

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS.

FINALIDADE: Fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

PROPRIEDADE: Parque Shopping Maia / Shopping Center localizado na Avenida Bartolomeu De Carlos, 230, Jardim Flor Da Montanha - Guarulhos/SP.

DATA: 31 de dezembro de 2022

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 11º Andar, Cj 112.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Parque Shopping Maia, shopping center situado na Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Jardim Flor Da Montanha-Guarulhos/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda, do imóvel em referência, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 153 páginas e destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário para o Hedge Investments, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Parque Shopping Maia, Shopping Center localizado na Avenida Bartolomeu De Carlos, 230, Guarulhos/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Parque Shopping Maia Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP 07097-420

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 274.990.900,00 (Duzentos e Setenta e Quatro Milhões Novecentos e Noventa Mil e Novecentos Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 8.409,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor está sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr. Marcos Pimenta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 11º Andar, Cj 112.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Parque Shopping Maia
Endereço:	Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP, 07097-420
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2022
Data da inspeção:	19 de outubro de 2022
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900498f
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	
TERRENO	
Testada:	330,00 m (conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
Formato:	Regular
Área Total:	44.169,48 m² (conforme Informado pelo cliente)
BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
Área Construída Total:	89.776,97 m² (conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	32.701,00 m² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estado de Conservação:	Regular - C
Vida Útil	50 anos
Idade Aparente:	10 anos
Vida Remanescente:	30 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i> por nossos técnicos.	
Acessibilidade:	A Avenida Bartholomeu de Carlos é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, condomínios residenciais de grande porte, além de alguns pontos comerciais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido único, com 03 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	O local onde o imóvel se encontra é uma região que apresenta ocupação de média densidade, com presença estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de residências uni-familiares de padrão médio.
Transporte:	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Parque Shopping Maia encontra-se localizado na Avenida Bartholomeu de Carlos, que faz a ligação entre as vias Avenida Transguarulhense e Avenida Salgado Filho. O Aeroporto Internacional de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 9,1 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 31 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível
DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	2º Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP sob a matrícula nº 105367
Taxas e Dispendios:	Sob diversos registros.
Outros:	Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado
ZONEAMENTO	
Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD2)	
Taxa de Ocupação:	70,0%
Coefficiente de aproveitamento	Máximo: 3,5

ANÁLISE SWOT
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localização em região urbana adensada , com boa visibilidade e em uma avenida de tráfego intenso em Guarulhos.
- O ativo não tem competidores próximos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O ativo localiza-se fora de grandes centros urbanos.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano	
	1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano	
	0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 20.166.062,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 97.757,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 4.000.000,00 no 1º ano	
	-R\$ 3.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 1.750.000,00 no 1º ano	
	R\$ 1.900.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 2.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 100.000,00 no 1º ano	
	R\$ 150.000,00 no 2º ano	
	R\$ 200.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Resultado de Estacionamento	R\$ 5.400.000,00 no 1º ano	
	R\$ 5.800.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Receitas	R\$ 100.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 25.616.791,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	10,00% no 1º ano	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer
	9,00% no 2º ano	
	8,00% no 3º ano	
	7,00% no 4º ano	
	6,00% no 5º ano	
	5,00% no 6º ano	
	4,00% do 7º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Inadimplência Irrecuperável	10,00% no 1º ano	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer
	9,00% no 2º ano	
	8,00% no 3º ano	
	7,00% no 4º ano	
	6,00% no 5º ano	
	5,0% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita Bruta Efetiva	R\$ 22.953.990,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Custos Condominiais	-R\$ 4.959.300,00 no 1º ano	
	-R\$ 4.508.500,00 no 2º ano	
	-R\$ 4.057.600,00 no 3º ano	
	-R\$ 3.606.800,00 no 4º ano	
	-R\$ 3.155.900,00 no 5º ano	
	-R\$ 2.705.100,00 no 6º ano	
	-R\$ 2.254.200,00 no 7º ano	
	-R\$ 1.742.800,00 do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 850.000,00 no 1º ano	
	-R\$ 700.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 7.006.666,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 15.947.324,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	2,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre a receita bruta efetiva
Tenant Allowance	-R\$ 2.501.408,00 no 1º ano	
	R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 2.960.488,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 12.986.838,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	10,00% ao ano	
Taxa de Capitalização:	8,75% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	R\$ 274.990.900,00 Duzentos e Setenta e Quatro Milhões Novecentos e Noventa Mil e Novecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 8.409,25 / m²
-----------------------------	---	-----------------------------------

Mapa e fotos da propriedade em estudo



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTO DA FACHADA DO PARQUE SHOPPING MAIA – AV. BARTOLOMEU DE CASTRO X RUA DONA TECLA



Fonte: Cushman & Wakefield

**INSIRA AQUI A IDENTIFICAÇÃO DA IMAGEM (MODELO PARA FOTO
10 X 13)**



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



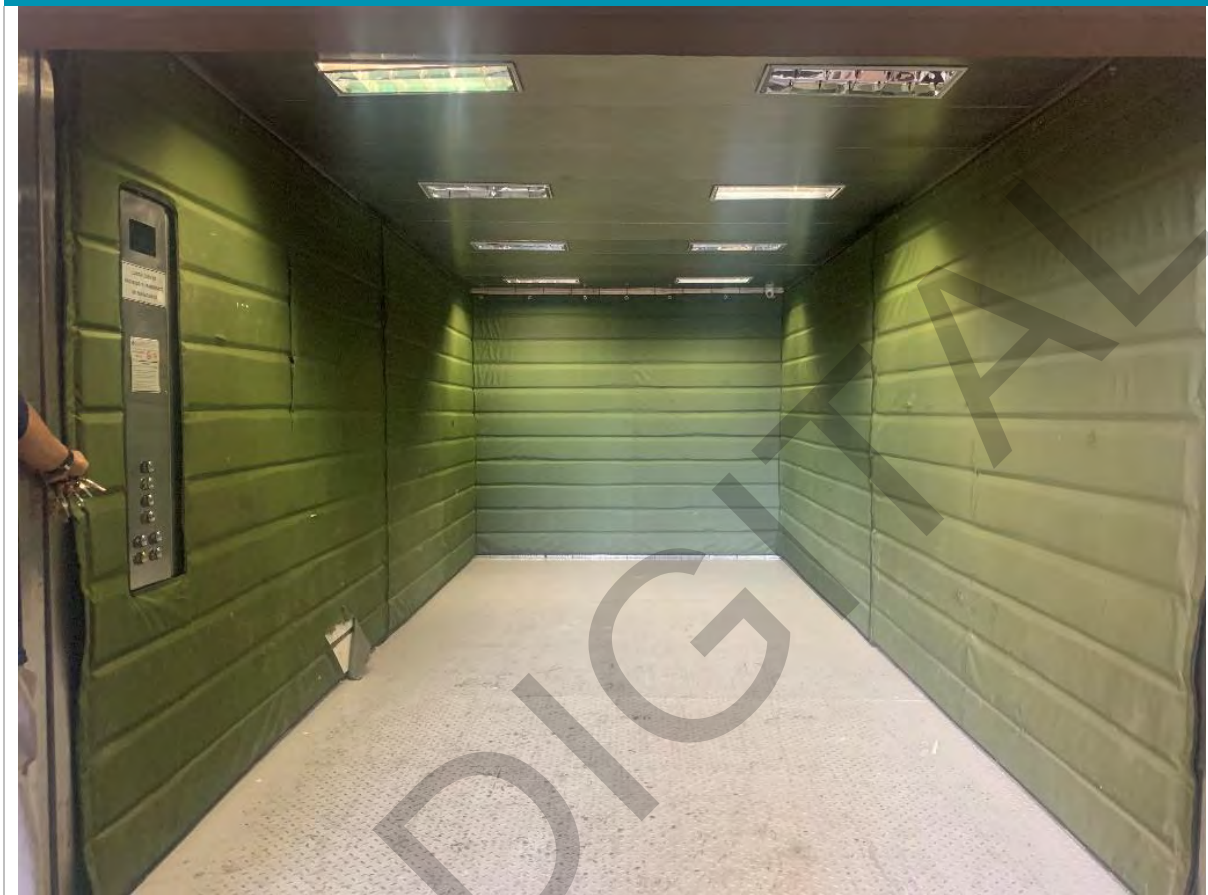
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA ELEVADOR DE SERVIÇO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA - PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA - PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA – COBERTURA – ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

**ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA – COBERTURA – ÁREA
TECNICA**



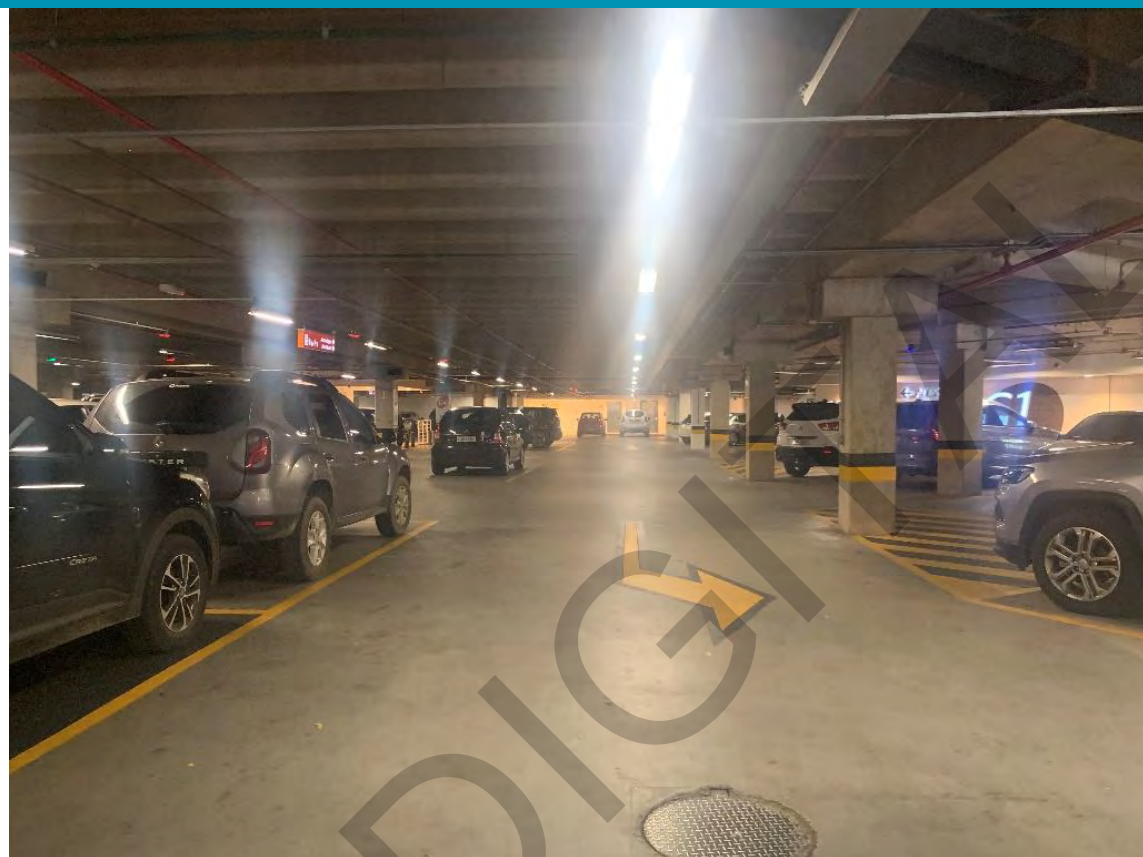
Fonte: Cushman & Wakefield

**ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA – PISO P1 – ALAMEDA
GOURMET – ESTACIONAMENTO**



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO INTERNO DO PARQUE SHOPPING MAIA



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XXII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO.....	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO.....	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS.....	14
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	16
REGIÃO SUDESTE.....	20
CONCORRENTES DE MERCADO	20
NOVO ESTOQUE.....	21
RISCOS	21
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	22
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	22
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	25

QUADRO DE ÁREAS	26
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	26
ESTACIONAMENTO	27
ZONEAMENTO.....	28
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	29
AVALIAÇÃO	30
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	30
METODOLOGIA	30
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	33
SEGREGAÇÃO DO VALOR.....	44
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	55
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	56
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	57
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	60
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	63
ANEXOS.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	B
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Jardim Flor Da Montanha - Guarulhos - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Hedge Investments.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2022;
- Data da vistoria da propriedade: 19 de outubro de 2022.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Parque Shopping Maia e está situada na Avenida Bartolomeu De Carlos, 230, Jardim Flor Da Montanha - Centro-Oeste - Guarulhos/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 0,6 km Carrefour Hipermercado Guarulhos
- 1,6 km Maternidade Jesus, José e Maria
- 1,6 km Zoológico Municipal de Guarulhos
- 1,6 km Parque Bosque Maia
- 3,4 km Catedral Diocesana Nossa Senhora da Conceição
- 6,5 km Estação Aeroporto - Guarulhos

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada nos 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP, a matrícula nº.: 105367, com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 105367: Imóvel situado a Avenida Bartholomeu de Carlos, com área total de terreno de 44.169,48 e área construída de 89.776,97, proprietário: 50,1% Vul Administradora e Incorporadora LTDA, 36,5 % SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. e 13,4% Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., 15/04/2013.

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia dos IPTU's, sob diversos registros.

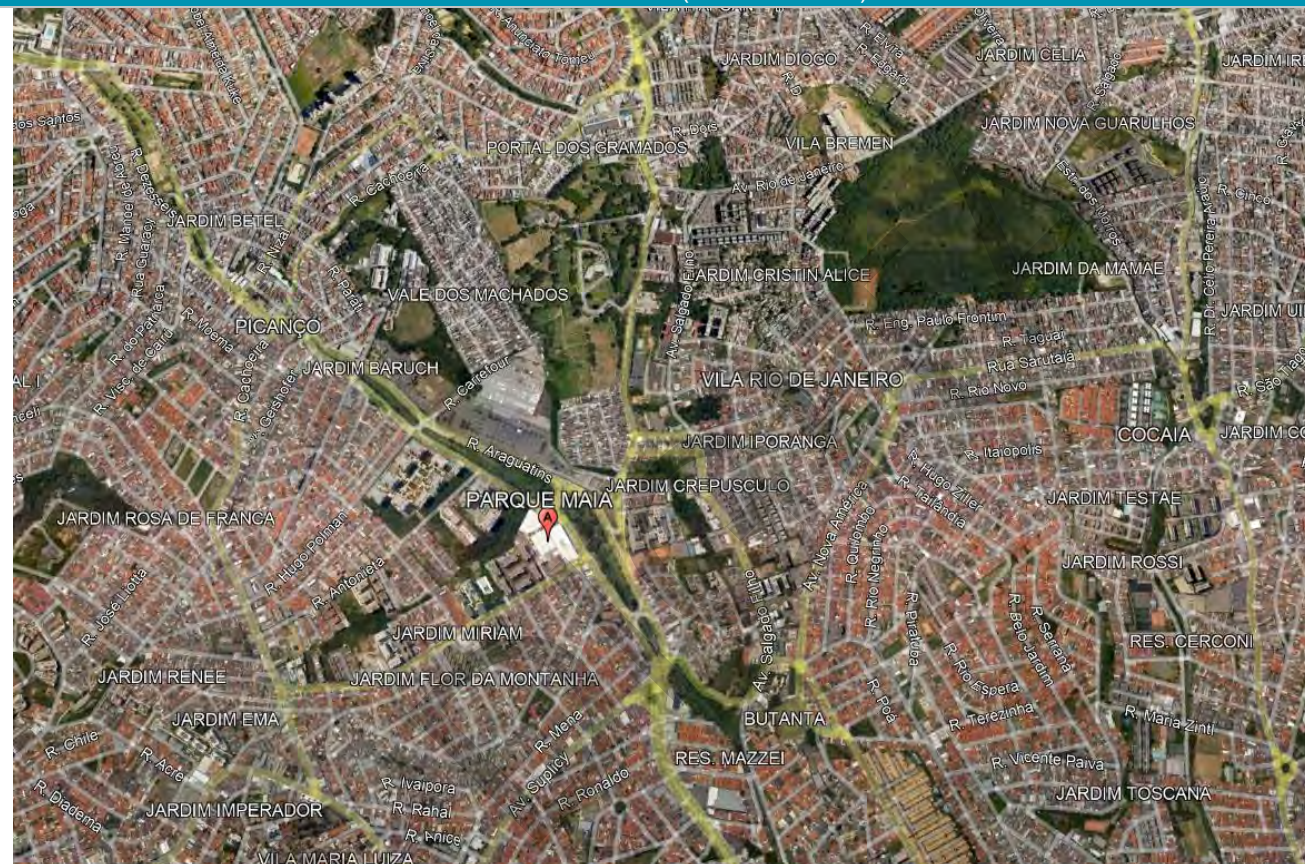
Outros

Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Guarulhos, região Sudeste.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

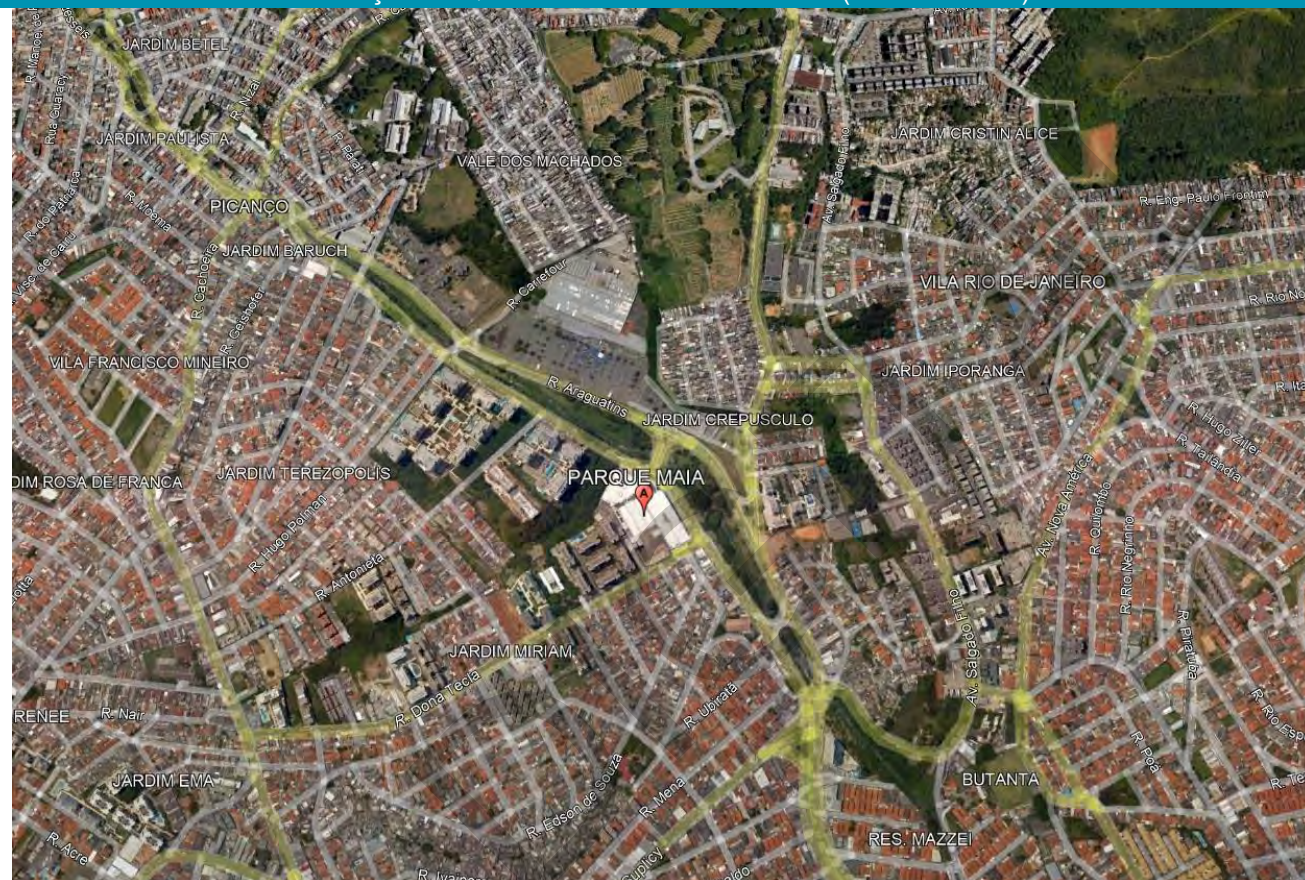
- **População:** A população de Guarulhos de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 1.221.979 habitantes, com previsão de crescimento para 2021, atingindo 1.404.694 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Guarulhos é o segundo maior município paulista e 13º do Brasil em população. Possui uma localização privilegiada pois se encontra entre duas das principais rodovias nacionais, a Via Dutra e a Rodovia Fernão Dias, isso favorece as atividades econômicas do município, principalmente no setor de logística;
- **Economia:** a economia de Guarulhos está estática. Guarulhos possui 51,10% das receitas de seu município advindos de fontes externas, e
- **Renda:** Em Guarulhos, a renda per capita é superior à média nacional, com salário médio mensal de 2,9 salários-mínimos e 26,8% da população ocupada, conforme dados do IBGE no ano de 2020.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário aumento dos valores das propriedades.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região Sudeste, distrito localizado na zona Centro Oeste da cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura Municipal de Guarulhos. A região do Jardim Flor da Montanha é cercada pelas regiões da Jardim Carioca, Picanço, Jardim Crepúsculo e Jardim Rosa de Franca.

A circunvizinhança

O imóvel encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais uni e multifamiliares e estabelecimentos, estabelecimentos de serviços e edifícios industriais. O padrão das edificações, de modo geral, é médio e baixo. Enquanto a rodovia abriga predominantemente os usos industriais, as vias adjacentes apresentam característica predominantemente residencial.

As regiões vêm se transformando ao longo dos últimos anos, passando por um processo de adensamento gradativo, onde diversas edificações residenciais estão sendo implantadas, tornando a região cada vez mais atrativa para novos investimentos neste setor.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre A Avenida Bartholomeu de Carlos é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, condomínios residenciais de grande porte, além de alguns pontos comerciais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido único, com 03 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Parque Shopping Maia encontra-se localizado na Avenida Bartholomeu de Carlos, que faz a ligação entre as vias Avenida Transguarulhense e Avenida Salgado Filho. O Aeroporto Internacional de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 9,1 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 31 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Conclusão

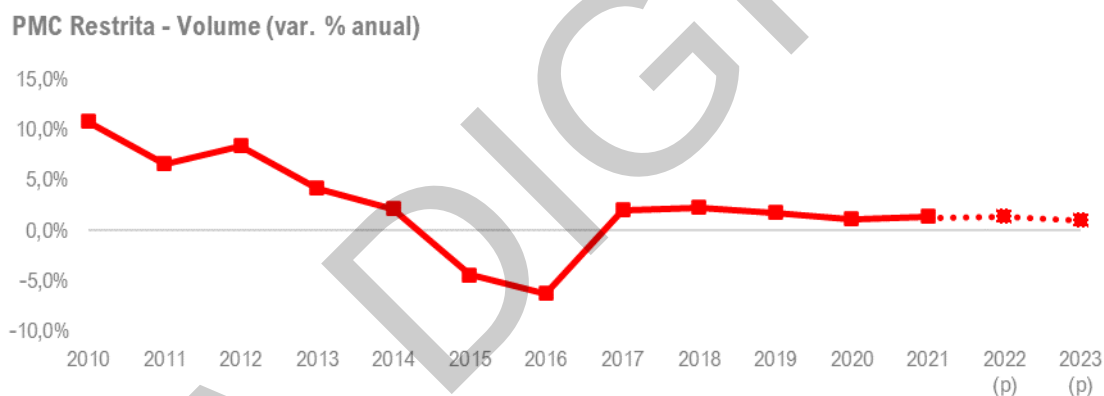
Além de todos os pontos demonstrados anteriormente, o imóvel se destaca por sua localização privilegiada, que garante uma alta visibilidade em uma região com intenso fluxo de pessoas e automóveis.

Mercado

Cenário Econômico

Esta seção busca estabelecer um cenário base para a análise de valor feita a seguir, estabelecendo o histórico recente e a projeção para os próximos anos.

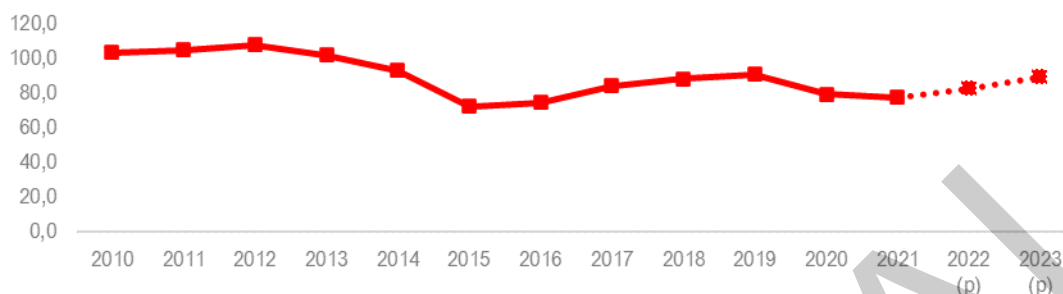
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (2,5%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (1,7%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,2%), Tecidos, vestuário e calçados (0,7%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,6%). As duas atividades que performaram no campo negativo foram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,0%) e Móveis e Eletrodomésticos (-0,1%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,8% no ano e recuo de 0,7% em 12 meses.



Fonte: LCA Consultores

O desempenho do setor no período foi influenciado, na margem, pelo cenário de queda dos preços de combustíveis, que gerou crescimento no volume de vendas da atividade, e pelo grupo de Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo que avançou pelo segundo mês consecutivo. Atualmente, o varejo se encontra em patamar 2,8% superior ao pré pandemia, porém o cenário segue desafiador para o setor no médio e longo prazo.

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 0,4 pontos, após quatro resultados consecutivos no campo positivo. No período, a confiança dos consumidores de maior renda caiu, ao passo que a das famílias de menor poder aquisitivo avançou. A melhora na confiança dessas famílias é, em parte, efeito das políticas de transferência de renda do governo, que incentivam o consumo, e impactam positivamente na percepção desses consumidores acerca do atual momento, influenciando, também, suas perspectivas futuras.

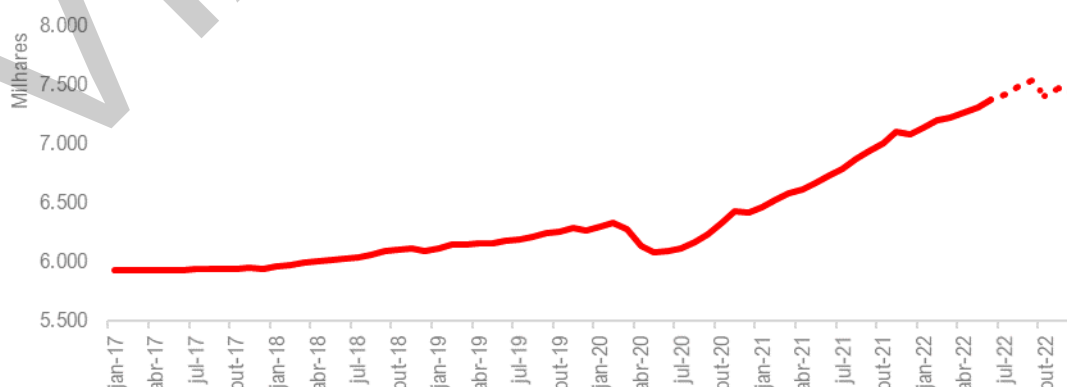
Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)


Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do terceiro trimestre foi de 8,7%. Registrou-se queda de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior de abril a junho de 2022, em que a taxa foi de 9,3%. O resultado exhibe recuo de 29,7% no número de desempregados - 9,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período do ano passado, e avanço de 6,8% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,3 milhões de pessoas. A recuperação do mercado de trabalho está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para os grupos de Outros serviços e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana. A taxa de informalidade atingiu 39,4% da população ocupada no período, recuando 0,6 p.p na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 39,1 milhões de pessoas. Embora esteja prevista tendência de queda da taxa de desemprego até o final do ano, o mercado de trabalho apresenta fragilidades em relação à renda, subutilização e taxa de participação. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 278.085 em setembro.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using. O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%, respectivamente.

Office Using - Brasil


Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using

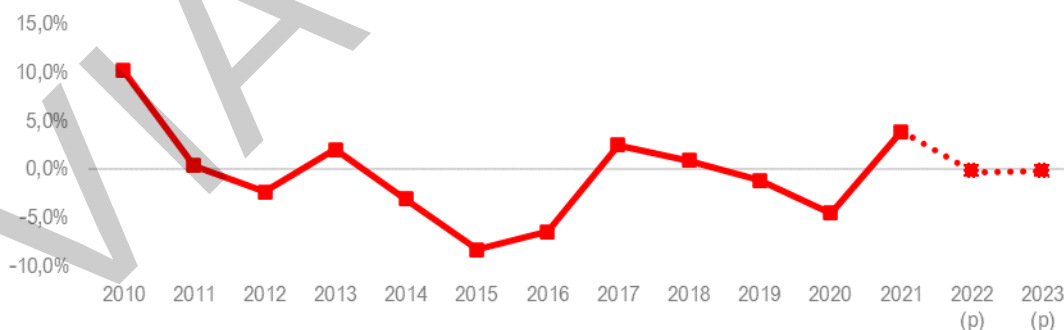


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro registraram queda de 0,7% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. O resultado é o segundo consecutivo no campo negativo.

Em comparação com setembro de 2021 o setor cresceu 0,4%. Como destaques negativos no resultado temos: produtos de madeira (-8,8%), metalurgia (-7,6%), bebidas (-4,6%), produtos alimentícios (-2,9%) e coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%). Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 3,8 pontos. Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas relacionadas as demandas interna e externa, pela perspectiva de desaceleração global, e de redução de investimentos para os próximos meses. Além disso, problemas na cadeia de suprimentos e o aumento no nível de estoque seguem pressionando alguns segmentos da indústria.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)

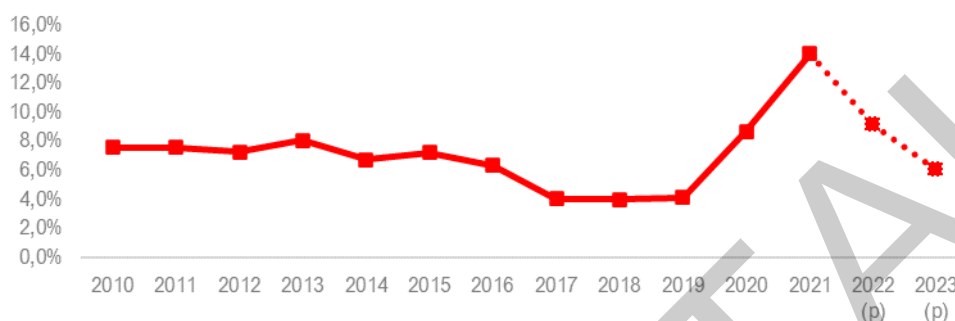


Fonte: LCA Consultores

Com relação a Construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,04% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,96% no ano e de 10,06% em 12 meses. O setor segue aquecido, e apresentando expressivo crescimento, ainda sob efeito do ciclo de negócios iniciado em 2019 e que se prolongou até meados de 2021. Nesse sentido, o mercado imobiliário destaca-se como o principal

impulsionador do setor. Em outubro, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,8 pontos no mês, mantendo-se em nível acima da neutralidade.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)



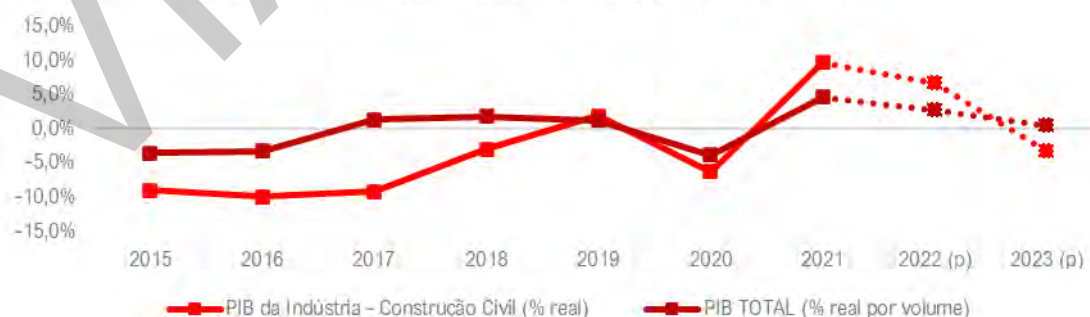
Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 1,13% em setembro frente a agosto, fechando o terceiro trimestre com alta de 1,36%. No ano, o índice acumula alta de 2,93% e em 12 meses de 2,34%. Apesar do resultado abaixo das estimativas do mercado, as expectativas acerca da atividade econômica para 2022 seguem positivas.

No segundo trimestre de 2022, o PIB cresceu 1,2%, na série com ajuste sazonal. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o PIB avançou 3,2% e 2,6% no acumulado dos últimos quatro trimestres. Vale lembrar que sob a ótica da produção, os setores da Indústria, Serviços e Agropecuária apresentaram variações positivas, de 2,2%, 1,3% e 0,5%, respectivamente. Enquanto sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo recuou 0,9%, o Consumo das famílias cresceu 2,6%, os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) avançaram 4,8%, as Exportações de Bens e Serviços recuaram 2,5% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 7,6%.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



Fonte: LCA Consultores

Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário que se estende em alguns países desenvolvidos. No ambiente doméstico, a persistência da inflação elevada e as perspectivas futuras para o quadro fiscal do país permanecem como fatores de risco. Por fim, o Comitê espera que o ritmo da atividade econômica desacelere ainda mais nos próximos trimestres, quando os efeitos restritivos da política monetária devem se acentuar.

A LCA projeta taxa de 13,75% a.a. para o final de 2022 e de 12,00% a.a. para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera taxa de 13,75% a.a. em 2022 e 11,25% a.a. em 2023.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,59% em outubro, após três meses de deflação. O índice acumula alta de 4,70% no ano e de 6,47% em 12 meses. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Alimentação e bebidas, que apresentou variação de 0,72% e impacto de 0,16 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 1,16% e registrou impacto de 0,15 p.p. Em Alimentação e bebidas, a maior contribuição veio da alimentação no domicílio (0,80%), com o aumento da batata-inglesa (23,36%) e do tomate (17,63%), que juntos exerceram impacto de 0,07 p.p. no índice. Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais, o avanço foi devido à alta em higiene pessoal (2,28%) e planos de saúde (1,43%), que exerceram impactos de 0,09 p.p. e 0,05 p.p, respectivamente. Por fim, o grupo de Comunicação foi o único grupo que registrou deflação no mês, refletindo o recuo em plano de telefonia móvel (-2,05%), que sozinho registrou impacto de -0,03 p.p. no índice. A LCA projeta inflação de 5,77% para o 2022 e 5,24% para 2023.

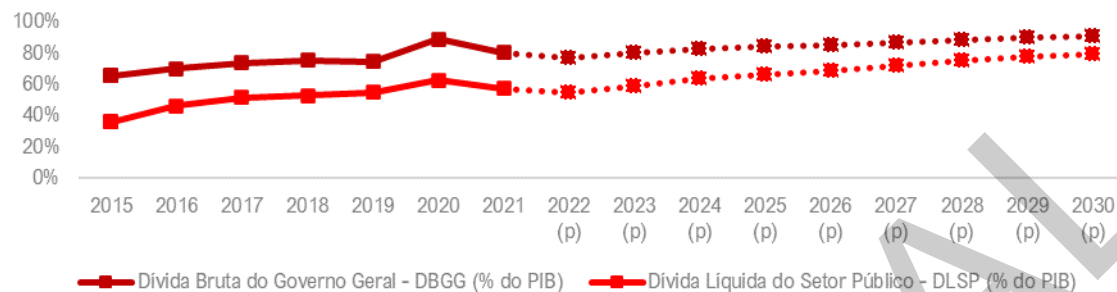
Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2022 mostram superávit primário do setor público consolidado de R\$ 10,7 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R\$ 181,4 bilhões ou 1,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 71,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 592 bilhões (6,17% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R\$ 60,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$ 410,6 bilhões, 4,36% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) alcançou 58,3% do PIB (R\$ 5,5 trilhões), avançando de 0,1 p.p no período. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou redução de 0,4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,3 trilhões, equivalente a 77,1% do PIB.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



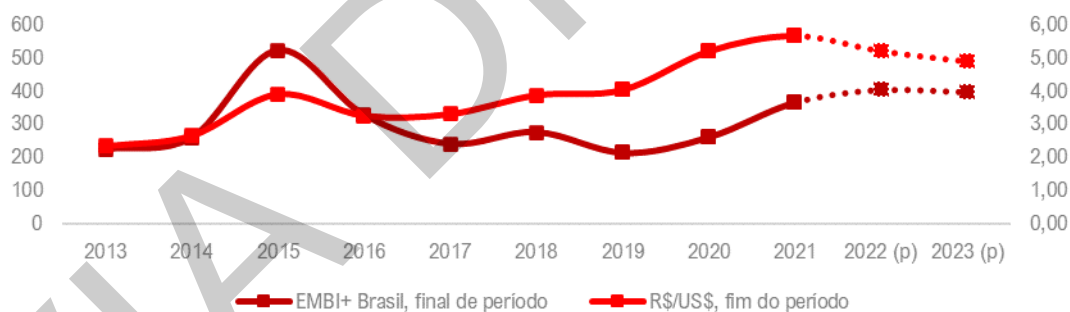
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu apresentando oscilações consideráveis, chegando a atingir R\$/US\$5,16 em meados de outubro e alcançando R\$/US\$ 5,38 ao final do mês. Diante do cenário doméstico incerto, sobretudo, no que diz respeito ao futuro da política fiscal do país, a expectativa é de que o real continue pressionado frente ao dólar no curto prazo.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2022 é de R\$ 5,20.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou outubro em 255 pontos base, e a projeção da LCA para 2022 é de 404,04 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var, %)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,72	0,50	1,52
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,29	8,82	8,68
PM C Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	1,46	1,07	3,44
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,20	-0,16	1,36
Preços										
IPCA (var, %)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,81	5,21	3,64
IGP-M (var, %)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,37	3,17	4,17
IP A-M (var, %) (80%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IP C-M (var, %) (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,54	4,92	5,34
INCC-M (var, %) (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,12	6,06	4,19
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	12,00	8,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,20	4,90	4,92
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	404,04	397,25	340,71

Data base: 10/11/2022

Fonte: LCA Consultores

Mercado de Shopping Centers

Principais Transações Realizadas em shopping centers

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 5 de janeiro de 2023 - A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R\$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 – Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 – Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping ("Ativo"), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 – A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R\$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8%.
- 14 de setembro de 2022 – O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R\$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 – Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R\$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1º semestre de 2022 foi de R\$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.

- 8 de setembro de 2022 – Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R\$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações em outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R\$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R\$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 – A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguará Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R\$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 – Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R\$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 – General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R\$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 – A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de R\$ 400 milhões.
- 7 de março de 2022 – Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.
- 2 de março de 2022 – A BR Malls anunciou a venda de 30% de sua participação no Center Shopping Uberlândia, que fica na cidade de Uberlândia, em Minas Gerais. A transação foi no valor de R\$ 307 milhões, o valor representará um cap rate de 6,7%. A operação ainda está sujeita à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).
- 13 de janeiro de 2022 – O FII HSI Malls concluiu a compra de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. I, referente a 51% do Shopping Paralela, localizado em Salvador (BA), e mais 100% da área de expansão do ativo, por R\$ 432 milhões.
- 25 de fevereiro de 2022 – O XP Malls anunciou a aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), totalizando R\$ 151 milhões. Foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um cap rate garantido de 7,80%.
- 30 de dezembro de 2021 – O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) anunciou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no Rio de Janeiro, por R\$ 286,2 milhões, com um cap rate de 8,74%.
- 23 de dezembro de 2021 – A SYN vendeu participação de 40% no Shopping Estação BH ao fundo imobiliário XP Malls, por R\$150 milhões, com cap rate de 9,25%.
- 9 de novembro de 2021 – A Partage adquiriu um terreno na Avenida do Estado no bairro do Cambuci em São Paulo/SP por R\$ 185 milhões. O terreno contempla um projeto aprovado para um shopping center com 37 mil m² de ABL.
- 8 de outubro de 2021 – A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R\$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 27 de setembro de 2021 – A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R\$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.

- 27 de setembro de 2021 – A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R\$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.
- 28 de julho de 2021 – BR Properties S.A. celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A com o objetivo de aquisição de 3 (três) Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A área bruta locável (ABL) é de 2.286 m², e será adquirida por R\$ 28.000.000,00 uma vez superadas as condições resolutivas estabelecidas no compromisso de venda e compra.
- 29 de junho de 2021 – O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII concluiu a aquisição do Cidade Jardim Shops ("Shops") com o pagamento da última parcela, conforme acordo firmado em 14 de agosto de 2019, junto a Cidade Jardim Shops S.A.; acordando uma participação de 30% na operação do shopping por R\$ 15.000.000,00.
- 20 de abril de 2021 – Cyrela Commercial Properties vendeu participação de 31,59% no Shopping D e 7% do Shopping Cidade São Paulo, ambos em São Paulo (SP), e 40% do Shopping Estação BH, em Belo Horizonte (MG) a fundo da XP por R\$ 265 milhões.
- 26 de março de 2021 – O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) aumentou sua participação no Boulevard Shopping Feira de Santana em 1,8% por R\$ 5,22 milhões, representando um cap rate anual de aquisição de 9,7% ao ano, sobre o orçamento projetado para 2021.
- 4 de março de 2021 – A Aliansce Sonae adquiriu 21% do Shopping Leblon por R\$ 275 milhões, que resulta em um cap rate de 6,9% sobre o resultado operacional ("NOI") do shopping normalizado para 2021. Assim passando a deter 51% do shopping.
- 18 de janeiro de 2021 – A Gafisa informou que concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou um acordo para aquisição do São Conrado Mall, ambos situados no Rio de Janeiro/RJ. O valor total da operação é de R\$ 99,3 milhões.

Mercado de Valores Imobiliários

Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce Sonae e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

Shopping Centers – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de dezembro de 2022.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.195.124.932,97
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	1.901.341.101,16
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.029.243.347,36
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.547.656.456,45
5	FII ANCAR IC	1.536.547.692,32
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.119.952.411,71
7	FII ELDORADO	1.058.376.970,98
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	814.341.671,61
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.008.886.224,64
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	815.927.652,66
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	536.943.743,35
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	555.549.403,82
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	751.538.980,84
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	308.273.401,64
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	541.066.879,49
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	419.522.017,02
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	676.518.053,59
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	227.183.788,69
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	276.092.639,54
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	284.506.676,14
21	FII SHOPPING JARDIM SUL	220.216.959,26
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	206.893.825,43
23	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157.775.604,53
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	147.555.244,98
25	FII MAX RETAIL	135.305.467,68
26	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.463.284.073,20
27	FII FLORIPA SHOPPING	112.678.165,28
28	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	283.838.691,76
29	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	67.375.754,84

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII (*) VALORES DA CVM – DATA BASE DEZ/2022

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

Análise de Mercado

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 626 centros de compras, empregando mais de 1,019 milhões de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,95 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2021 com faturamento de R\$159,2 bilhões de reais, representando um crescimento de 23,6% com relação a 2020, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

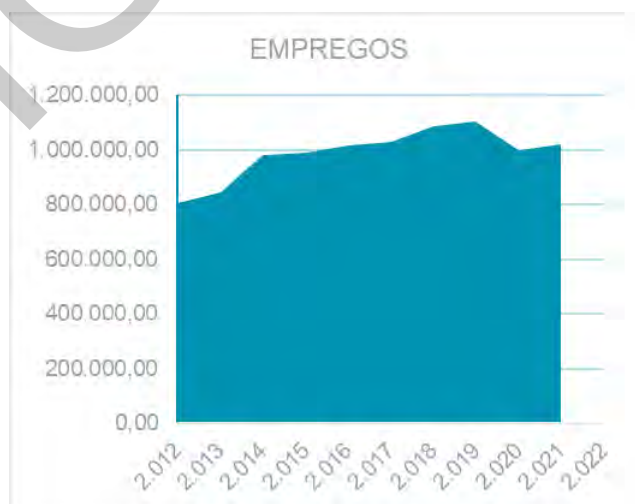
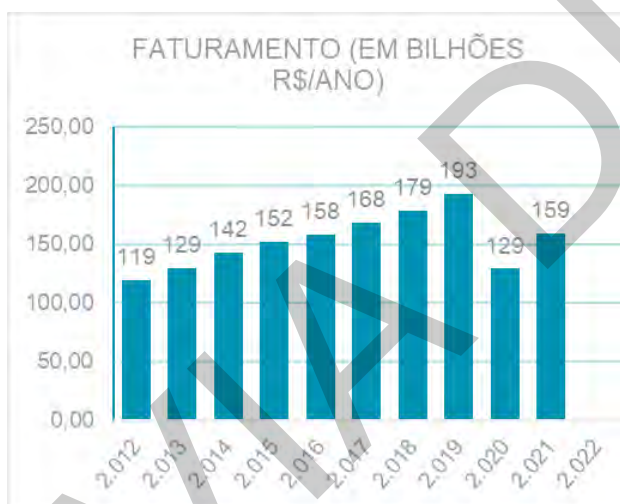
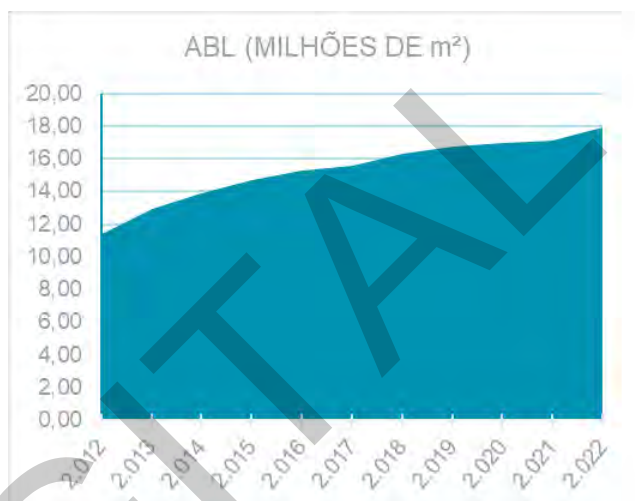
Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base dezembro de 2022):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	626
A Inaugurar em 2022 (*)	8
Número Previsto para até o fim de 2022	634
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	17,316
Vagas para Carros	1.018.210
Total de Lojas	112.738
Âncoras (%)	4,1%
Megalojas (%)	3,1%
Satélites (%)	61,2%
Conveniência & Serviços (%)	10,4%
Alimentação (%)	17,3%
Semi-âncora (%)	2,3%
Lazer	1,6%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1.019.878
Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões)(²)	159,2
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	397
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m ² . A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

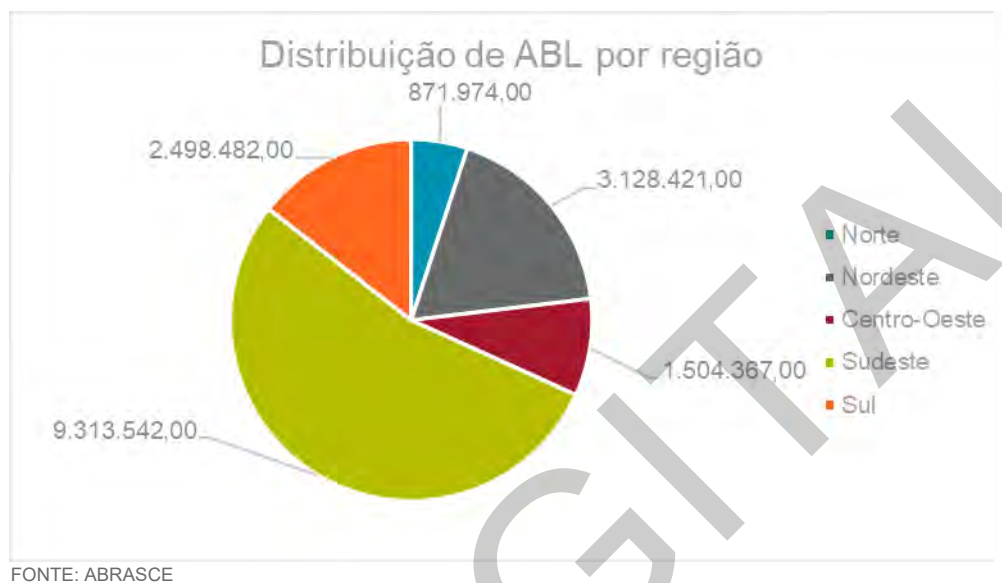
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2012 e 2022.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,78% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 320 Shoppings Centers, com 9.313.542,00 m² de ABL

Concorrentes de Mercado

Conforme disposição do mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- O Shopping Internacional Shopping está localizando na Rua Engenheiro Camilo Olivetti, 295 - Vila Itapegica, Guarulhos - SP (cerca de 12,00 km do avaliando), em um terreno de 115.200,00 m² possuindo 115.200,00 m² de área bruta locável e 2700 vagas de estacionamento"
- O Shopping Shopping Piracicaba está localizando na R. Paulo de Faria, 133-167 - Tucuruvi, São Paulo - SP (cerca de 8,50 km do avaliando), em um terreno de 15.000,00 m² possuindo 15.000,00 m² de área bruta locável e 2100 vagas de estacionamento"

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2022 foram inaugurados 6 shopping centers e existem atualmente 8 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2022				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Pato Branco Shopping	Pato Branco	PR	21.000,00	abril-22
Shopping da Vila	Delmiro Gouveia	AL	13.587,00	maio-22
Shopping Cidade das Artes	Embu das Artes	SP	7.880,00	abril-22
Trimais Places	São Paulo	SP	25.500,00	julho-22
Pirâmide Shopping	João Pessoa	PB	8.171,00	novembro-22
Shopping Pátio Petrópolis	Petrópolis	RJ	13.000,00	novembro-22
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	6	TOTAL ABL	89.138,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Pontal Shopping Porto Alegre	Porto Alegre	RS	28.127,00	dezembro-22
Boulevard Center Muriaé	Muriaé	MG	8.000,00	dezembro-22
City Center Outlet Premium	Campo Largo	PR	32.800,00	dezembro-22
Recanto Shopping	Brasília	DF	8.000,00	dezembro-22
Taquara Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	20.100,00	dezembro-22
Paranoá Shopping	Brasília	DF	7.000,00	2º Semestre 2022
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	9.730,00	2º Semestre 2022
Shopping ArcoVerde	ArcoVerde	PE	6.100,00	2º Semestre 2022
TOTAL	8		119.857,00	

Riscos

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado específico.

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Guarulhos, inaugurado em 2002.

O empreendimento possui área total construída de 89.776,97 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como C&A, Centauro, Coco Bambu, Loja Vaga 1010-(1), Lojas Renner e Riachuelo. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 32.701,00 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 44.169,48 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Bartholomeu de Carlos
 - Rua Dona Tecla
- Acesso: A Avenida Bartholomeu de Carlos é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, condomínios residenciais de grande porte, além de alguns pontos comerciais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido único, com 03 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais..
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo

- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

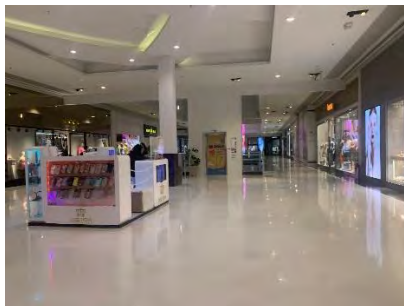
VIA DIGITAL

[illegible]

OBS.: A área do terreno foi obtida através da documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO lojas e estacionamento PISO SUPERIOR 1 lojas, estacionamento, praça de eventos e doca. PISO SUPERIOR 2 lojas, adm e área técnica. PISO SUPERIOR 3 lojas e área técnica. PISO SUPERIOR 4 lojas, praça de alimentação e cinema. SUBSOLO lojas, estacionamento e áreas técnicas.
Estrutura	concreto armado
Andares	3
Fachada	pintura
Esquadrias	alumínio
Vidros	temperado
Circulação Vertical	Elevador, Escada Rolante
Instalações elétricas:	15 transformadores com capacidade de 1 de 150kVA, 5 de 225 kVA, 1 de 250 kVA, 3 de 300 kVA, 02 de 500 kVA e 3 de 750 kVA e 1 gerador com capacidade de 236 kVA
Iluminação	LED e natural
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Paviflex	Granito	Granito
Parede	Massa e pintura	Massa, pintura e vitrine de lojas	Granito e vidro
Forro	Isopor, Gesso com massa e pintura	Gesso	Gesso com massa e pintura
Pé direito	2,44 m.	10,0 m e 15,0 m.	2,30 a 2,50 m.

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas a Área Bruta Locável, fornecidas por cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m ²)
Área de Terreno	44.169,48
Área Construída	89.776,97
Área Bruta Locável	32.701,00

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

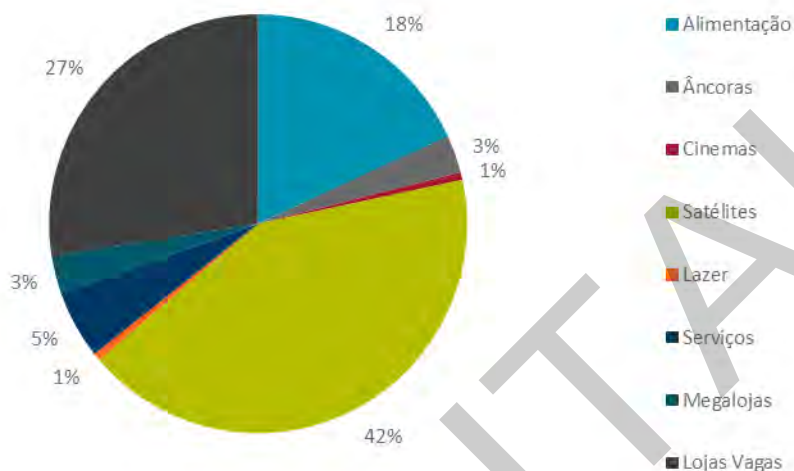
A ABL do Parque Shopping Maia está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M ²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	2.873,86	0,00
Âncoras	6.968,33	1.044,77
Cinemas	4.107,00	0,00
Satélites	9.072,62	3.173,85
Lazer	499,15	0,00
Serviços	670,79	0,00
Megalojas	3.625,43	665,20
TOTAL	27.817,18	4.883,82

Fonte: Parque Shopping Maia; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

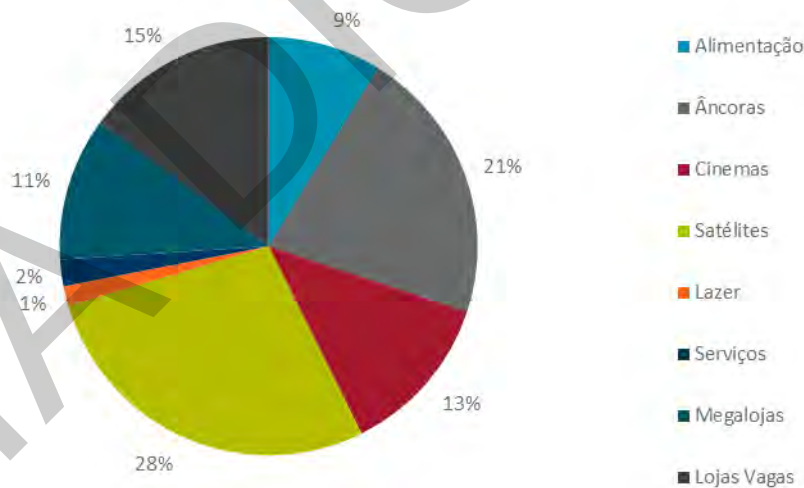
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Parque Shopping Maia; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Parque Shopping Maia; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento

O estacionamento do Parque Shopping Maia conta com 900 vagas no total.

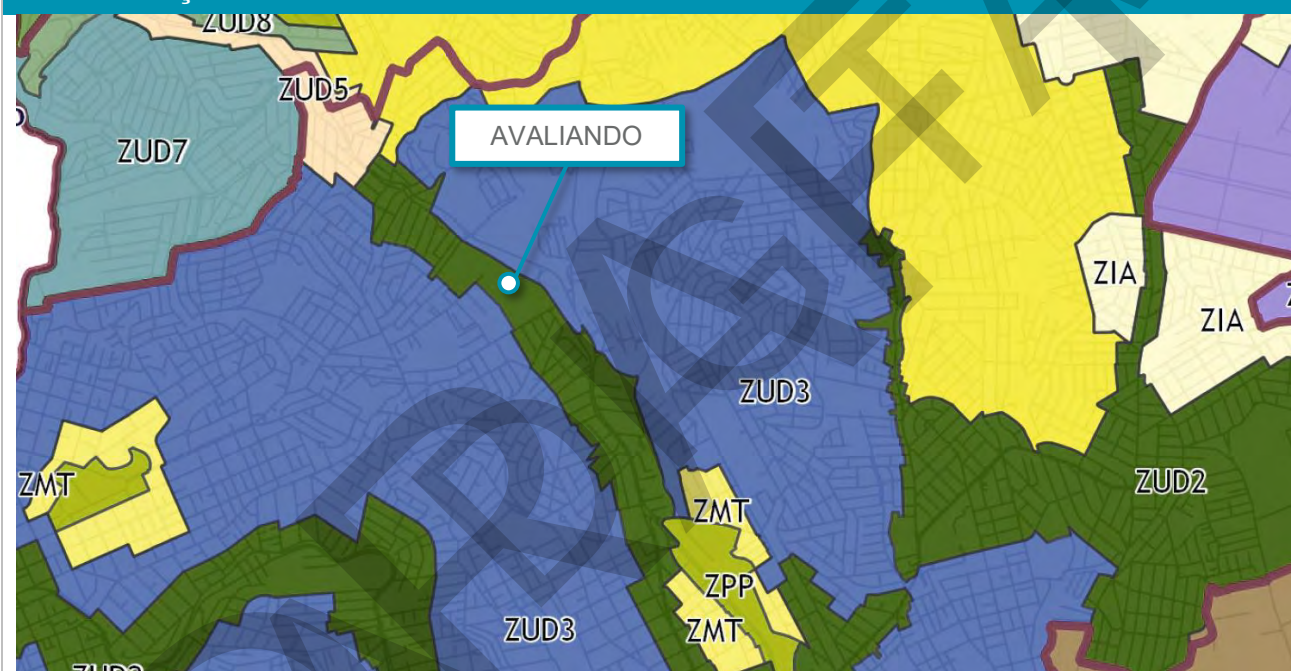
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Guarulhos é determinada pela lei nº Lei Municipal nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021.

Lei Municipal nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD2).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

Restrições quanto à ZONA DE USO DIVERSIFICADO 2 (ZUD2)

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Guarulhos
Lei atual:	Lei Municipal nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021
Zoneamento:	Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD2)
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Guarulhos

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Coeficiente de Aproveitamento básico:	2,5 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	70,00%	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de

graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de Projeção Explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Premissas Básicas

Na avaliação do Parque Shopping Maia, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais., atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;

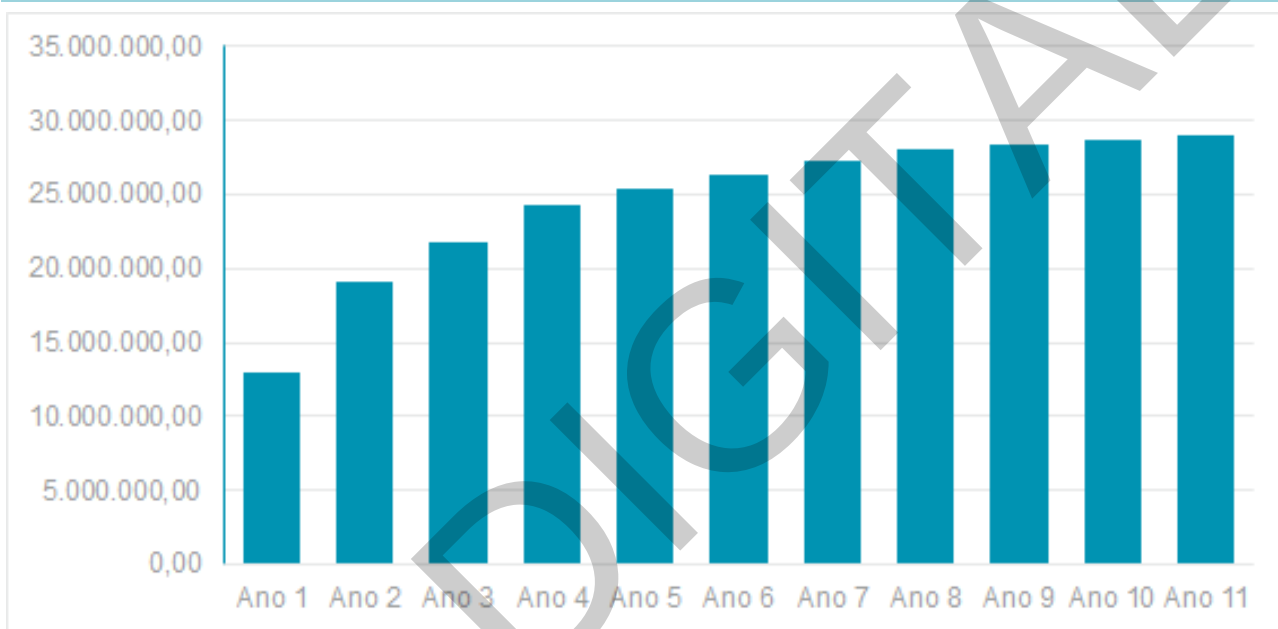
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08; Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em janeiro de 2023; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Parque Shopping Maia.**

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em janeiro de 2023, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

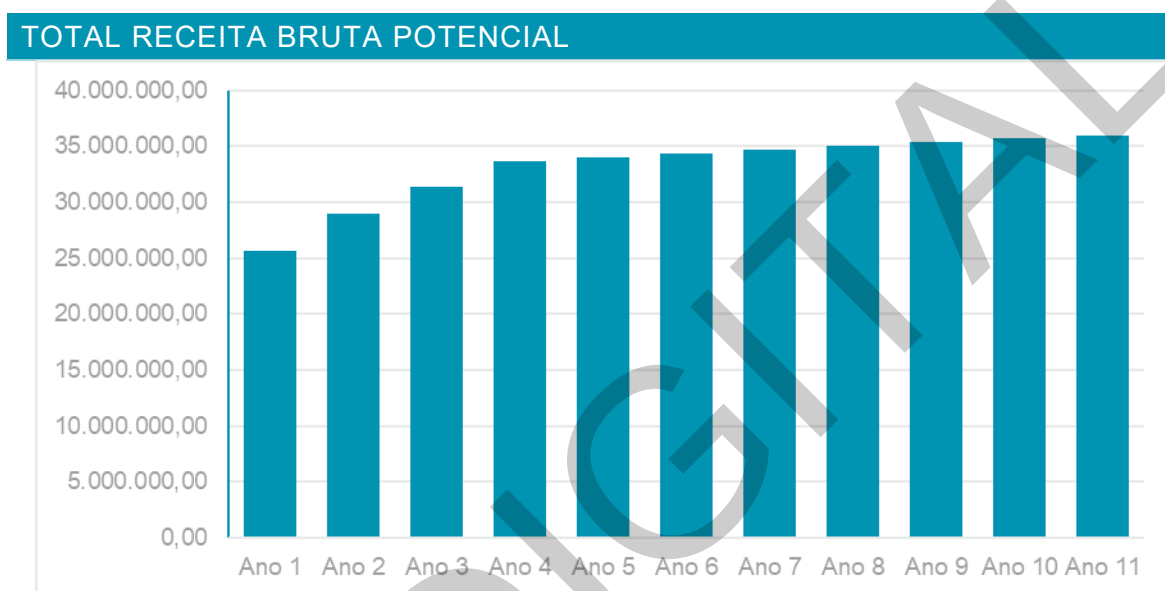
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

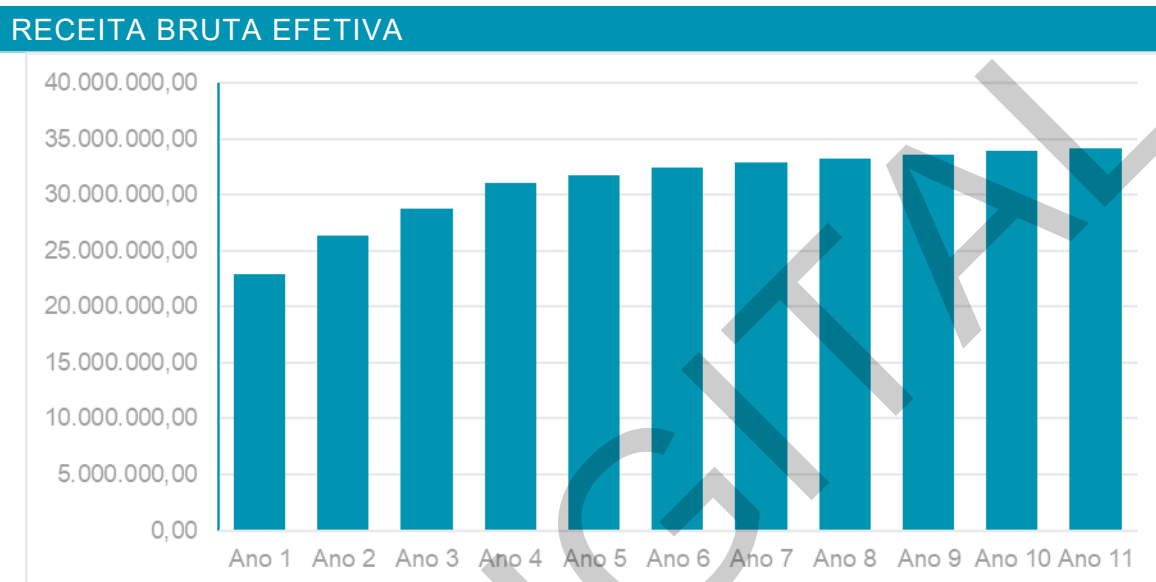
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 25.616.791,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecoverável, resultando em R\$ 22.953.990,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Custos Condominiais, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 7.006.666,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

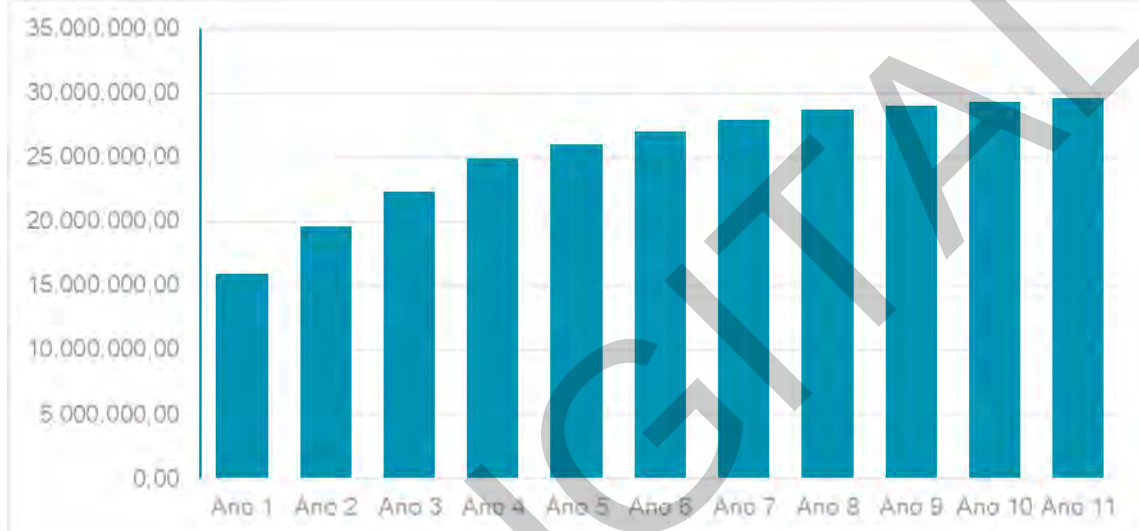


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 15.947.324,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RESULTADO LÍQUIDO

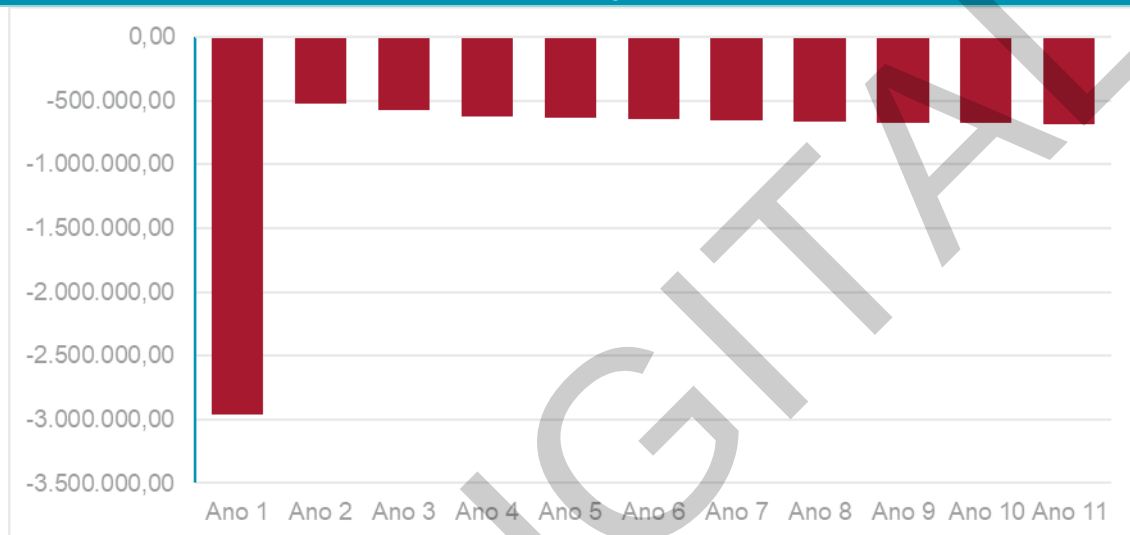


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos e Tenant Allowance. Resultando em: -R\$ 2.960.488,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

Expansão

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,13%	6,13%
Spread Risco Empreendimento	3,87%	2,62%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 29/12/2022

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL						
TAXA DE DESCONTO	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO					
	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	
	9,00%	311.867.403	302.326.239	293.875.493	286.338.341	279.574.231
	9,50%	301.410.550	292.296.211	284.223.511	277.023.535	270.562.018
	10,00%	291.412.481	282.704.058	274.990.883	268.111.565	261.937.818
	10,50%	281.850.185	273.527.881	266.156.697	259.582.398	253.682.386
	11,00%	272.701.924	264.746.990	257.701.191	251.417.101	245.777.532

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Parque Shopping Maia conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$245.777.532,00 e R\$311.867.403,00.

Segregação do valor

O valor definido através do Método Evolutivo será utilizado para a segregação de terreno e benfeitorias do imóvel. Os percentuais correspondentes ao valor de terreno e benfeitorias definida no Método Evolutivo, será reproduzido na segregação do valor econômico de mercado do imóvel.

Havendo diferença entre o valor definido através do método evolutivo e o valor econômico de mercado, pode-se determinar se a construção no terreno do imóvel avaliando será ou não, definida como um dos melhores usos entre os prováveis.

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de esquina: Fator que leva em consideração a posição do imóvel na quadra, sendo considerado um ajuste de 10% se o imóvel estiver ou não na esquina e 5% se possuir duas frentes.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE E DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$ / m²)	INFORMANTE	TELEFONE
A	Parque Shopping Maia Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP 07097-420	Shopping Center	44.169,48	44.169,48	330,00	89.776,97	50,00 Shopping Center (fundo)	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1	Rua, Soldado João Espinardi, 101, Vila Silveira, Guarulhos / SP Brasil	Terreno	3.100,00	3.100,00	90,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	11.000.000,00	3.548,39	3.548,39	Zuccaro Imóveis	(11) 2408-7888
2	Avenida, Benjamin Harris Hunicutt, 258, Portal dos Gramados, Guarulhos / SP Brasil	Terreno	7.000,00	7.000,00	82,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	35.000.000,00	5.000,00	5.000,00	Aliança Imóveis	(11) 94705-4414
3	Avenida, Campista, 75, Guarulhos / SP Brasil	Terreno	1.600,00	1.600,00	30,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	7.500.000,00	4.687,50	4.687,50	Ferrari Ramos Imóveis	(11) 99265-9275
4	Avenida, Salgado Filho, S/N, Vila Rio de Janeiro, Guarulhos / SP Brasil	Terreno	666,00	666,00	18,00	0,00	60,00 Shopping Center	1.100.000,00	1.651,65	1.651,65	Mangea Imóveis	(11) 94701-4781
5	Rua, Dos Motoristas, S/N, Picanço, Guarulhos / SP Brasil	Galpão	2.500,00	2.500,00	30,00	2.350,00	60,00 2.2.1 Galpão	6.743.083,31	2.654,95	2.654,95	Aliança Imóveis	(11) 94705-4414

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ESQUINA	FATOR DE HOMOGENIZA ÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	0,72 Menor	1,33 Inferior	1,00 Similar	1,05	2.982,81	2.982,81
2	0,80	0,79 Menor	1,00 Similar	1,05 Inferior	0,84	3.377,29	3.377,29
3	0,80	0,66 Menor	1,23 Inferior	1,00 Similar	0,89	3.342,27	3.342,27
4	1,00	0,59 Menor	1,60 Inferior	1,05 Inferior	1,24	2.051,29	2.051,29
5	0,80	0,70 Menor	1,33 Inferior	1,00 Similar	1,03	2.191,35	2.191,35
Média						2.789,00	2.789,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 3.508,50

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	3.625,70
Limite Inferior (-30%)	1.952,30
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5

SANEAMENTO

Limite Superior	3.221,46
Limite Inferior	2.356,55
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	31%
Desvio Padrão	630,71
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,23

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 2.789,00

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 2.789,00
Valor de Mercado para Venda (R\$) 123.188.797,95

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

AL I

Ignoraci

ia Nunes

ahia

ALIA

franci

A BOMILAR

VILA HARMONIA

TORRES TIRACY

VILA FRANCISCO MINEIRO

JARDIM TEREZÓPOLIS

JARDIM ROSA DE FRANCA

JARDIM RENEÉ

JARDIM EMÍLIA

JARDIM IMPERADOR

VILA MARIA LUIZA

VILA SÃO JUDAS TADEU

VILA TRABALHISTA

VILA SÃO PAULO

VILA HULDÁ

PARQUE MAIA

JARDIM MIRIAM

JARDIM FLOR DA MONTANHA

JARDIM SANTA MENA

JARDIM IPORANGA

JARDIM CREPÚSCULO

BUTANTA

RES. MAZZEI

JARDIM SÃO GABRIEL

R. Vasco de Gama

R. Cesário

R. Araguaia

R. Hugo Boss

R. Amorela

R. José Lúcia

R. Chile

R. Acre

R. Diadema

R. Ceará

Av. da Paz

R. da Glória

R. Bianca Sales

R. Rosa

R. Antônio

R. Antônio

R. Anice

R. Ivapora

R. Rahal

R. Edson de Souza

Av. Suptici

R. Mená

R. Uirará

R. Renato

R. Sagrado Filho

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

Este terreno localiza-se na Rua, Soldado João Espinardi, 101, Vila Silveira, Guarulhos / SP Brasil . Possui 3.100,00 m² de área total e área de APP de 0,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZUD-3. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.548,39 /m².

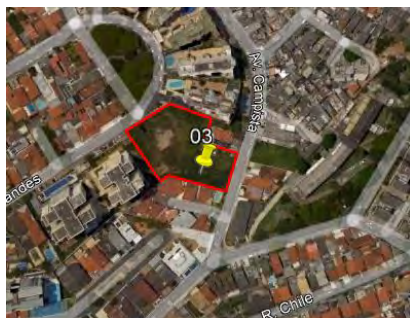
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior, esquina similar.



Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Avenida, Benjamin Harris Hunicutt, 258, Portal dos Gramados, Guarulhos / SP Brasil . Possui 7.000,00 m² de área total e área de APP de 0,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZUD-3. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 5.000,00 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização similar, esquina inferior.



Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Avenida, Campista, 75, Guarulhos / SP Brasil . Possui 1.600,00 m² de área total e área de APP de 0,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZUD-3. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.687,50 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior, esquina similar.



Amostra Nº 4

Este terreno localiza-se na Avenida, Salgado Filho, S/N, Vila Rio de Janeiro, Guarulhos / SP Brasil. Possui 666,00 m² de área total e área de APP de 0,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZUD-3, possui coeficiente de aproveitamento básico de 0,0 e máximo de 0,00. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.651,65 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de acesso -, área menor, localização inferior, topografia -, zoneamento -, esquina inferior, testada -, profundidade -, a definir similar e à definir similar.



Amostra Nº 5

Este terreno localiza-se na Rua, Dos Motoristas, S/N, Picaço , Guarulhos / SP Brasil. Possui 2.500,00 m² de área total e área de APP de 0,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZUD-3, possui coeficiente de aproveitamento básico de 0,0 e máximo de 0,00. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.654,95 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de acesso -, área menor, localização inferior, topografia -, zoneamento -, esquina similar, testada -, profundidade -, a definir similar e a definir similar.

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 666,00 m² a 7.000,00 m² e valores unitários variando de R\$ 1.651,65/m² a R\$ 5.000,00/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	3.555,77
Área Equivalente(m ²)	44.169,48
Valor de Mercado para Venda (R\$)	157.056.589,40
Valor de Mercado para Venda (R\$)	157.057.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	3.555,77
Área Total(m ²)	44.169,48
Valor de Mercado para Venda (R\$)	157.056.589,40

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Fator de comercialização:

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e a demanda de mercado, ou seja, que um comprador e um vendedor tenham o mesmo interesse na transação.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Parque Shopping Maia Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP 07097-420	44.169,48	1,00	2.789,00	123.188.797,95

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
ABL	32.701,00	Shopping Center (fundo)	9.500,00	10,00	b	50,00	1,00	0,90	310.659.500,00	280.136.334,28
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	32.701,00								310.659.500,00	280.136.300,00

BENFEITORIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DE VALOR	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	403.325.097,95
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	403.325.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	12.334,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	9.131,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

Para determinação dos valores contábeis, considerando-se as áreas mencionadas no item (*Determinação do Valor do Terreno*) segregamos os valores de terreno e construção conforme proporcionalização a seguir:

SEGREGAÇÃO DE VALORES					
PARQUE SHOPPING MAIA AVENIDA BARTOLOMEU DE CARLOS, 230, GUARULHOS/SP 07097-420					
PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	44.169,48	2.789,00	123.188.797,95	30,54%	83.991.292,62
Área bruta locável (m²)	32.701,00	8.566,60	280.136.300,00	69,46%	190.999.590,38
TOTAL	-	-	403.325.097,95	100,00%	274.990.883,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

Parque Shopping Maia Avenida Bartolomeu de Carlos, 230, Guarulhos/SP 07097-420

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 274.990.900,00 (Duzentos e Setenta e Quatro Milhões Novecentos e Noventa Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 8.409,25

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Método evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedição	0	2
3	Fator comercialização	Arbitrado	1
SOMATÓRIA			5

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			23,60%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU III” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a CUSHMAN & WAKEFIELD não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CUSHMAN & WAKEFIELD eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, CUSHMAN & WAKEFIELD. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e CUSHMAN & WAKEFIELD, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a CUSHMAN & WAKEFIELD não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos de s ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer e não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação;
- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias; e
- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matricula

105.367

ficha

01

Guarulhos, 23 de outubro de 2007.

IMÓVEL: Uma área de terras, com 44.169,48m² (quarenta e quatro mil, cento e sessenta e nove metros e quarenta e oito decímetros quadrados), contendo: Uma Casa com quatro cômodos e cozinha, situado na Rua Tekla s/nº; Uma Casa de tijolos e cobertura de telhas mal conservada; Uma Construção Residencial com a área construída de 109,00m²., outra construção com a área construída de 41,00m²., outra construção de alvenaria com a área construída de 14,00m²., mais uma construção com a área construída de 41,00m²., situada na confluência da Avenida Bartholomeu de Carlos com a Rua Dona Tecla, bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, com as seguintes medidas, características e confrontações: "inicia no Marco 19, cravado na divisa da referida área, no alinhamento da Avenida Bartholomeu de Carlos e a propriedade de Hananka Imobiliária Ltda e Damião Garcia Júnior, tendo nesse ponto a coordenada geográfica do SIGeo SAD 69 - N= 7406705,2553 e E= 342642,5931. Deste ponto segue em quatro segmentos, sendo: do Marco 19 ao Marco 20, azimute 211º41'33" e distância de 7,45m; do Marco 20 ao Marco 21, azimute 204º46'49" e distância de 112,12m; do Marco 21 ao Marco 22, azimute 226º18'09" e distância de 9,04m; do Marco 22 ao Marco 23, azimute 229º24'20" e distância de 14,29m, confrontando no trecho entre o Marco 19 e o Marco 23 com a propriedade de Hananka Imobiliária Ltda e Damião Garcia Júnior. Deste ponto segue pela cerca de arame farpado com azimute 243º24'47" e distância de 10,48m, onde encontra o Marco 24, confrontando neste trecho com a Rua "B". Deste ponto segue pelo córrego, sentido córrego acima, com azimute 243º24'47" e distância de 40,16m, onde encontra o Marco 25, confrontando neste trecho com o córrego. Deste ponto deflete a esquerda, pelo muro de divisa da escola, com azimute 148º51'26" e distância de 162,51m, onde encontra o Marco 26 cravado no alinhamento da Rua Dona Tecla, confrontando neste trecho com a Escola Carlos Giulietto. Deste ponto deflete a esquerda, pelo alinhamento da via pública com azimute 59º19'39" e distância de 248,23m, onde encontra o Marco 27, confrontando neste trecho com a Rua Dona Tecla. Deste ponto deflete a esquerda em curva de raio 1,97m. e distância de 2,72m., onde encontra o Marco 28, confrontando neste trecho com a confluência da Rua Dona Tecla e Avenida Bartholomeu de Carlos. Deste ponto segue pelo alinhamento da Avenida Bartholomeu de Carlos em três segmentos, sendo: do Marco 28 ao Marco 29, azimute 326º00'31" e distância de 80,86m; do Marco 29 ao Marco 30, curva a esquerda de raio 142,27m. e distância de 72,88m; do Marco 30 ao Marco 19, início desta descrição, azimute 296º18'20" e distância de 95,13m., confrontando no trecho entre o marco 28 e o Marco 19, com a Avenida Bartholomeu de Carlos.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 063.75.03.0001.00.000.

*segue no verso. **

matricula

105.367

ficha

01

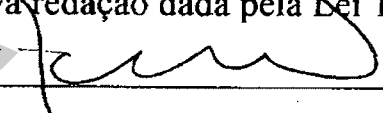
verso

PROPRIETÁRIOS: 1º) HANANKA IMOBILIÁRIA LIMITADA, com sede em São Paulo - Capital, na Rua João do Prado, nº 140, Aclimação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.840.079/0001-10; e, 2º) DAMIÃO GARCIA JUNIOR, brasileiro, comerciante, RG. nº 8.659.403-SSP/SP., CPF/MF nº 949.435.408/72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIANA APARECIDA HEREDIA GARCIA, brasileira, empresária, RG. nº 20.435.653-SSP/SP., CPF/MF nº 112.017.518/61, residentes e domiciliados na Rua Esmeralda, nº 74, apto. 182, Aclimação, em São Paulo - Capital. A presente aquisição é feita na seguinte proporção: 31% a primeira adquirente; e, 69% ao segundo adquirente.

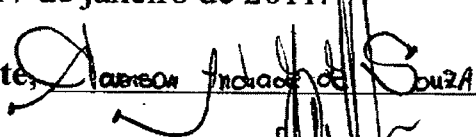
REGISTRO ANTERIOR: R-02 das Matrículas nºs. 104.051, 104.052, 104.053, 104.054 e 104.057, todos feitos em data de 15 de junho de 2007, deste Registro Imobiliário.

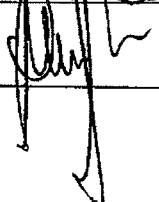
O OFICIAL,  (Bel. Osvaldo Marcheti)

AV - 1. Em 23 de outubro de 2007. A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta Cidade, aos 18 de junho de 2007, nos termos do Memorial Descritivo, Levantamento Planimétrico e Anotação de Responsabilidade Técnica, os quais ficam arquivados em pasta própria nesta Serventia, em razão da retificação das áreas objeto das Matrículas nºs. 104.052, 104.053, 104.054 e 104.057 deste Registro, nos termos do artigo 212, da Lei 6.015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931/2004.

O OFICIAL,  (Bel. Osvaldo Marcheti)

AV - 02. RECADASTRO - Protocolo n.º 287.879, em 23/12/2010. Nos termos da escritura mencionada no R-03 desta e Certidão de Valor Venal nº 34011/2010, emitida em 02 de dezembro de 2010, pela Municipalidade local, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se **Cadastrado** pela mesma, sob a Inscrição de nº 083.75.03.0586.00.000. Guarulhos, 17 de janeiro de 2011.

O Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marcheti Junior)

segue na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
105.367

ficha
02

R - 03. VENDA E COMPRA - Protocolo n.º 287.879, em 23/12/2010. Nos termos da escritura pública lavrada aos 20 de outubro de 2010, Livro 4120, pág. 157, no 13º Tabelião de Notas de São Paulo - Capital, os proprietários: **1º) HANANKA IMOBILIÁRIA LIMITADA**, com sede em São Paulo - Capital, na Rua João do Prado, nº 152, Acimação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.840.079/0001-10, proprietária de 31%; e, **2º) DAMIÃO GARCIA JÚNIOR** e sua mulher **ELIANA APARECIDA HERÉDIA GARCIA**, já qualificados, proprietários de 69%, venderam o imóvel objeto desta matrícula, à **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, sala 112, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.679.916/0001-36, pelo preço de R\$ 37.000.000,00. Consta do título que a vendedora, mencionada em primeiro lugar, apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, sob nº 004652010-21200079, expedida aos 20/07/2010, com validade até 16/01/2011, bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida aos 02/09/2010, tendo o código de controle: 6F0F.0CE7.BD7A.FDF2., válida até 01/03/2011, as quais ficaram arquivadas naquelas Notas. Guarulhos, 17 de janeiro de 2011.

Valor Venal: R\$ 3.333.970,28.

O Escrevente, Cleverson Andrade de Souza (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado, Osvaldo Marchetti Junior (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 04. HIPOTECA - Protocolo n.º 287.879, em 23/12/2010. **CREDORES:** **1º) HANANKA IMOBILIÁRIA LTDA.**, já qualificada; e, **2º) DAMIÃO GARCIA JÚNIOR** e sua mulher **ELIANA APARECIDA HERÉDIA GARCIA**, já qualificados. **DEVEDORA: GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada. Consta do título que devedora apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, sob nº 006212010-21200916, expedida aos 06/10/2010, com validade

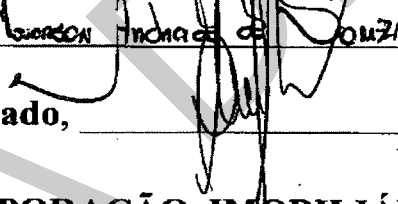
segue no verso

matrícula
105.367ficha
02

verso

até 04/04/2011, bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida aos 06/10/2010, tendo o código de controle: D516.3D8B.72A8.653E., válida até 04/04/2011, as quais ficaram arquivadas naquelas Notas. **TÍTULO: HIPOTECA. FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada aos 20 de outubro de 2010, Livro 4120, pág. 157, no 13º Tabelião de Notas de São Paulo – Capital. **VALOR: R\$ 27.750.000,00**, que serão pagos pela devedora aos credores, na proporção de 31% para a credora HANANKA; e, 69% para os credores DAMIÃO e sua mulher ELIANA, na seguinte forma: 24 (vinte e quatro) parcelas reajustáveis pela variação do INCC-DI/FGV, no valor de R\$ 1.156.250,00, cada uma, vencendo-se a primeira parcela em 10/11/2010, e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, e com as demais formas e condições constantes do título. **OBJETO DA GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula. Guarulhos, 17 de janeiro de 2011.

O Escrevente,  (Cleverson Andrade de Souza)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

R - 05. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Protocolo nº 294.439, em 08/06/2011. **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Capital de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 13º andar, Bela Vista, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.679.916/0001-36. **TÍTULO: Incorporação de Condomínio. FORMA DO TÍTULO:** Requerimento e Instrumento Particular, ambos firmados na Cidade de São Paulo – Capital, aos 08 de junho de 2.011. **VALOR: R\$ 231.356.720,53**, dos quais R\$ 227.823.690,13 correspondem ao custo da obra; e, R\$ 3.532.730,40 ao valor venal do terreno. **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** sobre o imóvel objeto desta, a incorporadora esta promovendo um Empreendimento Imobiliário, denominado **PARQUE GUARULHOS** e será erigido no terreno situado na confluência das Ruas Dona Tecla e Avenida Bartholomeu de Carlos - Guarulhos – SP, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP, de conformidade com o

segue na ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
03

projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, no processo nº 498/2011, Alvará de Construção nº A-428/2011, expedido aos 31 de maio de 2011, com a área total construída de 119.310,22m². (cento e dezenove mil, trezentos e dez metros e vinte e dois decímetros quadrados). OBJETO DA INCORPORAÇÃO e DESCRIÇÃO DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - "PARQUE GUARULHOS": O Objeto da presente incorporação a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 é um Condomínio Misto (residencial e comercial), sob a denominação de "PARQUE GUARULHOS", composto de térreo geral, subsolos e 02 (dois) SUBCONDOMÍNIOS, sendo os SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL denominado "PARQUE RESIDENCE" de finalidade residencial e o SUBCONDOMÍNIO SHOPPING denominado "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" de finalidade comercial, que serão construídos sobre o terreno caracterizado no item III retro, conforme o Alvará de Construção Nº A-428/2011, junto ao processo nº 498/2011, expedido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, em 31 de Maio de 2011, e com Dispensa do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB em 29 de Junho de 2011, com expediente nº 0676/11, contendo: O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL denominado "PARQUE RESIDENCE" conterá: 03 (três) subsolos, térreo, ático, 07 (sete) Torres, com 18 (dezoito) pavimentos cada, contendo em cada uma das Torres, 149 (cento e quarenta e nove) unidades autônomas, à razão de 05 (cinco) apartamentos no térreo e 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 18º pavimento, perfazendo um total de 1.043 (um mil e quarenta e três) unidades; e o SUBCONDOMÍNIO SHOPPING denominado "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" conterá: 01 (uma) Torre que será considerada unidade autônoma com finalidade comercial; DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO: O "PARQUE GUARULHOS" será constituído conforme a seguinte discriminação: NO 3º SUBSOLO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de veículos, áreas para circulação de pedestres, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 28 (vinte e oito) vagas para visitantes, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 2º SUBSOLO -

segue no verso

matrícula
105.367ficha
03

verso

Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, local para reservatórios inferiores, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 07 (sete) vagas para visitantes, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO) - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: área de preservação permanente, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 44 (quarenta e quatro) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL - "PARQUE RESIDENCE": NO 3º SUBSOLO - Com acesso de veículos pela Rua Dona Tecla, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 13 (treze) poços de elevadores, 05 (cinco) caixas de escadas dotadas de porta corta fogo, áreas para circulação de veículos, áreas para circulação de pedestres, rampa para veículos de acesso ao 2º Subsolo, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 352 (trezentos e cinquenta e duas) vagas para automóveis de passeio, à razão de 320 (trezentas e vinte) vagas pequenas e 32 (trinta e duas) vagas grandes, além de 07 (sete) vagas para portadores de necessidades especiais e 28 (vinte e oito) vagas para visitantes, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 2º SUBSOLO - Com acesso de veículos pela Rua Dona Tecla, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 22 (vinte e dois) poços de elevadores, 08 (oito) caixas de escadas dotada de porta corta fogo, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, local para reservatórios inferiores, rampa para veículos de acesso ao 1º subsolo, rampa para veículos de acesso ao 3º subsolo, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 604 (seiscentas e quatro) vagas para automóveis de passeio, à razão de 541 (quinhentos e quarenta e uma) vagas pequenas e 63 (sessenta e três) vagas grandes, além de 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais, 07 (sete) vagas para

segue na ficha 04

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
04

visitantes e 63 (sessenta e três) vagas para motocicletas, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 1º SUBSOLO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 22 (vinte e dois) poços de elevadores, 08 (oito) caixas de escadas dotadas de portas corta fogo, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, rampa para veículos de acesso ao 2º subsolo, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 619 (seiscentas e dezenove) vagas para automóveis de passeio, á razão de 555 (quinhentas e cinquenta e cinco) vagas pequenas e 64 (sessenta e quatro) vagas grandes, além de 04 (quatro) vagas para portadores de necessidades especiais, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO): Com acesso de veículos e pedestres pela Rua Dona Tecla conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: portaria, local para lixo, salão de festas, gazebo gourmet, churrasqueira, 02 (dois) playground's, vestiários, ginástica externa (descoberta), piscina adulto, piscina infantil, solarium, quadra descoberta, 01 (um) poço de elevador, 01 (uma) caixa de escadas dotada de porta corta fogo, área de preservação permanente, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 44 (quarenta e quatro) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. Na projeção da Torre 1, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 2, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 3, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta

segue no verso

matricula
105.367ficha
04

verso

fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 4, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 5, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 6, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 7, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7: Conterà, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escadas dotada de porta corta fogo, vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 08 (oito) apartamentos por pavimento. NO BARRILETE/COBERTURA DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7: Conterà, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo e vazios. NA CASA DE MÁQUINAS/ CAIXAS D'AGUA DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7: Conterà, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo e vazios. NO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING - "PARQUE SHOPPING GUARULHOS": NO 3º SUBSOLO - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 28 (vinte e oito) vagas para visitantes, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 2º SUBSOLO - Conterà partes de propriedade e uso

segue na ficha 05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
105.367

ficha
05

comum, tais como: parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 07 (sete) vagas para visitantes, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO TERREO (IMPLANTAÇÃO) - Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Dona Tecla, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: portaria, local para lixo, acesso de pedestres, acesso para veículos, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, local para reservatórios inferiores, área de preservação permanente, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 44 (quarenta e quatro) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, além de partes de propriedade e uso exclusivo que constitui-se de 01 (uma) unidade autônoma denominada "PARQUE SHOPPING GUARULHOS". DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO: O "PARQUE GUARULHOS" será constituído de duas partes distintas, a saber: a) Partes de propriedade de uso comum ou do condomínio; e b) Partes de propriedade de uso exclusivo ou unidades autônomas. A) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS: As PARTES DE PROPRIEDADE COMUM ou PARTES DE CONDOMÍNIO serão aquelas assim definidas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber, e, ainda, aquelas mencionadas neste instrumento e na futura CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS: São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, constituída pelas unidades autônomas do empreendimento, são as unidades autônomas abaixo relacionadas: B.1) NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL - "PARQUE RESIDENCE": APARTAMENTOS: TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 - Térreo: apartamento nº 01, 02, 03, 05 e 06; 1º pavimento: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18; 2º pavimento: Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28; 3º pavimento: Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38; 4º pavimento: Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; 5º pavimento: Apartamentos

segue no verso

matricula
105.367ficha
05

verso

nºs 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58; 6º pavimento: Apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68; 7º pavimento: Apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78; 8º pavimento: Apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88; 9º pavimento: Apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98; 10º pavimento: Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; 11º pavimento: Apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118; 12º pavimento: Apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128; 13º pavimento: Apartamentos nºs 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138; 14º pavimento: Apartamentos nºs 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148; 15º pavimento: Apartamentos nºs 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158; 16º pavimento: Apartamentos nºs 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168; 17º pavimento: Apartamentos nºs 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178; 18º pavimento: Apartamentos nºs 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188. B.1.1) DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – “PARQUE RESIDENCE”: OS APARTAMENTOS DE FINAIS “1”, “2”, “5” E “6” LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE” possuirão 03 (três) dormitórios sendo 01 (uma) suíte com terraço, sala estar/jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro e área de circulação. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “3”, “4”, “7” E “8” LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE” possuirão 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, sala estar/jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro e área de circulação. B.1.2) DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS - SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – “PARQUE RESIDENCE” - DOS APARTAMENTOS: OS APARTAMENTOS DE FINAIS “1”, “2”, “5” E “6” LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, possuirão área privativa de 77,0600m², área comum de 71,8794m², já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, perfazendo a área total de 148,9394m², fração ideal no solo de 0,0005801160, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005801160 e coeficiente de rateio de 0,0010990640. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “3” LOCALIZADOS NO TÉRREO E OS APARTAMENTOS DE FINAIS “3”, “4”, “7” E “8” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS

segue na ficha 06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
06

TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 58,4900m², área comum de 49,3594m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem coberta, perfazendo a área total de 107,8494m², fração ideal no solo de 0,0004289740, coeficiente de proporcionalidade de 0,0004289740 e coeficiente de rateio de 0,0008127160.

B.2) NO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING - "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" - O SUBCONDOMÍNIO SHOPPING - "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" será constituído de uma única torre, considerada unidade autônoma.

B.2.1) DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS - SUBCONDOMÍNIO SHOPPING - "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" - A TORRE DO "PARQUE SHOPPING GUARULHOS", possuirá área privativa de 177.438,8300m², área comum de 3.034,5700m², perfazendo a área total de 120.473,4000m², fração ideal no solo de 0,4721716020 e coeficiente de proporcionalidade de 0,4721716020. O "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" será considerado somente 01 (uma) unidade autônoma. A NBR apresentada leva em consideração o arredondamento nas áreas comuns de 0,0500 para o cálculo das áreas e frações ideais das unidades autônomas. A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atendem ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor.

DAS CONFRONTAÇÕES: As confrontações possuem como referência de quem da entrada de cada torre olha para as unidades autônomas.

SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL - PARQUE RESIDENCE: OS APARTAMENTOS DE Nº 01 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente - áreas do condomínio; Lado direito - áreas do condomínio e áreas comuns; Lado esquerdo - áreas do condomínio; Fundos - apartamento de final "2" e áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "2" LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente - áreas do condomínio e apartamento de final "1"; Lado direito - áreas do condomínio, áreas comuns e apartamento de final "3"; Lado esquerdo - áreas do condomínio; Fundos - áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 03 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente - vazios, poços de elevadores

segue no verso

matricula
105.367ficha
06

verso

e áreas comuns; Lado direito – áreas do condomínio áreas comuns; Lado esquerdo – apartamento final “2”; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 05 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – apartamento de final “6” e áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas comuns e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 06 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas do condomínio e áreas comuns; Fundos – áreas do condomínio e apartamento de final “5”. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “1” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio, áreas comuns e apartamento de final “8”; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – apartamento de final “2” e áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “3” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO ” PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – vazios, poços de elevadores e áreas comuns; Lado direito – áreas do condomínio e apartamento de final “4”; Lado esquerdo – apartamento de final “2”; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “4” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas comuns, vazios, caixa de escada e poço de elevador; Lado direito – apartamento de final “5”; Lado esquerdo – apartamento de final “3” e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “5” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – apartamento de final “6” e áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final “4” e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “6” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito –

segue na ficha 07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatricula
105.367ficha
07

áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final “7”, áreas do condomínio e áreas comuns; Fundos – áreas do condomínio e apartamento de final “5”. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “7” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – apartamento de final “6”; Lado esquerdo – apartamento de final “8”, áreas do condomínio; Fundos – áreas comuns. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “8” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – apartamento de final “7” e áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final “1”; Fundos – áreas comuns. SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – SHOPPING CENTER – “PARQUE SHOPPING GUARULHOS” - A TORRE DENOMINADA “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”, confrontará: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio e parte da APP. DOCUMENTOS ANEXADOS AO PRESENTE MEMORIAL: A) Título aquisitivo do imóvel; B) Certidões Negativas de Tributos fornecidas pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, Certidões de Protesto, dos Distribuidores Cíveis (Ações Cíveis e Executivos Fiscais), Falência e Concordata, Justiça Federal e Distribuição Criminal em nome da proprietária/Incorporadora, bem como Certidões Criminais em nome dos sócios da proprietária e Incorporadora. C) Projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Guarulhos, acompanhado do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova. D) Tabelas de áreas das Edificações, preenchidas de acordo com os modelos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) contendo Memorial Descritivo das Especificações da Obra, avaliação do Custo Global da obra e discriminação do custo de construção de cada unidade e das frações ideais do terreno. E) Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS e Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; F) Minuta da Futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação e Regulamento Interno. DECLARAÇÕES ESPECIAIS - ART. 32 DA LEI 4.591/64: A Incorporadora declara: A) O critério adotado para o cálculo das áreas foi o de área real, de acordo com a NBR 12721 da Associação Brasileira

segue no verso

matrícula
105.367ficha
07

verso

de Normas Técnicas (ABNT); B) Que apresenta a declaração da letra “i” correspondente às áreas e frações ideais do empreendimento, em atendimento a alínea “i” do artigo 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964; C) Que em virtude do terreno ter sido pago em dinheiro e não em unidades a serem construídas, deixa de apresentar o documento referente à alínea “l” do artigo 32 da Lei 4.591/64; D) Que em virtude de ser, concomitantemente, titular do terreno e Incorporadora do empreendimento, deixa de apresentar o documento referente à alínea “m” do artigo 32 da Lei 4.591/64; E) Que apresenta a declaração da letra “n” do artigo 32 da Lei 4.591/64, referente ao prazo de carência; F) Que apresenta a declaração sobre a garagem coletiva do “PARQUE GUARULHOS”, em atendimento a alínea “p” do artigo 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964; A Incorporadora requer e autoriza o Senhor Oficial do Cartório da 1ª Registro de Imóveis de Guarulhos a proceder todos os registros e averbações necessários à formalização do presente Memorial de Incorporação do citado empreendimento. A proprietária e incorporadora declara que o subcondomínio residencial denominado PARQUE RESIDENCE, **estará sujeito ao regime de afetação**; e, o subcondomínio comercial denominado PARQUE SHOPPING GUARULHOS, **não estará sujeito ao regime de afetação**, conforme determina o Capítulo I-A, Do Patrimônio de Afetação, da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 10.931/04, bem como **estará sujeito ao regime de carência**, em cumprimento ao disposto na letra “n” do artigo 32 da Lei 4.591/64, para efetivação da incorporação que é de 180 dias, contados a partir do registro da incorporação, dentro do qual se reserva o direito de desistir do empreendimento caso: a) Não tenha alienado 20% das unidades autônomas do “PARQUE GUARULHOS”; b) A não obtenção de financiamento bancário visando à construção das obras, não implementada as presentes condições será lícito a incorporadora desistir do empreendimento como um todo. O terreno onde será construído o empreendimento denominado “PARQUE GUARULHOS”, de finalidade residencial e “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”, de finalidade comercial, objeto desta matrícula, possui uma área de APP – Área de Preservação Permanente, a qual fecha um perímetro de 6.192,30m²., devidamente demarcada no projeto da incorporação imobiliária, e que a mesma decorre de imposição legal, conforme art. 2º da Lei 4.771, de 15 de

segue na ficha 08

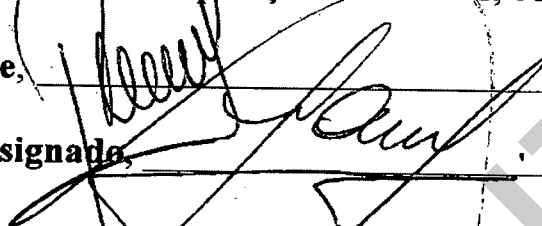
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

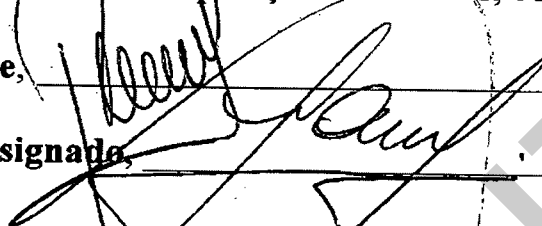
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
105.367

ficha
08

setembro de 1.965 (Código Florestal), estabelecendo recuo mínimo obrigatório para o curso d'água, no caso em questão um córrego existente no terreno, sendo que o Memorial Descritivo e Planta da área de APP, fazem parte do processo de incorporação. Guarulhos, 01 de agosto de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado,  (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 06. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - Protocolo n.º 298.770, em 25/08/2011. Nos termos do requerimento firmado pela proprietária e incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, na Cidade de São Paulo – Capital, aos 24 de agosto de 2.011, complementado com Memorial Descritivo e Planta Planimétrica, já arquivados neste Registro, é feita a presente para constar que parte do imóvel objeto desta matrícula, na qual se encontra registrado sob n.º 05 a incorporação imobiliária do empreendimento denominado “**PARQUE GUARULHOS**”, é denominada de **Área de Preservação Permanente**, com uma área de **6.192,30m²**. (seis mil, cento e noventa e dois metros e trinta decímetros quadrados), a seguir descrita: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice APP1, de coordenadas UTM SAD69 N 7.406.705,2553m e E 342.642,5931m; localizado na margem direita do Córrego, deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Avenida TRANSGUARULHENSE, com os seguintes azimutes e distâncias: 116°14'01" e 28,57 m até o vértice APP2; deste, segue confrontando com área da matrícula 105.367, de propriedade de GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com os seguintes azimutes e distâncias: 200°34'23" e 16,73 m até o vértice APP3; resultante formada pela curva de Raio 30,36m e AC: 31°59'40" com desenvolvimento de 16,95 m até o vértice APP3; 216°34'13" e 5,77 m até o vértice APP4; 215°18'01" e 1,07 m, até o vértice APP5; 186°38'07" e 3,29 m até o vértice APP6; 190°32'12" e 4,19 m; resultante formada pela curva de Raio 30,77m e AC: 7°48'11", com desenvolvimento de 4,19 m até o vértice APP3; 216°34'13" e 5,77 m até o vértice APP4; 215°18'01" e 1,07 m até o vértice APP7; 194°26'18" e 10,22 m, até o vértice APP8; 182°52'13" e 4,16 m

segue no verso

matricula

105.367

ficha

08

verso

até o vértice APP9; 208°35'36" e 26,54 m; resultante formada pela curva de Raio 30,57m e AC: 51°26'45", com desenvolvimento de 27,45 m até o vértice APP10; 215°34'54" e 6,23 m; resultante formada pela curva de Raio 30,02m AC: 11°54'47", com desenvolvimento de 6,24 m até o vértice APP11; 187°53'55" e 0,81 m até o vértice APP12; 204°12'57" e 17,32 m; resultante formada pela curva de Raio 30,82m e AC: 32°38'03", com desenvolvimento de 17,56 m; até o vértice APP13; 220°31'58" e 2,01 m até o vértice APP14; 211°06'14" e 13,97 m; resultante formada pela curva de Raio 30,52m e AC: 26°28'13", com desenvolvimento de 14,10 m até o vértice APP15; 202°29'20" e 10,30 m até o vértice APP16; 217°46'22" e 16,46 m; resultante formada pela curva de Raio 31,22m e AC: 30°34'03", com desenvolvimento de 16,66 m até o vértice APP17; 233°03'23" e 28,27 m até o vértice APP18; 244°09'21" e 11,68 m; resultante formada pela curva de Raio 30,34m e AC: 22°11'56"; com desenvolvimento, de 11,76 m até o vértice APP19; 223°23'47" e 0,74 m, até o vértice APP20; 241°37'35" e 18,90 m, resultante formada pela curva de Raio 30,20m e AC: 36°27'36'; com desenvolvimento de 19,22 m, até o vértice APP21; 234°31'09" e 10,83 m, resultante formada pela curva de Raio 30,49m e AC: 20°27'23"; com desenvolvimento de 10,89 m, até o vértice APP22; 244°44'50" e 3,17 m até o vértice APP23; deste, segue confrontando com ESCOLA ESTADUAL E.E.CARLOS GIULETTO, com os seguintes azimutes e distâncias: 328°38'40" e 27,89 m até o vértice APP24; 328°38'37" e 2,28 m até o vértice APP25; deste, segue confrontando com pela margem direita do CORREGO, a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 64°40'31" e 6,52 m até o vértice APP26; 33°06'42" e 5,28 m até o vértice APP27; 55°10'16" e 12,60 m até o vértice APP28; 135°46'31" e 4,25 m até o vértice APP29; 42°01'40" e 15,64 m até o vértice APP30; 121°27'52" e 4 99 m até o vértice APP31; 53°05'21" e 28,80 m até o vértice APP32; 23°01'08" e 16,83 m até o vértice APP33; 44°42'46" e 5,49 m até o vértice APP34; 15°32'41" e 5,53 m até o vértice APP35; 40°14'17" e 8,89 m até o vértice APP36; 8°16'17" e 11,05 m até o vértice APP37; 45°02'13" e 8,25 m até o vértice APP38; 16°18'58" e 6,23 m até o vértice APP39; 61°50'42" e 7,92 m até o vértice APP40; 3°28'46" e 7,43 m até o vértice APP41; 14°21'29" e 13,38 m até vértice APP42; 6°40'01" e 7,78 m até o vértice APP43; 17°55'11" e 5,17m até o vértice APP44; 35°46'42" e 13,19 m até o vértice APP45;

segue na ficha 09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
09

2°18'57" e 4,25 m até o vértice APP46; 34°03'33" e 7,33 m até o vértice APP1 ' ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23°, tendo como datum o SAD-69. Guarulhos, 20 de setembro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marchetti Junior)

AV - 07. RETIFICAÇÃO/INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Protocolo nº. 298.771, em 25/08/2011. Nos termos do requerimento da proprietária GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, e incorporadora do empreendimento denominado "PARQUE GUARULHOS", firmando em São Paulo aos 24 de agosto de 2011, estando a incorporação registrado sob nº. 05 nesta matrícula, a situar-se na confluência das Ruas Dona Tecla e Avenida Bartholomeu de Carlos, vem proceder a Retificação do Memorial de Incorporação do referido empreendimento, pelos motivos que passa a expor: A proprietária e incorporadora, com o intuito de implantar melhorias no empreendimento, promoveu a alteração do Projeto Arquitetônico, modificando o empreendimento, com relação à composição interna das unidades autônomas, áreas e frações ideais e vagas, conforme Projeto Modificativo de Alvará de Construção nº A-618/2011, referente ao processo nº 498/2011, emitido em 29 de julho de 2011, o empreendimento sofreu algumas alterações. Com efeito, as alterações introduzidas no "PARQUE GUARULHOS", requer a obrigatoriedade de processar-se a Retificação do Memorial de Incorporação e o arquivamento dos seguintes documentos: 1) Projeto Modificativo aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, acompanhado do Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova; 2) Nova NBR com as devidas alterações; 3) Memorial de Incorporação, com a nova redação, conforme Instrumento anexo, bem como arquivamento da nova Declaração da Letra "i" – Discriminação sobre as frações ideais do terreno e Declaração da Letra "p" – Discriminação

segue no verso

matrícula

105.367

ficha

09

verso

das vagas da garagem coletiva do edifício; 4) Minuta da Convenção de Condomínio com a nova redação, declarando que as devidas alterações já estão contempladas nos contratos de venda e compra dos adquirentes. Passando a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "Parque Guarulhos", ter a seguinte descrição: DA INCORPORAÇÃO: Que sobre o referido terreno a INCORPORADORA, projetou a construção de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, aprovado junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos, nos termos do Alvará de Construção N° A-428/2011, junto ao processo n° 498/2011, expedido pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, em 31 de Maio de 2011, e com Dispensa do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB em 29 de Junho de 2011, com expediente n° 0676/11, submetendo assim, ao sistema preconizado pelo regime da Lei Federal n° 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e demais legislação pertinente, dando-lhe a denominação de "PARQUE GUARULHOS", cuja incorporação encontra-se registrada sob n° 05 nesta Matrícula. DA RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO: Conforme Projeto Modificativo de Alvará de Construção n° A-618/2011, referente ao processo n° 498/2011, emitido em 29 de julho de 2011, o empreendimento sofreu algumas alterações. Pelo mesmo Alvará verifica-se que o empreendimento possuirá uma área total construída de 229.859,61m². (sendo 118.959,21m²., referente a Área Residencial; e, 110.900,40m²., referente a Área Comercial). Pelo Projeto Modificativo o "PARQUE GUARULHOS" será composto de subsolos, térreo geral e 02 (dois) SUBCONDOMÍNIOS, sendo os SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL denominado "PARQUE RESIDENCE" de finalidade residencial e o SUBCONDOMÍNIO SHOPPING; sendo que no SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL denominado "PARQUE RESIDENCE" conterá: 03 (três) subsolos, térreo,ático, 07 (sete) Torres, com 18 (dezoito) pavimentos cada, contendo em cada uma das Torres, 149 (cento e quarenta e nove) unidades autônomas, à razão de 05 (cinco) apartamentos no térreo e 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos do 1° ao 18° pavimento, perfazendo um total de 1.043 (um mil e quarenta e três) unidades; e o SUBCONDOMÍNIO SHOPPING denominado "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" conterá: 01 (uma) Torre que será considerada unidade autônoma com finalidade comercial.

DESCRÇÃO DO
segue na ficha 10

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
10

EMPREENHIMENTO. O "PARQUE GUARULHOS" será constituído conforme a seguinte discriminação: NO 1º SUBSOLO: Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de pedestres e áreas para circulação de veículos. NO 2º SUBSOLO: Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, rampa que sobe para o 1º subsolo, local para reservatórios inferiores e área de acesso ao shopping. NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO): Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: área de preservação permanente, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 52 (cinquenta e duas) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL - "PARQUE RESIDENCE": NO 3º SUBSOLO: Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 13 (treze) poços de elevadores, 05 (cinco) caixas de escadas dotadas de porta corta fogo, áreas para circulação de veículos, áreas para circulação de pedestres, rampa para veículos de acesso ao 2º Subsolo, poços de retenção de águas pluviais e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 373 (trezentos e sessenta e três) vagas para automóveis de passeio, à razão de 343 (trezentas e quarenta e três) vagas pequenas e 30 (trinta) vagas grandes, além de 10 (dez) vagas para portadores de necessidades especiais, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 2º SUBSOLO: Com entrada de veículos pela Rua Dona Tecla, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 22 (vinte e dois) poços de elevadores, 08 (oito) caixas de escadas dotadas de porta corta, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, local para reservatórios inferiores, rampa para veículos de acesso ao 1º subsolo, rampa para veículos de acesso ao 3º subsolo, área de acesso ao shopping e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 648 (seiscentas e quarenta e oito) vagas para automóveis de passeio, à razão de 582 (quinhentos e oitenta e duas) vagas pequenas e 66 (sessenta e seis) vagas grandes, além de 03 (três) vagas para

segue no verso

matrícula

105.367

ficha

10

verso

portadores de necessidades especiais e 12 (doze) vagas para motocicletas, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO 1º SUBSOLO: Com saída de veículos pela Rua Dona Tecla, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 22 (vinte e dois) poços de elevadores, 08 (oito) caixas de escadas dotadas de portas corta fogo, áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, rampa para veículos de acesso ao 2º subsolo, e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 621 (seiscentos e vinte e um) vagas para automóveis de passeio, à razão de 552 (quinhentas e cinquenta e duas) vagas pequenas e 69 (sessenta e nove) vagas grandes, além de 03 (três) vagas para portadores de necessidades especiais e 54 (cinquenta e quatro) vagas para motocicletas, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO): Com acesso de veículos e pedestres pela Rua Dona Tecla conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: portaria, local para lixo coberto, coleta seletiva, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, rampas para pessoas / portadores de necessidades especiais, 02 (dois) salões de festas, gazebo gourmet, 03 (três) churrasqueiras, 01 (um) playground, quadra recreativa, piscina adulto com deck molhado, piscina infantil, solarium, áreas de lazer, 01 (uma) caixa de escada coberta, escadaria, área de preservação permanente e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 52 (cinquenta e duas) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. Na projeção da Torre 1, conterà: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, vestiários para funcionários, área de lazer, áreas técnicas e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 2, conterà: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, área de lazer, vestiários para

segue na ficha 11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

105.367

ficha

11

funcionários, áreas técnicas e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 3, conterá: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, áreas de lazer, áreas técnicas e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 4, conterá: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, áreas de lazer, áreas técnicas e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 5, conterá: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, vestiários, áreas técnica, área de lazer e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 6, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, áreas de lazer, áreas técnicas e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. Na projeção da Torre 7, conterá: partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, área comum, área de lazer, áreas técnicas, depósito e vazios, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 05 (cinco) apartamentos. DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 - Conterá, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escadas dotada de porta corta fogo, vazios, área comum, além das partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 08 (oito) apartamentos por pavimento. NO BARRILETE/COBERTURA DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 - Conterá, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 03 (três) poços de elevadores, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo e vazios. NA CASA DE MÁQUINAS/ CAIXAS D'AGUA DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 - Conterá, em cada uma delas, partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo e vazios. NO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING - "PARQUE SHOPPING

segue no verso

matricula

105.367

ficha

11

verso

GUARULHOS” - NO 1º SUBSOLO: Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de pedestres e áreas para circulação de veículos. NO 2º SUBSOLO: Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas para circulação de pedestres, áreas para circulação de veículos, rampa que sobe para o 1º subsolo, local para reservatórios inferiores e área de acesso ao shopping. NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO): Com acesso de pedestres e veículos pela Rua Dona Tecla partes de propriedade e uso comum, tais como: portaria, área de preservação permanente, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, local para lixo e parte da garagem coletiva, com capacidade para abrigar 52 (cinquenta e duas) vagas para visitantes e 01 (uma) vaga para caminhão leve, todas de uso comum e indeterminado, sujeitas à utilização de manobrista/garagista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, além de partes de propriedade e uso exclusivo que constitui-se de 01 (uma) unidade autônoma denominada “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”. DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO: O “PARQUE GUARULHOS” será constituído de duas partes distintas, a saber: a) Partes de propriedade de uso comum ou do condomínio; e b) Partes de propriedade de uso exclusivo ou unidades autônomas. A) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS: As PARTES DE PROPRIEDADE COMUM ou PARTES DE CONDOMÍNIO serão aquelas assim definidas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber, e, ainda, aquelas mencionadas neste instrumento e na futura CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. B) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS. So partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, constituída pelas unidades autônomas do empreendimento, são as unidades autônomas abaixo relacionadas: B.1) NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – “PARQUE RESIDENCE” - APARTAMENTOS: TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7: Térreo: apartamento nº 01, 02, 03, 05 e 06; 1º pavimento: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18; 2º pavimento: Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28; 3º pavimento: Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38; 4º pavimento: Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; 5º pavimento:

segue na ficha 12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

105.367

ficha

12

Apartamentos n.ºs 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58; 6º pavimento: Apartamentos n.ºs 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68; 7º pavimento: Apartamentos n.ºs 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78; 8º pavimento: Apartamentos n.ºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88; 9º pavimento: Apartamentos n.ºs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98; 10º pavimento: Apartamentos n.ºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; 11º pavimento: Apartamentos n.ºs 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118; 12º pavimento: Apartamentos n.ºs 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128; 13º pavimento: Apartamentos n.ºs 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138; 14º pavimento: Apartamentos n.ºs 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148; 15º pavimento: Apartamentos n.ºs 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158; 16º pavimento: Apartamentos n.ºs 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168; 17º pavimento: Apartamentos n.ºs 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178; 18º pavimento: Apartamentos n.ºs 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188. B.1.1) DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS - SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL - "PARQUE RESIDENCE" - DOS APARTAMENTOS: OS APARTAMENTOS DE N.º 01, 02, 05 E 06 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 86,4800m², área comum de 72,3442m², já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, perfazendo a área total de 158,8242m², fração ideal no solo de 0,0005938760, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005938760 e coeficiente de rateio de 0,0011260430. OS APARTAMENTOS DE N.º 03 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 58,4900m², área comum de 48,5315m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, perfazendo a área total de 107,0215m², fração ideal no solo de 0,0004270260, coeficiente de proporcionalidade de 0,0004270260 e coeficiente de rateio de 0,0008096810. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "1", "2", "5" E "6" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 77,0600m², área comum de 70,7889m², já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, perfazendo a área total de 147,8489m², fração ideal no solo de 0,0005775660, coeficiente de proporcionalidade de 0,0005775660 e coeficiente de rateio de 0,0010951170. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "3", "4", "7" e "8"

segue no verso

matrícula

105.367

ficha

12

verso

LOCALIZADOS DO 1º AO 15º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7; OS APARTAMENTO DE FINAIS "7" e "8" LOCALIZADOS NO 16º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7; O APARTAMENTO DE FINAL "4" LOCALIZADO NO 16º PAVIMENTO DA TORRE 2 e OS APARTAMENTOS DE FINAL "3" e "4" LOCALIZADOS NO 16º PAVIMENTO DA TORRE 4 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 58,4900m², área comum de 48,5315m², já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, perfazendo a área total de 107,0215m², fração ideal no solo de 0,0004270260, coeficiente de proporcionalidade de 0,0004270260 e coeficiente de rateio de 0,0008096810. OS APARTAMENTO DE FINAL "3", "4", "7" e "8" LOCALIZADOS NO 17º E 18º PAVIMENTOS DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7; OS APARTAMENTOS DE FINAL "3" e "4" LOCALIZADOS NO 16º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 3, 5, 6 e 7 E O APARTAMENTO DE FINAL "3" LOCALIZADOS NO 16º PAVIMENTO DA TORRE 2 DO "PARQUE RESIDENCE", possuirão área privativa de 58,4900m², área comum de 58,5715m², já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vaga de garagem, perfazendo a área total de 117,0615m², fração ideal no solo de 0,0004489490, coeficiente de proporcionalidade de 0,0004489490 e coeficiente de rateio de 0,0008512480. B.2) NO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" - O SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" será constituído de uma única torre, considerada unidade autônoma. B.2.1) DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTONOMA - SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – "PARQUE SHOPPING GUARULHOS": A unidade autônoma é constituída por uma Torre a qual será composta por: 1º, 2º e 3º estacionamento 03 (três) pavimentos shopping; piso cinema e Deck Park distribuídos da seguinte forma: 1º ESTACIONAMENTO: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 533 (quinhentos e trinta e três) automóveis sendo 495 (quatrocentos e noventa e cinco) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 27 (vinte e sete) vagas para idosos. 2º ESTACIONAMENTO: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de

segue na ficha 13

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SPmatrícula
105.367ficha
13

circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 533 (quinhentos e trinta e três) automóveis sendo 495 (quatrocentos e noventa e cinco) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 27 (vinte e sete) vagas para idosos. 3º ESTACIONAMENTO: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 520 (quinhentos e vinte) automóveis sendo 483 (quatrocentos e oitenta e três) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 26 (vinte e seis) vagas para idosos. 1º PAVIMENTO SHOPPING: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio. 2º PAVIMENTO SHOPPING: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio. 3º PAVIMENTO SHOPPING: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio. CINEMA: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes, estacionamento com capacidade para abrigar 260 (duzentos e sessenta) automóveis sendo 241 (duzentas e quarenta e uma) vagas comuns, 06 (seis) vagas destinadas a deficientes e 13 (treze) vagas para idosos; e vazio. DECK PARK: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes, estacionamento com capacidade para abrigar 260 (duzentos e sessenta) automóveis sendo 241 (duzentas e quarenta e uma) vagas comuns, 06 (seis) vagas destinadas a deficientes e 13 (treze) vagas para idosos; e vazio. B.2.2) DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”: A TORRE DO “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”, possuirá área privativa de 177.438,8300m², área comum de 3.034,5700m², perfazendo a área total de 120.473,4000m², fração ideal no solo de 0,4725993290 e coeficiente de proporcionalidade de 0,4725993290. O “PARQUE SHOPPING GUARULHOS” será considerado somente 01 (uma) unidade autônoma. A NBR apresentada leva em consideração o arredondamento nas áreas comuns de 0,0500 para o cálculo das áreas e frações ideais das unidades autônomas. A

segue no verso

matrícula
105.367ficha
13

verso

fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atendem ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor. DAS CONFRONTAÇÕES: As confrontações possuem como referência de quem da entrada de cada torre olha para as unidades autônomas. SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL – PARQUE RESIDENCE. OS APARTAMENTOS DE Nº 01 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio e áreas comuns; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – apartamento de final “2” e áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “2” LOCALIZADOS DO TÉRREO AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio e apartamento de final “1”; Lado direito – áreas do condomínio, áreas comuns e apartamento de final “3”; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 03 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – vazios, poços de elevadores e áreas comuns; Lado direito – áreas do condomínio áreas comuns; Lado esquerdo – apartamento final “2”; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 05 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – apartamento de final “6” e áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas comuns e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE Nº 06 LOCALIZADOS NO TÉRREO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas do condomínio e áreas comuns; Fundos – áreas do condomínio e apartamento de final “5”. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “1” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO “PARQUE RESIDENCE”, confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio, áreas comuns e apartamento de final “8”; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – apartamento de final “2” e áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS “3” LOCALIZADOS DO

segue na ficha 14

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matricula

105.367

ficha

14

1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – vazios, poços de elevadores e áreas comuns; Lado direito – áreas do condomínio e apartamento de final "4"; Lado esquerdo – apartamento de final "2"; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "4" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – áreas comuns, vazios, caixa de escada e poço de elevador; Lado direito – apartamento de final "5"; Lado esquerdo – apartamento de final "3" e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "5" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – apartamento de final "6" e áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final "4" e áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "6" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final "7", áreas do condomínio e áreas comuns; Fundos – áreas do condomínio e apartamento de final "5". OS APARTAMENTOS DE FINAIS "7" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – apartamento de final "6"; Lado esquerdo – apartamento de final "8", áreas do condomínio; Fundos – áreas comuns. OS APARTAMENTOS DE FINAIS "8" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DAS TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 DO "PARQUE RESIDENCE", confrontarão: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – apartamento de final "7" e áreas do condomínio; Lado esquerdo – apartamento de final "1"; Fundos – áreas comuns. SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – SHOPPING CENTER – "PARQUE SHOPPING GUARULHOS" - A TORRE DENOMINADA "PARQUE SHOPPING GUARULHOS", confrontará: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio e parte da APP. DOCUMENTOS ANEXADOS AO PRESENTE MEMORIAL - A) Projeto Modificativo

segue no verso

matrícula

105.367

ficha

14

verso

aprovado pela Prefeitura do Município de Guarulhos, acompanhado do Alvará de Construção. B) Tabelas de áreas das Edificações, preenchidas de acordo com os modelos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) contendo Memorial Descritivo das Especificações da Obra, avaliação do Custo Global da obra e discriminação do custo de construção de cada unidade e das frações ideais do terreno. C) Minuta da Futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação e Regulamento Interno.

DECLARAÇÕES ESPECIAIS - ART. 32 DA LEI 4.591/64 - A Incorporadora declara: A) O critério adotado para o cálculo das áreas foi o de área real, de acordo com a NBR 12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); B) Que apresenta a declaração da letra "i" correspondente às áreas e frações ideais do empreendimento, em atendimento a alínea "i" do artigo 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964; C) Que apresenta a declaração sobre a garagem coletiva do "PARQUE GUARULHOS", em atendimento a alínea "p" do artigo 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964; A Incorporadora requer e autoriza o Senhor Oficial do Cartório da 1ª Registro de Imóveis de Guarulhos a proceder todos os registros e averbações necessários à formalização do presente Memorial de Incorporação do citado empreendimento. Guarulhos, 20 de setembro de 2011.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Oficial Designado, _____ (Osvaldo Marcheti Junior)

AV - 08. ARQUIVO E SUBSTITUIÇÃO DA MINUTA DA CONVENÇÃO - Protocolo nº. 300.814, em 03/10/2011, reingresso em 03/11/11. Nos termos do requerimento, firmado na Cidade de São Paulo - Capital, aos 30 de setembro de 2.011, a proprietária e incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., promoveu a substituição da Minuta da Convenção do empreendimento denominado "PARQUE GUARULHOS", estando à incorporação registrada sob nº 05 e averbada sob nºs. 06 e 07 desta matrícula, em virtude da alteração da disposição dos artigos. Guarulhos, 11 de

segue na ficha 15

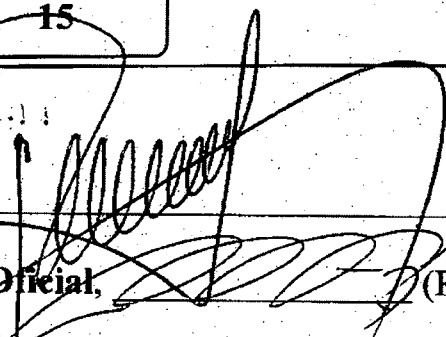
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

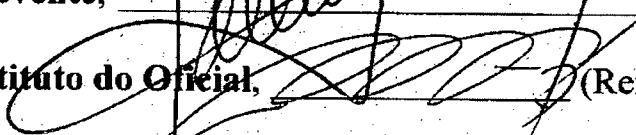
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
105.367

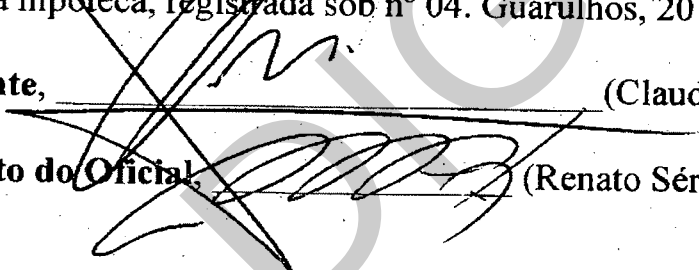
ficha
15

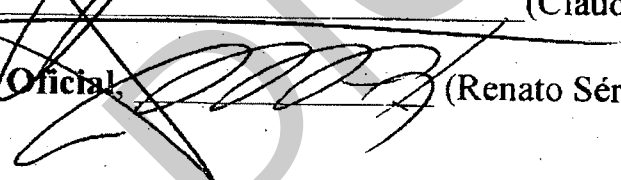
novembro de 2011.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

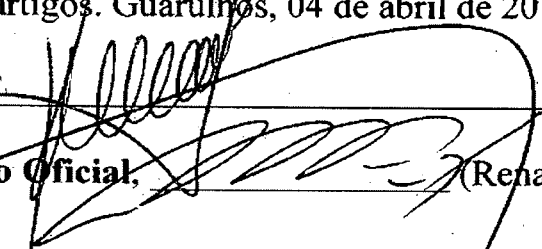
O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

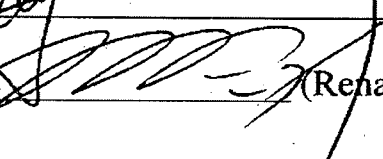
AV - 09. CANCELAMENTO/HIPOTECA - Protocolo nº. 305.644, em 11/01/2012. Nos termos do Instrumento Particular, firmado na cidade de São Paulo, em 02 de dezembro de 2011 e por autorização expressa dos credores datada de 11 de novembro de 2011, é feita a presente para constar que fica **cancelada** a hipoteca, registrada sob nº 04. Guarulhos, 20 de janeiro de 2012.

O Escrevente,  (Claudio Roberto da Silva)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 10. SUBSTITUIÇÃO DA MINUTA DE CONVENÇÃO - Protocolo nº 309.383, em 14/03/2012. Pelo requerimento da proprietária e incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, datado de 09 de março de 2012, firmado na Cidade de São Paulo - Capital, é feita a presente averbação para constar que a requerente promoveu a **substituição da Minuta da Convenção** do empreendimento denominado **"PARQUE GUARULHOS"**, estando à incorporação registrada sob nº 05 e averbada sob nºs. 06, 07 e 08 nesta matrícula, em virtude da alteração da disposição dos artigos. Guarulhos, 04 de abril de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV - 11. RETIFICAÇÃO - Protocolo nº. 311.384, em 20/04/2012. Procedo a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "e", da Lei

segue no verso

matrícula

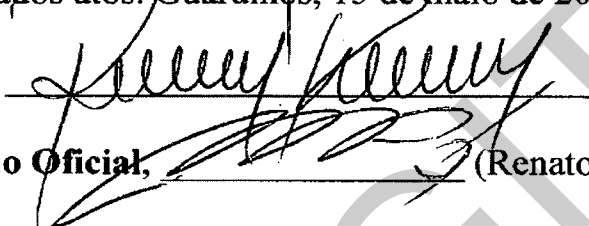
105.367

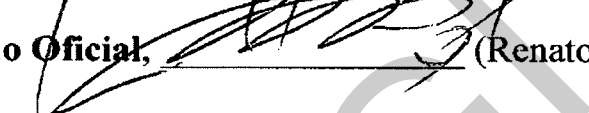
ficha

15

verso

Federal nº 6.015/73 à vista do título que deu origem ao registro nº 05 e averbada sob nº 07 desta, para consignar de forma correta que a soma das áreas da **TORRE DO SUBCONDOMÍNIO "PARQUE SHOPPING GUARULHOS"**, serão: área privativa de 117.438,8300m², área comum de 3.034,5700m², perfazendo a área total de 120.473,4000m², e não como constou dos citados atos. Guarulhos, 15 de maio de 2012.

O Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.12 / 105.367 - **HIPOTECA**

Em 15 de abril de 2013 - Protocolo 331.860 de 05/04/2013

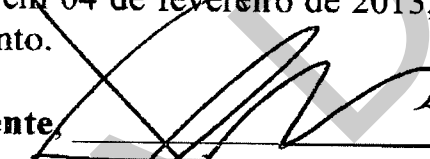
Pelo Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, lavrado nos termos da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29/06/1966 e Decreto Lei n.º 70/66 de 21/11/1966, combinado com a lei 9.514/97, firmado na cidade de São Paulo, em 28 de dezembro de 2011, e 1º aditivo, firmado em São Paulo/SP, em 14 de maio de 2012, a proprietária **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA** o terreno do **IMÓVEL MATRICULADO**, referentes às futuras unidades autônomas apartamentos das TORRES 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 - nºs 01, 02, 03, 05 e 06, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 188, correspondente a 0,527400900 da fração ideal do terreno, que serão integrantes do Subcondomínio Residencial Parque Residence, do empreendimento denominado **"PARQUE GUARULHOS"**, ao **BANCO**

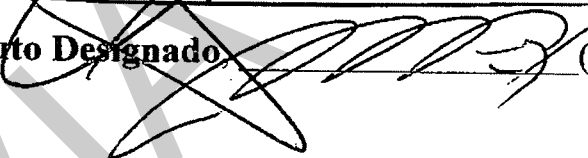
segue na ficha 16

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula 105.367	ficha 16
-----------------------------	--------------------

SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041 e, 2235, bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, para garantir a dívida de **R\$ 143.860.000,00** destinado a construção do empreendimento acima citado, à taxa de juros nominal mensal de 0,7898% e 9,9000% efetiva ao ano, prazo total do financiamento: 53 meses, período para construção: 43 meses, período para carência: 06 meses, prazo para amortização 03 meses, data de início da amortização mensal: 20/02/2016, taxa de juros nominal: 0,7898% e efetiva de 9,9000%, prazo de amortização: 03 meses, sistema de amortização: TP-TABELA PRICE, data de vencimento da 1ª prestação: 19/03/2016, e de vencimento da dívida: 19/05/2016. O imóvel foi avaliado em R\$ 24.010.500,00. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos no referido instrumento particular. A proprietária apresentou as Certidões fiscais, exigidas pela lei 8.212/91, as quais encontram-se arquivadas, bem como a Certidão 010/2013 – SDU 02.09, emitida em 04 de fevereiro de 2013, comprovando que a obra encontra-se em andamento.

Escrevente  (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.13 / 105.367 - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

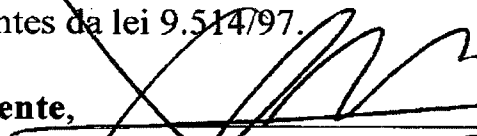
Em 15 de abril de 2013 - Protocolo 331.860 em 05/04/2013

Pelo instrumento particular mencionado no R.12, a devedora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, cedeu fiduciariamente, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, todos os direitos creditórios, atuais e futuros resultantes da alienação de cada uma das futuras unidades que serão integrantes do Subcondomínio Residencial Parque Residence, nos termos das disposições contidas no art. 18

segue no verso

matrícula 105.367	ficha 16
verso	

e seguintes da lei 9.514/97.

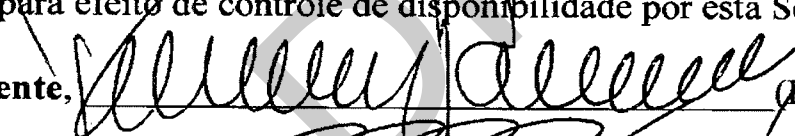
Escrevente,  (Cláudio Roberto da Silva)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.14 / 105.367 - FICHA AUXILIAR

Em 15 de abril de 2013 - Protocolo 330.201 em 14/03/2013

Em razão de registro de escritura venda de fração ideal de terreno vinculada a futura unidade autônoma "PARQUE SHOPPING GUARULHOS", parte integrante do empreendimento denominado "PARQUE GUARULHOS", integra-se à presente matrícula a ficha auxiliar constituída de 01 página, apenas para efeito de controle de disponibilidade por esta Seryentia.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.15 / 105.367 - ESCLARECIMENTO

Em 27 de junho de 2014 - Protocolo 365.415 de 27/06/2014

Nos termos do requerimento datado de 28 de junho de 2014, é feita a presente averbação para consignar que a proprietária e incorporadora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, quando do registro da incorporação registrada sob nº 05 e averbada sob nºs 06, 07, 10 e 11 desta, o subcondomínio residencial denominado "**PARQUE RESIDENCE**", parte integrante do empreendimento denominado "**PARQUE GUARULHOS**", foi submetido ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591/64, incluídos pela Lei nº 10.931/04, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais

segue na ficha 17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

- ficha

17

CNS 11254-0

bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

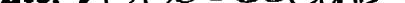
Escrevente, [Assinatura] (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  **(Renato Sérgio Barbosa Freitas)**

AV.16 / 105.367 - ADITIVO

Em (aguardando registro!) - Protocolo n.º 368.324, em 12/08/2014.

Nos termos do 2º Aditivo – Financiamento Imobiliário à Produção nº 1150/2011, firmado em São Paulo/SP, em 31 de janeiro de 2014, o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, e a proprietária **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, ambos já qualificados, de comum acordo **ADITARAM** o instrumento particular que deu origem a hipoteca registrada sob nº 12 e cessão fiduciária averbada sob nº 13, nesta matrícula, para constar que o credor concedeu em data de 12/06/2013, suplementação ao crédito inicialmente aberto no valor de R\$ 24.540.000,00, e que a partir desta data os prazos de financiamento passaram a serem os seguintes: prazo total do financiamento: 50 meses, período para construção: 39 meses, período para carência: 06 meses, prazo para o vencimento da dívida: 20/11/2015 e prazo para amortização 03 meses, data de início da amortização mensal: 20/11/2015 término em 19/02/2016. As partes ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas por este instrumento, que continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito às garantias constituídas.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

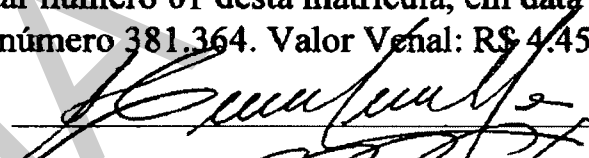
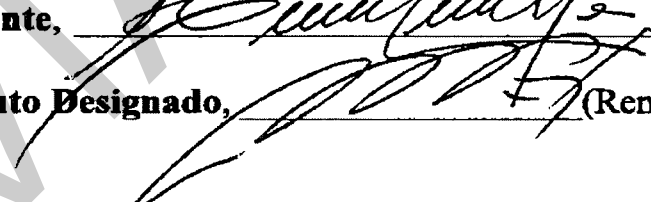
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

matrícula
105.367ficha
17
verso**AV.17 / 105.367 - ADITAMENTO**

Em 01 de junho de 2015 - Protocolo 382.258 de 29/05/2015.

Pelo instrumento particular de 3º aditivo firmado em 07 de maio de 2015, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, em que comparecem todas as partes, é feita a presente para constar que, o instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, alocação de recursos e outras avenças - contrato número 1150/2011, que serviu de título para a constituição da hipoteca objeto do R.12 desta matrícula, foi aditado para constar que, em razão da suplementação no valor de R\$ 28.510.000,00, concedida ao crédito inicialmente aberto, fica retificado o valor do financiamento que passa a ser de R\$ 196.910.000,00, que será pago nas condições estabelecidas no referido contrato. As partes aceitam as condições deste aditivo e ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas por este instrumento, que continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente, no que se refere às garantias constituídas. Este registro está sendo escriturado na presente data, considerando que o ato foi equivocadamente impresso como averbação número 17 na ficha complementar número 01 desta matrícula, em data de 25 de maio de 2015, sob o protocolo número 381.364. Valor Venal: R\$ 4.455.529,84.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)**AV.18 / 105.367 - DEMOLIÇÃO**

Em 06 de julho de 2015 - Protocolo 383.485 de 25/06/2015

Nos termos do requerimento, firmado em São Paulo/SP, aos 24 de junho de 2015 e Certidão nº 4.461/2015, expedida em 03/06/2015, pela Municipalidade local, é feita a presente averbação para constar que os **Prédios Residenciais sem numeração oficial da Rua Tecla**, com as áreas construídas de 109,00m², 41,00m², 14,00m² e 41,00m² mencionadas na abertura desta,

segue na ficha 18

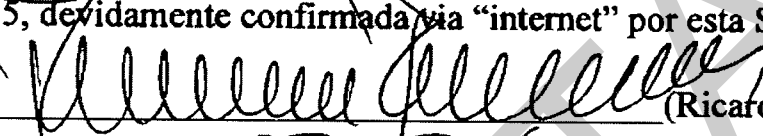
LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

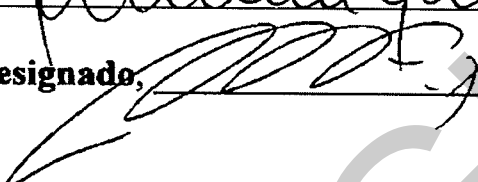
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
105.367

ficha
18

foram **DEMOLIDOS**, tendo ainda apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001662015-88888533, CEI: 51.212.13533/73, emitida em 13/06/2015, válida até 20/12/2015, devidamente confirmada via "internet" por esta Serventia.

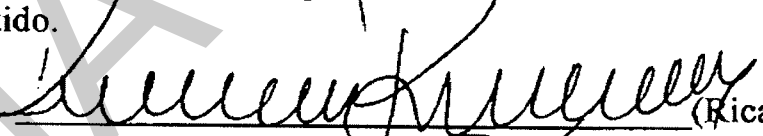
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

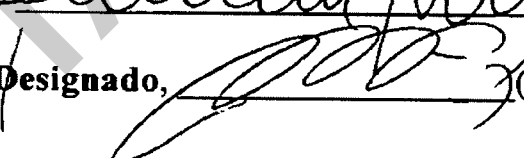
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.19 / 105.367 - RETIFICAÇÃO/SUPRIMENTO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

Procede-se à presente averbação, à vista dos títulos que deram origem às AV.13 e AV.16 desta matrícula e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, para consignar que o nome correto da devedora é **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, e não como constou e que a AV.16 foi escriturada em 18/08/2014, o que foi omitido.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.20 / 105.367 - ALTERAÇÃO DE SEDE SOCIAL

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.23 desta, instruído com cópia autenticada do instrumento particular da 5ª alteração contratual datada de 06 de março de 2.015, firmada em São Paulo/SP, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n. 197.103/15-7, em sessão de 07/05/2015, é feita a presente para constar que a

segue no verso

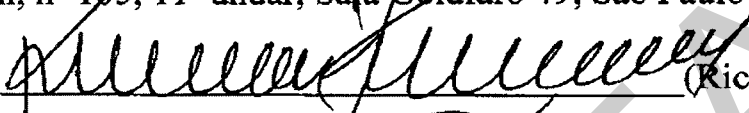
36es

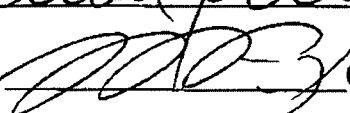
matrícula
105.367

ficha
18

verso

proprietária e incorporadora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** atualmente possui sua sede social na Avenida Luiz Carlos Berrini, nº 105, 11º andar, Sala Goldfarb 49, São Paulo-SP.

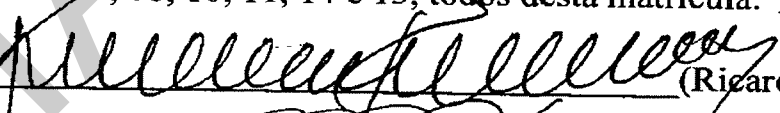
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

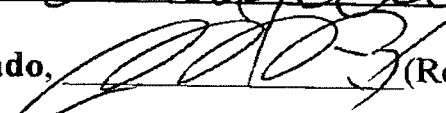
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.21 / 105.367 - SUBSTITUIÇÃO DA MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.23 desta, a proprietária e incorporadora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, com a anuência da 1) **Vul Administradora e Incorporadora Ltda** e 2) **Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A.**, na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII**, promoveu a substituição da Minuta da Convenção do empreendimento denominado "**PARQUE GUARULHOS**", estando a incorporação registrada sob nº 05 e retificada sob nºs 07, 08, 10, 11, 14 e 15, todos desta matrícula.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.22 / 105.367 - CONSTRUÇÃO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.23 desta, e de conformidade com o certificado de conclusão H-274/2015, emitido em 02 de setembro de 2015, processo 498/2011, pela Secretaria de Desenvolvimento

segue na ficha 19

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

105.367

ficha

19

Urbano – SDU, Departamento de Licenciamento Urbano SDU - 02, Divisão Técnica de Licenciamento de Edificações SDU - 02.09 de Guarulhos/SP, é lavrada a presente averbação para constar que **foi concluída parcialmente** a edificação do empreendimento “**PARQUE GUARULHOS**”, somente com relação ao subcondomínio residencial denominado “**PARQUE RESIDENCE**”, sob nº 230, da Avenida Bartholomeu de Carlos, com área construída de 118.959,21m², tendo como custo global da construção o valor de R\$ 156.338.533,72. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal, sob número 001662015-88888533, CEI nº 51.212.13533/73, emitida aos 23/06/2015, válida até 20/12/2015, devidamente confirmada via “internet” por este Registro.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.23 / 105.367 - INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

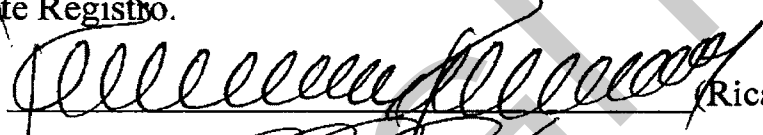
Pelo instrumento particular datado de 01 de setembro de 2015, firmado em São Paulo/SP, juntamente com os demais documentos, a proprietária e incorporadora **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, instituiu o condomínio denominado “**PARQUE GUARULHOS**”, sendo a especificação parcial, somente com relação ao subcondomínio residencial denominado “**PARQUE RESIDENCE**”, nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e dos artigos 1331 e seguintes do Código Civil e demais disposições legais, sob nº 230, da Avenida Bartholomeu de Carlos, com área construída de 118.959,21m², nos termos do projeto aprovado pela Municipalidade local, conforme construção objeto da averbação nº 21 retro, sendo atribuído a essa parte do empreendimento o valor R\$ 175.852.358,55, dos quais R\$ 156.338.533,72

segue no verso

matrícula
105.367ficha
19

verso

correspondem ao custo da obra e R\$ 19.513.824,83 ao valor proporcional da aquisição do terreno. **Valor Venal Proporcional do terreno: R\$ 2.349.849,43.** O subcondomínio residencial denominado **"PARQUE RESIDENCE"** está de acordo com a incorporação imobiliária registrada sob nº 05 e retificada sob nºs 07, 08, 10, 11, 14 e 15, todos desta matrícula. A Convenção do Condomínio foi registrada nesta data sob nº 3.819, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. As unidades autônomas/apartamentos foram matriculadas nesta data sob os nºs 140.826 a 141.868, deste Registro.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.19 / 105.367 - RETIFICAÇÃO/SUPRIMENTO

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

Procede-se à presente averbação, à vista dos títulos que deram origem às AV.13 e AV.16 desta matrícula e em cumprimento ao que dispõe a alínea "a", do inciso I, do art. 213, da Lei 6.015/73, para consignar que o nome correto da devedora é **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, e não como constou e que a AV.16 foi escriturada em 18/08/2014, o que foi omitido.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.20 / 105.367 - ALTERAÇÃO DE SEDE SOCIAL

Em 13 de outubro de 2015 - Protocolo 386.933 de 03/09/2015, reingresso em 02/10/2015.

segue na ficha 20

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula	ficha
105.367	20

AV.24 / 105.367 - ESCLARECIMENTO / SUPRESSÃO

Em 23 de dezembro de 2016 - Protocolo 410.964 de 06/12/2016, reingresso em 20/12/2016

Procede-se à presente averbação para consignar que fica sem efeito as segundas "AV.19 - RETIFICAÇÃO/SUPRIMENTO e AV.20 - ALTERAÇÃO DE SEDE SOCIAL", impressas na ficha 19 verso, em razão do erro de impressão em duplicidade do referido ato.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.25 / 105.367 - CONSTRUÇÃO

Em 23 de dezembro de 2016 - Protocolo 410.964 de 06/12/2016, reingresso em 20/12/2016.

Nos termos do requerimento subscrito pela incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA aos 20 de dezembro de 2016, firmado na cidade de São Paulo/SP, e conforme certificado de conclusão H-283/2015, datado de 23 de setembro de 2015 (processo 498/2011), emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDU, Departamento de Licenciamento Urbano - SDU02, Divisão Técnica de Licenciamento de Edificações - SDU 02.09, Seção Técnica de Licenciamento de Projetos e Obras - SDU02.09.01 do Município de Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que foi **concluída parcialmente** a edificação da futura unidade autônoma "**PARQUE SHOPPING GUARULHOS**", com relação à área construída de 89.776,97m², parte integrante do empreendimento denominado "**PARQUE GUARULHOS**", que terá acesso pela Rua Dona Tecla, esquina com a Avenida Bartholomeu de Carlos, tendo como custo global da construção o valor de R\$ 124.698.415,79 (cento e vinte e quatro milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quatrocentos e quinze reais e setenta e nove centavos). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pelo Ministério da

segue no verso

matrícula

105.367

ficha

20

verso

Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob número 003242016-88888060, CEI: 70.008.03060/79, emitida em 13 de dezembro de 2016, válida até 11 de junho de 2017, devidamente confirmada via internet, por este Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

Certifico e dou fé que esta certidão composta de 41 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 105367, do livro 02, de Registro Geral desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19 da Lei 6.015/73 de 31/12/1973. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 18 de novembro de 2022.

Certidão Assinada Digitalmente
Rosani Rodrigues Florêncio
Escrevente

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES
IMPRESSAS NA FICHA COMPLEMENTAR ABAIXO
MENCIONADA.

o selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>

ACOMPANHA(M) A PRESENTE CERTIDÃO A(S)
FICHA(S) COMPLEMENTAR(ES) REFERENTE A(S)
FUTURA(S) UNIDADE(S).

A futura unidade autônoma "Parque Shopping Guarulhos"
parte integrante do empreendimento denominado "Parque
Guarulhos".

PROTOCOLO: 638.394



1125403C3WR000600346GT222

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)



Ficha Complementar: 1 105367 - Pág.: 1 de 22

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matricula

ficha

01

Guarulhos, 15 de abril de 2013.

M. 105.367 - Fcp 01

IMÓVEL: A futura unidade autônoma **“PARQUE SHOPPING GUARULHOS”**, parte integrante do empreendimento denominado **“PARQUE GUARULHOS”**, que se situará na Rua Dona Tecla, esquina com a Avenida Bartholomeu de Carlos, bairro do Picanço, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca de Guarulhos/SP, possuirá área privativa de 177.438,8300m², área comum de 3.034,5700m², perfazendo a área total de 120.473,4000m², fração ideal no solo de 0,4725993290 e coeficiente de proporcionalidade de 0,4725993290, e confrontará: Frente – áreas do condomínio; Lado direito – áreas do condomínio; Lado esquerdo – áreas do condomínio; Fundos – áreas do condomínio e parte da APP. **DESCRIÇÃO DA FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA - SUBCONDOMÍNIO SHOPPING – “PARQUE SHOPPING GUARULHOS”:** A unidade autônoma será constituída por uma Torre a qual será composta por: 1º, 2º e 3º estacionamento 03 (três) pavimentos shopping; piso cinema e Deck Park distribuídos da seguinte forma: **1º ESTACIONAMENTO:** Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 533 (quinhentos e trinta e três) automóveis sendo 495 (quatrocentos e noventa e cinco) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 27 (vinte e sete) vagas para idosos. **2º ESTACIONAMENTO:** Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 533 (quinhentos e trinta e três) automóveis sendo 495 (quatrocentos e noventa e cinco) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 27 (vinte e sete) vagas para idosos. **3º ESTACIONAMENTO:** Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e estacionamento com capacidade para abrigar 520 (quinhentos e vinte) automóveis sendo 483 (quatrocentos e oitenta e três) vagas comuns, 11 (onze) vagas destinadas a deficientes e 26 (vinte e seis) vagas para idosos. **1º PAVIMENTO SHOPPING:** Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio.

segue no verso

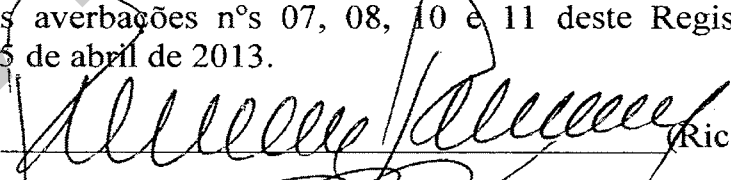
matrícula	ficha 01 verso
-----------	-----------------------------

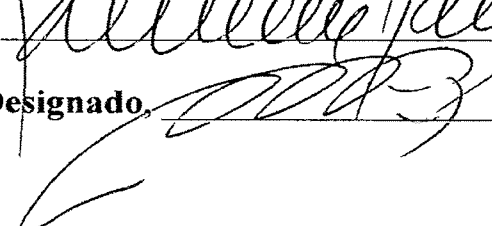
2º PAVIMENTO SHOPPING: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio.
3º PAVIMENTO SHOPPING: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, áreas de circulação vertical, escadas rolantes e vazio.
CINEMA: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes, estacionamento com capacidade para abrigar 260 (duzentos e sessenta) automóveis sendo 241 (duzentas e quarenta e uma) vagas comuns, 06 (seis) vagas destinadas a deficientes e 13 (treze) vagas para idosos; e vazio.
DECK PARK: Será composto por: área de circulação de pedestres / deficientes, área de circulação de veículos, áreas de circulação vertical, escadas rolantes, estacionamento com capacidade para abrigar 260 (duzentos e sessenta) automóveis sendo 241 (duzentas e quarenta e uma) vagas comuns, 06 (seis) vagas destinadas a deficientes e 13 (treze) vagas para idosos; e vazio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.75.03.0586.00.000 - (Área Maior)

PROPRIETÁRIA: GOLDFARB 49 **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Capital de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 13º andar, Bela Vista, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.679.916/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 da Matrícula nº 105.367, feito aos 17 de janeiro de 2.011, na qual se encontra registrada a Incorporação sob nº 05 e retificada nas averbações nºs 07, 08, 10 e 11 deste Registro Imobiliário. Guarulhos, 15 de abril de 2013.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue na ficha 02

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

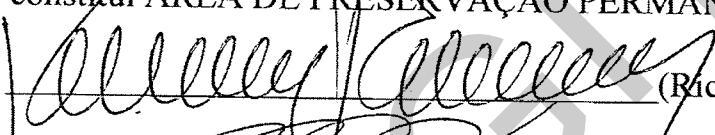
matrícula

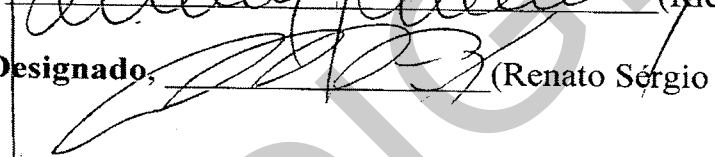
ficha
02

AV.01 - TRANSPORTE

Em 15 de abril de 2013 - Protocolo 330.201 de 14/03/2013, reingresso em 04/04/2013

Conforme registros e averbações constantes da Matrícula nº 105.367, informamos: Consta da averbação nº 06, feita em 20 de setembro de 2.011, que parte do imóvel onde será construído o empreendimento com uma área de 6.192,30m², constitui ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.02 - COMPRA E VENDA

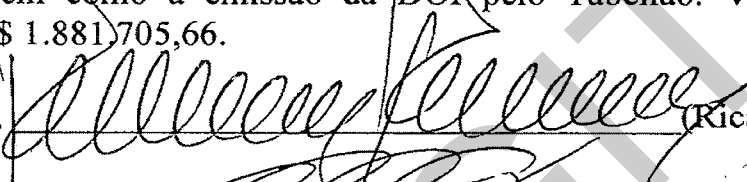
Em 15 de abril de 2013 - Protocolo 330.201 de 14/03/2013, reingresso em 04/04/2013

Pela escritura de 12 de março de 2.013, lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no Livro nº 6.051, na página 211, rerratificada por escritura lavrada nas mesmas Notas, em 03 de abril de 2.013, no Livro nº 6.051, na página 283, a proprietária **GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, no ato representada por seus administradores Milton Goldfarb (CPF/MF nº 013.341.348-98) e Paulo César Petrin (CPF/MF nº 834.297.009-49), vendeu a fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma a **1) VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.265.498/0001-99, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Angélica, nº 2466, 22º andar, conjunto 224, no ato representada por seu administrador Alessandro Poli Veronezi (CPF/MF nº 153.188.398-27); e **2) SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.088.331/0001-00, com sede na Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala

segue no verso

matrícula	ficha 02
	verso

506, no bairro do Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, no ato representada por seu sócio administrador Sergio Renato Brandão Marins (CPF/MF nº 019.156.337-45), pelo valor de R\$ 25.364.317,30. Consta do título que venda é feita na proporção de 96,5% à primeira adquirente, e de 3,5% à segunda adquirente, que vendedora apresentou as Certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91, bem como a emissão da DOI pelo Tabelião. **Valor Venal do Terreno: R\$ 1.881.705,66.**

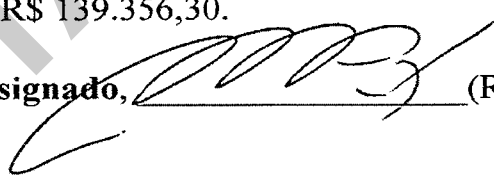
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.03 - COMPRA E VENDA

Em 21 de agosto de 2013 - Protocolo 341.722 de 12/08/2013

Pela escritura pública lavrada em 30 de julho de 2013, pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, deste Estado, no Livro 6.075, à página 73, a co-proprietária **SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu a parte ideal correspondente a **3,5%** do imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 7.583.668,56, à co-proprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. Valor Venal (3,5%): R\$ 139.356,30.

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.04 / 01 - HIPOTECA

Em 07 de novembro de 2013 - Protocolo 347.423 de 01/11/2013

Pela escritura de 31 de outubro de 2.013, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas

segue na ficha 03

M. 105.367 - Fcp 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

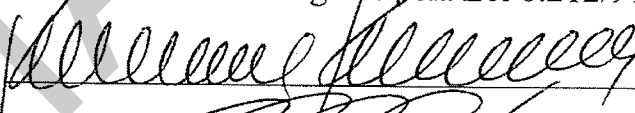
matrícula

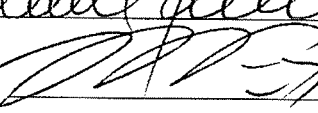
ficha

03

M. 105.367 - Fcp 01

desta Comarca, no Livro nº 904, às páginas 271/284, a proprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU a Parte Ideal correspondente a 50,1%, da Fração Ideal vinculada à futura unidade objeto desta ficha complementar**, em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO**, com sede em Curitiba/PR, na Travessa Oliveira Belo, nº 34, 4º andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89, no ato representado por seus procuradores Alexandre Panico (CPF/MF nº 106.815.368-70), e Rogério Marcuse Guimarães (CPF/MF nº 142.307.918-36), para garantia da dívida **no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)**, constituída através da Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro, com as seguintes características: A) Cédula de Crédito Bancário nº 0454.08828-13; B) Emitida em 01/11/2013; C) Valor do Empréstimo: R\$ 60.000.000,00; D) Encargos Financeiros: Juros/Postecipado de 0,27% ao mês (30 dias) e 3,289% ao ano (360 dias) Periodicidade de Capitalização: mensal; E) Forma de Pagamento: Parcela única com Vencimento em 30/10/2014, com uma carência de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura da cédula. Consta do título que a fração ideal hipotecada foi avaliada em R\$ 124.817.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título. A proprietária apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/91.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.05 - RETIFICAÇÃO

Em 03 de janeiro de 2014 - Protocolo 350.679 de 17/12/2013

Nos termos da escritura mencionada no R.06, à vista do título originou a abertura desta matrícula, e com fundamento no artigo 213, Inciso I, alínea “a”, da Lei 6.015/73, é feita a presente para consignar de forma correta que o

segue no verso

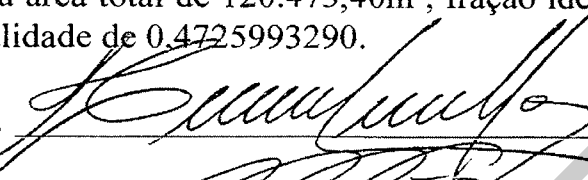
matrícula

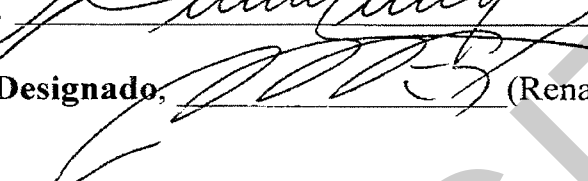
ficha

03

verso

imóvel possuirá área privativa de 117.438,83m², área comum de 3.034,57m², perfazendo a área total de 120.473,40m², fração ideal no solo e coeficiente de proporcionalidade de 0,4725993290.

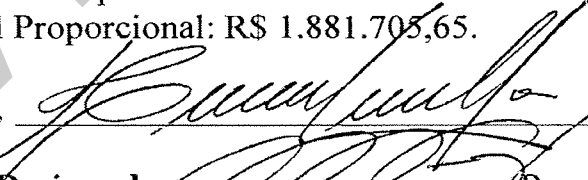
Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

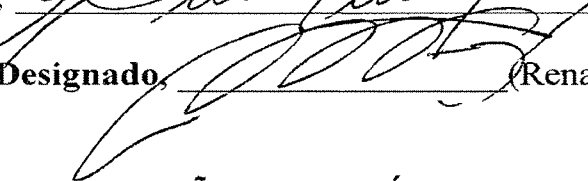
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.06 - COMPRA E VENDA

Em 03 de janeiro de 2014 - Protocolo 350.679 de 17/12/2013

Pela escritura pública lavrada em 26 de julho de 2013, no Livro 6.075, à página 041, rerratificada por outra escritura pública lavrada em 05 de dezembro de 2013, no Livro 6.097, à página 019, ambas pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, deste Estado, a proprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, vendeu a fração ideal de **0,172498755085**, ou seja **36,5%** do imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 40.079.000,00, à **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, CNPJ/MF 62.285.390/0001-40, com sede em São Paulo - Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 3º andar. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. Valor Venal Proporcional: R\$ 1.881.705,65.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.07 - CONSTITUIÇÃO FIDUCIÁRIA

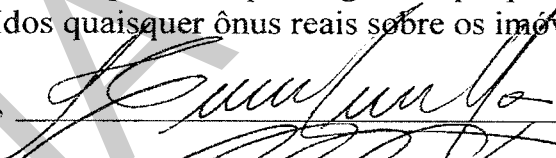
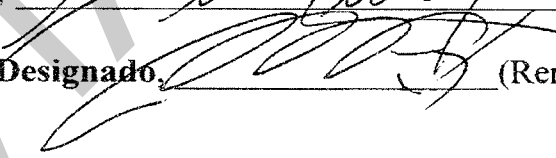
segue na ficha 04

matrícula	ficha
	04

M. 105.367 - Fcp 01

Em 03 de janeiro de 2014 - Protocolo 350.679 de 17/12/2013

Nos termos da escritura mencionada no R.06 é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, em razão da aquisição objeto do registro anterior, passa a integrar o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII**, CNPJ/MF 17.590.518/0001-25, legalmente constituído junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, regido pela Instrução CVM nº 472/2008, e nos termos da Lei nº 8.668/1993, passando a **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, já qualificada, nos termos e condições estabelecida na citada Lei, e pela Instrução CVM, e ainda na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário acima mencionados, a deter a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, para que administre e disponha do mesmo, na forma e para fins estabelecidos na legislação e no Regulamento do Fundo, com as restrições dispostas no artigo 7º da referida Lei nº 8.668/93, que os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue no verso

JARS

matrícula

ficha

04

verso

AV.08 - RETIFICAÇÃO

Em 08 de janeiro de 2014 - Protocolo 351.022 de 19/12/2013

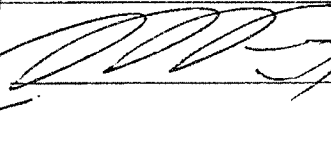
Nos termos da escritura de retificação e ratificação lavrada em 12 de dezembro de 2013, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca de Guarulhos/SP, no Livro 912, páginas 053/058, procede-se à presente para constar que foram alterados os itens "B" e "D" do Registro 04, a saber: B) Emissão da Cédula: 08/11/2013 e, D) Encargos Financeiros: Juros/Postecipado de 0,271% ao mês (30 dias) e 3,30% ao ano (360 dias), Periodicidade de Capitalização: mensal, ratificando todas as demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,



(Cleverson Andrade de Souza)

Substituto Designado,



(Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.09 - ESCLARECIMENTO

Em 08 de agosto de 2014 - Protocolo 368.127 de 06/08/2014

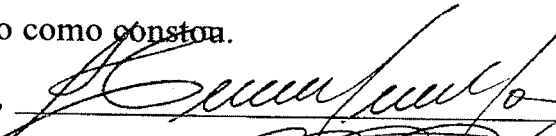
Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, bem como à vista do título que deu origem à AV.07, é feita a presente para consignar de forma correta que, com a aquisição objeto do R.06 feita pela **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, já qualificada, a fração ideal de **0,172498755085**, ou seja, **36,5%** do imóvel objeto desta matrícula, passou a integrar o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA – FII**, já qualificado, sendo a **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário, detentora da propriedade fiduciária da referida

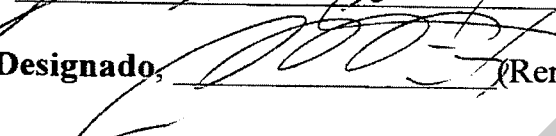
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula	ficha
	05

fração, e não como consta.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

R.10 / 01 - HIPOTECA

Em 02 de outubro de 2014 - Protocolo 370.671 de 26/09/2014

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 04540564091, emitida em São Paulo/SP, em 08 de agosto de 2014, nos termos do artigo 43, da Lei 10.931/2004, a coproprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, deu em **HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU** a Parte Ideal correspondente a **50,1%**, da Fração Ideal vinculada à futura unidade autônoma objeto desta ficha complementar, em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, com sede em Curitiba/PR, na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 4º andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.701.201/0001-89, no ato representado por seus procuradores Alexandre Panico, CPF/MF nº 106.815.368-70, e Rogério Mareuse Guimarães, CPF/MF nº 142.307.918-36, na qualidade de agente financeiro do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), para garantia da dívida no valor de **R\$ 63.134.000,00 (sessenta e três milhões, cento e trinta e quatro mil reais)**, total dos subcréditos **"A" (R\$ 18.940.000,00)** e **"B" (R\$ 44.194.000,00)**, descritos no título, com prazo de amortização de 72 meses, prazo de carência de 12 meses, prazo total de 84 meses. **Taxa de juros do subcrédito "A"**: 6,80% ao ano, base 252 dias úteis, acima da variação acumulada das taxas médias diárias dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (taxa SELIC), divulgadas pelo Banco Central do Brasil, incluída a taxa de juros aplicada pelo credor de 3,30% ao ano; **Taxa de juros do subcrédito "B"**: 6,80% ao ano, acima da taxa de juros de longo prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, incluída a taxa de juros

segue no verso

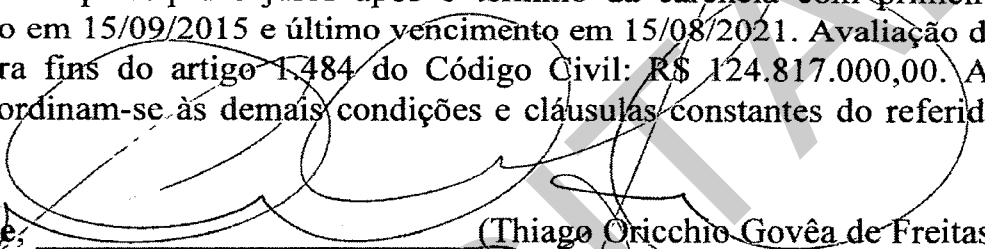
matrícula

ficha

05

verso

aplicada pelo credor de 3,30% ao ano. Pagamento dos juros durante a carência com primeiro vencimento em 15/11/2014 e último pagamento em 15/08/2015. Pagamento do principal e juros após o término da carência com primeiro vencimento em 15/09/2015 e último vencimento em 15/08/2021. Avaliação do imóvel para fins do artigo 1.484 do Código Civil: R\$ 124.817.000,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título.

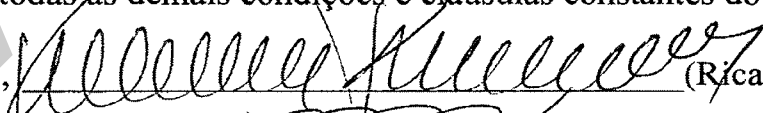
Escrevente,  (Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

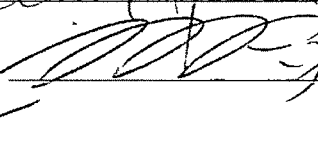
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.11 - ADITAMENTO

Em 22 de dezembro de 2014 - Protocolo 374.387 de 15/12/2014.

Nos termos da escritura de aditamento para alteração da forma de pagamento lavrada em 11 de dezembro de 2014, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca de Guarulhos/SP, Livro 953, às páginas 355/358, procede-se à presente para constar fica alterada a forma de pagamento da hipoteca registrada sob nº 04 e retificada na AV.08, passando a vigorar na seguinte forma: A) Quantidade Parcelas 2; B) Data de vencimento da 1ª parcela: 28/11/2014; C) Valor Principal da 1ª parcela: R\$ 37.000.000,00; D) Data de vencimento da Última Parcela: 28/05/2015; C) Valor Principal da 2ª Parcela: R\$ 23.000.000,00, ratificando todas as demais condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

segue na ficha 06

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

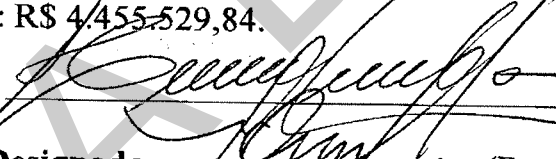
ficha
06

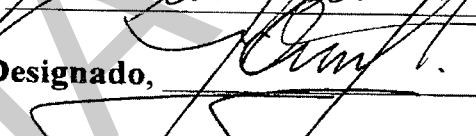
M. 105.367 - Fcp 01

AV.17 / 105.367 - ADITAMENTO

Em 25 de maio de 2015 - Protocolo 381.364 de 14/05/2015.

Pelo instrumento particular de 3º aditivo firmado em 07 de maio de 2015, em São Paulo – SP, nos termos da Lei 4.380/1964, em que comparecem todas as partes, é feita a presente para constar que, o instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, alocação de recursos e outras avenças - contrato número 1150/2011, que serviu de título para a constituição da hipoteca objeto do R.12 desta matrícula, foi aditado para constar que, em razão da suplementação no valor de R\$ 28.510.000,00, concedida ao crédito inicialmente aberto, fica retificado o valor do financiamento que passa a ser de R\$ 196.910.000,00, que será pago nas condições estabelecidas no referido contrato. As partes aceitam as condições deste aditivo e ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas por este instrumento, que continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente, no que se refere às garantias constituídas. Valor Venal: R\$ 4.455.529,84.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

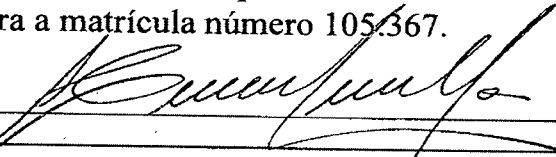
Substituto Designado,  (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

Alvaro César Capistrano
Escrevente Substituto

AV.12 - RETIFICAÇÃO

Em 01 de junho de 2015 - Protocolo 382.258 de 29/05/2015

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, bem como à vista do título, é feita a presente para constar que fica sem efeito a AV.17, equivocadamente impressa nesta ficha complementar e transportada nesta data para a matrícula número 105.367.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

segue no verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula	ficha
	07

M. 105.367 - Fcp 01

eventuais juros que tenham sido capitalizados e de eventuais *PIK Notes* que sejam emitidas. Taxa de Juros: 10% (dez por cento) ao ano para o período em que a tomadora GENERAL SHOPPING INVESTMENTS LIMITED determinou que os juros serão pagos em dinheiro ou 12% (doze por cento) ao ano para o período em que a tomadora determinou que os juros serão capitalizados ou pagos mediante a emissão de novos *Bond (PIK Notes)*. Forma de Pagamento: O pagamento do principal dos *Bonds* será realizado em dinheiro na data de vencimento final. Forma de Pagamento dos Juros: Os juros serão pagos semestralmente em 10 de fevereiro e 10 de agosto de cada ano, sendo que o primeiro pagamento está previsto para ocorrer em 10 de fevereiro de 2017. Os juros serão pagos em dinheiro ou mediante a capitalização dos juros o que acarretará o aumento do valor principal do respectivo *Bond* ou ainda, para os *Bonds* representados por certificados, mediante a emissão de novos *Bonds* no valor dos juros devidos (*PIK Notes*). Data de Vencimento Final: 10 de agosto de 2026. Para fins do artigo 1.484, do Código Civil, foi atribuído a parte ideal de 50,1% da fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma, o valor de R\$ 217.484.100,00. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do título

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Substituto Designado, _____ (Renato Sérgio Barbosa Freitas)

AV.15 - CONCLUSÃO PARCIAL DA OBRA

Em 23 de dezembro de 2016 - Protocolo 410.964 de 06/12/2016, reingresso em 20/12/2016.

Conforme AV.25 da matrícula 105.367, feito nesta data, nos termos do requerimento subscrito pela incorporadora GOLDFARB 49 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA aos 20 de dezembro de 2016, firmado na cidade de São Paulo/SP, e conforme certificado de conclusão H-283/2015, datado de 23 de setembro de 2015 (processo 498/2011), emitido

segue no verso

matrícula

ficha

07

verso

pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDU, Departamento de Licenciamento Urbano - SDU02, Divisão Técnica de Licenciamento de Edificações - SDU 02.09, Seção Técnica de Licenciamento de Projetos e Obras - SDU02.09.01 do Município de Guarulhos/SP, é feita a presente para constar que foi **concluída parcialmente** a edificação desta futura unidade autônoma denominada "**PARQUE SHOPPING GUARULHOS**", com relação à área construída de 89.776,97m² parte integrante do empreendimento denominado "**PARQUE GUARULHOS**", que terá acesso pela Rua Dona Tecla, esquina com a Avenida Bartholomeu de Carlos. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob número 003242016-88888060, CEI: 70.008.03060/79, emitida em 13 de dezembro de 2016, válida até 11 de junho de 2017, devidamente confirmada via internet, por este Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

R.16 - CONSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

Em 23 de dezembro de 2016 - Protocolo 410.775 de 02/12/2016, reingresso em 20/12/2016.

Pela escritura pública lavrada em 01 de dezembro de 2016, pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.037, às páginas 284/309, a coproprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, constituiu usufruto a título oneroso sobre a parte ideal de 6% de sua propriedade na fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma, pelo valor de R\$ 26.038.175,00, em favor do fundo de investimento imobiliário denominado **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, CNPJ/MF 21.500.514/0001-86, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis,

segue na ficha 08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

ficha

08

M. 105.367 - Fcp 01

administrado por **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF 03.384.738/0001-98, com sede em São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do fundo de investimento. O usufruto foi constituído pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir de 01 de dezembro 2016. O usufruto destina-se, nos termos do artigo 1.390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, única e exclusivamente, para finalidade de obtenção de renda imobiliária decorrente da fração ideal do usufruto, por meio de exploração da área destinada às atividades de estacionamento de veículos automotores, para uso exclusivo de terceiros em geral que se qualifiquem como público alvo do empreendimento, incluindo os seus funcionários e prestadores de serviços, ou, ainda obtenção de renda imobiliária decorrente da exploração da fração ideal do usufruto para a realização, por terceiros, de eventos promocionais na área do estacionamento, desde que tal utilização seja temporária, que a atividade proposta pela usufrutuária não restrinja, dificulte ou impeça o acesso e o normal funcionamento do empreendimento e que a mesma obtenha prévia e expressa anuência do constituinte, que não poderá negar tal anuência de forma injustificada. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições constantes do título.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.17 - AFETAÇÃO (FUNDO DE INVESTIMENTO - LEI 8.668/1993)

Em 23 de dezembro de 2016 - Protocolo 410.775 de 02/12/2016, reingresso em 20/12/2016.

Nos termos do artigo 7º, incisos I a VI e parágrafo primeiro, da Lei Federal 8.668/1993, de 25 de junho de 1993, é feita a presente averbação para constar que o direito real de usufruto constituído através do R.16, em favor de **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, administrado por **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT**

segue no verso

matrícula	ficha
	08
	verso

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, mantido sob a propriedade fiduciária da referida administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V- não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o patrimônio do referido fundo de investimento.

Escrevente, _____ (Carlos Alexandre Gonçalves Piza)

Escrevente Substituto, _____ (Álvaro César Capistrano)

AV.18 / 01 - RENÚNCIA DE USUFRUTO

Em 06 de junho de 2019 - Protocolo 449.815 de 21/05/2019.

Selo Digital: 112540331AM000100198BB19T

No termos da escritura lavrada em 18 de abril de 2019, pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos-SP, no Livro 1.144, às páginas 349/354, a usufrutuária **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado por **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificados, renunciou ao usufruto, objeto do R.16 e AV.17, instituído à título oneroso sobre 6% da fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônoma, pelo valor estimativo de R\$ 72.827.283,29, motivo pelo qual fica cancelado, ficando em consequência consolidada a plena propriedade da fração em favor da nuproprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**. Valor Venal Proporcional: R\$ 4.369.785,20.

segue na ficha 09

105367-01

M. 105367 - Fcp 01

www.registadores.onr.org.br

Selo Digital: 112540331AM000100198BB19T

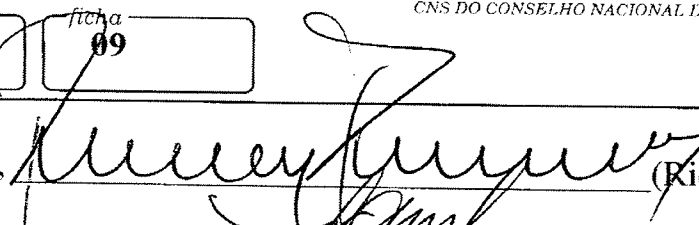
saes

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 11.254-0

matrícula ficha 09

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

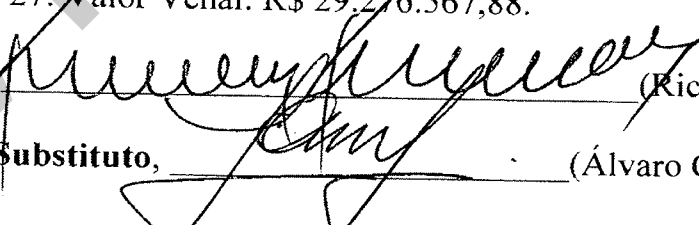
Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

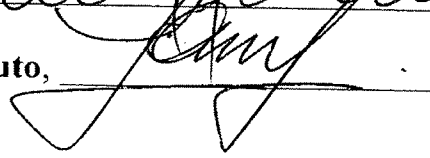
R.19 / 01 - DAÇÃO EM PAGAMENTO

Em 06 de junho de 2019 - Protocolo 449.814 de 21/05/2019.

Selo Digital: 112540321AN000100195OH19B

Pela escritura pública lavrada em 18 de abril de 2019, pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no Livro 1.144, às páginas 349/354, a proprietária **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificado, transmitiu a título de dação em pagamento, 13,4% da fração ideal que corresponderá a esta futura unidade autônomas, pelo preço de R\$ 54.339.951,21, a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF 03.384.738/0001-98, com sede neste Município, na Avenida Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes. Consta do título que a vendedora apresentou as certidões fiscais exigidas pela Lei 8.212/1991. Consta do título que a compradora é representada por seus procuradores **MARIO OKAZUKA JUNIOR**, CPF/MF 305.369.648-74 e **WAGNER FERREIRA DOS SANTOS**, CPF/MF 112.562.198-27. Valor Venal: R\$ 29.276.567,88.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

AV.20 / 01 - CONSTITUIÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 06 de junho de 2019 - Protocolo 449.814 de 21/05/2019

Selo Digital: 112540331UN000100196BV19M

Nos termos da escritura mencionada no R.19 é feita a presente para constar

segue no verso

M. 105.367 - Fcp 01

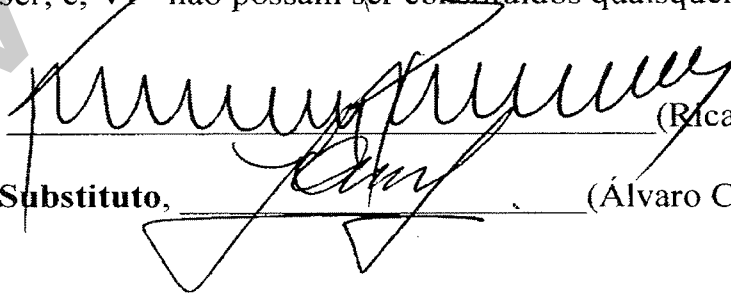
matrícula

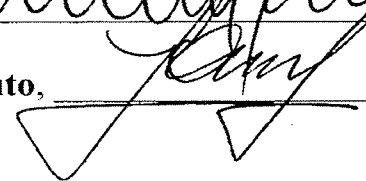
ficha

09

verso

que o imóvel objeto desta matrícula, em razão da aquisição objeto do registro anterior, passa a integrar o patrimônio do **FPARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, CNPJ/MF 21.500.514/0001-86, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, passando a **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos e condições estabelecida na citada Lei, e pela Instrução CVM, e ainda na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário acima mencionados, a deter a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, para que administre e disponha do mesmo, na forma e para fins estabelecidos na legislação e no Regulamento do Fundo, com as restrições dispostas no artigo 7º da referida Lei nº 8.668/93, que os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

Escrevente Substituto,  (Álvaro César Capistrano)

segue na ficha 10

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

ficha

10

M. 105.367 - Fcp 01

AV.21 - SUBSTITUIÇÃO

Em 22 de outubro de 2019 - Protocolo 454.938 de 18/09/2019.

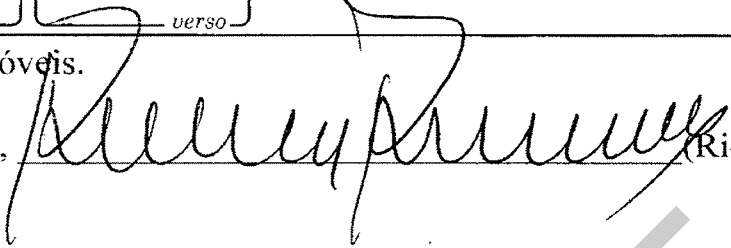
Selo Digital: 112540331JL000154462SW19I

Nos termos do requerimento firmado em 17 de setembro de 2019, em São Paulo - SP, e de acordo com ata da assembléia geral extraordinária realizada em 29 de março de 2019, na sede da SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., já qualificada, registrada eletronicamente sob nº 2.012.801, em 12/09/2019 e averbada no registro sob nº 1.838.487, em 04/02/2013, no Livro de Registros "B", do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo - SP e arquivada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, é feita a presente para constar que a administradora foi substituída pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP, a qual passou a ser a administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII, CNPJ/MF 17.590.518/0001-25, legalmente constituído junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, regido pela Instrução CVM nº 472/2008, e nos termos da Lei nº 8.668/1993, passando a deter a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, para que administre e disponha do mesmo, na forma e para fins estabelecidos na legislação e no Regulamento do Fundo, com as restrições dispostas no artigo 7º da referida Lei nº 8.668/93, que os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais

segue no verso

matrícula	ficha 10
	verso

sobre os imóveis.

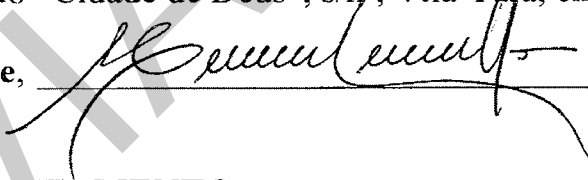
Escrevente,  (Ricardo Rodrigues)

AV.22 - INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA

Em 06 de julho de 2020 - Protocolo 466.268 de 25/06/2020

Selo Digital: 112540331WW000232728NC20Z

Nos termos do instrumento particular mencionado na AV.23 e conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de outubro de 2016, arquivada sob número 20167762605, em sessão de 29 de novembro de 2016, na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR, e protocolo de justificação de incorporação, firmado em 05 de setembro de 2016, arquivado sob número 516.747/16-2, em sessão de 01 de dezembro de 2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, é feita a presente para constar que o credor HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO, já qualificado, foi incorporado pelo **BANCO BRADESCO S/A**, NIRE 35300027795, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/nº, Vila Yara, em Osasco – SP.

Escrevente,  (Sidney Corrêa Leonello)

AV.23 - ADITAMENTO

Em 06 de julho de 2020 - Protocolo 466.268 de 25/06/2020.

Selo Digital: 112540331CU000232760KP20U

Nos termos do instrumento particular de primeiro aditivo à cédula de crédito bancário – BNDES FINEM 04540564091, firmado em 16 de junho de 2020, em Osasco – SP, nos termos da Lei 10.931/2004, em que comparecem o credor **BRANCO BRADESCO S/A** e a devedora **VUL ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, NIRE 35221947859, já qualificados, é feita a presente para aditar o título que serviu

segue na ficha 11

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

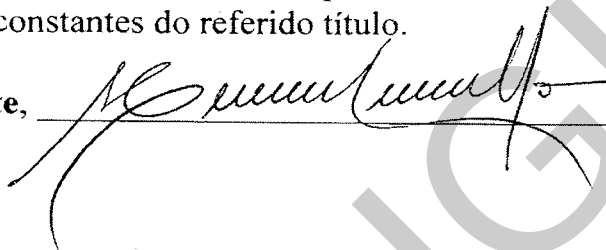
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula	ficha
	11

M. 105.367 - Fcp 01

para a constituição da hipoteca objeto do R.10 retro, em garantia à operação de crédito concedida à emitente. As partes ajustam a suspensão do pagamento das parcelas do principal e dos juros remuneratórios dos subcréditos "A" e "B" da cédula, pelo prazo de 06 (seis) meses, compreendido no período entre 15 de abril de 2020 e 15 de setembro de 2020, sem alteração do termo final do prazo de amortização da dívida e sem alteração da taxa de juros mencionados nos subcréditos da cédula. As partes subordinam-se às demais condições e cláusulas constantes do referido título.

Escrevente,



(Sidney Corrêa Leonello)

luo..

ig.bro.uo.sa.opera.tsbai/www

04/11/2022 15:17

jaes

VIA DIGITAL

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 22 página(s) é cópia autêntica da ficha complementar nº 1 Matrícula 105367, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 18 de novembro de 2022.

AO OFICIAL	R\$: 38,17
AO ESTADO	R\$: 10,85
À SEC. FAZENDA	R\$: 7,43
AO SINOREG	R\$: 2,01
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,62
AO MUNICIPIO	R\$: 1,91
AO MP	R\$: 1,83
TOTAL	R\$: 64,82

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 638.394

1125403C3SR000600415YN227

A PRESENTE FICHA COMPLEMENTAR É PARTE INTEGRANTE DA CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 105.367, VINCULADA À ESTA FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Para anos terminando em:	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30	dez-31	dez-32	dez-33
Total Receita Bruta Potencial	25.616.791,00	29.012.816,00	31.392.752,00	33.658.232,00	34.006.170,00	34.312.699,00	34.652.627,00	34.992.773,00	35.336.970,00	35.681.821,00	35.992.339,00
Receita Bruta Efetiva	22.953.990,00	26.359.195,00	28.737.774,00	31.040.670,00	31.738.799,00	32.408.084,00	32.922.085,00	33.246.175,00	33.573.698,00	33.901.801,00	34.198.760,00
Total Despesas Operacionais	-7.006.666,00	-6.719.050,00	-6.425.901,00	-6.125.044,00	-5.743.441,00	-5.356.298,00	-4.957.366,00	-4.485.395,00	-4.515.502,00	-4.545.710,00	-4.574.508,00
Resultado Líquido	15.947.324,00	19.640.145,00	22.311.873,00	24.915.625,00	25.995.358,00	27.051.786,00	27.964.719,00	28.760.780,00	29.058.196,00	29.356.091,00	29.624.252,00
Total de Custos de Capital & Locações	-2.960.488,00	-527.184,00	-574.755,00	-620.813,00	-634.776,00	-648.162,00	-658.442,00	-664.923,00	-671.474,00	-678.036,00	-683.975,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	12.986.836,00	19.112.961,00	21.737.118,00	24.294.812,00	25.360.582,00	26.403.625,00	27.306.277,00	28.095.856,00	28.386.722,00	28.678.055,00	28.940.277,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	12.986.836,00	19.112.961,00	21.737.118,00	24.294.812,00	25.360.582,00	26.403.625,00	27.306.277,00	28.095.856,00	28.386.722,00	28.678.055,00	28.940.277,00