ilustra o gráfico a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Unidades Residenciais Vendidas | Acumulado 12 Meses (Mil)

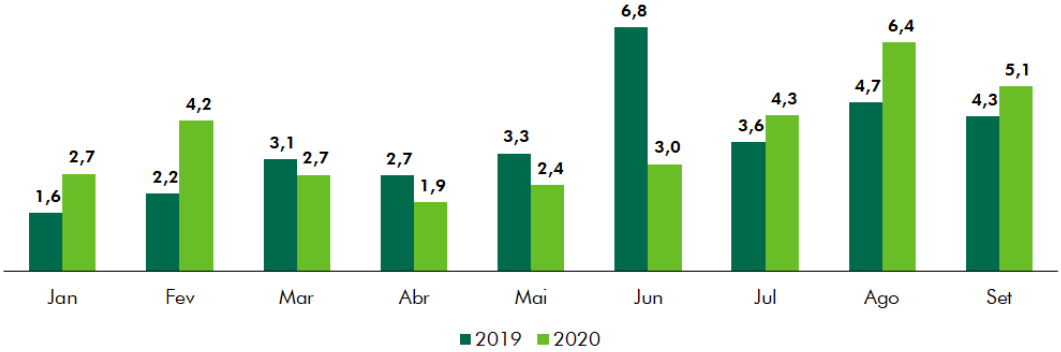


Fonte: Dados do SECOVI/SP editados pela CBRE.

Os números de unidades residenciais comercializadas mostraram uma melhor recuperação frente à crise do que os números de lançamentos e já a partir de maio, com intensificação em agosto.

No acompanhamento mensal, foram vendidas 5.147 mil unidades em setembro 2020, 20,3% abaixo do mês anterior (6.350), mas 19,2% acima do mesmo mês em 2019 (4.317). Vale destacar que agosto e setembro de 2020 foram meses muito fortes, perdendo apenas para junho de 2019 (6.789), marcado pelo recorde histórico.

Unidades Residenciais Vendidas | 2019 vs 2020 (Mil)



Fonte: Dados do SECOVI/SP editados pela CBRE.

2.2.3 Financiamento Residencial

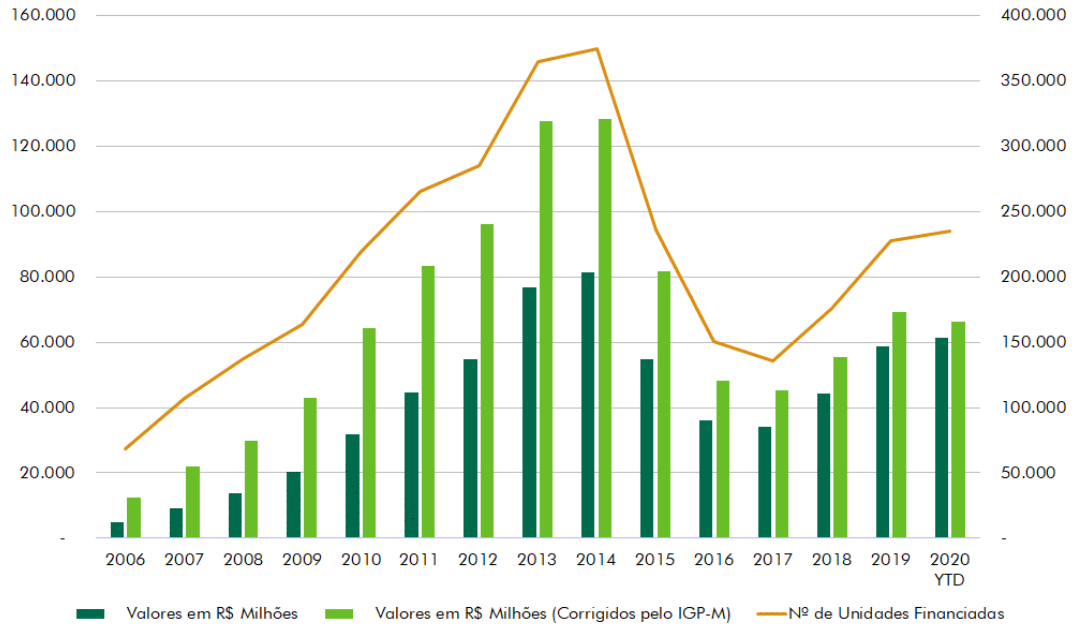
Desde 2017, o financiamento imobiliário para o mercado residencial vem demonstrando crescimento, acompanhando a grande queda na taxa Selic do patamar de dois dígitos para os atuais 2,0% a.a. – o seu menor patamar histórico.

Contudo, com enfraquecimento da economia e incertezas políticas no ano de 2016, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, gerando retração no crédito imobiliário.

Desde então, o mercado imobiliário residencial vinha demonstrando recuperação, com um aumento na demanda e, consequentemente, no volume de financiamento contratado, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Operações de Financiamento Contratadas com Recursos de Poupança SBPE



Fonte: dados ABECIP editados pela CBRE.

Inicialmente em 2020, a pandemia acelerou o ritmo de cortes consecutivos na taxa de juros iniciados em 2019, mas que tiveram pouco efeito nas taxas de crédito imobiliário.

Cortada quatro vezes durante a pandemia, a adesão a menores taxas de crédito imobiliário se iniciou com grandes bancos privados e, a partir de outubro, a Caixa Econômica Federal, responsável por 69,3% do mercado de crédito imobiliário, sendo 97,4% das classes mais baixas.

Entre as razões para esse aumento estão taxas de juros pelo IPCA e uma taxa fixa para o financiamento, implantação da carência de 6 meses para pagamento das prestações por causa da pandemia e financiamento das despesas com cartório e ITBI.

Além da redução das taxas de financiamentos, outras medidas como a implantação da carência de 6 meses para pagamento das prestações por causa da pandemia, o financiamento das despesas com cartório e ITBI e a maior demanda histórica nos meses de dezembro podem ainda mais alavancarem os resultados do ano de 2020.

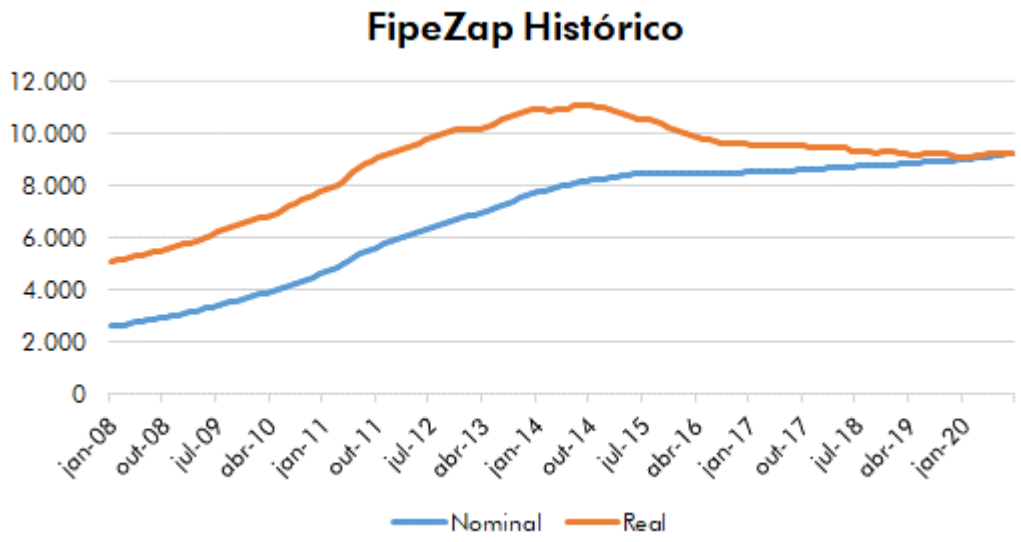
De acordo com dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), setembro de 2020 registrou um recorde histórico em um mês de R$ 12,9 bilhões na contratação de crédito imobiliário com recursos da poupança (SBPE) e o acumulado do ano já somam 61,3 bilhões apenas para a aquisição de casa própria, 30,2% maior que o mesmo período do ano anterior (R$ 47,1 bilhões).

2.2.4 Preços Praticados

De acordo com o Índice FipeZap, na cidade de São Paulo, houve um crescimento de 0,35% em setembro de 2020, representando uma variação acumulada no ano (2020) de 2,82% e nos últimos 12 meses (outubro de 2019 a setembro de 2020) de 3,35%, com preço médio de R$ 9.242/m^2.

O gráfico a seguir mostra a variação do preço de venda unitário (R$/m^2) histórico.

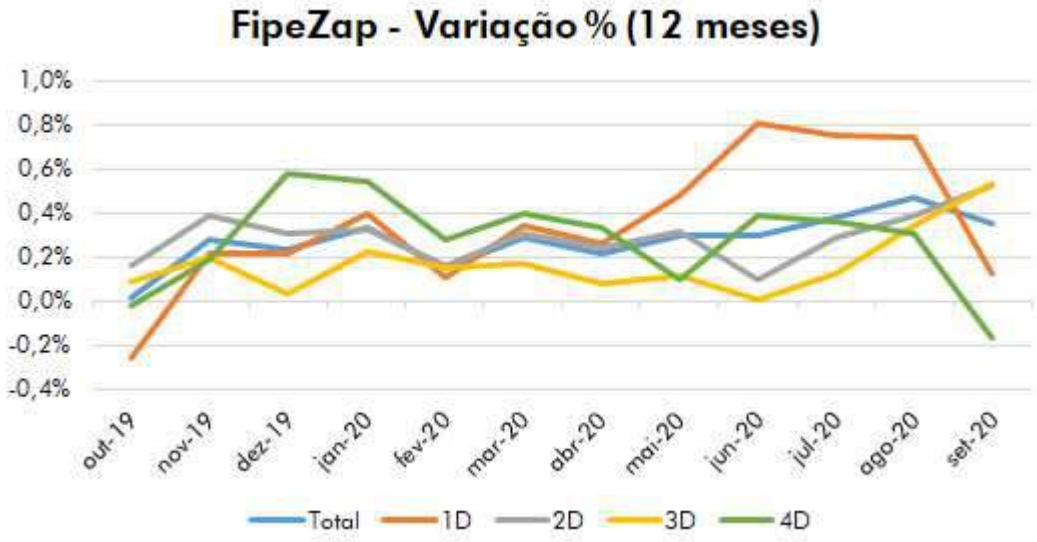
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.



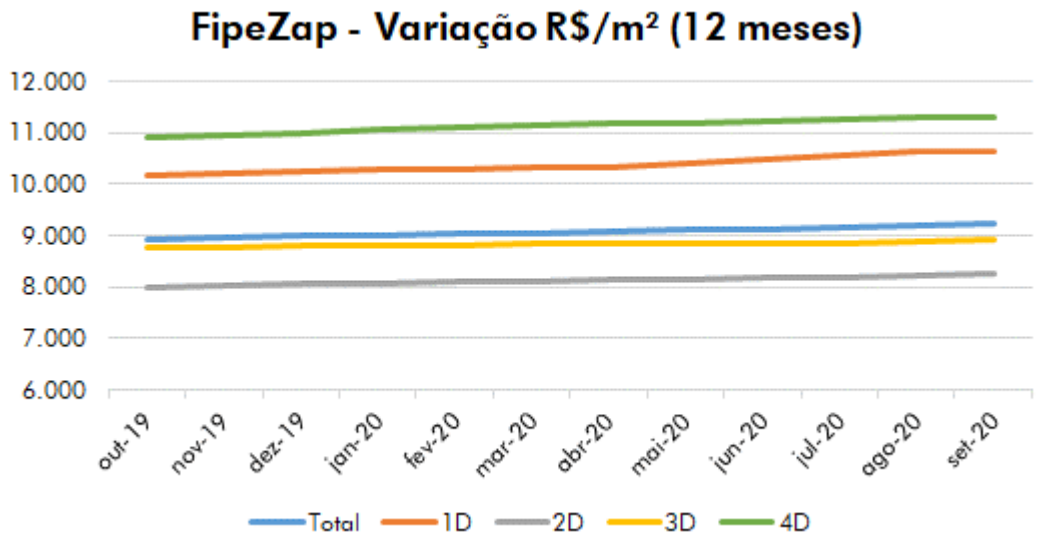
Fonte: Fipe e IBGE

Nota-se que, mesmo com constante crescimento do preço nominal, houve uma queda nos preços dos apartamentos na cidade de São Paulo em termos reais, ou seja, considerando o efeito inflacionário, com certa estabilidade a partir de 2019.

O gráfico a seguir mostra a variação do índice FipeZap e o preço unitário por número de dormitórios nos últimos 12 meses.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.



Fonte: Fipe

Mesmo com certa estabilidade, há uma expectativa de gradual retomada da atividade econômica no país no médio prazo, com a melhora da confiança do investidor e do consumidor. No curto prazo, contudo, ainda pode ser dificultada por uma segunda onda da pandemia do COVID-19, piora da situação fiscal do país e postergação das aprovações das reformas estruturais necessárias.

Com relação à região do imóvel avaliando, a pesquisa realizada pela CBRE identificou ofertas de apartamentos à venda com preços entre R$ 8.943/m² e 15.791/m².

São fatores fundamentais para a definição dos preços de venda dos apartamentos, fatores como localização, padrão construtivo, estágio de maturação, número de dormitórios e vagas de garagem, tipologia e amenidades dos condomínios.

A tabela a seguir mostra as principais evidências de mercado na região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Empreendimento	Data Lanç.	Tipo	Nº Dorm.	Nº Vagas	Área Priv. (m²)	Preço (R$/m²)	% Vendas	Data Pesq.
95 Caramuru	jul/20	Médio alto	3	1	76	9.859	50	out/20
95 Caramuru	jul/20	Médio alto	3	1	81	8.943	50	out/20
Contemp Vila Mariana	fev/20	Alto	4	2	155	13.367	79	nov/20
Contemp Vila Mariana	fev/20	Alto	3	2	104	12.445	100	set/20
Cyrela Iconyc	dez/19	Alto	3	2	158	13.499	72	nov/20
Cyrela Iconyc	dez/19	Alto	2	2	170	13.840	0	nov/20
Home Spot Vila Clementino	ago/20	Alto	4	2	147	13.206	41	nov/20
Home Spot Vila Clementino	ago/20	Alto	3	2	106	13.544	59	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio baixo	1	0	23	15.494	98	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio baixo	1	1	22	15.791	100	nov/20
Klabin Paulista Studios	ago/19	Médio	1	0	38	15.463	64	nov/20
Loomi Klabin	ago/19	Alto	4	2	165	12.541	87	nov/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Alto	2	2	95	15.585	100	set/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Médio alto	1	1	46	15.292	100	ago/20
Omni Ibirapuera	mai/19	Médio alto	2	1	72	15.060	100	ago/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	20	15.000	32	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	19	14.371	69	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	25	15.000	35	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio baixo	1	0	27	15.000	54	out/20
On Loefgreen	out/20	Médio	1	0	30	15.000	23	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio baixo	1	0	25	13.783	75	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	médio baixo	1	0	26	14.320	59	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio	1	1	43	14.319	100	out/20
Op Art Ibirapuera	dez/19	Médio	1	1	41	14.902	100	ago/20
Média						**13.465**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2.3 O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

f. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big and Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos, and Barzel.
Logístico:	GLP and Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM, and Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI, and HSI.

g. Fundos de Investimento Imobiliário

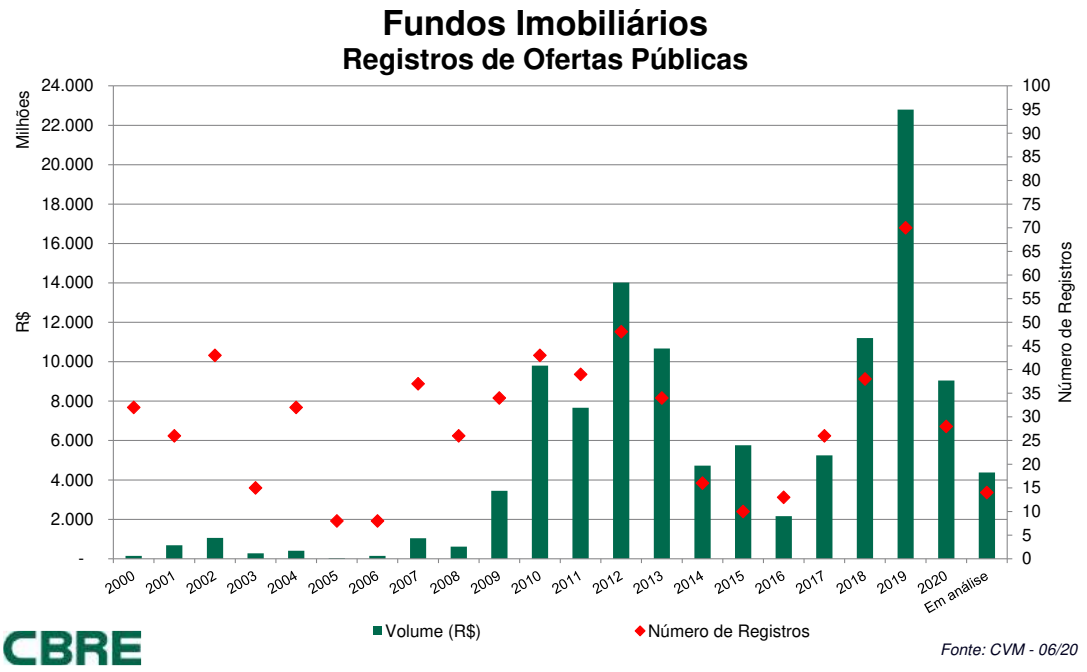
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,5 Bilhões e R$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,5 Bilhões e R$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que no ano seguinte, 2019, o volume de ofertas foi recorde, totalizando quase R$ 23 bilhões em 67 registros. Até o término do 2T20 já foram realizados 28 registros que totalizam R$ 9 Bilhões, e há ainda 14 registros em análise, que totalizam R$ 4,3 Bilhões.

h. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "*ticket*" médio dos investidores.

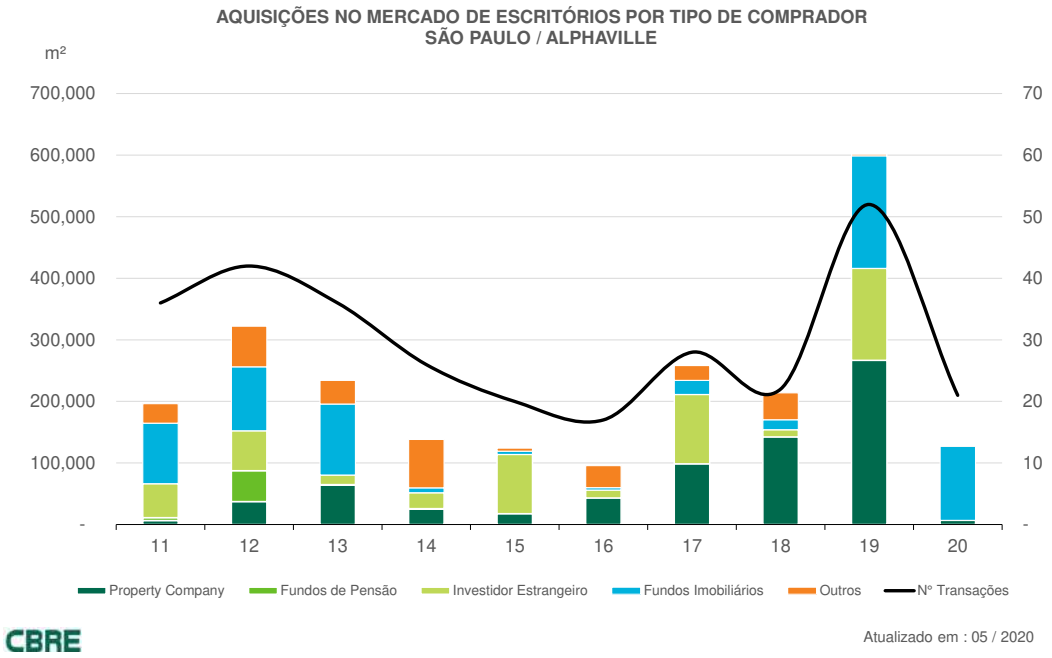
Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

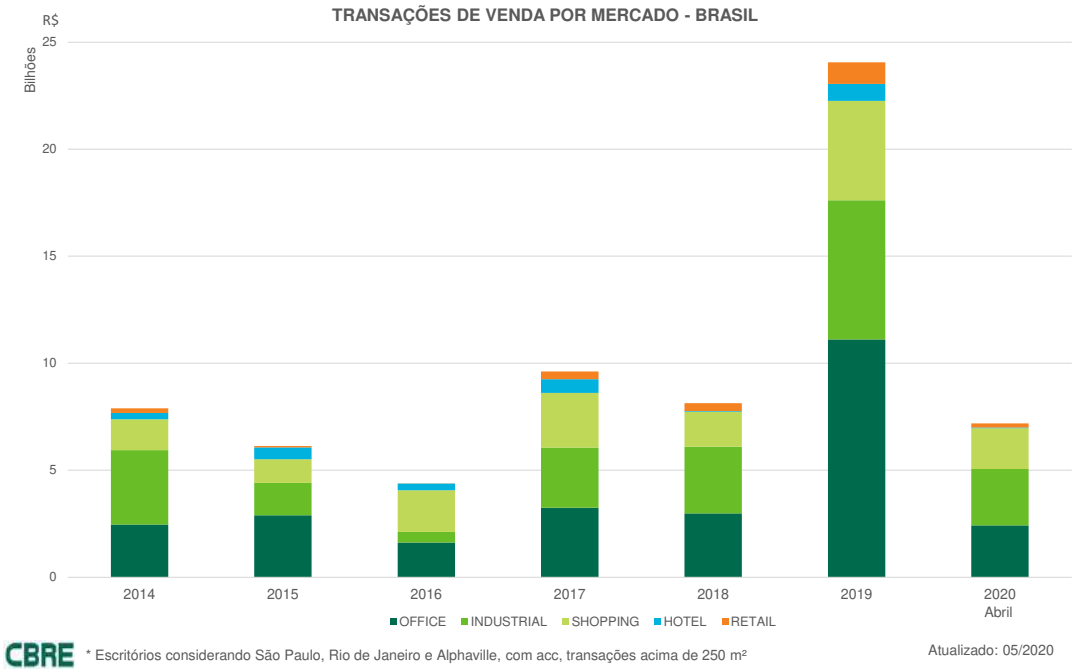
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



2.3.4 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

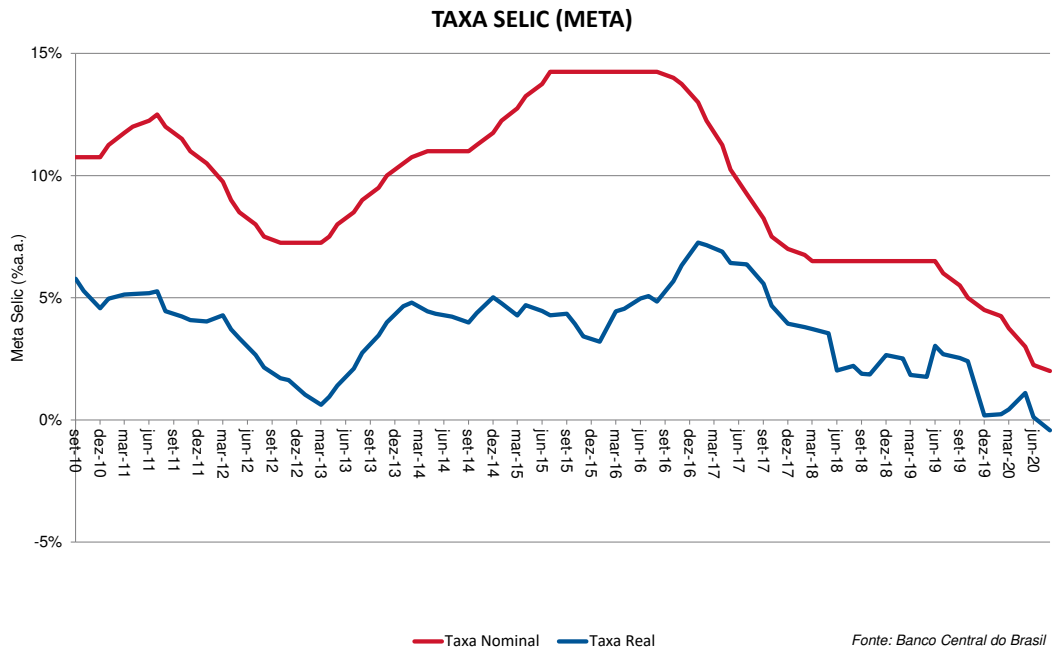
É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, conforme variações nos cenários político e econômico. A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, que atualmente encontra-se em 2,00% a.a. [5], conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

[5] Reunião Copom de 05 de agosto de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.



Como referência, as tabelas abaixo apresentam as faixas de *yields* iniciais por classificação de escritórios e as principais transações de escritórios em 2020:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial (anual)
Escritório Classe AAA	6,0% - 8,5%
Escritório Classe A	7,0% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	8,0% - 10,5%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

3

ANÁLISE DE VALOR

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização privilegiada, em região do município com acesso fácil à malha urbana viária e de transporte urbano, com destaque para as estações do Metrô Vila Mariana – com integração ao terminal de ônibus – e Santa Cruz – com integração das linhas 1-Azul e 5-Lilás, e ao Shopping Metrô Santa Cruz;
- Terreno de grande porte e com boas características físicas, em zoneamento que promove a diversidade de usos e o adensamento populacional e construtivo, além do desenvolvimento urbano;
- Contudo, o imóvel possui limitação de gabarito (15 metros), devido ao tombamento da antiga Chácara Klabin;
- Oferta restrita de terrenos em ZEU, principalmente do porte do imóvel avaliando;
- O mercado imobiliário tem mostrado contínuo crescimento desde 2016, tanto em número de lançamentos quanto em número de unidades lançadas residenciais, mas que foi arrefecido pelo impacto da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19. Contudo, os primeiros nove meses de 2020 apresentam bons resultados, atrás apenas de 2019, muito devido à recuperação já a partir de maio.

3.1.2 Raciocínio de Valor

a. Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foram utilizados métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

b. Custo de Reposição do Imóvel

Como parâmetro inicial para a determinação da opinião de valor, foi calculado o custo total de reposição do imóvel, que não necessariamente representa o valor de mercado, pois este se baseia em fatores como a relação entre oferta e demanda.

O custo de reposição do imóvel avaliando é obtido pela conjugação de métodos que identificam o valor do terreno e o custo de reposição das benfeitorias devidamente depreciadas, conforme explicado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Valor do Terreno | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O valor do terreno foi auferido através do método comparativo direto de dados de mercado, onde o valor aplicável é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta e/ou transacionados recentemente no mercado.

A pesquisa realizada revelou uma ampla faixa de valores dos terrenos em oferta ou transacionados para venda, que variam entre R$ 5.000/m² e R$ 11.400/m² que, em potencial construtivo, se estreita para R$ 1.950/m² a R$ 5.700/m² por incidência.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator localização: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras;
- Fator tombamento: leva em consideração a perda que o imóvel avaliando possuiria em potencial construtivo devido às condições de tombamento do bairro e dos imóveis no seu entorno;
- Fator especificação: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao às características físicas do imóvel (dimensões, topografia etc.)

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários de terreno entre R$ 6.583/m² a R$ 8.011/m².

Portanto, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor do Terreno

Base: Comparativos Diretos de Dados de Mercado

R$ 8.300.000 a R$ 10.100.000

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

Valor do Terreno | Base: Método Involutivo

O método involutivo busca auferir o valor de venda com base no desenvolvimento imobiliário, que nos permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento.

As opções de aproveitamento do imóvel são definidas após a análise do potencial de desenvolvimento, baseadas nas restrições de uso e ocupação do solo. Obviamente, são consideradas também as condições de mercado para a definição do melhor uso.

A partir daí são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Os resultados das análises financeiras permitem definir o montante que um potencial incorporador teria disponível para a aquisição do terreno.

Empreendimento Imobiliário – Incorporação

A tabela a seguir ilustra as principais premissas do fluxo de caixa:

Descrição	
Data-base	nov/20
Início das vendas	mai/22
Início das obras	nov/22
Entrega das chaves	mai/25
Fases	1
Meses entre fases	n/a
Área privativa (m²)	4.412,91
Custo de obra (R$/m²)	5.400
Preço de venda (R$/m²)	13.500
Taxa de desconto (% a.a.)	16,00%

Resultados

As tabelas a seguir mostram a análise de sensibilidade do valor disponível para a aquisição do terreno com base na variação da taxa de desconto à VP.

Resultados		
Taxa	VPL	R$/m²
18%	R$ 9.610.000	7.622
17%	**R$ 10.110.000**	**8.019**
16%	**R$ 10.640.000**	**8.439**
15%	**R$ 11.190.000**	**8.875**
14%	R$ 11.780.000	9.343

Esta análise leva para a seguinte faixa de valor provável:

Empreendimento Imobiliário Misto – Incorporação

Base: Método Involutivo

R$ 9.610.000 a R$ 11.780.000

O fluxo de caixa projetado está anexado no Apêndice E do presente relatório.

Valor do Terreno | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tendo em conta os dois métodos para aferir o valor do terreno, entendemos que a faixa de valor provável para o terreno estaria entre **R$ 9.580.000 e R$ 11.700.000**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Custo de Reposição das Benfeitorias

Para a definição do custo de reposição das benfeitorias, consideramos primeiramente o custo para se reproduzir novas benfeitorias semelhantes às existentes e, posteriormente, aplicamos fatores de depreciação a elas.

Custo de Reposição Novo das Benfeitorias

A partir do custo de construção e dos demais custos diretos e indiretos relacionados à obra, chegamos ao seguinte valor para a edificação nova:

Custo de Reposição Novo

R$ 13.603.156

Custo de Reposição Depreciado das Benfeitorias

Aplicando-se o fator de depreciação ao custo de reposição novo, em função da idade aparente e do estado de conservação das construções (Método de Ross-Heidecke), obtivemos o seguinte valor:

Custo de Reposição Depreciado Atual

R$ 8.970.000

Custo de Reposição Total do Imóvel

Assim, o custo de reposição total do imóvel avaliando (terreno mais benfeitorias depreciadas) encontra-se na seguinte faixa de valor:

Custo de Reposição Total do Imóvel

Faixa de Valor Provável

R$ 17.650.000 a R$ 21.570.000

O cálculo do custo de reposição está anexado no Apêndice D.

c. Valor de Venda | Base: Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), a partir do qual aplicamos um fator de comercialização (Fc) que reflita as características do mercado quanto à oferta e demanda, para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

Este valor é calculado a partir da seguinte fórmula:

VM = (CRTI) x Fc, sendo:

VM = valor de mercado do imóvel

CRTI = custo de reposição total do imóvel

Fc = fator de comercialização

Aplicando-se o custo de reposição total do imóvel auferido no item anterior juntamente com um fator de comercialização de 15%, devido às condições de mercado local, esta análise indica valores para o imóvel em estudo dentro da seguinte faixa de valor provável:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Valor de Venda para Ocupação

Base: Método Evolutivo

R$ 20.300.000 a R$ 24.810.000

d. Valor de Venda | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Alternativamente, utilizamos como metodologia também o método comparativo direto de de dados de mercado, onde o valor aplicável é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta e/ou transacionados recentemente no mercado.

A pesquisa realizada revelou uma ampla faixa de valores dos prédios similares em questão de padrão e localização, em oferta ou transacionados para venda, que variam entre R$ 5.440/m² e R$ 9.500/m² de área locável.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- Fator localização: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras;
- Fator especificação: equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao às características do imóvel, tanto em padrão construtivo quanto no seu estado de conservação.

Assim, a análise da amostra homogeneizada indicou valores unitários de área privativa entre R$ 5.400/m² a R$ 6.600/m².

Portanto, aplicando tais valores à área locável do imóvel, de 4.437,00 m², os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor do Terreno

Base: Comparativos Diretos de Dados de Mercado

R$ 23.960.000 a R$ 29.280.000

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

e. Valor de Venda | Base: Método da Renda

Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita projetado do ano 11. O fluxo de receitas e o valor terminal no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Premissas	
Área locável (m²)	4.437,00 m²
Aluguel Vigente (R$/mês)	R$ 202.000 (R$ 45,52/m²)
Aluguel com Desconto até jan/21 (R$/m²)	R$ 174.000 (R$ 39,21/m²)
Aluguel de Mercado (R$/m²)	R$ 41,00/m²*
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,00% a.a. (a partir do Ano 2)
Probabilidade de Renovação dos Contratos de Locação	90%
Despesas Operacionais – Condomínio:	R$ 15,00/m²
Despesas Operacionais – IPTU:	R$ 8,00/m²
Comissões de Locação	Novas Locações: 1,5 Aluguéis Renovações: 0,5 Aluguéis
Conservação e Manutenção	1,5% da receita de aluguel potencial
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,5% a 9,5% (a.a.)
Taxa de Capitalização - Ano 10 (Perpetuidade):	7,5% a 8,5% (a.a.)

**(i) A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados aos Apêndices C e D do presente relatório.*

Os fluxos de caixa são então trazidos a valor presente a uma taxa de desconto adequada a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização – Ano 10		
	7,50%	8,00%	8,50%
8,50%	R$28.758.672	R$27.874.213	R$27.093.809
9,00%	R$27.806.356	R$26.961.642	R$26.216.306
9,50%	R$26.895.983	R$26.089.057	R$25.377.064

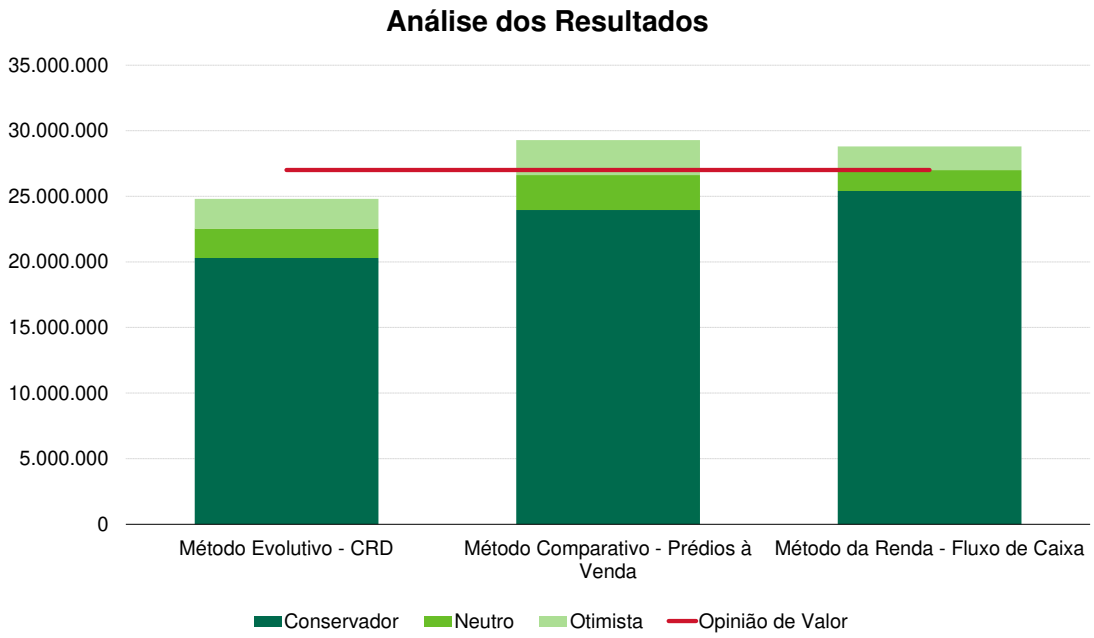
Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R$ 25.380.000 a R$ 28.760.000

f. Análise dos Resultados

Os resultados obtidos nas diversas metodologias se apresentam no gráfico abaixo:



Com base nos resultados obtidos, entendendo que um comprador investiria no imóvel buscando uma rentabilidade sobre sua receita potencial, o valor de venda estaria dentro de uma faixa de valor provável entre **R$ 25.300.000 e R$ 29.700.000**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data 29 de novembro de 2020, estava em torno de **R$ 27.000.000,00 (Vinte e Sete Milhões de Reais)**.

Aviso Importante

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de "Pandemia Global", promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico "Novo Coronavírus" (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da "pandemia global" para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em "incertezas nas avaliações materiais". Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de desenvolvimento. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

No caso de avaliações de desenvolvimento, em que a abordagem de valor é feita pelo Valor Residual do Terreno, chamamos a atenção para o fato que, mesmo em condições normais de mercado, o método involutivo de avaliação é muito sensível às alterações nos principais insumos, como: *timing*, custos de financiamento, custos de construção e taxas de vendas, com efeitos desproporcionais no valor final. Consequentemente, com as atuais condições extraordinárias do mercado, torna-se inevitável que exista um grau de incerteza ainda maior, com os valores finais suscetíveis a muito mais variação que o normal.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

A

FOTOGRAFIAS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

RUA AFONSO CELSO

RUA AFONSO CELSO – FACHADA DO IMÓVEL

ACESSO AO IMÓVEL

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

REFEITÓRIO

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

SANITÁRIO

VISTA DA FACHADA DO BLOCO A

CLÍNICA – ÁREA DE ESPERA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

LABORATÓRIO DE MODA

ÁREA DE CIRCULAÇÃO

SALA DE AULA/TREINAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

ÁREA DE LABORATÓRIO

ÁREA DE LABORATÓRIO

DETALHE DA FACHADA

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

B

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Descrição	Legislação	Detalhamento	Zona	Obrigatório
Cota de Solidariedade	PDE art. 111 e 112 LPUOS art. 62 (áreas não computáveis)	Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei.	-	Sim
Fruição Pública	LPUOS - Art. 87	Quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação: I - fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Sim
	LPUOS - Art. 88	Em lotes com área até 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo adicional previsto para a área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições: I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não
Fachada Ativa	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote; VIII - a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não
	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VII - as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: b) 20% (vinte por cento) da área do lote;	DEMAIS ZONAS	Não
	LPUOS - Art. 87	Quando a área do lote for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação: III - fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Sim
Uso Misto	LPUOS - Art. 62	São consideradas áreas não computáveis: VIII - A área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;	ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa	Não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

C

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE TERRENOS À VENDA

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Imóveis para Venda

Ref.	Logradouro	Empresa	Telefone	Data	CAB Atual	CAM Atual	Área de Terreno (m²)	Tipo	Preço à Vista (R$)	Preço à Vista (R$/m²)	Preço à Vista (R$/m² PC)	Fator Oferta	Fator Local	Fator Tombamento	Fator Espec.	R$/m²
1	Av. Lins de Vasconcelos, 2950	Srta. Cleide	-	nov/20	1,00	2,00	1.114	Oferta	8.000.000	7.181	3.591	0,90	1,10	0,70	1,00	2.488
2	Rua Indianópolis, 2755	Srta. Maria	(11) 5592-3200	nov/20	1,00	2,00	1.000	Oferta	5.000.000	5.000	2.500	0,90	1,25	0,70	1,00	1.969
3	Av. Helio Pellegrino X R. Quiçaba,	Alberto Kaufmann	-	nov/20	1,00	4,00	1.521	Oferta	14.040.000	9.231	2.308	0,90	0,95	0,70	1,00	1.381
4	Av. República do Líbano, 2054	CBRE Brasil	(11) 5185-4688	nov/20	1,00	2,00	1.991	Transação	22.700.000	11.400	5.700	1,00	0,75	0,70	0,90	2.693
5	Rua Abará	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	1.655	Transação	17.299.200	10.453	2.613	1,00	1,10	0,70	1,00	2.012
6	Rua Antonio de Oliveira	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	10.000	Transação	90.000.000	9.000	2.250	1,00	1,10	0,70	0,95	1.646
7	Rua Getúlio Simões da Rocha	CBRE Brasil	(11) 5185-4684	nov/20	1,00	4,00	1.300	Transação	10.140.000	7.800	1.950	1,00	1,10	0,70	1,00	1.502

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Imóveis para Venda

Média	(R$/m² de potencial construtivo)	1.956
Limite Inferior	- 30%	1.369
Limite Superior	+ 30%	2.543

Média Saneada	(R$/m² de potencial construtivo)	1.833
Limite Inferior	- 10%	1.650
Limite Superior	+ 10%	2.016

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de potencial construtivo)	1.830
Área da Situação	(m² de área de terreno)	1.260,83
Potencial Construtivo Adotado		4,00

Conclusão de Valor do Terreno

Valor Médio	R$ 9.200.000	7.297	/m² de AT
Limite Inferior	R$ 8.300.000	6.583	/m² de AT
Limite Superior	R$ 10.100.000	8.011	/m² de AT

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE PRÉDIOS COMERCIAIS À VENDA

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Prédios para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Logradouro	Bairro	Telefone	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 3018-000	nov/20	2.000	19.000.000	9.500	0,85	0,80	0,95	6.137
2	Rua Domingos de Morais	Vila Mariana	(11) 99179-19	nov/20	1.600	8.700.000	5.438	0,85	1,05	1,10	5.338
3	Rua Dona Brígida	Vila Mariana	(11) 2872-359	nov/20	1.500	10.000.000	6.667	0,85	1,00	1,05	5.950
4	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2613-071	nov/20	2.700	15.000.000	5.556	0,85	0,80	1,25	4.722
5	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 94372-3562	nov/20	3.685	23.000.000	6.242	0,85	0,95	1,05	5.292
6	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 5083-585	nov/20	1.600	15.000.000	9.375	0,85	0,95	0,95	7.192
7	Rua Jorge Duprat Figueiredo	Vila Mariana	(11) 2501-030	nov/20	2.000	18.000.000	9.000	0,85	1,00	0,95	7.268

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Prédios para Venda

Média	(R$/m² de área privativa)	5.986
Limite Inferior	- 30%	4.190
Limite Superior	+ 30%	7.781

Média Saneada	(R$/m² de área privativa)	5.986
Limite Inferior	- 10%	5.387
Limite Superior	+ 10%	6.584

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área privativa)	6.000
Área da Situação	(m² de área privativa)	4.437

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 26.620.000	6.000	/m² de AP
Limite Inferior	R$ 23.960.000	5.400	/m² de AP
Limite Superior	R$ 29.280.000	6.599	/m² de AP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

EVIDÊNCIAS DE MERCADO DE PRÉDIOS COMERCIAIS PARA LOCAÇÃO

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B - Elementos Comparativos de Prédios para Venda

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Logradouro	Bairro	Telefone	Data	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R$)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	Rua Domingos de Morais	Vila Mariana	(11) 99179-1938	nov/20	1.600	60.000	38	0,90	1,05	1,10	39
2	Rua Dona Brígida	Vila Mariana	(11) 2872-3591	nov/20	1.500	65.000	43	0,90	1,00	1,10	43
3	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2613-0713	nov/20	2.700	75.000	28	0,90	0,90	1,25	28
4	Av. Jabaquara	Saúde	(11) 5083-5854	nov/20	1.600	50.000	31	0,90	0,95	0,95	25
5	Rua Jorge Duprat Figueiredo	Vila Mariana	(11) 2501-0305	nov/20	2.000	110.000	55	0,90	1,00	1,00	50
6	Rua Vergueiro	Vila Mariana	(11) 2495-5799	nov/20	6.521	300.000	46	0,90	0,95	0,90	35
7	Rua Cincinato Braga	Vila Mariana	(11) 3663-1021	nov/20	3.300	250.000	76	0,90	0,75	0,95	49

Hidroservice - Anhanguera Vila Mariana - Bloco B

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Prédios para Locação

Média	(R$/m² de área privativa)	38
Limite Inferior	- 30%	27
Limite Superior	+ 30%	50

Média Saneada	(R$/m² de área privativa)	41
Limite Inferior	- 10%	37
Limite Superior	+ 10%	45

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área privativa)	41
Área da Situação	(m² de área privativa)	4.437

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 180.000	41 /m² de AP
Limite Inferior	R$ 160.000	36 /m² de AP
Limite Superior	R$ 200.000	45 /m² de AP

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

D

MEMORIAL DE CÁLCULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO

Cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias

Base Método da Quantificação do Custo | Custos Unitários

Cálculo do Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo Unitário Referencial	CUPE |Galpão de uso geral médio (	R$ 2.456,33	out-20

Custos Diretos | Construções

Descrição	Área Construída (m²)	Peso	Custo Ponderado (R$/m²)	Área Equivalente (m²)	Valor Total (R$)
Galpão	4.615	1,00	2.456	4.615	11.335.963
Total	**4.615**			**4.615**	**11.335.963**

Custos Indiretos

Descrição	Base	Valor Total (R$)
Taxa de Administração (construtor + gestor)	12,0%	1.360.316
Projetos (arquitetura, paisagismo etc.)	3,0%	340.079
Contingências	5,0%	566.798
Total	**20,0%**	**2.267.193**

Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo de Reposição Novo	13.603.156

Cálculo da Depreciação do Imóvel

Depreciação do Imóvel - Método Hoss-Heidecke	
Vida Referencial "Lr"	60 anos
Idade Aparente	30 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos
Valor Residual "R"	20%
Idade em % da vida referencial	50
Fator Obsoletismo "K"	0,574
Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação "Foc"	**0,660**

Custo de Reedição das Benfeitorias

Custo de Reposição Depreciado	8.970.000

Resultados

Custo de Reposição Total

Valor Total do Imóvel	Valor (R$)
Valor de Mercado do Terreno	10.640.000
Valor de Custo Total das Benfeitorias	8.970.000
Valor Total do Imóvel	**19.610.000**

Valor de Venda | Base Método Evolutivo

Fator de Comercialização (FC)	15%

Valor de Mercado | Base Método Evolutivo	Conservador	20.300.000
	Neutro	22.550.000
	Otimista	24.810.000

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

E

FLUXOS DE CAIXA PROJETADOS

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO | INCORPORAÇÃO

Data		Receitas	Despesas							Saldo
		Unidades	Terreno	Obra	Despesas c/ Venda	Taxa de Gerenciamento	Despesas de Incorporação	Impostos	Total Despesas	Saldo
#	Mês/Ano	59.575.848	(1.751.923)	(23.949.351)	(5.361.812)	(893.638)	(714.906)	(2.383.034)	(35.054.664)	24.521.183
	11/2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	12/2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	01/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	02/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
4	03/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	04/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	05/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
7	06/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	07/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	08/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
10	09/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	10/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	11/2021	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
13	12/2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	01/2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	02/2022	-	-	-	-	-	(142.981)	-	(142.981)	(142.981)
16	03/2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	04/2022	-	(1.751.923)	-	(204.259)	-	-	-	(1.956.182)	(1.956.182)
18	05/2022	714.906	-	-	(1.097.892)	-	-	-	(1.097.892)	(382.985)
19	06/2022	679.161	-	-	(382.986)	(268.090)	-	(28.596)	(679.672)	(511)
20	07/2022	786.398	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(27.166)	(463.771)	322.627
21	08/2022	438.694	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(31.456)	(468.060)	(29.366)
22	09/2022	454.942	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(17.548)	(454.152)	790
23	10/2022	471.697	-	-	(382.986)	(53.618)	-	(18.198)	(454.802)	16.895
24	11/2022	385.729	-	(190.642)	(102.603)	(53.618)	-	(18.868)	(365.730)	19.999
25	12/2022	326.154	-	(285.962)	(102.603)	(14.894)	-	(15.429)	(418.888)	(92.735)
26	01/2023	267.195	-	(166.811)	(102.603)	(14.894)	-	(13.046)	(297.354)	(30.160)
27	02/2023	272.514	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(10.688)	(271.166)	1.348
28	03/2023	278.030	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(10.901)	(271.379)	6.651
29	04/2023	581.636	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(11.121)	(271.599)	310.037
30	05/2023	349.292	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(23.265)	(283.744)	65.548
31	06/2023	385.286	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(13.972)	(274.450)	110.836
32	07/2023	391.761	-	(142.981)	(102.603)	(14.894)	-	(15.411)	(275.890)	115.872
33	08/2023	398.531	-	(166.811)	(102.603)	(14.894)	-	(15.670)	(299.979)	98.553
34	09/2023	405.624	-	(214.472)	(102.603)	(14.894)	-	(15.941)	(347.910)	57.714
35	10/2023	348.531	-	(262.132)	(102.603)	(14.894)	-	(16.225)	(395.854)	(47.323)
36	11/2023	343.130	-	(428.944)	(86.054)	(14.894)	-	(13.941)	(543.833)	(200.702)
37	12/2023	341.476	-	(500.434)	(86.054)	(9.929)	-	(13.725)	(610.143)	(268.667)
38	01/2024	340.307	-	(595.755)	(86.054)	(9.929)	-	(13.659)	(705.397)	(365.090)
39	02/2024	346.513	-	(643.415)	(86.054)	(9.929)	-	(13.612)	(753.011)	(406.498)
40	03/2024	353.133	-	(691.076)	(86.054)	(9.929)	-	(13.861)	(800.920)	(447.787)
41	04/2024	658.103	-	(691.076)	(86.054)	(9.929)	-	(14.125)	(801.184)	(143.082)
42	05/2024	427.439	-	(834.057)	(33.098)	(9.929)	-	(26.324)	(903.408)	(475.970)
43	06/2024	490.325	-	(953.208)	(33.098)	(9.929)	-	(17.098)	(1.013.333)	(523.008)
44	07/2024	499.351	-	(1.215.340)	(33.098)	(9.929)	-	(19.613)	(1.277.980)	(778.629)
45	08/2024	509.281	-	(1.334.491)	(33.098)	(9.929)	-	(19.974)	(1.397.493)	(888.212)
46	09/2024	520.313	-	(1.453.642)	(33.098)	(9.929)	-	(20.371)	(1.517.041)	(996.727)
47	10/2024	451.636	-	(1.858.756)	(33.098)	(9.929)	-	(20.813)	(1.922.595)	(1.470.959)
48	11/2024	465.821	-	(2.049.397)	(33.098)	(9.929)	-	(18.065)	(2.110.490)	(1.644.669)
49	12/2024	482.370	-	(2.287.699)	(33.098)	(9.929)	-	(18.633)	(2.349.359)	(1.866.990)
50	01/2025	502.228	-	(2.097.058)	(33.098)	(9.929)	-	(19.295)	(2.159.380)	(1.657.151)
51	02/2025	527.052	-	(1.930.246)	(33.098)	(9.929)	-	(20.089)	(1.993.363)	(1.466.311)
52	03/2025	560.150	-	(1.453.642)	(33.098)	(9.929)	-	(21.082)	(1.517.752)	(957.602)
53	04/2025	907.674	-	(667.246)	(33.098)	(9.929)	-	(22.406)	(732.679)	174.995
54	05/2025	4.189.165	-	-	-	(9.929)	-	(36.307)	(46.236)	4.142.929
55	06/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	(167.567)	(172.531)	(172.531)
56	07/2025	38.724.301	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	38.719.337
57	08/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	(1.548.972)	(1.553.937)	(1.553.937)
58	09/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
59	10/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
60	11/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
61	12/2025	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
62	01/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
63	02/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
64	03/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
65	04/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
66	05/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)
67	06/2026	-	-	(4.965)	-	-	-	-	(4.965)	(4.965)

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO | MÉTODO DA RENDA

HIDROSERVICE - ANHANGUERA VILA MARIANA

For the Years Ending	Forecast Year 1 out/21	Forecast Year 2 out/22	Forecast Year 3 out/23	Forecast Year 4 out/24	Forecast Year 5 out/25	Forecast Year 6 out/26	Forecast Year 7 out/27	Forecast Year 8 out/28	Forecast Year 9 out/29	Forecast Year 10 out/30	Forecast Year 11 out/31
Rental Revenue											
Potential Base Rent	2.488.000	2.520.000	2.339.434	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.344.473	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Absorption & Turnover Vacancy	-	-	(187.429)	-	-	-	-	(196.990)	-	-	-
Free Rent	(60.600)	-	(56.229)	-	-	-	-	(59.097)	-	-	-
Scheduled Base Rent	2.427.400	2.520.000	2.095.776	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.088.386	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Total Rental Revenue	2.427.400	2.520.000	2.095.776	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	2.088.386	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Total Other Tenant Revenue	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.122.561	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Total Tenant Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Potential Gross Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Effective Gross Revenue	3.652.012	3.744.612	3.218.337	3.473.763	3.473.763	3.513.518	3.541.915	3.210.947	3.588.493	3.588.493	3.624.306
Operating Expenses											
IPTU	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952	425.952
Condomínio	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660	798.660
Total Operating Expenses	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612	1.224.612
Net Operating Income	2.427.400	2.520.000	1.993.725	2.249.151	2.249.151	2.288.906	2.317.303	1.986.335	2.363.881	2.363.881	2.399.694
Leasing Costs											
Leasing Commissions	-	-	112.458	-	-	-	-	118.194	-	-	-
Total Leasing Costs	-	-	112.458	-	-	-	-	118.194	-	-	-
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	36.411	37.800	31.437	33.737	33.737	34.334	34.760	31.326	35.458	35.458	35.995
Total Capital Expenditures	36.411	37.800	31.437	33.737	33.737	34.334	34.760	31.326	35.458	35.458	35.995
Total Leasing & Capital Costs	36.411	37.800	143.894	33.737	33.737	34.334	34.760	149.520	35.458	35.458	35.995
Cash Flow Before Debt Service	2.390.989	2.482.200	1.849.831	2.215.414	2.215.414	2.254.573	2.282.543	1.836.815	2.328.422	2.328.422	2.363.699
Cash Flow Available for Distribution	2.390.989	2.482.200	1.849.831	2.215.414	2.215.414	2.254.573	2.282.543	1.836.815	2.328.422	2.328.422	2.363.699

CBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJM21400365384 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS RODRIGUES DO CARMO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/01/2021 às 20:37 , sob o número WJMJ21400365384
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087857-63.2020.8.26.0100 e código A49579E.