

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

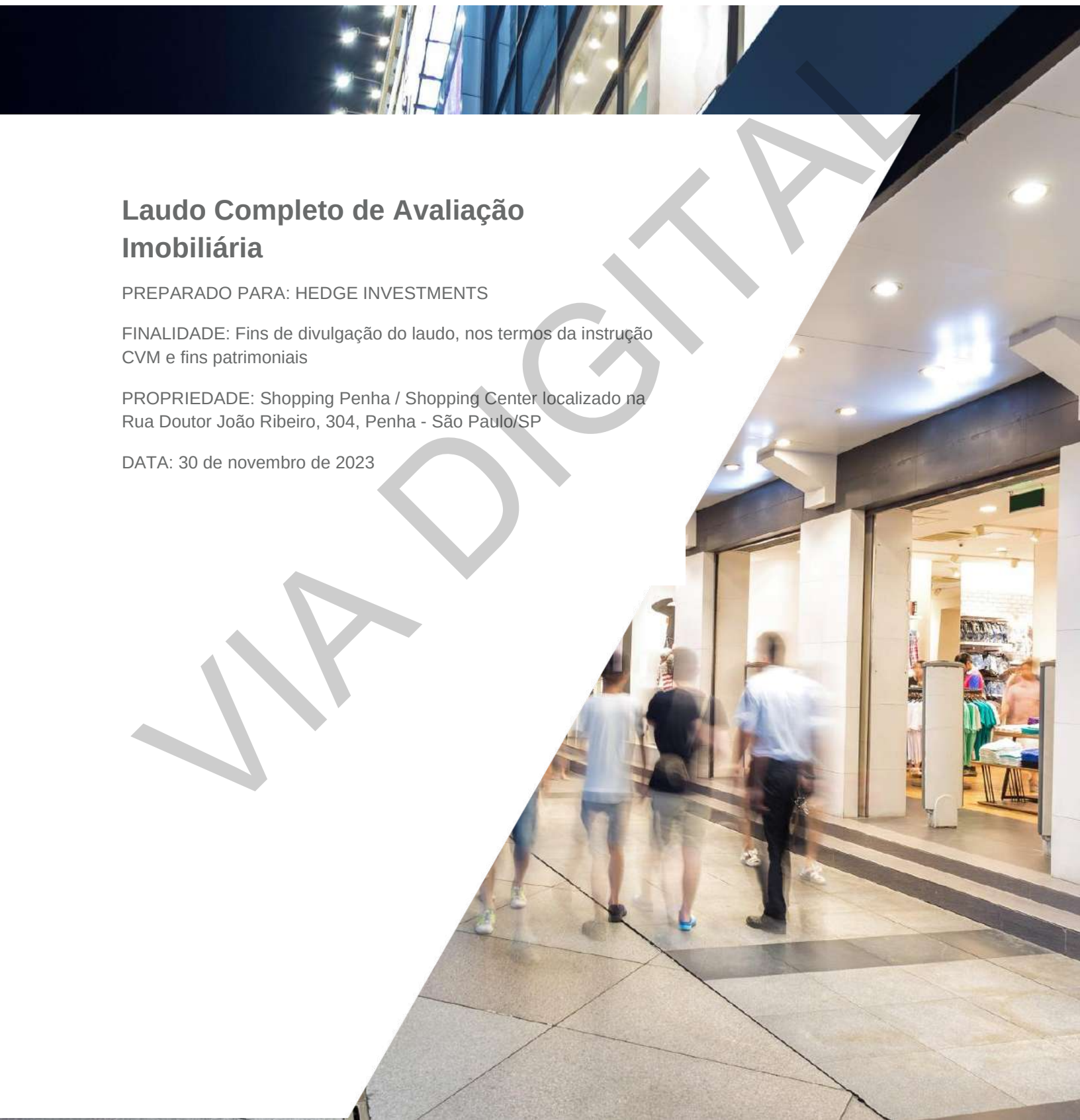
PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

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

PROPRIEDADE: Shopping Penha / Shopping Center localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo/SP

DATA: 30 de novembro de 2023

VIA DIGITAL



São Paulo, 30 de novembro de 2023.

Hedge Investments  
At.: Sr. Marcos Pimenta.  
Av. Brigadeiro Faria Lima 3600 - 11º andar - cj 112, Itaim Bibi.  
04538-132 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Penha, shopping center situado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo/SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, 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 107 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. 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 Shopping Penha, Shopping Center localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha, São Paulo/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 30 de novembro de 2023, em:

## CONCLUSÃO DE VALORES

**PROPRIEDADE: Shopping Penha Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP 03634-900**

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

### VALOR UNITÁRIO

R\$ 387.649.900,00 (Trezentos e Oitenta e Sete Milhões Seiscentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais)

R\$/m² 13.021,72

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor esta 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.

- "A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação"

### 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.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr. Marcos Pimenta  
Av. Brigadeiro Faria Lima 3600 - 11º Andar - Cj 112, Itaim  
Bibi.

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

---

Janaina Rocha  
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:               | Shopping Penha                                                                                                                                |
| Endereço:                          | Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP, 03634-900                                                                                         |
| Tipo de relatório:                 | Laudo Completo de Avaliação Imobiliária                                                                                                       |
| Data da avaliação:                 | 30 de novembro de 2023                                                                                                                        |
| Data da inspeção:                  | 25 de setembro de 2023                                                                                                                        |
| 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-22-88032-900498f                                                                                                                           |

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TERRENO</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Testada:                                                                                                                   | 347,60 m (conforme IPTU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Topografia da área útil:                                                                                                   | Muito Boa - sem declividade ou plano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Formato:                                                                                                                   | Regular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Área Total:                                                                                                                | 22.849,00 m² (conforme IPTU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Área do Complexo:                                                                                                          | 22.849,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</b>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Área Construída Total:                                                                                                     | 99.950,00 m² (conforme IPTU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Área Bruta Locável:                                                                                                        | 29.769,48 m² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Estacionamento                                                                                                             | 1437 vagas no total, segregadas em 1437 vagas de carros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Estado de Conservação:                                                                                                     | Regular - C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vida Útil:                                                                                                                 | 50 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Idade Aparente:                                                                                                            | 25 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vida Remanescente:                                                                                                         | 23 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Acessibilidade:                                                                                                            | A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único que conta com duas faixas de rolamento, possui delimitação clara das faixas, encontra-se em bom estado de conservação e experimenta um fluxo de tráfego intenso. A pavimentação é feita em asfalto e a rua conta com guias, sarjetas, calçadas bem mantidas e um sistema de drenagem eficiente para as águas pluviais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vizinhança:                                                                                                                | A região circunvizinha apresenta ocupação mista, com a presença de residências (uni e multifamiliares), estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, padrão construtivo médio-baixo e densidade de ocupação médio-alta.<br>A Rua Doutor João Ribeiro apresenta características predominantemente comerciais, com forte presença de comércio de rua. Podemos destacar, ainda, a proximidade do imóvel avaliando com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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. Estações de ônibus estão localizadas nas ruas ao redor do avaliando.<br>A região é servida também por transporte ferroviário, sendo a estação Penha, pertencente à Linha 03 - Vermelha, a mais próxima da propriedade em estudo (1,0 km de distância), conectando a região central à zona leste do município.<br>O Aeroporto de Congonhas, no Município de São Paulo, localiza-se a aproximadamente 23 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 32 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica), no Município de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 16,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 17 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). |
| Melhoramentos Públicos:                                                                                                    | Infraestrutura básica disponível                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## DOCUMENTAÇÃO

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registros: | IPTU Nº CONTRIBUINTE: 061.056.0256-1<br>Foi fornecido 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), orçamento para o próximo ano, relatório capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais. |
| Outros:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ZONEAMENTO

### Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP)

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uso:                           | Zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo |
| Taxa de Ocupação:              | 0,70%<br>Mínimo: 1                                                                                                                                                                                                                                               |
| Coefficiente de aproveitamento | Máximo: 2,0 vezes a área de terreno, mas o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE                          |

**ANÁLISE SWOT**
**PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES**

- O Shopping Penha está localizado na Rua Doutor João Ribeiro, o que oferece visibilidade e acesso a pedestres e veículos que transitam na região;
- A localização próxima a vias de tráfego importantes e a presença de transporte público nas proximidades facilitam o acesso ao shopping;
- Penha é um bairro em constante desenvolvimento e crescimento em São Paulo, o que pode torná-lo atrativo tanto para investidores interessados em estabelecer um empreendimento quanto para locação de espaços comerciais;
- O shopping pode oferecer uma variedade de espaços comerciais para diferentes tipos de negócios, desde lojas de varejo até restaurantes e serviços, aumentando a diversificação de inquilinos; e
- Devido ao crescimento populacional e comercial da Penha, existe uma demanda potencial por produtos e serviços que um shopping center pode oferecer, incluindo compras, entretenimento e alimentação.

**PONTOS FRACOS E AMEAÇAS**

- A estação de trem mais próxima fica a 20 minutos a pé do shopping; e
- A região é afastada do centro de São Paulo.

**CENÁRIO ADOOTADO**

|                                              |                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Período de Análise                           | 10 anos                                                                          |
| Crescimento Real de Receitas                 | 0,0% no 1º ano<br>1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. |
| Crescimento Real de Despesas                 | 0,0% no 1º ano<br>0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. |
| Total Receita Bruta Potencial                | R\$ 37.331.931,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                         |
| Receita Bruta Efetiva                        | R\$ 35.954.206,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                         |
| Total Despesas Operacionais                  | R\$ 4.930.377,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                          |
| Resultado Líquido                            | R\$ 31.023.829,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                         |
| Total de Custos de Capital & Locações        | R\$ 4.146.785,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                          |
| Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e | R\$ 26.877.044,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado                         |
| Taxa de Desconto                             | 10,00% ao ano                                                                    |
| Taxa de Capitalização                        | 9,00% ao ano                                                                     |
| Comissão de Venda do Ativo                   | 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano                           |

**CONCLUSÃO DE VALORES**

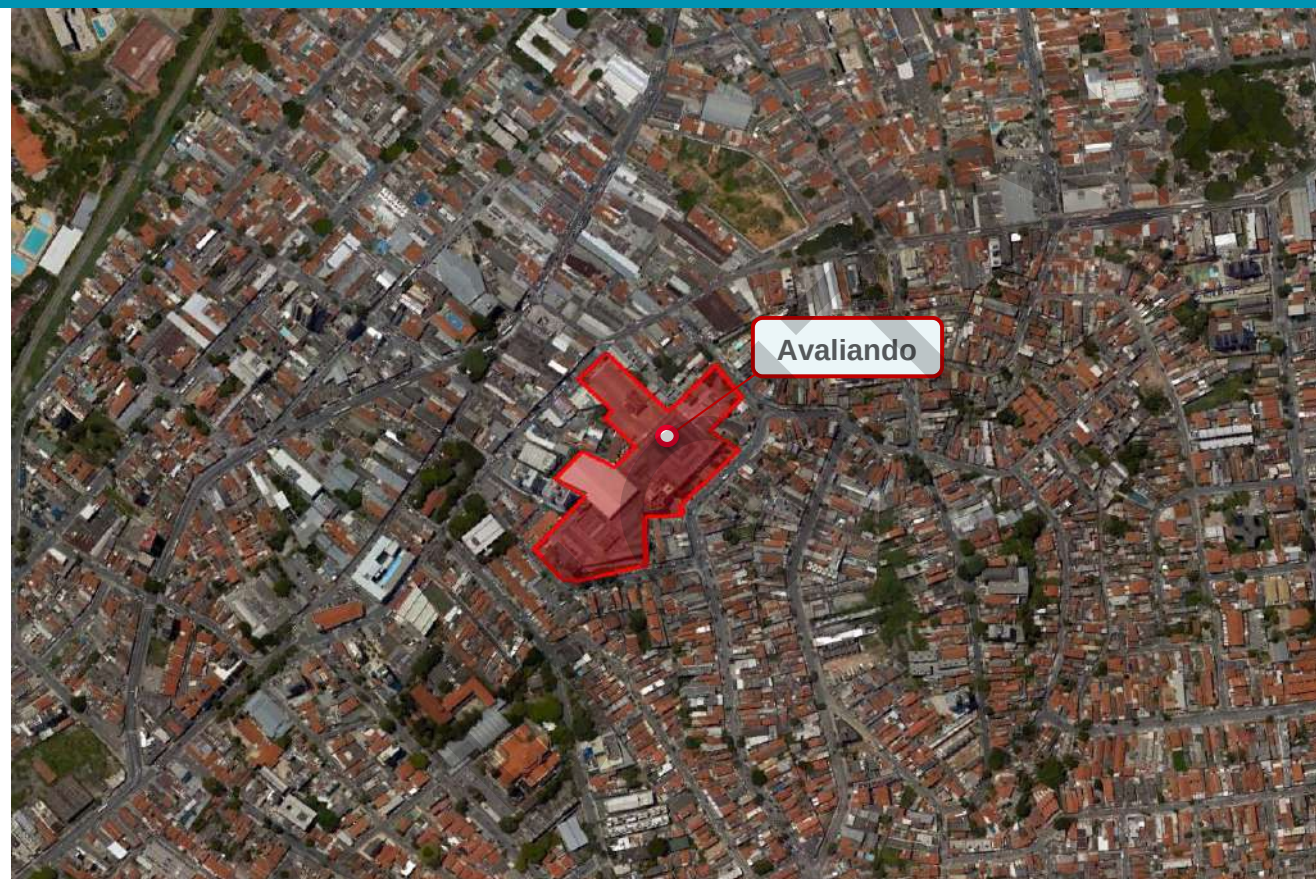
Valor de mercado para Venda

**R\$ 387.649.900,00 Trezentos e Oitenta e Sete Milhões Seiscentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais**

Valor Unitário: R\$ 13.021,72 / m²

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



## ASPECTOS DA FACHADA



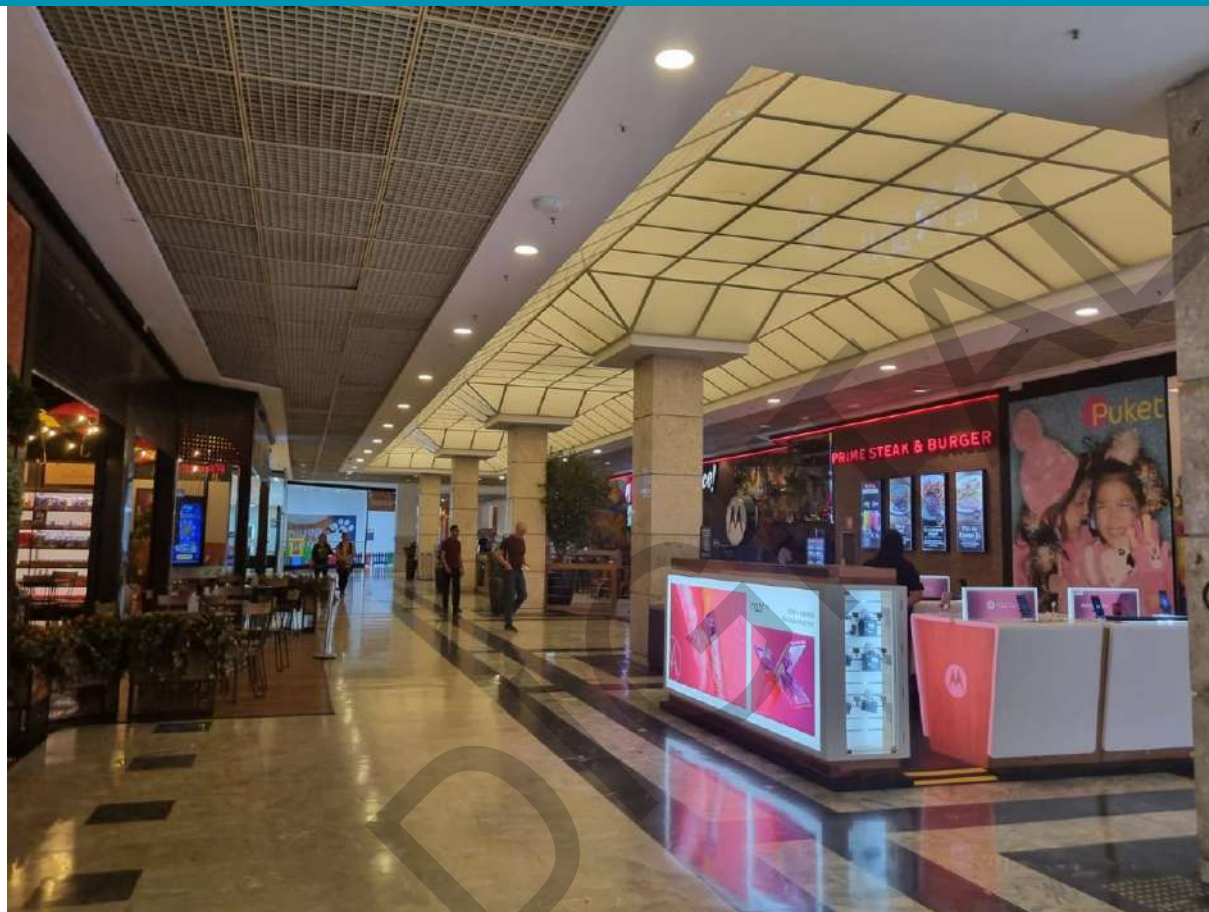
Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

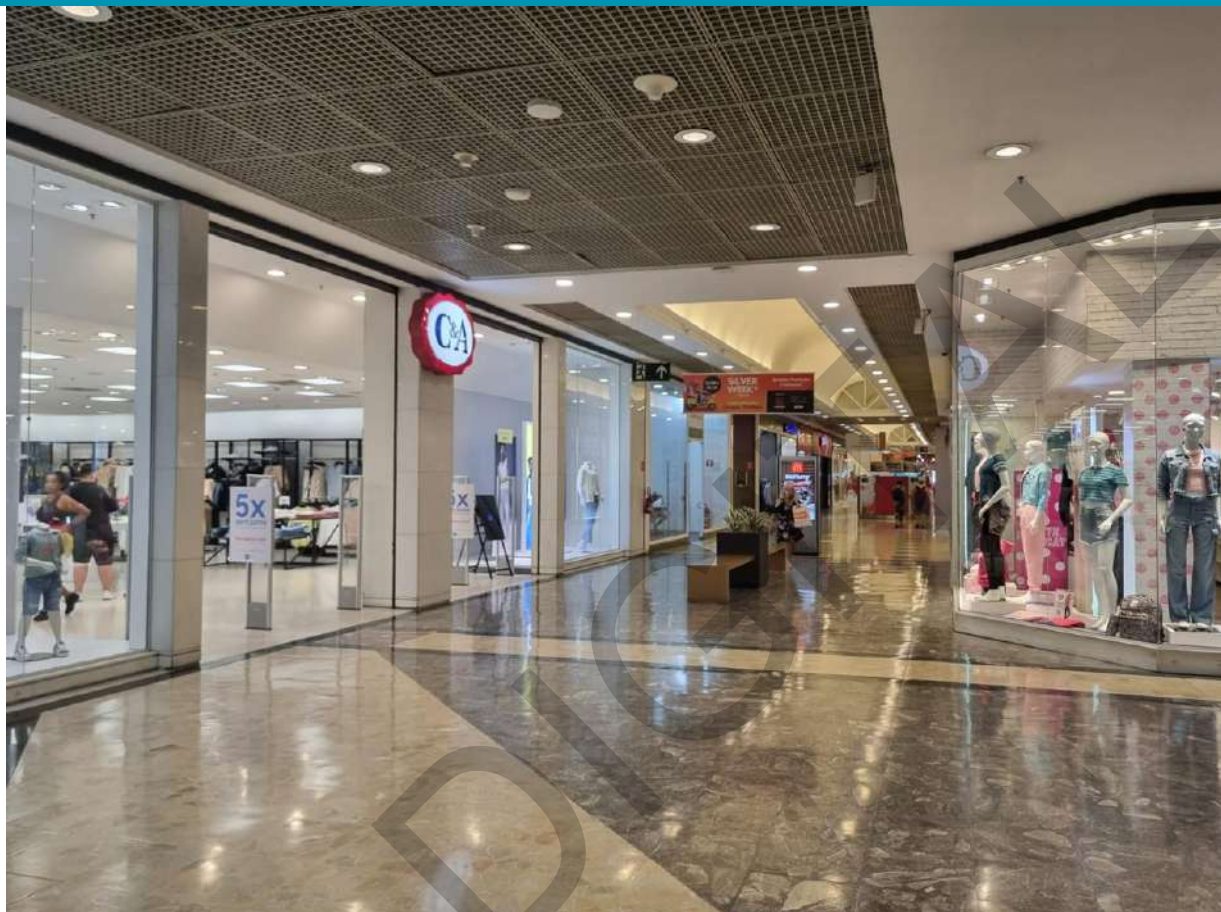
## ASPECTOS MALL



Fonte: Cushman & Wakefield



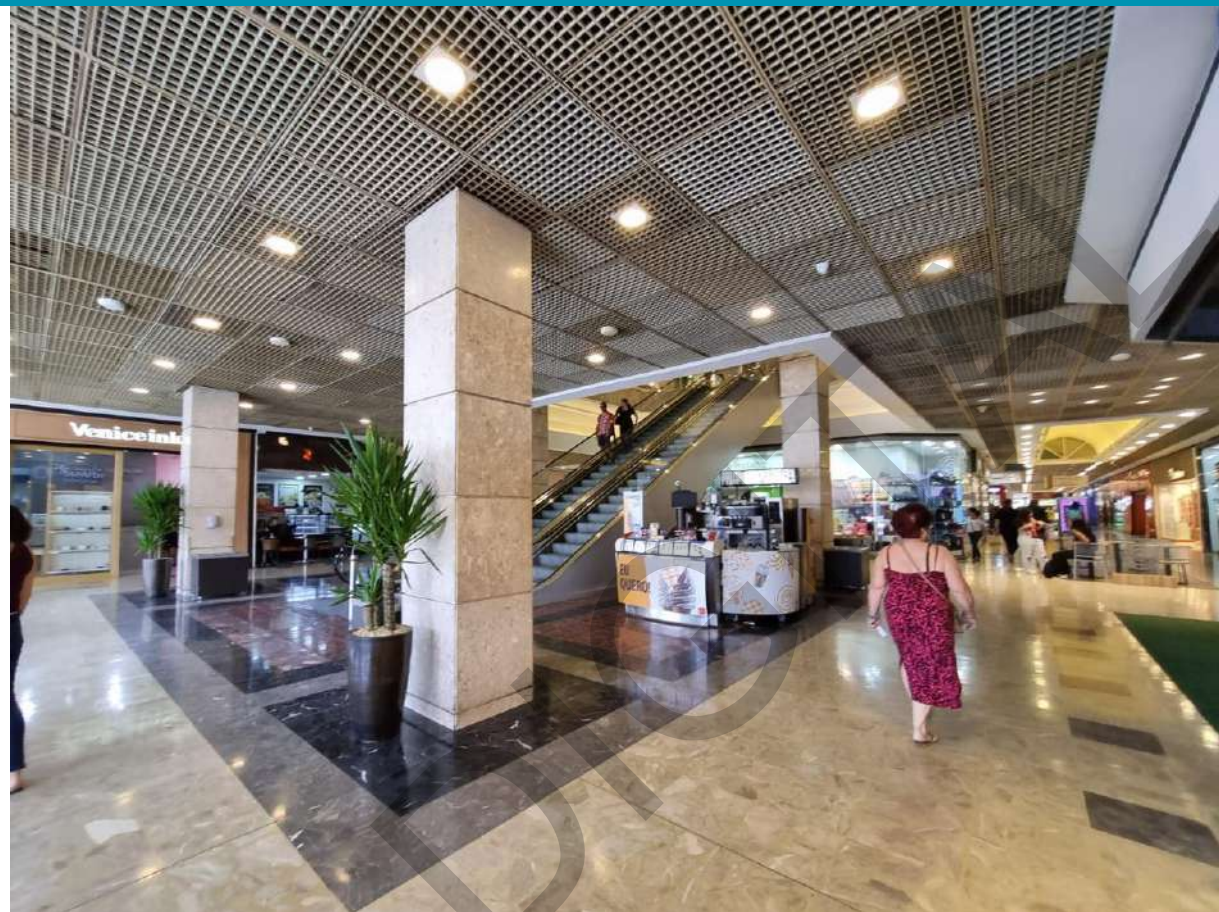
## ASPECTOS MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

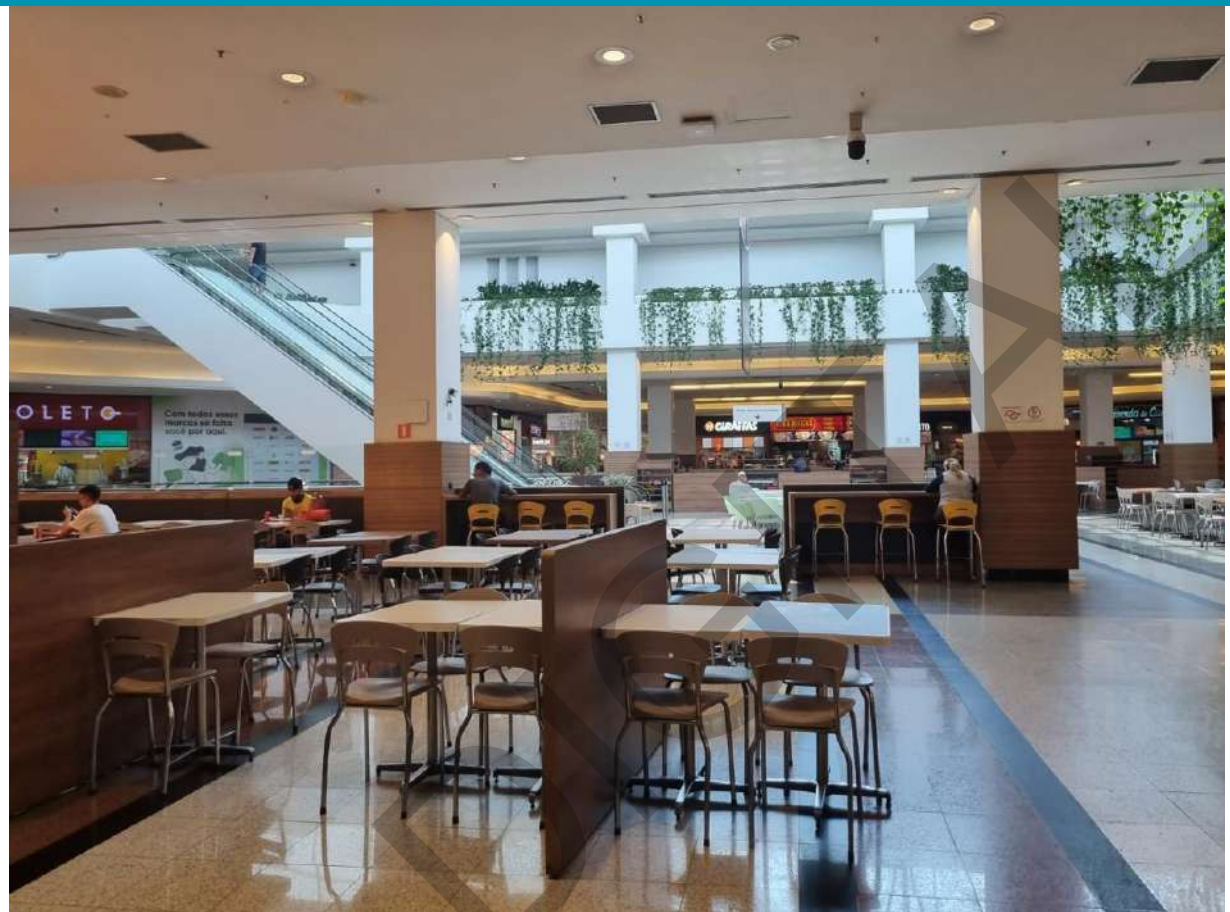


## ASPECTOS MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

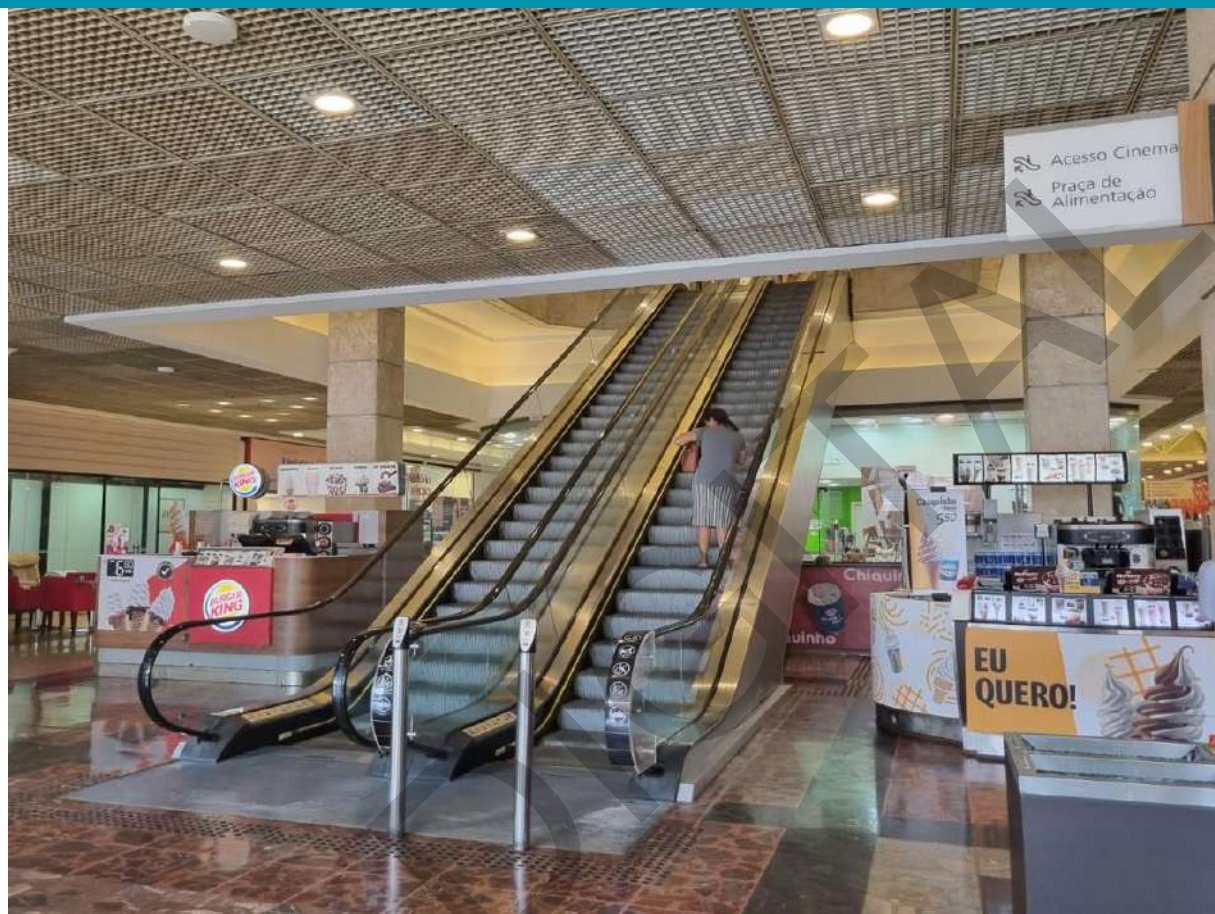
## ASPECTOS PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield



## ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS ROLANTES



Fonte: Cushman & Wakefield

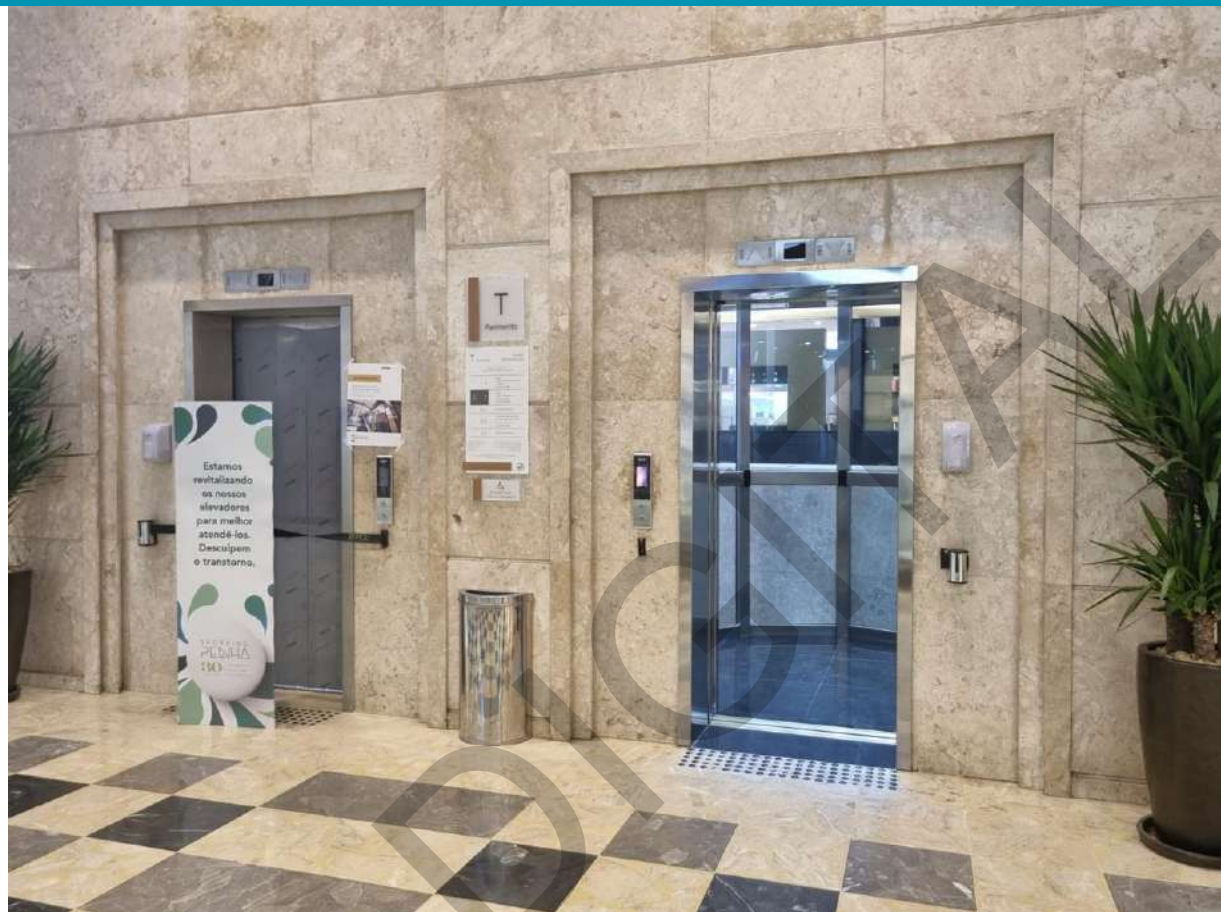
## ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS FIXAS



Fonte: Cushman & Wakefield

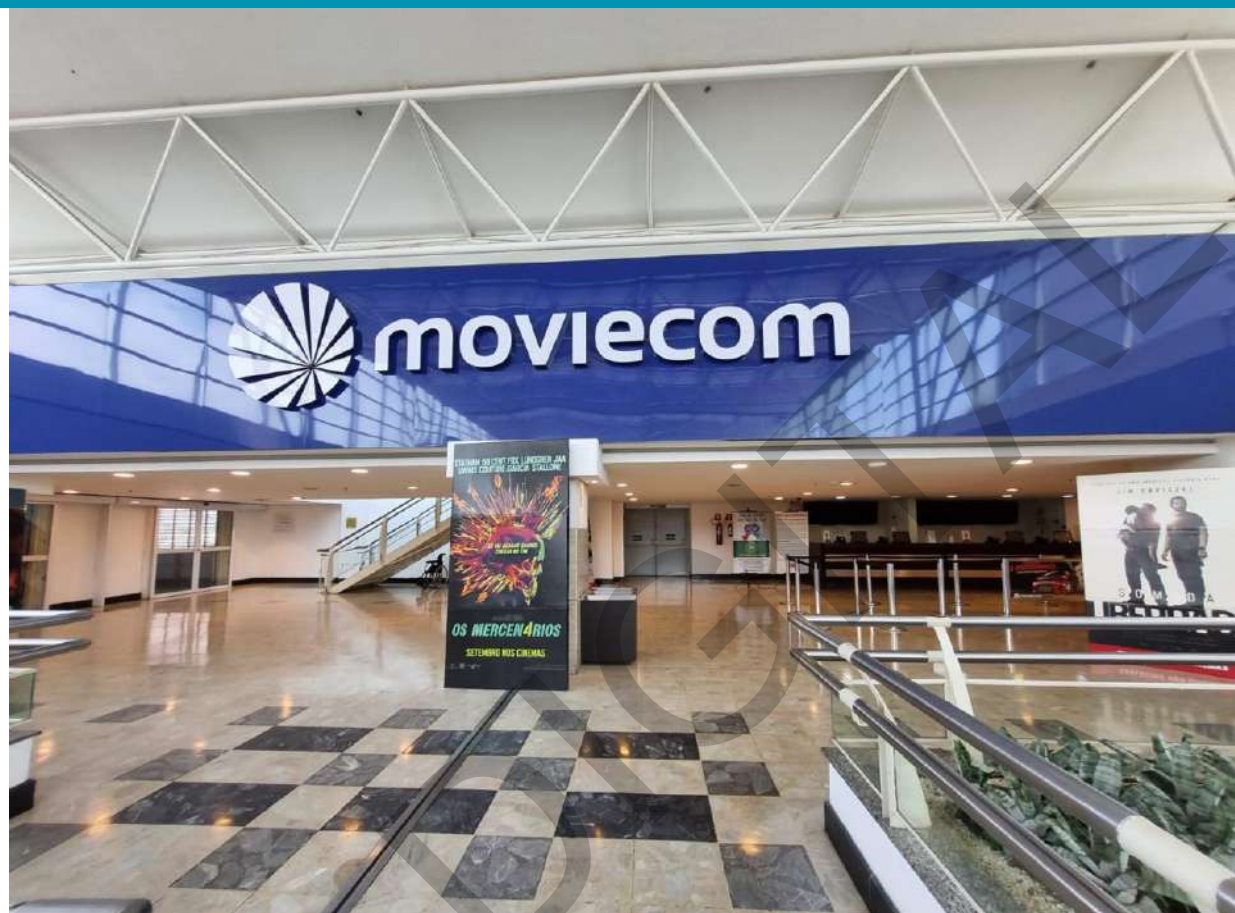


## ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL - ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DO CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

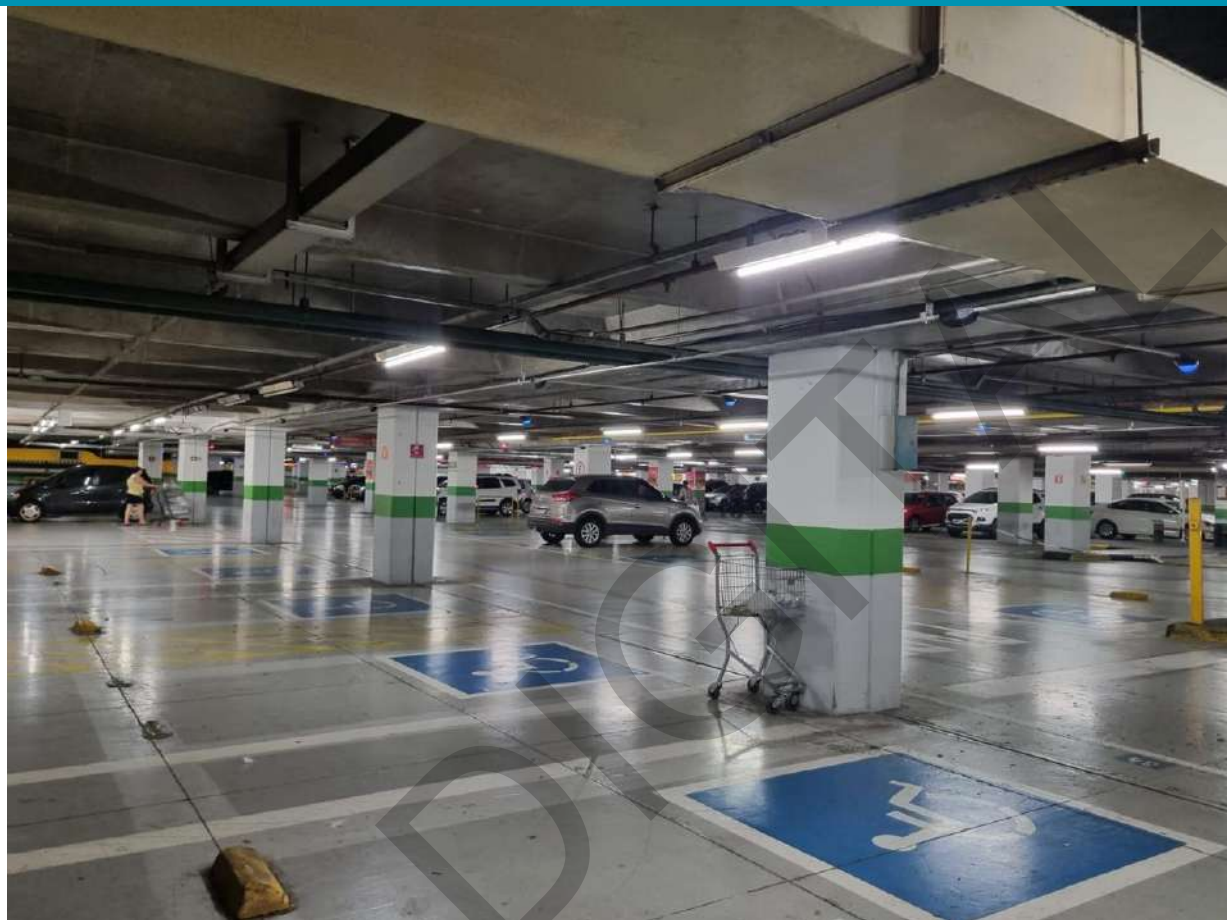
## ASPECTOS ACESSO AO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield



## ASPECTOS ESTACIONAMENTO COBERTO



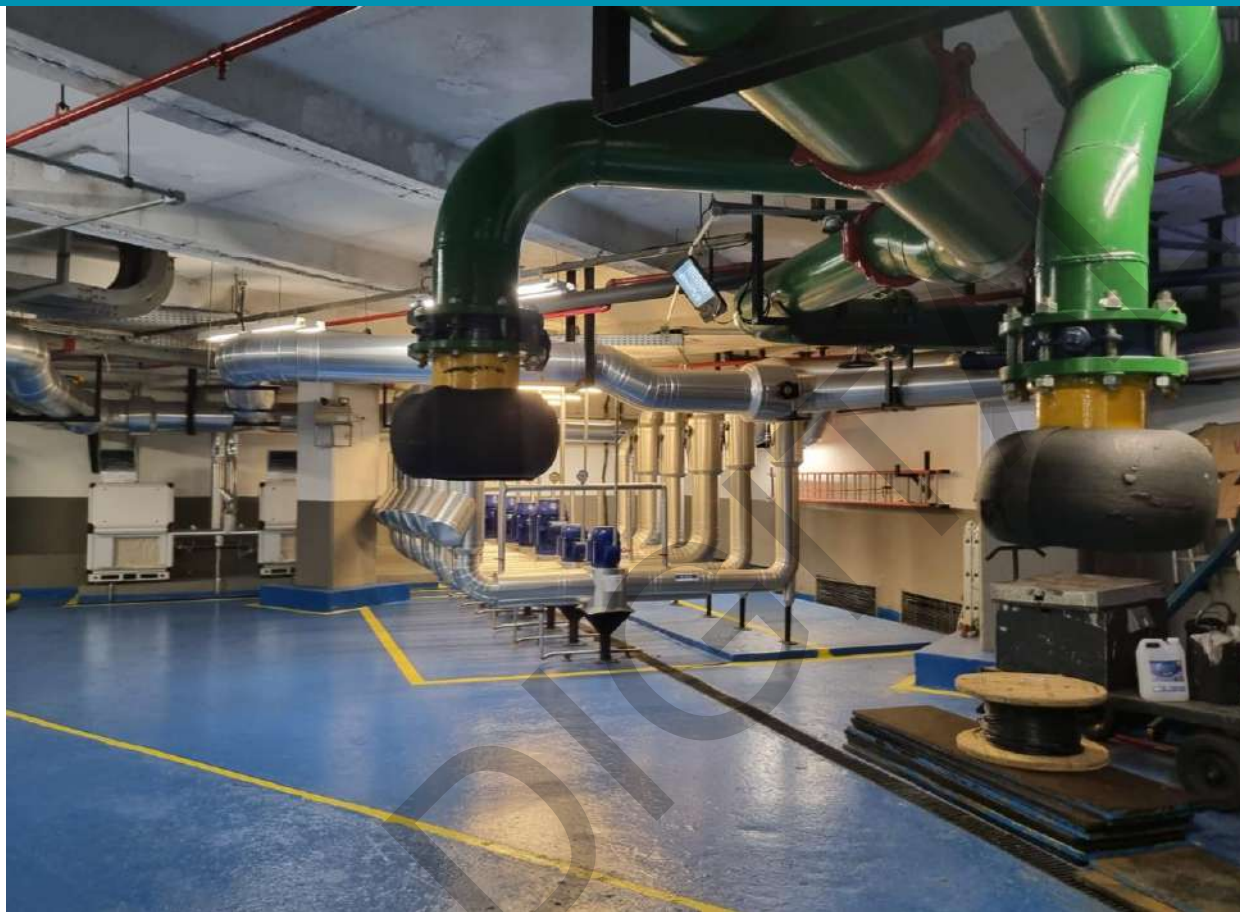
Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield



## ASPECTOS ÁREA TÉCNICA



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 .....             | 3    |
| ANÁLISE REGIONAL .....                                      | 4    |
| INTRODUÇÃO .....                                            | 5    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                     | 5    |
| OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO .....                            | 5    |
| CONCLUSÃO .....                                             | 5    |
| ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA .....                           | 6    |
| MERCADO .....                                               | 8    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                     | 8    |
| MERCADO DE SHOPPING CENTERS .....                           | 15   |
| MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS .....                       | 17   |
| REGIÃO SUDESTE .....                                        | 21   |
| CONCORRENTES DE MERCADO .....                               | 21   |
| NOVO ESTOQUE .....                                          | 22   |
| RISCOS .....                                                | 23   |
| ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....                                | 24   |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                                  | 24   |
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....              | 27   |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| QUADRO DE ÁREAS .....                                             | 29        |
| QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) .....                          | 29        |
| ESTACIONAMENTO .....                                              | 31        |
| ZONEAMENTO .....                                                  | 32        |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO .....                              | 34        |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>                                            | <b>35</b> |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....                                       | 35        |
| METODOLOGIA .....                                                 | 35        |
| CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ..... | 38        |
| SEGREGAÇÃO DO VALOR .....                                         | 49        |
| PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS .....                        | 53        |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....                                    | 54        |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                                  | 55        |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>                            | <b>58</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO .....</b>                             | <b>61</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>                                               | <b>A</b>  |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....                              | B         |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....                                | C         |
| ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....                          | D         |



## Introdução

### Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo - 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 aos fins 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: 30 de novembro de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 25 de setembro de 2023.

## 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.

- "A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação"

## 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.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

## Identificação da propriedade

### Localização

A propriedade em estudo denomina-se Shopping Penha e está situada na Rua Doutor João Ribeiro, 304 - Penha - São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,00 km Estação do Metrô Penha – Linha 03 – Vermelha;
- 2,00 km Margina Tietê;
- 2,00 km Avenida Radial Leste;
- 4,20 km Shopping Metrô Tatuapé;
- 4,20 km Shopping Boulevard Tatuapé; e
- 6,00 km Shopping Anália Franco

## Propriedade e histórico recente do imóvel

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

### Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 061.056.0256-1, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Condomínio Shopping Center Penha;
- Prefeitura: São Paulo;
- Ano Base do Documento: 2023
- Logradouro: Rua Dr João Ribeiro nº 304;
- Área de Terreno: 22.849,00 m²;
- Área Total Edificada: 99.950,00 m²;
- Valor Venal Total: R\$ 222.872.354,00; e
- Valor do IPTU: R\$ 4.103.172,45.

### Outros

IPTU Nº Contribuinte: 061.056.0256-1

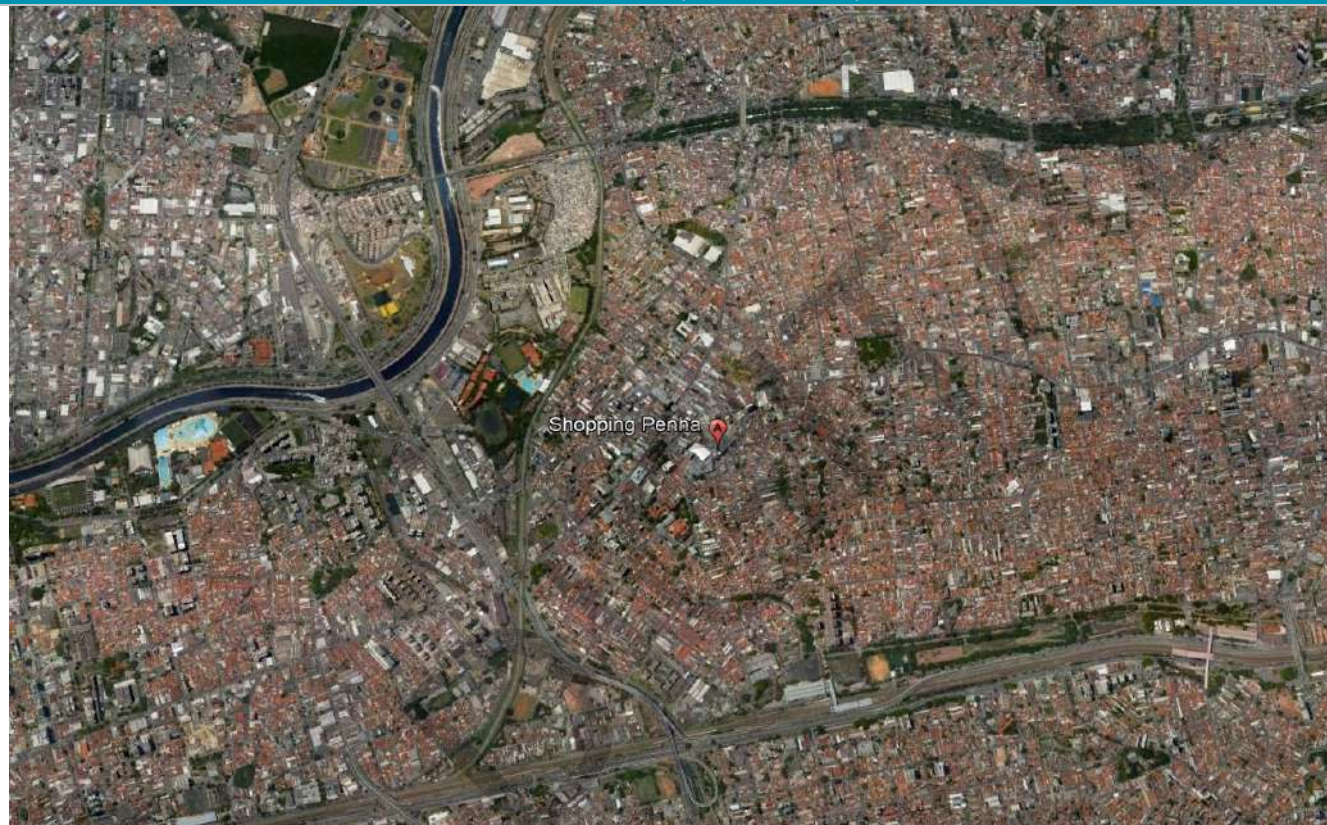
Foi fornecido planta do tenant mix do Shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (Rent Roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, historico de inadimplência, historico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais.

**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, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, região Sudeste.

## Cenário econômico

### Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: a população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 de 12.396.372 habitantes (IBGE);
- Forças: bom adensamento do entorno, percurso de linhas de trem e metrô na região e região metropolitana com economia pujante;
- Fraquezas: as fraquezas da região incluem mobilidade, distância do centro urbano e questões de infraestrutura pública;
- Economia: a economia de São Paulo está estática. O emprego na região é bem diversificado, sendo baseado no comércio, serviços e indústria;
- Renda: de acordo com dados de 2020 do IBGE, o salário médio em São Paulo é de 4,1 salários-mínimos, sendo que 5.636.889 pessoas representam a população ocupada.

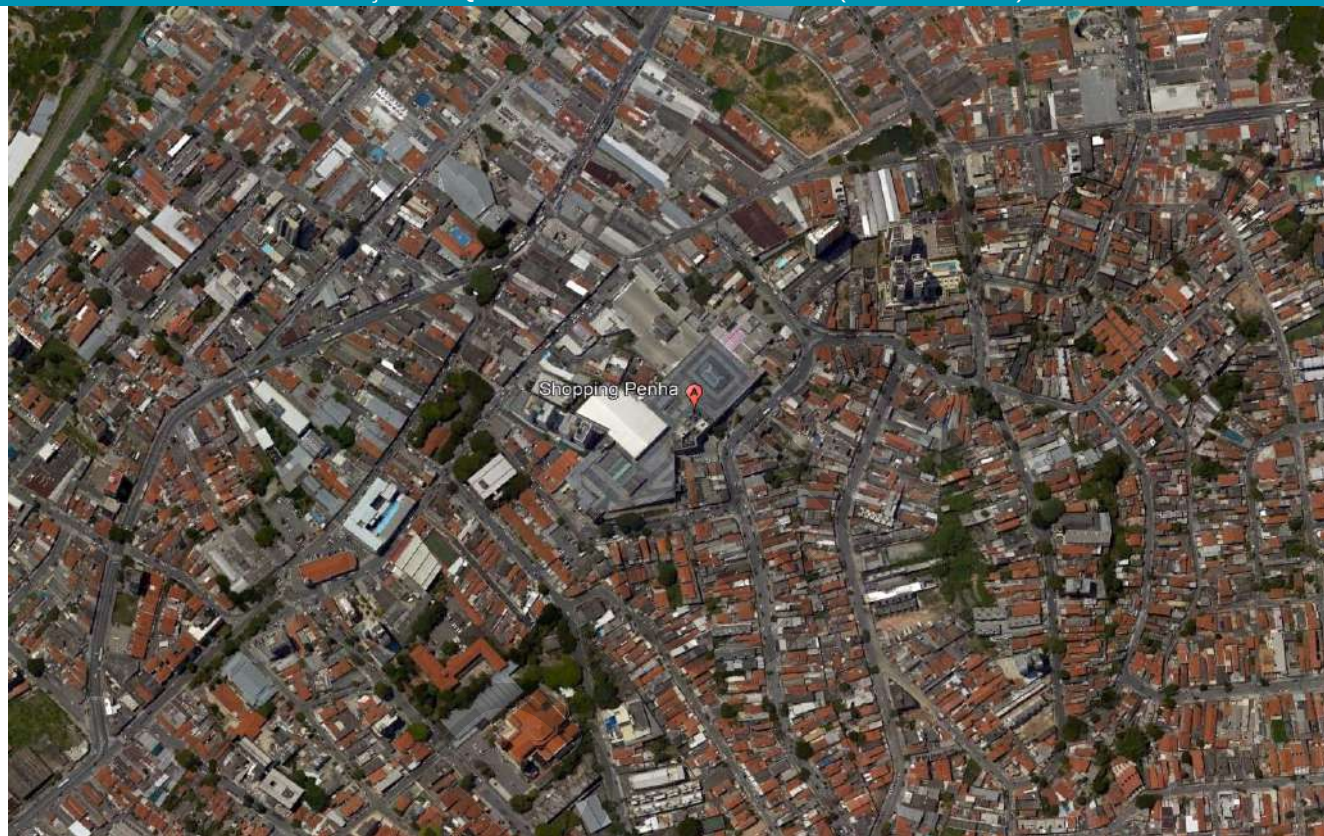
## Conclusão

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, preços estáveis ou com valorização abaixo ou paralela a inflação, podendo variar conforme demanda, localização, mobilidade, melhoria na infraestrutura urbana e fatores de iniciativa privada.



## 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 da Leste da cidade de São Paulo, a qual é cercada pelos bairros do Tatuapé, Vila Carrão e Vila Matilde.

### A circunvizinhança

A região circunvizinha apresenta ocupação mista, com a presença de residências (uni e multifamiliares), estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, padrão construtivo médio-baixo e densidade de ocupação médio-alta.

A Rua Doutor João Ribeiro apresenta características predominantemente comerciais, com forte presença de comércio de rua. Podemos destacar, ainda, a proximidade do imóvel avaliando com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.

## Usos próximos e adjacentes

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

## Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único com 02 faixas de rolamento possuindo delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.

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. Estações de ônibus estão localizadas nas ruas ao redor do avaliando. A região é servida também por transporte metroviário, sendo a estação Penha, pertencente à Linha 03 - Vermelha, a mais próxima da propriedade em estudo (1,0 km de distância), conectando a região central à zona leste do município.

O Aeroporto de Congonhas, no Município de São Paulo, localiza-se a aproximadamente 23 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 32 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

**Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica), no Município de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 16,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 17 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).**

## Conclusão

Conforme observado, a região possui expressivo potencial de aumentar seu adensamento, haja vista a possibilidade de estabelecer edificações verticais e multifamiliares em terrenos onde hoje a ocupação é horizontal e unifamiliar. A infraestrutura urbana e de serviços públicos é boa, portanto, deve contribuir com o desenvolvimento da região. A distância de estações de metrô e trem, podem influenciar na liquidez dos imóveis, uma vez que são uma das modalidades de transporte mais demandadas para se estabelecer moradia em determinado local.

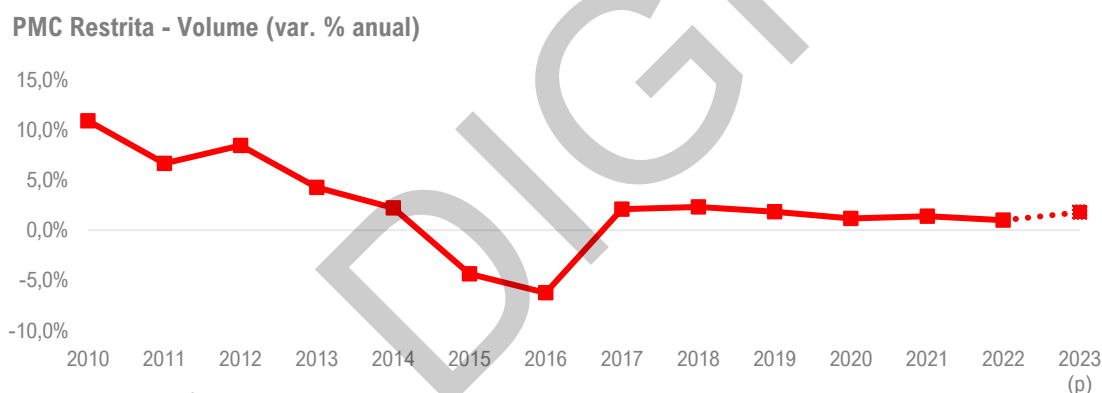


## Mercado

### Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2023 variou 0,6% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas negativas em cinco das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,1%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-1,1%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-0,1%). Performaram no campo positivo: Móveis e Eletrodomésticos (2,1%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,6%), e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,4%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 11,7%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (3,3%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,7% em 12 meses.

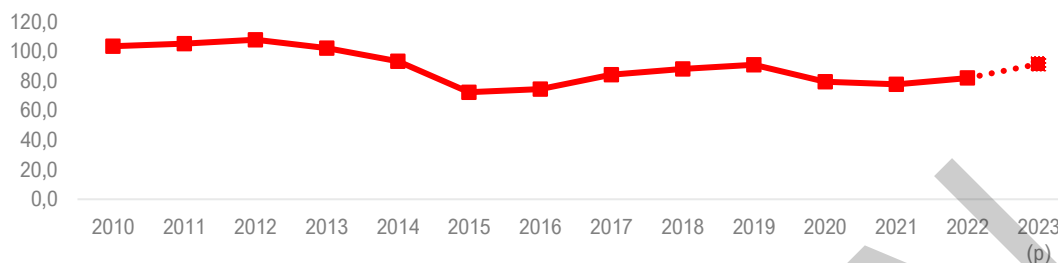


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 3,8 pontos. Em todas as faixas de renda a confiança piorou. Famílias com renda até R\$ 2.100 (91,2); entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (90,9), entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (93,0) e acima de R\$ 9.600,01 (96,9).

Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração de alguns setores. Além disso, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, as oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

### Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2023 foi de 7,7%, recuo de 0,4 p.p ao trimestre de abril a junho de 2023, em que a taxa foi de 8,0%.

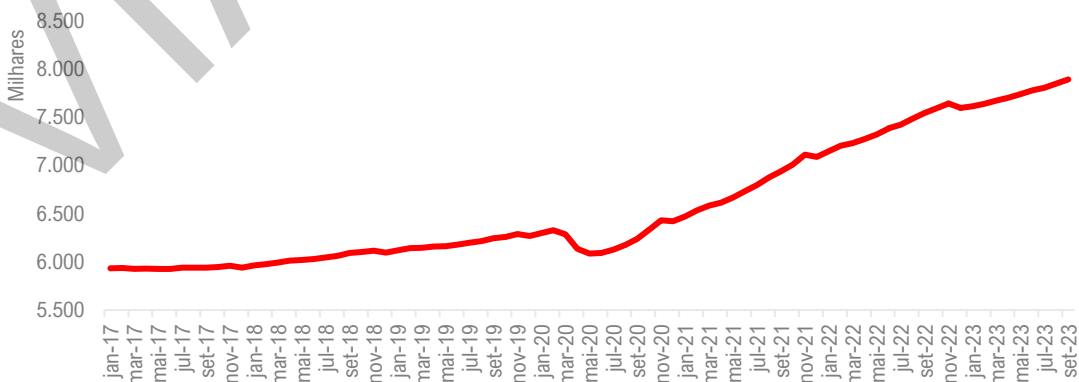
O resultado exibe recuo de 12,1% no número de desempregados - 8,3 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,8 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 420 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 39,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 211.764 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.

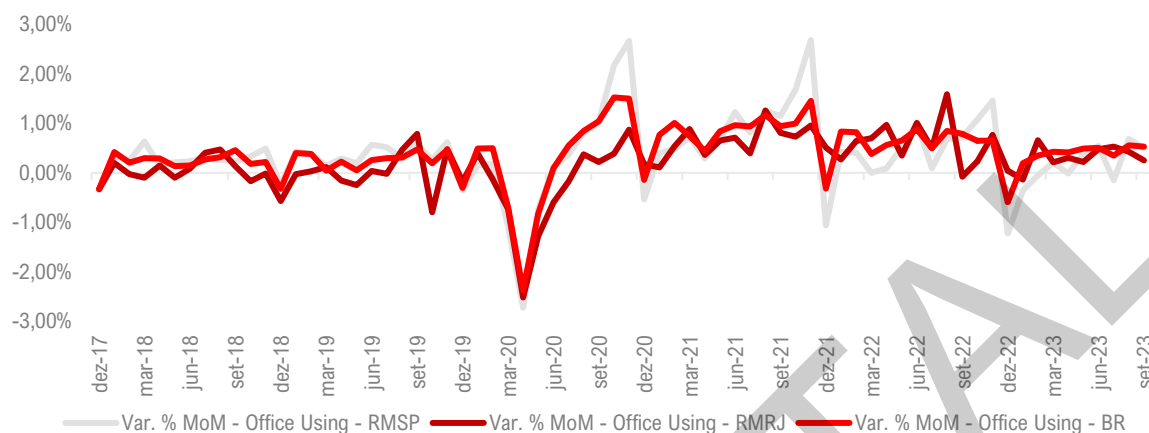
No mês de setembro, o *Office Using* do Brasil foi equivalente a 7,89 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,92 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 612 mil, variações anuais positivas de 3,07% e 4,05%, respectivamente.

### Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

### Variação % MoM - Office Using



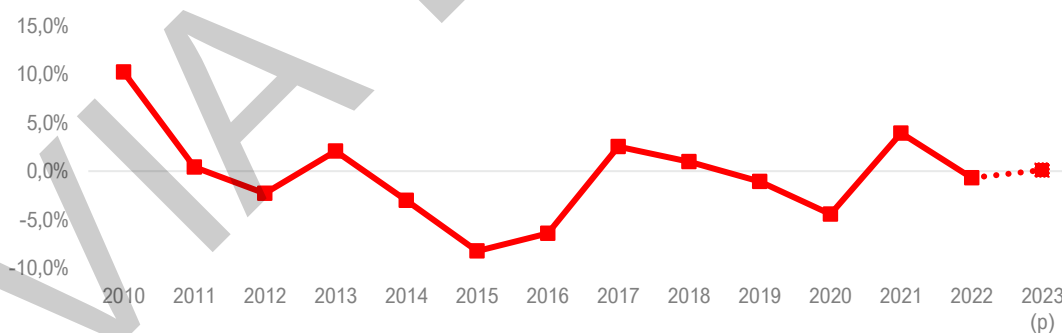
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: indústrias extrativas; produtos químicos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis, respectivamente, 5,6%, 1,5% e 0,5%. Em comparação com setembro de 2022 a indústria cresceu 0,6%.

Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,2 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

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

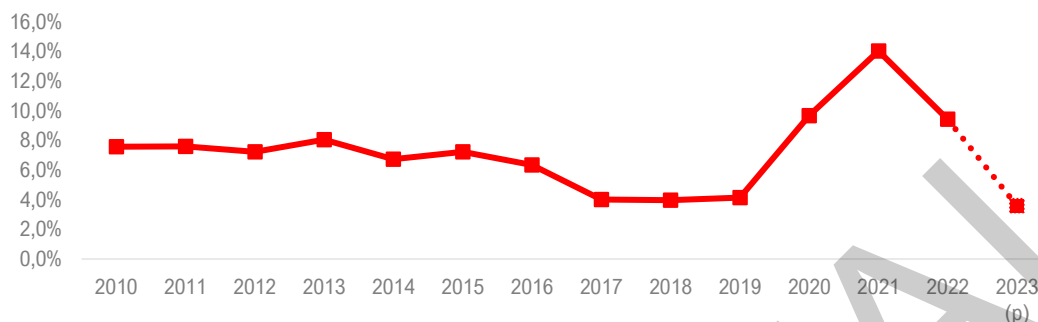


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,2% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,37% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avanço 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

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



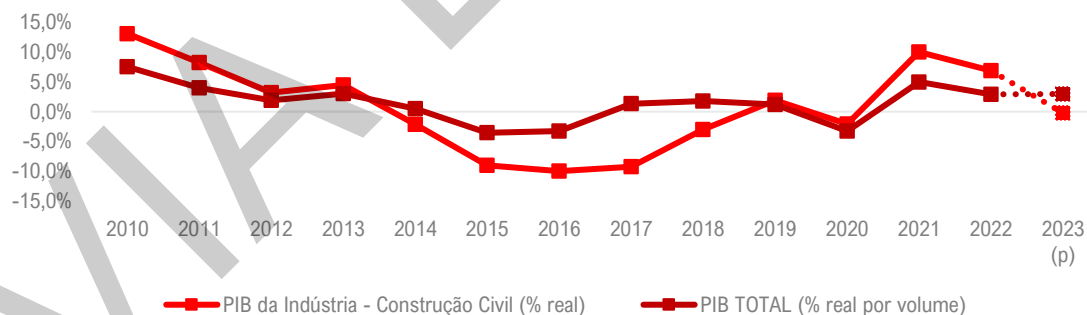
Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou -0,77% em agosto frente a julho (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,06% e em 12 meses de 2,82%.

No segundo trimestre de 2023 o PIB avançou 0,9%, totalizando R\$2,7 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Agropecuária fechou em queda de -0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,7% e o Consumo das famílias, 0,9%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 0,1%, 2,9% e 4,5%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,97% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera variação de 2,84% em 2023 e 1,50% em 2024.

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



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em dezembro o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 11,75% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, o comitê enfatizou a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA e a perspectiva de menor crescimento da atividade na China.



Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê sinalizou o cenário de desaceleração de indicadores recentes, mas reforçou a resiliência do mercado de trabalho.

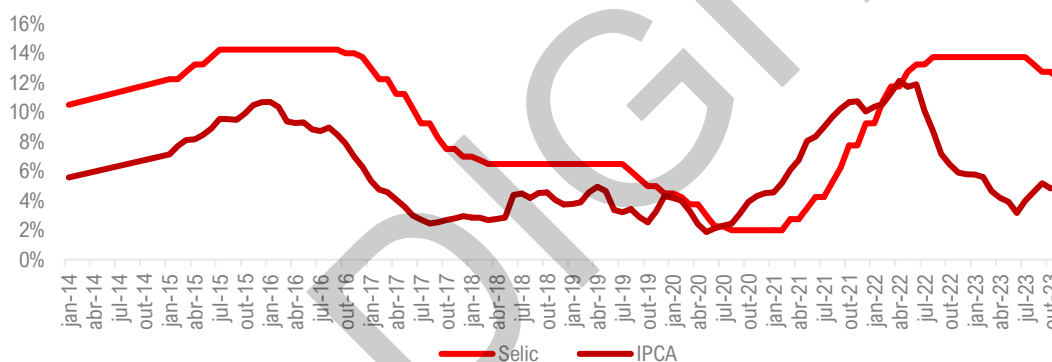
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,25% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em setembro e acumula alta de 5,19% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,40% e impacto de 0,29 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (2,80%), com contribuição individual de 0,14 p.p.

A LCA projeta inflação de 4,69% para o 2023 e 4,04% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 IPCA de 4,63% em 2023 e 3,91% em 2024.

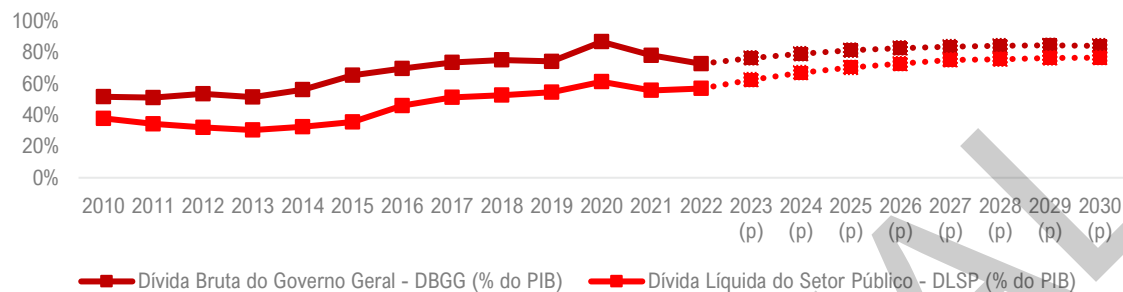
**Selic (%) x IPCA (%)**



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 18,1 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 101,9 bilhões ou 0,97% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 81,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 699,7 bilhões (6,65% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R\$ 99,8 bilhões e em 12 meses apresentou déficit nominal de R\$ 801,6 bilhões, 7,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 60% do PIB (R\$ 6,3 trilhões), avanço de 0.1 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) permaneceu estável em relação ao mês anterior, em R\$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

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



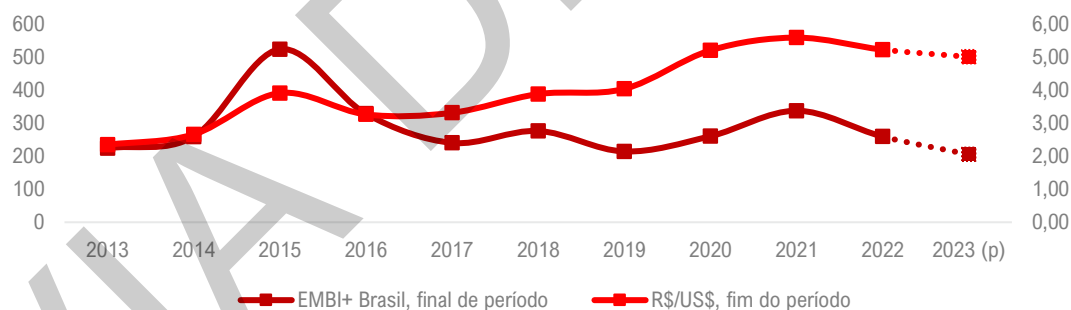
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 76,8% e 84,3% do PIB, respectivamente.

O câmbio, permaneceu abaixo do R\$/US\$ 5,00 ao longo de setembro, exceto nos últimos três dias do mês em que superou esse valor. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e aumento seguido de certa estabilidade das incertezas relacionadas as contas públicas no Brasil. Além disso, o desempenho recente da atividade econômica da China e os preços mais baixos das commodities na margem contribuíram para a depreciação do real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,00.

### Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou setembro em 201 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 205 pontos base.

| BRASIL                                                                            | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 (p) | 2024 (p) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| <b>Atividade Econômica</b>                                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| PIB TOTAL (var. % real em volume)                                                 | -3,55  | -3,28  | 1,32   | 1,78   | 1,22   | -3,88  | 4,60   | 2,90   | 2,97     | 1,61     |
| Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA) | 8,65   | 11,64  | 12,85  | 12,39  | 11,99  | 13,76  | 13,23  | 9,27   | 7,92     | 8,61     |
| PMC Restrita - Volume (var. % anual)                                              | -4,35  | -6,25  | 2,09   | 2,31   | 1,85   | 1,20   | 1,40   | 0,99   | 1,78     | 1,74     |
| Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)                        | -8,25  | -6,41  | 2,50   | 0,99   | -1,10  | -4,44  | 3,90   | -0,70  | 0,11     | 2,25     |
| <b>Preços</b>                                                                     |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| IPCA - IBGE (% a.a.)                                                              | 10,67  | 6,29   | 2,95   | 3,75   | 4,31   | 4,52   | 10,06  | 5,78   | 4,69     | 4,04     |
| IGP-M - FGV (% a.a.)                                                              | 10,54  | 7,17   | -0,52  | 7,54   | 7,30   | 23,14  | 17,78  | 5,45   | -3,50    | 3,40     |
| IPA-M (% a.a.)                                                                    | 11,19  | 7,63   | -2,54  | 9,42   | 9,09   | 31,64  | 20,59  | 5,27   | -6,12    | 2,98     |
| IPC-M (% a.a.)                                                                    | 10,23  | 6,26   | 3,13   | 4,12   | 3,79   | 4,82   | 9,32   | 4,30   | 3,77     | 4,04     |
| INCC-M (% a.a.)                                                                   | 7,22   | 6,34   | 4,03   | 3,97   | 4,13   | 8,68   | 14,03  | 9,41   | 3,58     | 4,50     |
| <b>Câmbio, Juros, Risco</b>                                                       |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| Selic, final de período (% a.a.)                                                  | 14,25  | 13,75  | 7,00   | 6,50   | 4,50   | 2,00   | 9,25   | 13,75  | 11,75    | 9,25     |
| R\$/US\$, final de período                                                        | 3,90   | 3,26   | 3,31   | 3,87   | 4,03   | 5,20   | 5,65   | 5,22   | 5,00     | 4,96     |
| EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)                                      | 523,00 | 328,00 | 240,00 | 276,00 | 214,00 | 260,00 | 365,00 | 258,00 | 205,00   | 198,00   |

Data base: 01/11/2023

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:

- 13 de novembro de 2023 .– A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 35,00% e 57% do Shopping Estação e do Boulevard Shopping. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 289.000.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 8,5%.
- 3 de novembro de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 43% das ações da Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário LTDA., localizado em Bauru, por R\$ 100.614.323,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 9%.
- 31 de outubro de 2023 .– A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento parcial de suas participações no Shopping Estação e no Plaza Sul Shopping, de 37,5% e 5,0%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$197,4 milhões, correspondente ao cap rate de 8,3%.
- 23 de outubro de 2023 .– A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.
- 23 de outubro de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 4,1% do Ribeirão Shopping, elevando, portanto, a participação da Companhia na propriedade para 86,5%. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 76.000.00,00.
- 9 de outubro de 2023 .– A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.
- 3 de outubro de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 60% do Shopping Jardim Sul, localizado em Santo Amaro, por R\$ 343.831.462,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 8,25%.
- 3 de outubro de 2023 .– A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para desinvestimento da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul e de 43% de sua participação no Boulevard Shopping Bauru. O valor total das duas operações consolidadas é de R\$444,4 milhões, que corresponde ao cap de 7,59% considerando a eficiência fiscal.
- 22 de setembro de 2023 .– A XP Malls assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos"). Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000. . A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição.



- 31 de agosto de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., apresentou proposta vinculante de aquisição de uma participação 60% do Shopping Capim Dourado, localizado na cidade de Palmas, Tocantins. O valor total da transação foi de R\$181.273.301,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,25%.
- 28 de agosto de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a venda de 20,62% do o I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo - RS, por R\$ 50.000.000,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 7,2%.
- 10 de agosto de 2023 .– A Vince celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a aquisição dos 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF; 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN; e 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE. O valor total da Transação é de aproximadamente R\$ 283,8 milhões. Considerando as projeções dos shoppings a serem adquiridos, o cap rate estimado da transação é de 8,9% para os próximos 12 meses.
- 3 de julho de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a aquisição de uma participação 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo. O valor total da transação foi de R\$ 217.763.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,3%.
- 5 de julho de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (MULT 3) comunicou ter exercido o seu direito de preferência na aquisição da participação de 4,1% na ABL do Ribeirão Shopping, aumentando a participação da Companhia no shopping para 86,5%. Essa participação representa 5,2% do NOI do shopping (últimos doze meses até março de 2023). O preço de aquisição da participação é de R\$ 76,0 milhões. A conclusão da aquisição mencionada acima está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, usuais em negócios desta natureza.
- 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.
- 26 de junho de 2023 .– A BTG Pactual celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, a participação correspondente a 25% do “Shopping Boulevard Vila Velha”, localizado na cidade de Vila Velha – ES. O valor total da transação é de R\$ 39.900.000,00 com cap rate estimado da transação de 5,86%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 13 de junho de 2023 .– A Vinci celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a venda parcial de suas participações nos shoppings no Villa Romana Shopping (10,0%), localizado em Florianópolis/SC; Shopping Iguatemi Bosque (9,0%), localizado em Fortaleza/CE; e Ribeirão Shopping (5,0%), localizado em Ribeirão Preto/ SP. O valor total da transação é de R\$ 297,5 milhões. O cap rate estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 17 de fevereiro de 2023 .– A XP Malls efetuou o pagamento de R\$ 55.031.885,04 para a aquisição adicional indireta de 3,05% do Shopping da Bahia, localizado em Salvador/BA. A estrutura do 2º Fechamento possui cap rate garantido de 7,80%.
- 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.
- 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 .– A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.

- 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 m<sup>2</sup>. 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.
- 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 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.
- 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.

## 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 novembro de 2023.

| SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM |                                                                                              |                   |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                        | NOME DO FUNDO                                                                                | VALOR DO PL (R\$) |
| 1                                      | HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                      | 2.210.227.247,58  |
| 2                                      | XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII                                               | 2.098.002.886,54  |
| 3                                      | VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                               | 2.235.048.024,46  |
| 4                                      | HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                                  | 1.500.072.740,58  |
| 5                                      | FII ANCAR IC                                                                                 | 1.698.863.337,72  |
| 6                                      | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING                                       | 432.443.873,07    |
| 7                                      | FII ELDORADO                                                                                 | 1.132.583.773,03  |
| 8                                      | FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER                                                         | 766.655.882,56    |
| 9                                      | GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                 | 1.062.190.981,28  |
| 10                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS               | 337.231.586,24    |
| 11                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS                                      | 523.533.124,60    |
| 12                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII                                  | 536.352.498,00    |
| 13                                     | TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                      | 1.248.373.911,98  |
| 14                                     | TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                   | 329.507.265,03    |
| 15                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS                                | 545.005.856,40    |
| 16                                     | MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                              | 366.181.338,43    |
| 17                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO                                           | 734.470.232,18    |
| 18                                     | STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                                | 264.632.033,44    |
| 19                                     | HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                            | 259.723.213,63    |
| 20                                     | LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                    | 300.034.047,66    |
| 21                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING JARDIM SUL                                  | 224.154.220,92    |
| 22                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING                                        | 210.488.983,04    |
| 23                                     | HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                          | 143.322.471,71    |
| 24                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA                                   | 172.986.076,47    |
| 25                                     | FII MAX RETAIL                                                                               | 138.982.978,07    |
| 26                                     | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII | 2.295.386.926,86  |
| 27                                     | HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                     | 119.321.385,38    |
| 28                                     | GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                             | 216.798.128,80    |
| 29                                     | MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                      | 71.675.570,55     |

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (\*) VALORES DA CVM – DATA BASE 16/11/2023

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 551 centros de compras, empregando mais de 1.057 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,023 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2015 com faturamento de R\$151,5 bilhões de reais, representando um crescimento de 6,5% com relação a 2014, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

## Números do Setor

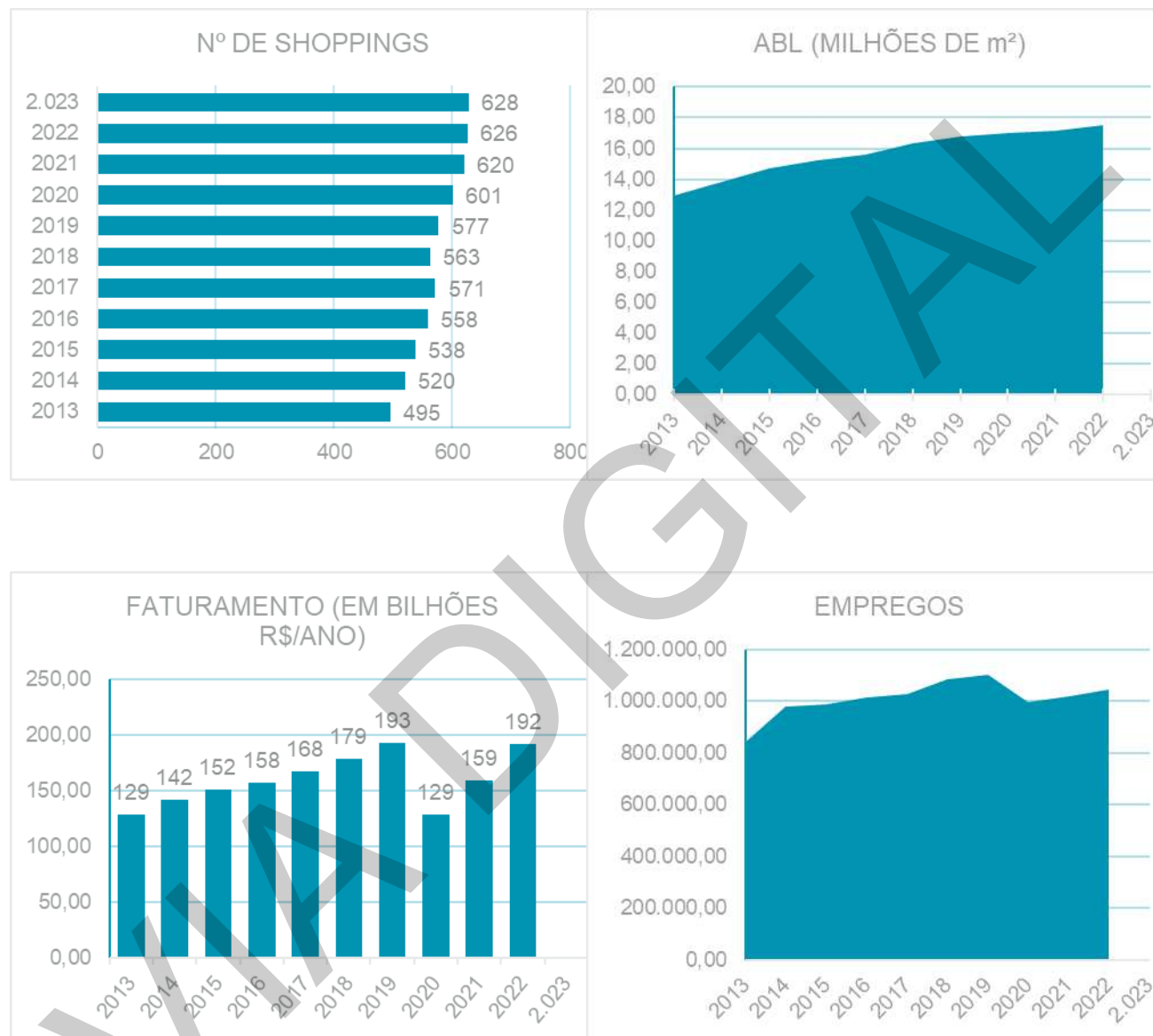
De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base outubro de 2016):

| STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS                                                                                                                                                                                            |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ITEM                                                                                                                                                                                                                                            | ESTATÍSTICA |
| Número Total de Shoppings                                                                                                                                                                                                                       | 628         |
| A Inaugurar em 2023 (*)                                                                                                                                                                                                                         | 15          |
| Número Previsto para até o fim de 2023                                                                                                                                                                                                          | 643         |
| Área Bruta Locável (Em milhões de m²)                                                                                                                                                                                                           | 17,5        |
| Vagas para Carros                                                                                                                                                                                                                               | 1.037.369   |
| Total de Lojas                                                                                                                                                                                                                                  | 115.817     |
| 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                                                                                                                                                                                                                                 | 3.051       |
| Empregos Gerados                                                                                                                                                                                                                                | 1.043.835   |
| Faturamento em 2022 (Em R\$ bilhões)(²)                                                                                                                                                                                                         | 191,8       |
| 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 5.000m². 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 2000 e 2015.



## Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 40% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 322 Shoppings Centers, com 9.426.786,00 m² de ABL.

## Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Shopping Metro Boulevard tatuapé está localizando na Rua Gonaves Cespo, 78 (cerca de 6,00 km do avaliando), em um terreno de 14.439,00 m² possuindo 14.439,00 m² de área bruta locável e 822 vagas de estacionamento"
- O Shopping Shopping Metro Tatuapé está localizando na Rua domingos Agostin, 91 (cerca de 6,60 km do avaliando), em um terreno de 32.128,00 m² possuindo 32.128,00 m² de área bruta locável e 2040 vagas de estacionamento"
- O Shopping Shopping Anália Franco está localizando na Av. Regente Feijó, 1.739 (cerca de 6,60 km do avaliando), em um terreno de 90.151,94 m² possuindo 90.151,94 m² de área bruta locável e 4106 vagas de estacionamento"

## Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2023 foram inaugurados 9 shopping centers e existem atualmente 10 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

| SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2023      |                |                  |                   |             |
|------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------|
| SHOPPING                           | CIDADE         | UF               | ABL (M²)          | INAUGURAÇÃO |
| Shopping Cidade das Artes          | São Paulo      | Embu das Artes   | 7.880,00          | abril-22    |
| PB Shopping                        | Paraná         | Pato Branco      | 21.000,00         | abril-22    |
| Shopping da Vila                   | Alagoas        | Delmiro Gouveia  | 11.150,00         | março-22    |
| Shopping Pátio Petrópolis          | Rio de Janeiro | Petrópolis       | 15.195,00         | novembro-22 |
| Taquara Plaza Shopping             | Rio de Janeiro | Rio de Janeiro   | 20.100,00         | novembro-22 |
| Boulevard Center Muriaé            | Minas Gerais   | Muriaé           | 8.000,00          | novembro-22 |
| Pirâmide Shopping Tambaú           | Paraíba        | João Pessoa      | 15.000,00         | novembro-22 |
| Glicério Boulevard (Strip Mall)    | São Paulo      | Suzano           | 2.500,00          | dezembro-22 |
| City Center Outlet Premium         | Paraná         | Campo Largo      | 32.800,00         | dezembro-22 |
| <b>TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS</b> | <b>9</b>       | <b>TOTAL ABL</b> | <b>133.625,00</b> |             |

| SHOPPINGS Á INAUGURAR         |                  |                        |                   |                     |
|-------------------------------|------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Shopping                      | Cidade           | UF                     | ABL (m²)          | Inauguração         |
| Recanto Shopping              | Distrito Federal | Brasília               | 19.000,00         | 2º semestre de 2023 |
| Parahyba Mall                 | Paraíba          | João Pessoa            | 5.000,00          | 2º semestre de 2023 |
| Central Park Plaza Shopping   | São Paulo        | Vargem Grande Paulista | 22.466,00         | 2º semestre de 2023 |
| Centro Sul Shopping Center    | Sergipe          | Lagarto                | 22.110,00         | 2º semestre de 2023 |
| Shopping Plaza Rio das Ostras | Rio de Janeiro   | Rio das Ostras         | 18.500,00         | 2º semestre de 2023 |
| Espaço 356                    | Minas Gerais     | Belo Horizonte         | 14.000,00         | 2º semestre de 2023 |
| Olímpia Garden Outlet         | São Paulo        | Olímpia                | 17.000,00         | 2º semestre de 2023 |
| Santa Maria Outlet            | São Paulo        | Cravinhos              | 20.000,00         | 2º semestre de 2023 |
| Outlet Premium Imigrantes     | São Paulo        | São Bernardo do Campo  | 17.800,00         | 2º semestre de 2023 |
| Shopping Lago Center          | Tocantins        | Araguaína              | 28.000,00         | abril-24            |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>10</b>        |                        | <b>183.876,00</b> |                     |

## 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 São Paulo, inaugurado em 1996.

O empreendimento possui área total construída de 99.950,00 m<sup>2</sup>. O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como C&A, Kalunga, Lojas Americanas, Lojas Renner, Marisa e Sonda. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 29.769,48 m<sup>2</sup> 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: 22.849,00 m<sup>2</sup>;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - da Estação do Metrô Penha – Linha 03 – Vermelha;
  - da Marginal Tietê;
  - da Avenida Radial Leste;
  - do Shopping Metrô Tatuapé;
- Acesso: A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único que conta com duas faixas de rolamento, possui delimitação clara das faixas, encontra-se em bom estado de conservação e experimenta um fluxo de tráfego intenso. A pavimentação é feita em asfalto e a rua conta com guias, sarjetas, calçadas bem mantidas e um sistema de drenagem eficiente para as 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;

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da IPTU, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



| Itens                  | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Composição             | PAVIMENTO TÉRREO lojas<br>PISO SUPERIOR 1 lojas e praça de alimentação.<br>PISO SUPERIOR 2 adm.<br>SUBSOLO 1 lojas e estacionamento.<br>SUBSOLO 2 estacionamento.<br>SUBSOLO 3 estacionamento.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Estrutura              | concreto armado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Andares                | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fachada                | pele de vidro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Esquadrias             | alumínio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vidros                 | temperado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Circulação Vertical    | 04 Elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 20 pessoas ou 1.400 kg, atendendo todos os pavimentos;<br>02 Elevadores panorâmicos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 17 pessoas ou 1.190 kg;<br>02 Elevadores de serviço da marca Atlas Schindler, com capacidade para 20 pessoas ou 1.400 kg; e<br>Além dos elevadores, a circulação vertical é composta por escadas rolantes e escadas comuns distribuídas no interior do shopping. |
| Ar-condicionado        | 2 Chillers Carrier com capacidade de 176 TR's;<br>2 Chillers Hitachi com capacidade de 70 TR's; e<br>7 Condicionadores tipo Fan Coil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Instalações elétricas: | 01 Transformador com capacidade de 150 KVA;<br>05 Transformadores com capacidade de 225 KVA;<br>01 Transformador com capacidade de 250 KVA;<br>03 Transformadores com capacidade de 300 KVA;<br>02 Transformadores com capacidade de 500 KVA;<br>03 Transformadores com capacidade de 750 KVA; e<br>01 Gerador com capacidade de 236 KVA.                                                                                                                      |



|                           |                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Iluminação                | LED                                                                                                                                    |
| Segurança Contra Incêndio | Iluminação de emergência, sprinklers, alarme sonoro, hidrantes, extintores, gerador de emergência, detectores de fumaça, bomba diesel. |

## PRINCIPAIS ACABAMENTOS

|            | Administração:   | Mall:                           | Sanitários:      |
|------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| Piso       | Vinílico         | Granito                         | Granito.         |
| Parede     | Massa e pintura. | Pintura                         | Granito e vidro. |
| Forro      | Gesso            | Gesso                           | Gesso            |
| Pé direito | 2,44 m.          | Mall:10,00m.<br>Praça: 15,00 m. | 2,5 a 4,00m      |

## 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 (m²)  |
| Área de Terreno           | 22.849,00        |
| Área Construída           | 99.950,00        |
| <b>Área Bruta Locável</b> | <b>29.769,48</b> |

## Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

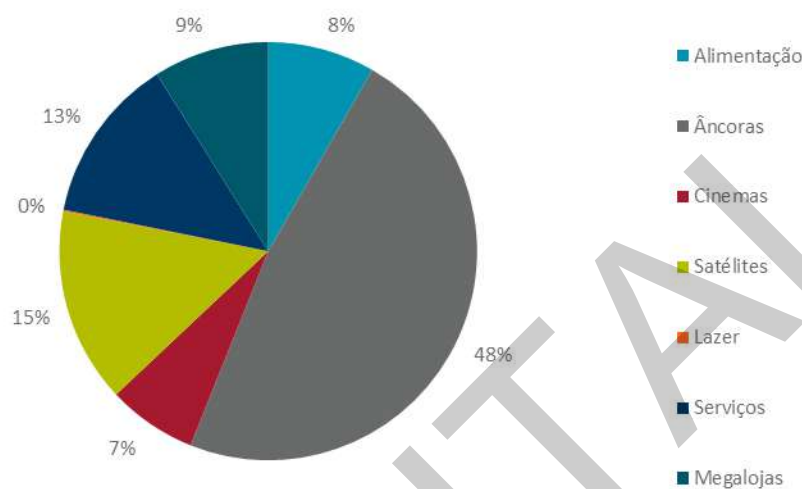
A ABL do Shopping Penha está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS    |            |                         |
|--------------------|------------|-------------------------|
| SEGMENTO           | QUANTIDADE | ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²) |
| Alimentação        | 27         | 2.442,20                |
| Âncoras            | 6          | 14.219,99               |
| Cinemas            | 1          | 2.058,99                |
| Satélites          | 63         | 4.401,71                |
| Lazer              | 1          | 35,94                   |
| Serviços           | 26         | 1.946,81                |
| Megalojas          | 4          | 2.663,47                |
| Antenas            | 0          | 0,00                    |
| Depósitos          | 0          | 0,00                    |
| Caixas Eletrônicos | 0          | 0,00                    |
| Quiosques          | 0          | 0,00                    |
| Lojas Vagas        | 39         | 2.000,37                |
| <b>TOTAL</b>       | <b>167</b> | <b>29.769,48</b>        |

Fonte: Shopping Penha; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

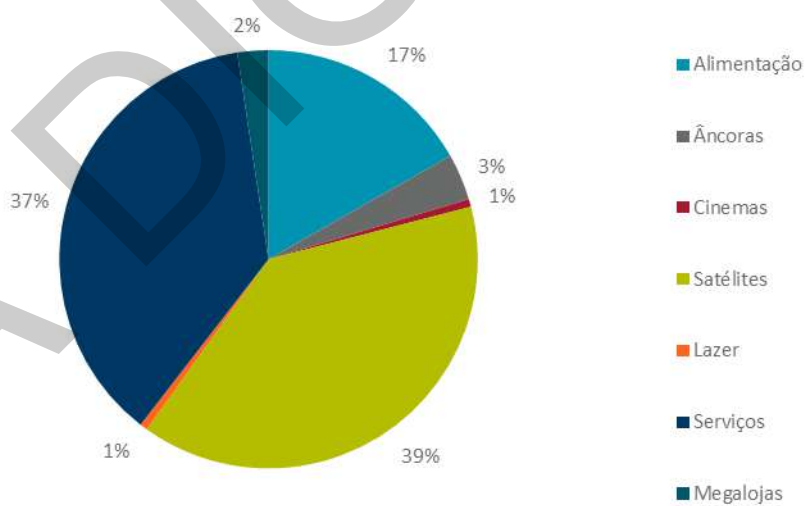
**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

## DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Shopping Penha; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

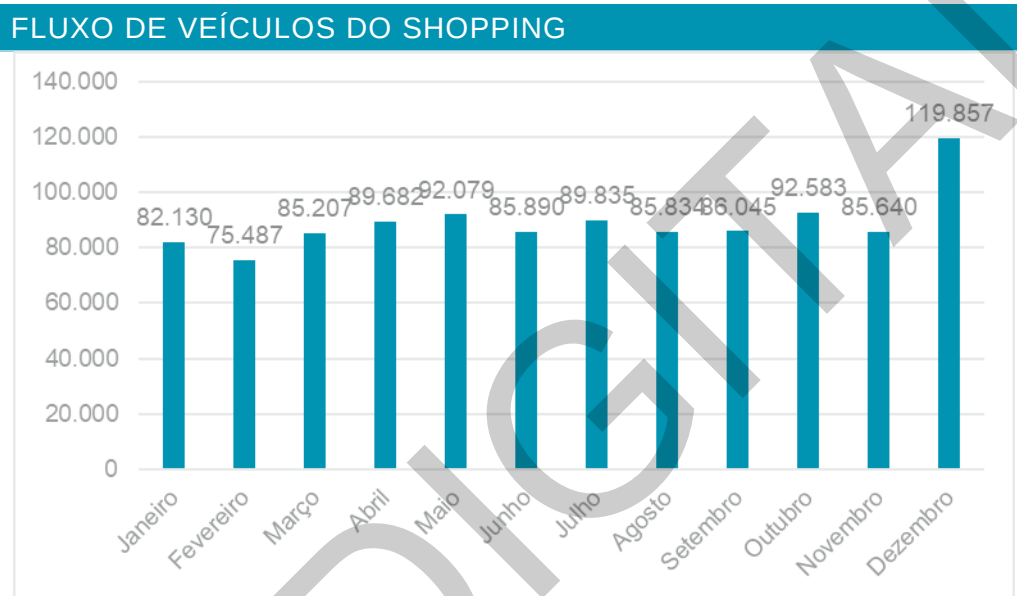
## REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



SHOPPING PENHA; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

## Estacionamento

O estacionamento do Shopping Penha conta com 1437 vagas no total, segregadas em 1437 vagas de carros. A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único que conta com duas faixas de rolamento, possui delimitação clara das faixas, encontra-se em bom estado de conservação e experimenta um fluxo de tráfego intenso. A pavimentação é feita em asfalto e a rua conta com guias, sarjetas, calçadas bem mantidas e um sistema de drenagem eficiente para as águas pluviais.



Fonte: Shopping Penha; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.



## Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei nº Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

### Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP).

#### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

## 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 EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO (ZEUP)

| ZONEAMENTO                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Município que rege a lei de zoneamento: | São Paulo                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lei atual:                              | Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016                                                                                                                                                                                                                             |
| Uso atual do imóvel:                    | Comercial                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Uso atual permitido?                    | Sim                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zoneamento:                             | Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP)                                                                                                                                                                                                |
| Uso proposto:                           | Zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo |
| O uso proposto é permitido?             | Sim                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fonte Zoneamento:                       | Prefeitura Municipal de São Paulo                                                                                                                                                                                                                                |

| RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO              |                                                                                                                                                                                                                                 | CONFORMIDADE DO AVALIANDO |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Área mínima de terreno do lote:       | 1000,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           | Correto                   |
| Altura Máxima Permitida:              | 28,0 m                                                                                                                                                                                                                          | Correto                   |
| Coeficiente de Aproveitamento básico: | 1,0 vezes a área de terreno                                                                                                                                                                                                     | Correto                   |
| Coeficiente de Aproveitamento máximo: | 2,0 vezes a área de terreno, mas o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE | Correto                   |
| Taxa de Ocupação (%):                 | 70,00%                                                                                                                                                                                                                          | Correto                   |
| Recuo mínimo:                         |                                                                                                                                                                                                                                 |                           |
| Frente:                               | NA                                                                                                                                                                                                                              | Correto                   |
| Fundos:                               | 3,0 m                                                                                                                                                                                                                           | Correto                   |
| Lateral:                              | 3,0 m                                                                                                                                                                                                                           | Correto                   |

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto a **Prefeitura Municipal de São Paulo**.

## 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 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:

- plícita: 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 plícita.

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 Shopping Penha, 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:

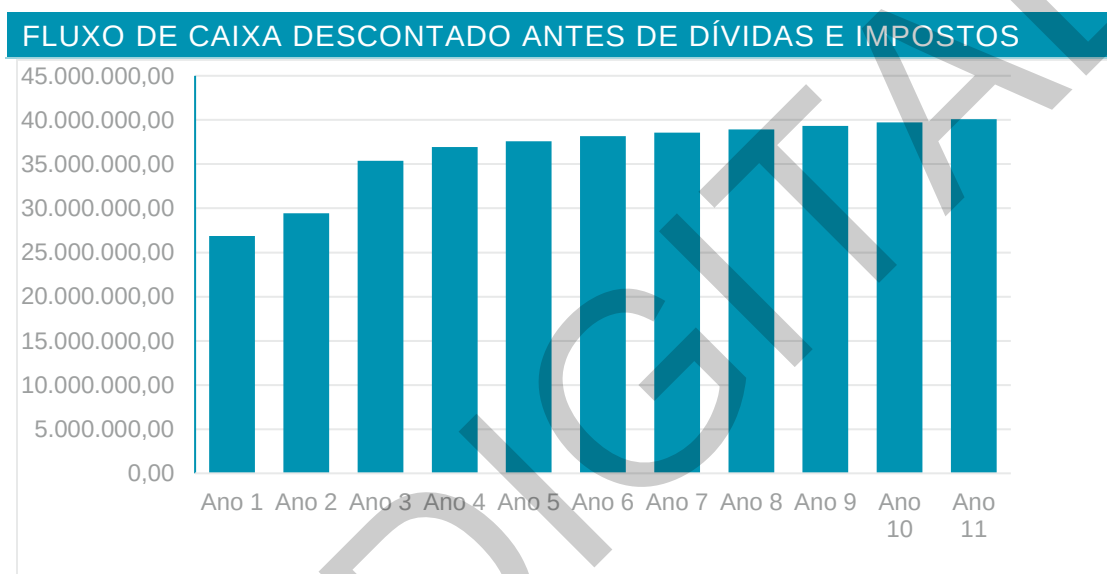
- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa 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 alugueis 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;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.**
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo á 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 2024;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Penha;

## 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 2024, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

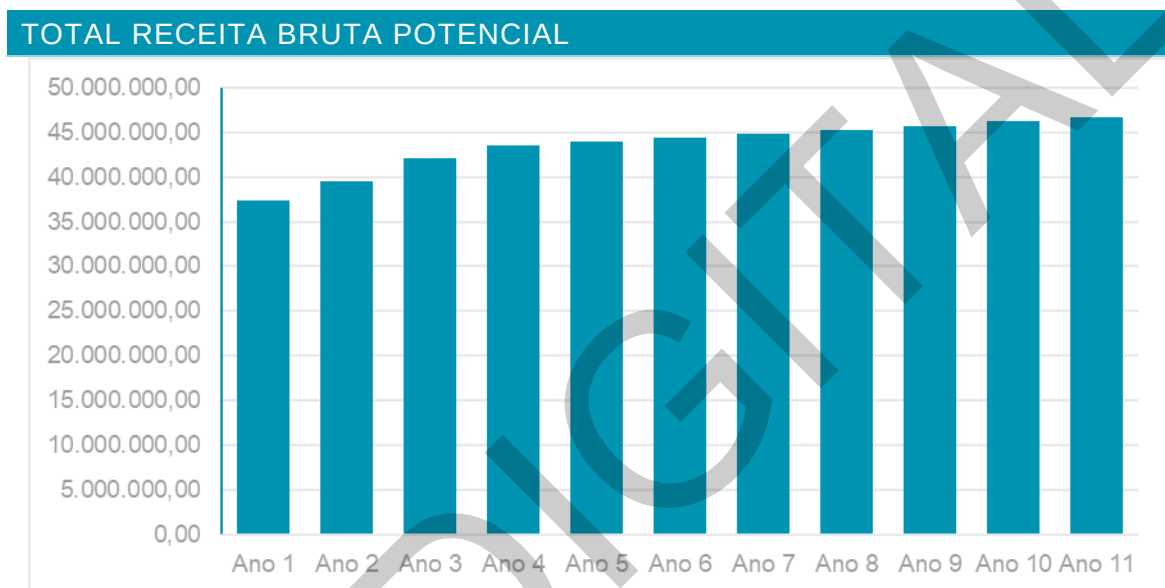


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory



### Total Receita Bruta Potencial

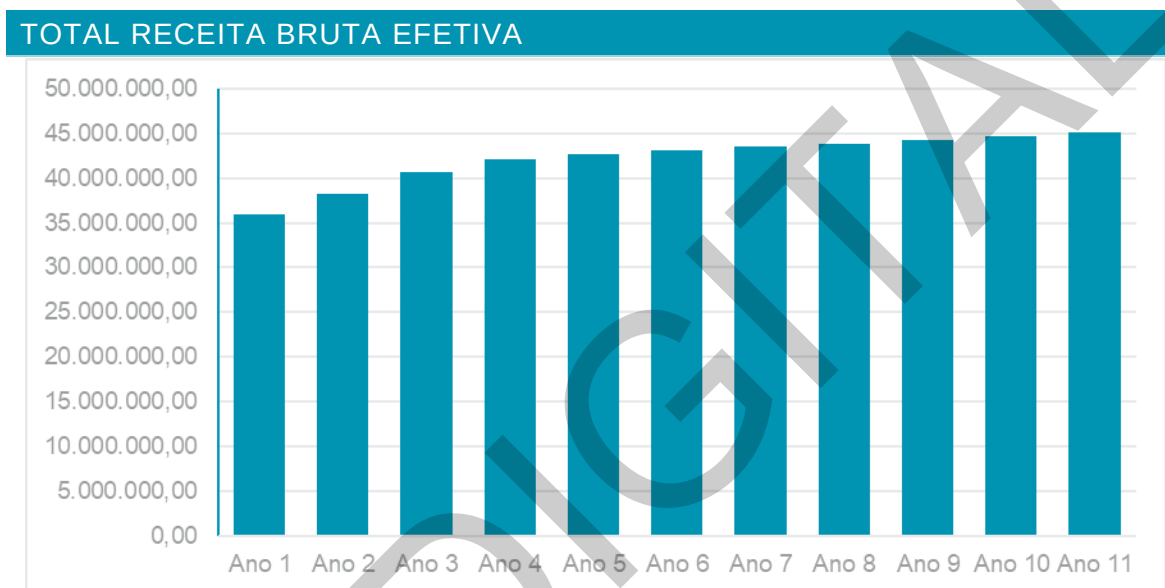
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 37.331.931,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



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\$ 35.954.206,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Total Despesas Operacionais

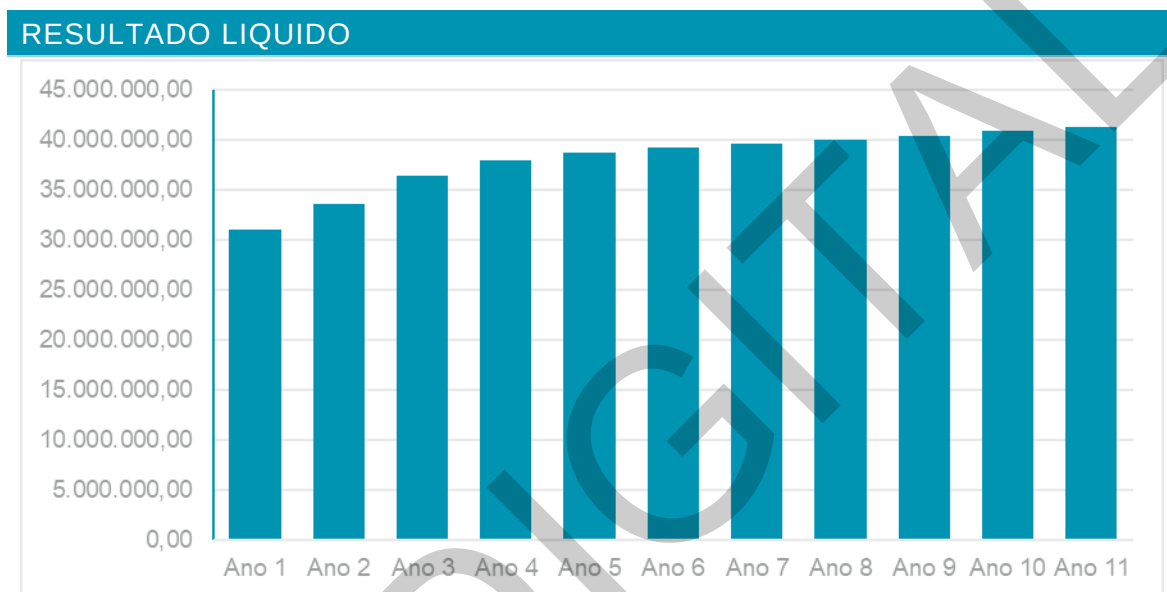
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Comissões Sobre Locações, Custos Condominiais, Outras Despesas Não Reembolsáveis e FPP - Fundo de Promoção. Resultando em: R\$ 4.930.377,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Resultado Líquido

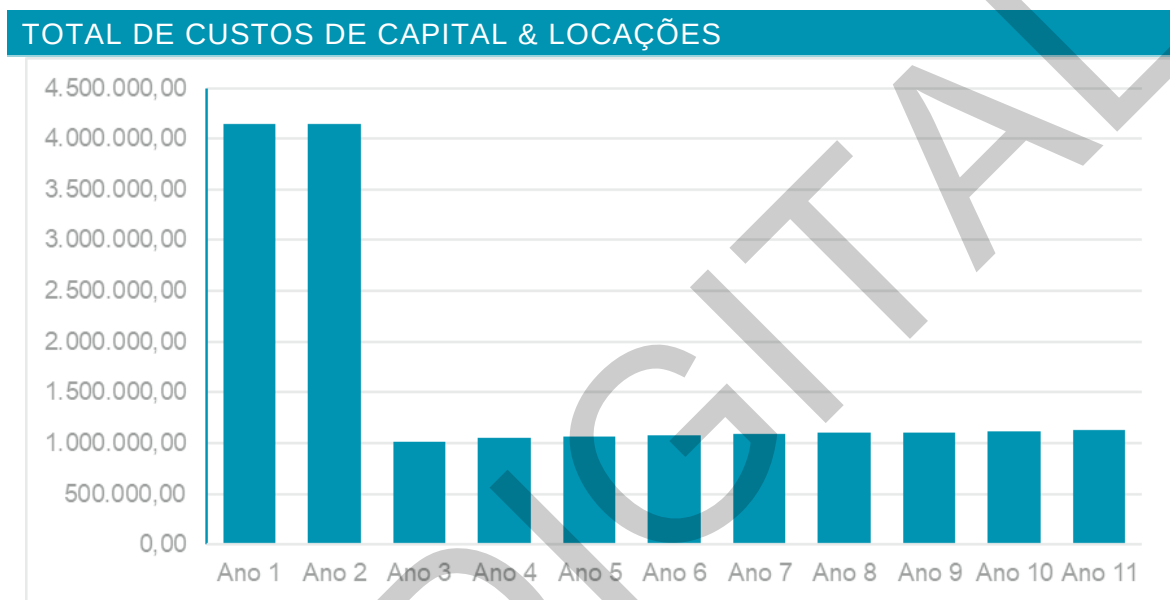
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 31.023.829,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



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: CAPEX e FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: R\$ 4.146.785,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



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 9,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

| TAXAS                       |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|
| COMPONENTES                 | OPERAÇÃO | EXAUSTÃO |
| Taxa Livre de Risco         | 5,89%    | 5,89%    |
| Spread Risco Empreendimento | 4,11%    | 3,11%    |
| Inflação                    | 0,00%    | 0,00%    |

Fonte: RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 31/10/2023

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<br>DESCONTO                   | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO |             |             |             |             |             |
|                                       |                       | 8,00%       | 8,50%       | 9,00%       | 9,50%       | 10,00%      |
|                                       | 9,00%                 | 437.937.900 | 425.450.376 | 414.350.354 | 404.418.756 | 395.480.318 |
|                                       | 9,50%                 | 423.237.017 | 411.308.125 | 400.704.665 | 391.217.358 | 382.678.783 |
|                                       | 10,00%                | 409.178.798 | 397.781.170 | 387.649.946 | 378.585.166 | 370.426.864 |
|                                       | 10,50%                | 395.731.048 | 384.838.774 | 375.156.753 | 366.493.892 | 358.697.318 |
|                                       | 11,00%                | 382.863.351 | 372.451.893 | 363.197.265 | 354.916.807 | 347.464.395 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Penha conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$347.464.395,00 e R\$437.937.900,00.

## 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 mercado para venda - Método Involutivo**

O cálculo de valor através do Método Involutivo baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido.

Vale ressaltar que para a simulação não foram feitas consultas formais aos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública.

Na tabela a seguir apresentamos os cálculos referentes à determinação do valor de venda do terreno através do Método Involutivo, com as principais características do empreendimento simulado, premissas de custo de implantação, receitas e cenário econômico admitido.

**CÁLCULO INVOLUTIVO**
**DADOS GERAIS**

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Fração Ideal - Shopping Center       | 100,00%      |
| Área Total do Terreno                | 22.849,00 m² |
| Parcela do Terreno - Shopping Center | 22.849,00 m² |
| Area bruta locável                   | 29.769,48 m² |

|                                                                |            |                       |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| <b>Valor de Mercado Para Venda (Fluxo de Caixa Descontado)</b> | <b>R\$</b> | <b>387.649.946,00</b> |
| Impostos (PIS/COFINS) (0% da receita bruta)                    | R\$        | -                     |
| Marketing e Corretagem (4% da receita)                         | R\$        | 15.505.997,84         |
| <b>Receita Líquida Estimada</b>                                | <b>R\$</b> | <b>372.143.948,16</b> |

**CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO**

|                                                    |            |                       |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Custo raso de construção (custo raso (R\$6750/m²)  | R\$        | 200.943.990,00        |
| Projetos, taxas e emolumentos (2%)                 | R\$        | 4.018.879,80          |
| Honorários de gerenciamento (7%)                   | R\$        | 14.712.077,02         |
| Eventuais (Paisagismo e identificação do Shopping) | R\$        | 1.190.779,20          |
| Contingências (2% do custo da obra)                | R\$        | 4.018.879,80          |
| <b>Total de Custos</b>                             | <b>R\$</b> | <b>224.884.605,82</b> |

|                       |            |                       |
|-----------------------|------------|-----------------------|
| <b>VALOR RESIDUAL</b> | <b>R\$</b> | <b>147.259.342,34</b> |
|-----------------------|------------|-----------------------|

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Custos de aquisição   | (4,00% do valor da compra)  |
| Lucro esperado        | (60,00% do valor da compra) |
| Financiamento terreno | (0,00% do valor da compra)  |

|                                      |            |                      |
|--------------------------------------|------------|----------------------|
| <b>Valor máximo do imóvel hoje :</b> | <b>R\$</b> | <b>89.792.281,92</b> |
|                                      | R\$        | 3.929,81 p/m²        |

|                |            |                      |
|----------------|------------|----------------------|
| <b>LUCRO =</b> | <b>R\$</b> | <b>53.875.369,15</b> |
|----------------|------------|----------------------|

|                 |   |                                  |
|-----------------|---|----------------------------------|
| Refazendo lucro | = | 14,48 % sobre a receita líquida  |
|                 |   | 23,96 % sobre o custo total      |
|                 |   | 60,00 % sobre o custo do terreno |

|                                  |            |                        |
|----------------------------------|------------|------------------------|
| <b>Valor do Terreno</b>          | <b>R\$</b> | <b>89.792.000,00</b>   |
| <b>Valor Unitário do Terreno</b> |            | <b>3.929,80 R\$/m²</b> |

Fonte: Compilado por Cushman &amp; 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 | e 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.

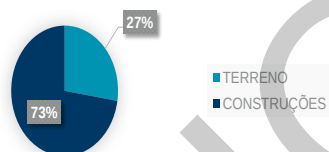


**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

| ENDEREÇO                                                            | ÁREA DE TERRENO (m²) | FRAÇÃO IDEAL | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Shopping Penha Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP 03634-900 | 22.849,00            | 1,00         | 3.929,80                | 89.792.000,00     |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                  | ÁREA/QUANTIDADE  | PADRÃO IBAPE                | FATOR R8N | R8N BASE/ | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. b | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-------------------------|--------------|------------|------------------|--------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Mall                         | 70.777,31        | 2.2.4 Galpão SuperiorMÉDIA  | 1,87      | 1.954,65  | 3.659,10                | 25,00        | c          | 80,00            | 1,00   | 0,82        | 258.981.594,75        | 212.375.024,17         |
| Garagem/Subsolo              | 27.002,07        | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA | 0,61      | 1.954,65  | 1.190,88                | 25,00        | c          | 60,00            | 1,00   | 0,75        | 32.142.774,04         | 24.100.384,12          |
| Áreas Técnicas               | 496,20           | 2.2.1 Galpão EconômicoMÉDIA | 0,61      | 1.954,65  | 1.190,88                | 25,00        | c          | 60,00            | 1,00   | 0,75        | 590.667,47            | 442.877,55             |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> | <b>98.275,58</b> |                             |           |           |                         |              |            |                  |        |             | <b>291.715.036,27</b> | <b>236.918.300,00</b>  |


**RESUMO DA FO 0**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 326.710.300,00 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 1,00           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 326.710.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 3.324,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 14.299,00      |

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                                               |           |                         |                          |                  |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| SHOPPING PENHA RUA DOUTOR JOÃO RIBEIRO, 304, SÃO PAULO/SP 03634-900 |           |                         |                          |                  |                             |
| PARCELA                                                             | AREA (M²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$) | PARTICIPAÇÃO (%) | VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF |
| Terreno                                                             | 22.849,00 | 3.929,80                | 89.792.000,00            | 27,48%           | 106.540.454,80              |
| Área Construída (m²)                                                | 98.275,58 | 2.410,75                | 236.918.300,00           | 72,52%           | 281.109.491,20              |
| <b>TOTAL</b>                                                        | <b>-</b>  | <b>-</b>                | <b>326.710.300,00</b>    | <b>100,00%</b>   | <b>387.649.946,00</b>       |

## 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 30 de novembro de 2023, em:

**Shopping Penha Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP 03634-900**

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA

**R\$ 387.649.900,00 (Trezentos e Oitenta e Sete Milhões Seiscentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais)**

Valor Unitário R\$/m² 13.021,72

- "A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação"

## 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 Involutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

| ITEM             | DESCRIÇÃO                  | RESULTADO                                                                                            | PONTOS   |
|------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                | Estimativa do custo direto | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | 2        |
| 2                | BDI                        | Justificado                                                                                          | 2        |
| 3                | Depreciação Física         | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                            |                                                                                                      | <b>6</b> |

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

| GRAUS                                                       | III                                | II                         | I                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos                                              | 7                                  | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios                                          | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                    |                            | <b>GRAU II</b>         |

## 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        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |             | <b>5</b> |

### 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 |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                            |                            | <b>GRAU II</b>         |



## 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 II” 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         |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                                     |                                                                                                       | <b>20</b> |

(\*) 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 e 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; e
- 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.
- "A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação"
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

---

Janaina Rocha  
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

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL



## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

# INFORMAÇÕES IMPORTANTES

# INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2023 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao).
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu). A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site [www.prefeitura.sp.gov.br/sav](http://www.prefeitura.sp.gov.br/sav). Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletins de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17, 17.092/19, 17.542/20 e 17.719/21.

## FORMAS DE PAGAMENTO:

À vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto.

Parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto.

## PAGAMENTO COM ATENÇÃO:

O contribuinte deve verificar se o valor do IPTU está correto e se o endereço de entrega está correto. Caso contrário, deve informar a alteração no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao).

Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu).

Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.

Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu).

A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site [www.prefeitura.sp.gov.br/sav](http://www.prefeitura.sp.gov.br/sav).

Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".

Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto.

Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletins de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.

O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município.

Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17, 17.092/19, 17.542/20 e 17.719/21.

IMÓVEL EM ÁREA ENVOLTÓRIA (TOMBAMENTO)  
acesse [www.prefeitura.sp.gov.br/cil](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cil)

**IPTU2023**  
IMPOSTO PREDIAL E  
TERRITORIAL URBANO

**Notificação de  
Lançamento**

CADASTRO DO IMÓVEL

061.056.0256-1

DATA BASE

01/01/2023

EXERCÍCIO

2023

NL

01

## CONTRIBUINTE(S)

CONDOMINIO SHOPPING CENTER PENHA

CPF/CNPJ: 67.969.964/0001-13

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA  
ACESSE O SITE [WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO](http://WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO) PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

## LOCAL DO IMÓVEL

R DR JOAO RIBEIRO N304  
PENHA  
03634-900 CODLOG=10439-6

## MENSAGENS

## USO

43-NAO RESIDENCIAL

COB

11

CIII

SZU

2

TT/EF

03/5

TESTADA

347,60

ÁREA OCUPADA

17,367

ACC

1999

## VENCIMENTOS

|                |              |
|----------------|--------------|
| Única 20/02/23 | 4.103.172,45 |
| 1ª 20/02/23    | 423.007,47   |
| 2ª 20/03/23    | 423.007,47   |
| 3ª 20/04/23    | 423.007,47   |
| 4ª 20/05/23    | 423.007,47   |
| 5ª 20/06/23    | 423.007,47   |
| 6ª 20/07/23    | 423.007,47   |
| 7ª 20/08/23    | 423.007,47   |
| 8ª 20/09/23    | 423.007,47   |
| 9ª 20/10/23    | 423.007,47   |
| 10ª 20/11/23   | 423.007,47   |

| ÁREAS (M2)          | VALOR M2 (R\$) | FATORES | BASE DE CÁLCULO (R\$) | FATOR        |
|---------------------|----------------|---------|-----------------------|--------------|
| CONSTRUÍDA          | 99.950         | X       | CONSTRUÇÃO            | 175568172,00 |
| TERRENO INCORPORADO | 22.849         | X       | TERRENO INCORPORADO   | 47304182,00  |
| EXCESSO DE ÁREA     |                | X       | EXCESSO DE ÁREA       |              |
| CONSTRUÇÃO          | 2.252,00       | X       | CONSTRUÇÃO            | 1,0000       |
| TERRENO             | 2.639,00       | X       | TERRENO               | 1,0000       |
| TERRENO             |                | X       | TERRENO               |              |
| OBSCOLESCÊNCIA      | 0,7800         | X       | OBSCOLESCÊNCIA        |              |
| PROFUNDIDADE        | 0,7845         | X       | PROFUNDIDADE          |              |
| TIPO TERRENO        | 1,0000         | X       | TIPO TERRENO          |              |
| CONDOMÍNIO          | 1,0000         | X       | CONDOMÍNIO            |              |
| FRAÇÃO IDEAL        | 1,0000         | X       | FRAÇÃO IDEAL          |              |
| IMPOSTOS CALCULADOS | 4.230.074,72   | X       | IMPOSTOS CORRIGIDOS   | 4.230.074,72 |
| FATOR ESPECIAL      | 1,0000         | X       | FATOR ESPECIAL        |              |
| PREDIAL R\$         |                | X       | PREDIAL R\$           |              |
| TERRITORIAL R\$     |                | X       | TERRITORIAL R\$       |              |
| DEDUÇÕES            | -0,02          | X       | DEDUÇÕES              |              |
| PREDIAL R\$         |                | X       | PREDIAL R\$           |              |
| TERRITORIAL R\$     |                | X       | TERRITORIAL R\$       |              |
| IMPOSTO A PAGAR     | 4.230.074,70   | X       | IMPOSTO A PAGAR       |              |
| PREDIAL R\$         |                | X       | PREDIAL R\$           |              |
| TERRITORIAL R\$     |                | X       | TERRITORIAL R\$       |              |



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)

4.230.074,70

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA

**TOTAL A PAGAR (R\$)**

4.230.074,70



IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

330.610.560.256.123.000.000.091.9

BANCO

AGÊNCIA Nº

CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ

DATA

ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

061.056.0256-1

DESTAQUE AQUI

**Débito automático para pagamento parcelado:**

Utilize esta opção de pagamento, ela é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso.

**Para optar:**

- 1 - efetue o pagamento da primeira parcela de 2023 (opção 2 abaixo) diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet;
- 2 - preencha a autorização acima e entregue no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2023 ou realize a opção pelo débito automático pelo *internet banking*, seguindo as instruções do site do seu banco;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2023 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

**Validade da autorização:**

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

**Informações Detalhadas:**

Acesse [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu), selecione "Pagamento do Imposto".

CADASTRO DO IMÓVEL: 061.056.0256-1

420.006.664.742  
818900410314 724557012300 220420006661 474200399291  
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

410.007.061.767  
818000042300 074757012306 220410007061 176700399522  
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI

**IPTU2023**

**Opção 1 - Parcela Única**

DATA VENCIMENTO:

20/02/2023

CADASTRO DO IMÓVEL

061.056.0256-1

**OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA**

DATA DE VALIDADE: 20/02/2023

NÚMERO DE SÉRIE: 0070469

NL: 01

**FEVEREIRO**

VALOR:

R\$ 4.103.172,45

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

420.006.664.742  
818900410314 724557012300 220420006661 474200399291

DESTAQUE AQUI

**IPTU2023**

**Opção 2 - Pagamento parcelado**

Parcela: 1/10

SE VOCÊ OPTAR PELO PAGAMENTO  
PARCELADO, AQUI ESTÁ SEU PRIMEIRO  
BOLETO DE COBRANÇA.

DATA DE VALIDADE: 20/02/2023

NÚMERO DE SÉRIE: 0070469

NL: 01

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

**FEVEREIRO**

VALOR:

R\$ 423.007,47

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

410.007.061.767  
818000042300 074757012306 220410007061 176700399522





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050328

Folha: 1 / 12

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**de São Paulo**

matrícula

ficha

52.959

01

São Paulo, 02 de outubro de 1981.

**IMÓVEL:**— Uma casa à Rua Almeida Nogueira, nº 185, antigo nº-  
5-A no 3º Subdistrito Penha de França, e seu respec-  
tivo terreno, medindo 6,00m de frente, da frente aos fundos-  
do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 40,00ms.,  
onde confina com o prédio nº 195, de propriedade de Maria -  
Encarnação Costa (Espólio de José Costa); e do lado esquerdo  
mede 36,00ms., onde confina com a casa nº 183, de proprieda-  
de de João Penalvo Barriento e outros; e nos fundos onde tem  
a mesma largura da frente, confina com propriedade de Cone-  
xões de Ferro Foz 5/A.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0079-8.

**PROPRIETÁRIO:**— BARBARA GUEDINI PIOVESANA, italiana, viúva, -  
residente e domiciliada n/Capital, à Rua Al-  
meida Nogueira, nº 185; VITORINO PIOVESANA, do comércio, e -  
s/m HAIDÉE PALHANDO PIOVESANA, do lar, brasileiros, domicilia-  
dos e residentes à Rua Waldemar M. de Almeida, nº 43, Guarul-  
hos, RG. nºs. 2.735.683 e 8.206.523, CIC. 053.392.358-15; -  
NELINA PIOVESANA PINTO, do lar, e s/m LUCIANO CESAR PINTO, -  
do comércio, ambos brasileiros, domiciliados e residentes -  
n/Capital, à Rua Almeida Nogueira, nº 185, Penha, RG. nºs...  
13.931.837 e 398.703, CIC. 058.544.408-06; AURORA PIOVESANA-  
BARRADAS, do lar, e s/m JOSÉ VIEIRA BARRADAS, do comércio, -  
ambos brasileiros, domiciliados e residentes n/Capital, à -  
Av. Amador Bueno de Veiga, nº 609, Penha, RG. nºs. 10678231-  
e 1.215.332, CIC. 111.861.788-68; ALBERTO PIOVESANA, do comer-  
cio, e s/m DULCE GIBELLO PIOVESANA, do lar, ambos brasilei-  
ros, domiciliados e residentes em Guarulhos, n/Estado, à Rua  
Waldemar M. de Almeida, nº 51, RG. nºs. 1.398.664 e 5418510,

- continua no verso -

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1111R-7-AR 407155

1111R-7-405001-420000-0722



**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO  
GERAL

**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

matrícula

ficha

206.564

01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo,

15 de dezembro de 2016.

**IMÓVEL:- UMA CASA E SEU TERRENO**, situados na Rua Almeida Nogueira, nº. 183, Vila Casa 05, no 3º. Subdistrito - **Penha de França**, medindo 9,27m. de frente para a via particular, isto é, 2,60m. de frente para a via e o restante confina com a casa nº. 04, depois faz ângulo reto e segue por 0,80 centímetros, faz novo ângulo aberto à direita e segue por 5,80m., daí dobra à direita e segue por 3,47m., confinando nestas duas linhas com quem de direito, e, 4,57m., do outro lado.

**CONTRIBUINTE:-** 061.056.0256-1 – em área maior

**PROPRIETÁRIA:- PÁTIO PENHA SHOPPING LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº. 05.879.991/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº. 1.327, 2º andar.

**O OFICIAL SUBSTITUTO,**

Ph. \_\_\_\_\_

R.01/206.564 em 15 de dezembro de 2016. - Prenotação nº 496.109 de 21/11/2016.

Conforme Sentença proferida pelo MM Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível, desta Capital, Dr. Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, aos 29/07/2016, transitada em julgado em 22/09/2016, extraída dos Autos nº 0198545-03.2006.8.26.0100, da Ação de Usucapião, requerida pela proprietária, e nos termos da Portaria Conjunta nº 01/2008, foi determinado o registro de **Usucapião** que incorporou ao patrimônio da proprietária, o imóvel objeto desta matrícula. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Ph. \_\_\_\_\_





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050327

Folha: 1 / 2

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO  
GERAL

**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

matrícula

162.839

ficha

01

São Paulo,

25 de agosto de 2009

**IMÓVEL:- UM PRÉDIO**, situado na Rua Dr. Almeida Nogueira, nº 183, (Vila Casa 4), no 3º Subdistrito - **Penha de França**, e seu terreno medindo 6,65m de frente para a Vila, tendo da frente aos fundos de um lado 11,40m confinando com o Prédio nº 03, de outro lado 5,40m até fazer um ângulo reto à direita e segue em linha reta, por 5,60m até a linha dos fundos, confinando com o Prédio nº 05 da mesma Vila, e tendo nos fundos a largura de 4,20m, confinando com José Alfredo dos Reis ou sucessores.

**CONTRIBUINTE:-** 061.056.0256-1 (área maior)

**PROPRIETÁRIOS:- ADELAIDE DE SOUZA SERAFIM**, portuguesa, viúva, do lar, domiciliada e residente nesta Capital, a Rua Pérsio Azevedo, nº. 66 e **MANOEL SERAFIM**, brasileiro, desquitado, industrial, domiciliado e residente nesta Capital, à Rua Pérsio Azevedo, nº. 66, proporção:- avaliação de NCr\$.6.000,00 cabendo parte ideal no valor de NCr\$.2.954,00 a 1ª e NCr\$.3.046,00. ao 2º.

**REGISTRO ANTERIOR:-** TR.95.798, feita em 30/10/1968, neste Registro.

**O ESCRIVENTE SUBSTITUTO**

Nsa

R.1/162.839 - São Paulo, 25 de agosto de 2009

Por Carta de Adjudicação passada aos 14/04/2009, pelo Cartório do 1º Ofício da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional VI de Penha de França, desta Capital, extraída dos Autos nº 583.06.2002.13318-4 Ordem nº 2002/1845, de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de **ADELAIDE DE**

- continua no verso -





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050327

Folha: 1 / 3

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 84.468    | 01    |

Capital

São Paulo, 08 de julho de 1985

**IMÓVEL:**— Uma casa situada à Rua Almeida Nogueira, nº 183, - casa nº 03 - Vila, no 3º Subdistrito - Penha de França, e seu terreno, medindo 6,85m de frente, para a Via que tem princípio na Rua Almeida Nogueira, por 11,40m de frente aos fundos, confinando de um lado com a casa nº 02, de outro lado com a casa nº 04, e pelos fundos com João Alfredo dos Reis ou sucessores.--

**CONTRIBUINTE:**— nº 061.056.0102-6.--

**PROPRIETÁRIO:**— SYLVIO DELLA VOLPE, brasileiro, casado, funcionário da C.M.T.C., residente e domiciliado nesta Capital.--

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº 53.888, deste Cartório.--

O OFICIAL

rnr

R.1/ 84.468 - São Paulo, 08 de julho de 1.985.--

Por Formal de Partilha, datado de 21 de junho de 1.985, passado pelo Cartório do 1º Ofício da Família e das Sucessões desta Capital, do Foro Regional VI - Penha de França, extraído dos autos nº 258/85, arrolamento dos bens deixados pelo finado, SILVIO DELLA VOLPE, falecido nesta Capital, aos 10 de março de 1.985, sem deixar testamento CIC. nº 277.588.938-72, consta que, conforme Partilha homologada por sentença de 16 de maio de 1.985, foi atribuído à ZEFERINA SANCHES, brasileira, viúva, do lar, RG. nº..... 1.934.867, CIC. nº 084.220.218-89, que também assina ZEFERINA DELLA VOLPE, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Dr. Almeida Nogueira, nº 183, casa nº 03; MILTON DELLA VOLPE, brasileiro, aposentado, RG. nº 10.244.775, CIC. nº..

continua no verso.--





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050326

Folha: 1/4

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 -- REGISTRO  
GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

35.312

ficha

01

São Paulo, 19 de setembro de 1979.

**IMÓVEL:**— Uma casa à Rua Almeida Nogueira, nº 183, casa nº 2, no 3º Subdistrito Penha de França e seu terreno, medindo 7,00m de frente para a vila, medindo, ainda 11,40m de frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com a casa nº 1 da vila situada no nº 183 da Rua Almeida Nogueira, propriedade de Mário D'Addio e outros, medindo ainda 11,40ms da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com a casa nº 3 da vila, situada no nº 183 da Rua Almeida Nogueira, propriedade de Mário D'Addio e outros, medindo finalmente 7,00m onde confronta com propriedade de João - Alfredo dos Reis, com a área de 79,80ms².

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0101-8

**PROPRIETÁRIO:**— JUAN BARRIENTOS PENALVO ( Espólio ).

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº 50.515 deste Cartório.

o Oficial,

R.1/ 35.312 -São Paulo, 19 de setembro de 1979.

Por Formal de Partilha, passado aos 01.06.79, no Cartório do 2º Ofício. Distrital de Penha de França, ANNA MARIA JIMENEZ GARCIA, viúva, RG: nº 574.557-M.19, e CIC. — (dependente de Pedro Machado) nº 227.448.358-20, espanhola, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Almeida Nogueira, nº 183, casa 02; CARMEN BARRIENTO SARCHI, RG. nº 2.781.058-SP, casada com JOSE PEDRO SARCHI, ele RG. nº 2380496 SP. e CIC. (ambos) nº 187.684.408-63, brasileira, do lar, residentes e domiciliados em Guarulhos, neste Estado, à Rua - Padre Luciano Rudge, nº 11; LUISA BARRIENTOS PEREIRA, RG. nº 5.580.381-SP, casada com OLAVO FERREIRA, RG. nº 2.471.612-SP., e CIC. (ambos) nº 029.593.698-49, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Amador Bueno/ da Veiga, 1793; JOSEFINA BARRIENTOS PIRES, RG. nº 8.949.359-SP, casada com ANTÔNIO MARIA PIRES, RG. nº 2.176.928-SP, e — CIC. (ambos) nº 101.278.108-97, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Almeida Nogueira, nº

- continua no verso-

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11118-7-AR 407145

11118-7-405001-420000-0722

FSC





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050326

Folha: 1 / 3

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

ficha

Capital

91.059

01

São Paulo, 11 de Julho de 19 86

IMÓVEL:- A casa nº.1 da Vila com entrada pela rua Almeida --  
Nogueira ou Dr. Almeida Nogueira, nº.183, no 3º --  
Subdistrito - Penha de França e seu terreno, medindo 7,25m. --  
de frente, por 11,00m. da frente aos fundos, de ambos os la-  
dos, confinando de um lado com a rua Almeida Nogueira ou Dr.  
Almeida Nogueira, de outro lado com a casa 2 da Vila e nos --  
fundos com João Alfredo Teis.

CONTRIBUINTE:- 061.056.0100-1.

PROPRIETÁRIOS: MARIO FERREIRA DE JESUS, RG.2.688.628-DOPS-SP  
viajante e sua mulher, DOMITILIA RODRIGUES DE  
OLIVEIRA ou DOMITILIA RODRIGUES OLIVEIRA, RG.2.924.476-DOPS-  
SP., do lar, portugueses, residentes e domiciliados nesta --  
Capital, à rua Almeida Nogueira, nº.181, CPF. em comum nº. --  
060.484.558-87, casados pelo regime da comunhão de bens, an-  
tes da lei 6.515/77.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº.140.159, deste Cartório.  
O OFICIAL,

mm

Av.1/91.059 - São Paulo, 11 de Julho de 1.986.

Por Escritura datada de 23 de junho de 1.986, --  
das Notas do Tabelião de Ermelino Matarazzo, livro nº.470, --  
fls.180, os proprietários autorizaram esta averbação, para --  
ficar constando que o nº.183 da Rua Almeida Nogueira, foi --  
alterado para o nº.181 da mesma via, como prova a certidão --  
expedida pela Prefeitura de São Paulo, em 11/06/86, sob nº. --  
096.891/86. A Esc. Hab. *Selma Maria Domingues* (Selma Maria Domingues)

O Oficial,

mm.

=continua no verso=





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050325

Folha 1/3

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

ficha

71.694

01

de São Paulo

São Paulo, 27 de outubro de 1983

**IMÓVEL:**— Uma casa, situada a rua Dr. Almeida Nogueira, 165,--  
no 3º Subdistrito - Penha de França, e seu terreno,  
medindo 6,50 m. de frente, por 25,00 m. da frente aos fundos  
de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente  
com a área de 162,50 m2., confinando de um lado com o prédio  
nº.167, de Adelaide Pereira dos Santos e seu marido, do ou--  
tro lado com o prédio 129, de Terezinha da Penha Bernardi e  
nos fundos com propriedade da herdeiros de Alfredo Prates.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0082-8.

**PROPRIETÁRIO:**— EURICO DURIQUE DE CARVALHO, brasileiro, fun--  
cionário público estadual, casado no regime --  
da comunhão de bens, com MARIA RACHEL DURIQUE DE CARVALHO, --  
residente e domiciliado nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº.128.343, deste Cartório.

O OFICIAL,

mm

R.1/71.694 - São Paulo, 27 de outubro de 1.983.

Por Carta de Adjudicação passada aos 06 de outu--  
bro de 1.983, pelo Cartório do 2º Ofício Distrital da Penha--  
de França, extraído dos autos nº.201/83 de Arrolamento dos --  
bens deixados pelo finado EURICO DURIQUE DE CARVALHO, fale--  
cido nesta Capital, aos 29 de abril de 1.983, sem deixar tes--  
tamento, CPF. nº.080.276.508-44, consta que, conforme Sen--  
tença proferida aos 17 de agosto de 1.983, foi adjudicado à--  
MARIA RACHEL DURIQUE DE CARVALHO, brasileira, viúva, do lar,  
RG.14.513.842-SP. e CPF.022.105.158-90, residente e domici--  
liada nesta Capital, à rua Almeida Nogueira, nº.165, valia--  
vel, pelo valor de R\$.1.099.237,00.- O Esc. Hab.  
(Odemar Edson Garbellotto). O Oficial,

mm

continua no verso





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050325

Folha: 1 / 2

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**de São Paulo**

matrícula  
52.909

ficha  
01

São Paulo, 01 de Outubro de 1981

**IMÓVEL:** - Uma casa à Rua Almeida Nogueira nº 167, 3ª Subdistrito Penha de França, e seu respectivo terreno, medindo 6,50ms. de frente, por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, com à área de 162,50ms2., confrontando de um lado com o Espólio de Vitório Bernardi, de outro com Clemente Teixeira da Silva e nos fundos com herdeiros de Alfredo Prates.

**CONTRIBUINTE:** - nº 061.056.0081-1.

**PROPRIETÁRIO:** - ROMEO PIERRE, industrial, e sua mulher, TEREZA LUIZA PIERRE, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RGs. nºs 1.814.251, e 2.976.876, respectivamente-SP, e CPF. nº 045.359.368-20, domiciliados e residentes à Rua Capitão João Cesário nº 123, - apto. 32.

**REGISTRO ANTERIOR:** - Transcrição nº 109.443, deste Cartório. O Oficial,

R.1/52.909 - São Paulo, 01 de outubro de 1.981.

Por escritura de 16/09/81, livro 746, folhas 293, do 26º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários venderam à ANTONIO DE ANDRADE PENTEADO, músico, e s/m MARIA DE ANDRADE PENTEADO, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, RG. nºs. 280363-SP. e 3.263.706-SP., CPF. 089.936.458-68, residentes e domiciliados n/Capital, à Rua Joaquim Marra, nº 156, casa 1, o imóvel por R\$ 2.000.000,00. o Esp. Hab. (Roberto Ferreira). O Oficial,

-continua no verso-





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050329

Folha: 1/3

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 96.579    | 01    |

São Paulo, 30 de Junho de 1987

**IMÓVEL:**— Um terreno, situado à rua "D", lote nº.23-A, da quadra 01, Secção "A" do Jardim Concordia, no 3º Subdistrito - Penha de França, com a área de 240,00m<sup>2</sup>., medindo 6,00m. de frente, por 40,00m. da frente aos fundos, - de ambos os lados, confinando de ambos os lados com propriedade de Maria Carlota de Mello Franco Azevedo e pelos fundos onde também mede 6,00m.; com Alfredo Prates ou sucessores; - tendo ainda como confrontantes as casas 185 e 207 da mesma Rua.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0078-1.

**PROPRIETÁRIO:**— JOSE DA COSTA.

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº.43.324, do 3º Cartório.

O OFICIAL

Av.1/96.579 - São Paulo, 30 de Junho de 1.987.

Por Formal de Partilha, passado aos 23 de dezembro de 1.970, pelo Cartório do 2º Ofício de Notas e Justiça da Comarca de Guarulhos, neste Estado, o ESPOLIO DE JOSE DA COSTA, autorizou esta averbação, para ficar constando que a rua "D", tem hoje a denominação de RUA DR. ALMEIDA-NOGUEIRA, conforme A.554/13 e A.972/16 e Lei 4.371/53. - A Esc. Hab. Edmundo. (Elda Noronha). O Oficial.

Av.2/ 96.579 - São Paulo, 30 de Junho de 1.987.

Pelo mesmo Formal de Partilha, é feita esta averbação, para ficar constando que no terreno foi construída uma casa que recebeu o nº.195 da Rua Dr. Almeida Nogueira com 120,00m<sup>2</sup>., de área construída, como prova a certidão ex-

-continua no verso-

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11118-7-AR 407167

11118-7-405001-420000-0722



**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

18.080

ficha

01

São Paulo, 11 de novembro de 1977

**IMÓVEL:**— Uma casa à Rua Almeida Nogueira, nº 207, lote 22, da quadra 1, seção A do Jardim Concordia no 3º Subdistrito Penha de França e seu terreno, medindo 13,00m de frente; 54,30m do lado direito de quem desta olha para o imóvel, onde confronta com Anibal Coelho; 43,80m do lado esquerdo, onde confronta com Maria da Encarnação Costa, e pelos fundos com Conexões Foz S/A. Indústria e Comércio.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0077-1

**PROPRIETÁRIO:**— ANGELO JOÃO JOSÉ BONOTTI, que e também se assina na ANGELO JOSÉ BONOTTI, RG. 499.528, do comércio, e s/m ANNA KUHN BONOTTI, RG. 730.957, do lar, brasileiros, casado pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados n/Capital, à Rua Santo Afonso, nº 91 - Penha.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 13.923 deste Cartório.

O Oficial,

R.1/18.080 - São Paulo, 11 de novembro de 1977.

Por escritura de 08 de setembro de 1976, do 24º - Cartório de Notas desta Capital, lvº. 1932, fls. lvº, os proprietários doaram à JOSÉ GERALDO KUHN BONOTTI, RG Nº 1.960.504, comerciante, e sua mulher IVETE FANGANIELLO DE CAMARGO = BONOTTI, RG 3.032.485, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, CPF 006.385.878, residentes e domiciliados nesta Capital, à Av. Penha de França, 519, apto.41, o imóvel pelo valor de Cr\$ 219.844,00. O Escrevente habilitado (Luís Jonas Torquato). O Oficial,

R.2/18.080 - São Paulo, 11 de novembro de 1977.

Pela mesma escritura, os doadores ANGELO JOÃO JOSÉ BONOTTI e s/m. ANNA KUHN BONOTTI, reservaram para si, o usufruto vitalício do referido imóvel, no valor de Cr\$. -::: 303.009,00. O Esc. Hab. (Luís Jonas Torquato). O Oficial,

continua no verso





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050331

Folha 1/2

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO  
GERAL

**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Capital**

matrícula

170.642

ficha

01

São Paulo, 03 de maio de 2011.

**IMÓVEL:- UM TERRENO**, situado na Rua Almeida Nogueira, antiga Rua D, desmembrado do prédio nº. 215, no 3º. Subdistrito-Penha de França, com a área de 450,00m<sup>2</sup>, mais ou menos, medindo 5,10m de frente, por 55m, mais ou menos da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, confrontando com Antonio Calandrelli; 33,00m do lado esquerdo, onde quebra à esquerda, fazendo ângulo reto numa extensão de 6,00m, confrontando aí com Aníbal Coelho, desse ponto quebrando à direita, fazendo ângulo reto, segue numa extensão de 22,00m até encontrar a linha de fundos que tem 12,00m, confrontando com a Fábrica de Conexões de Ferro Foz Ltda.

**CONTRIBUINTE:-** 061.056.0256-1. (área maior).

**PROPRIETÁRIO:- CARLOS ALBERTO COELHO; ALBERTO CARLOS COELHO**, brasileiros, solteiros, maiores e **MARIA DA LUZ COELHO**, portuguesa, de prendas domesticas, eles carpinteiros, ela solteira, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Almeida Nogueira, nº. 215.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº. 24.185, feita em 10/08/1949, deste Registro.

**O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,**

Eanl. \_\_\_\_\_

Av.1/170.642 – São Paulo, 03 de maio de 2011.

Por Escritura datada de 14 de janeiro de 2011, livro 2828, folhas 163/165, do 12º. Tabelião de Notas, desta Capital, é feita esta averbação para constar que, **ALBERTO CARLOS COELHO**, é portador do RG nº 2.713.792-2-SSP/SP

- continua no verso -

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11118-7-AR 407176

11118-7-405001-420000-0722

FSC  
MISTO  
Page  
FSC C108334





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050331

Folha: 1 / 2

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capital

matrícula

90.312

ficha

01

São Paulo, 15 de maio de 1986.

**IMÓVEL:**— UMA CASA, situada à rua Dr. Almeida Nogueira nº 227 antigo nº 13, antiga rua D, lote 20-A, da quadra 1, Seção A do Jardim Concordia, no 3º Subdistrito Penha de França, e seu terreno, medindo 6,50m de frente, por 47,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, confinando de ambos os lados e fundos com sucessores de Maria Carlota de Mello-Franco Azevedo, confrontando atualmente do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o prédio 233, do lado esquerdo com o prédio 219, e pelos fundos com propriedade da Fundação Ferro Foz S/A.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0075-5.

**PROPRIETÁRIO:**— RESPLANDIANO SOARES, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado à rua Almeida Nogueira nº 277, Penha, nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº 95.817, deste Cartório.

O OFICIAL,

mrp

R.1/ 90.312 -São Paulo, 15 de maio de 1.986.

Por Carta de Adjudicação, passada aos 07 de outubro de 1.981, pelo Cartório do 1º Ofício Distrital Penha de França, extraído dos autos 235/80 de inventário dos bens deixados por falecimento de RESPLANDIANO SOARES, ocorrido nesta Capital, aos 05/05/1.980, sem deixar testamento, consta que, conforme sentença homologada em 31/08/1.981, o imóvel objeto desta matrícula, foi adjudicado em favor de ARACI DE AMO SOARES, brasileira, viúva, do lar, RG nº 3.946.300-SP CIC nº 021.349.618-64, residente e domiciliada nesta Capital à rua Dr. Almeida Nogueira nº 227, pelo valor de Cr\$ -----

- continua no verso -





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050333

Folha: 1 / 2

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de São Paulo

matrícula

17.634

ficha

01

São Paulo, 19 de outubro de 1977

**IMÓVEL:**— Uma casa à Rua Betari, nº 126, antiga Rua Antonio Bento nº 24, Jardim Concordia no 3º Subdistrito Penha de França e seu terreno, medindo 6,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, 6,00m nos fundos, encerrando a área de 150,00ms²., atualmente confronta, quem da referida rua olha para o imóvel, do lado direito com a casa nº 124, do lado esquerdo com a casa nº 130, e nos fundos confronta com a casa nº 235 da Rua Almeida Nogueira.

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0070-4

**PROPRIETÁRIO:**— MOACYR FIDALGO RAMOS e s/m VIILMA DE OLIVEIRA RAMOS ou VIILMA DE OLIVEIRA RAMOS, brasileiros ele industriário, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, RG. n.ºs. 2.958.833 e 6.176.747, CPF. numero 024.746.208-00, residentes e domiciliados n/Capital à Rua Antonio Lobo, nº 171 e JOSÉ LUIZ RAMOS e s/m CACILDA BARTOLO RAMOS, brasileiro. bancário aposentado, ela do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, RG. n.ºs. 606.119 e 3269744, CPF. 163.710.448-04, residentes e domiciliados n/Capital à Rua Tuiti, nº 1.508.

**REGISTRO ANTERIOR:**— Transcrição nº 131.346 deste Cartório.  
O Oficial,

R. 17.634 - São Paulo, 19 de outubro de 1.977.

Por escritura de 21.09.1977, lv. 1572, fls. 122, do 17º Cartório de Notas d/Capital, os proprietários venderam à TOSHIRO SUZUKI e s/m KIMIKO SUZUKI, brasileiros, do comércio, ela do lar, casados no regime da comunhão de bens, RG. n.ºs. 2.179.175 e 4.342.928, CPF 087.344.618-68, res. e dom. n/Capital, à Rua Betari, nº 126, o imóvel, por Cr\$108.000,00. O esc. hab., (José Antonio Domingues). O Oficial,

Av. 2/17.634 - São Paulo, 29 de novembro de 1.985.

Por Carta de Sentença subscrita aos 30 de agosto de 1.985, pelo Cartório do 2º Ofício da Família e das

-continua no verso-





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050333

Folha: 1 / 1

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO  
GERAL

**12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

matrícula

198.492

ficha

01

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.118-7

São Paulo,

13 de outubro de 2.015

**IMÓVEL:- UMA CASA E SEU TERRENO**, situados na Rua Almeida Nogueira, nº 215, Jardim Concórdia, no 3º Subdistrito de Penha de França, medindo 6,90m de frente, por 33,00m da frente aos fundos de ambos os lados, e 6,00m no fundos, encerrando a área de 210,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel e nos fundos com a casa nº 219, do lado esquerdo com a casa nº 207, ambas da Rua Almeida Nogueira.

**CONTRIBUINTE:-** 061.056.0256-1 (área maior)

**PROPRIETÁRIA:- PÁTIO PENHA SHOPPING LTDA.**, CNPJ/MF nº. 05.879.991/0001-48, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.184, 13º andar, sala 133-D, Bairro Vila Olimpia, nesta Capital,

**O OFICIAL SUBSTITUTO,**

nsa.

R.01/198.492 em 13 de outubro de 2015. - Prenotação nº 476.121 de 16/09/2015.

Conforme Sentença proferida pela MMª Juíza de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível, desta Capital, Dra. Leticia Fraga Benitez, aos 22/07/2015, transitada em julgado em 11/08/2015, extraída dos Autos nº 0021200-11.2010.8.26.0100 - Usucapião, da Ação de Usucapião, requerida pela proprietária, e nos termos da Portaria Conjunta nº 01/2008, foi determinado o registro de **Usucapião** que incorporou ao patrimônio da proprietária, o imóvel objeto desta matrícula. –O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias)

nsa.

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

11118-7-AR 407182

11118-7-405001-420000-0722



FSC  
MISTO  
Papier  
FSC® C108328





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050320

Folha 1 / 8

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

ficha

Capital

109.543

01

São Paulo, 29 de agosto de 19 90

**IMÓVEL:**— Uma casa, situada na Rua Almeida Nogueira, nº.129 no 3º Subdistrito-Penha de França, e seu terreno de forma triangular, medindo 25,00m. de frente para a referida rua, em curva arredondada, por 28,00m. da frente aos fundos de um lado onde confina com o herdeiro de Alfredo - Prates, ou sucessores, 18,50m. de outro lado onde confina com a proprietária, medidas essas mais ou menos, com a área total mais ou menos de 380,00m²:

**CONTRIBUINTE:**— 061.056.0083-6.

**PROPRIETÁRIO:**— SILVESTRE FUENTES, brasileiro, casado, sapateiro, residente e domiciliado nesta Capital, na travessa Diva, nº.14, Vila Marieta, Penha.

**REGISTRO ANTERIOR:**— Tr.68.978, deste Cartório.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA, *Bedamaronha*.

nbj.

Av.1/109.543 - São Paulo, 29 de agosto de 1990

Por carta de sentença passada aos 14 de dezembro de 1989, pelo 1º Ofício da Família e das Sucessões do V Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital, é feita esta averbação para ficar constando que SILVESTRE FUENTES, é casado com RUTH GHIARDELLO FUENTES, desde 14.05.49, pelo regime da comunhão de bens, como prova a certidão expedida em 07.03.68, pelo Cartório do Registro Civil do 3º Subdistrito- Penha de França, termo 7474, lavrado às fls.- 70, do livro B-37.- O Esc.Hab, *(Carlos Alberto Bento)*. A Escrevente Autorizada, *Bedamaronha*.

nbj.

continua no verso

BJ - SM - 1

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca da São Paulo - SP

11118-7-AR 407127

11118-7-405001-420000-0722



FSC  
MISTO  
Papier  
FSC C108334





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



Prot.nº 1050320

Folha: 1 / 35

**BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS**, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

**12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Capital**

matrícula

118.070

ficha

01

São Paulo, 27 de agosto de 1993

IMÓVEL:- Os prédios situados na rua Antonio Lobo, nº.82; Rua Betari, nºs.52, 54, 66, 74, 80, 86, 94, 100, 122, - 122-fundos e 124, e Rua Dr. João Ribeiro, nºs. 234 - casa 16 294/300, e um abrigo próprio para passageiros de ônibus, com marquize, praça de manobras, garagem, escritório, almoxarifado e demais dependências e acessórios sob nºs.304/314 da rua Dr. João Ribeiro, no 3º subdistrito - Penha de França, e seu respectivo terreno, que assim se descreve: Tem início no ponto 1, localizado à 68,55m, da interseção I, formada pelo cruzamento dos alinhamentos laterais das Ruas Antonio Lobo e Dr João Ribeiro e localizado também sobre o alinhamento par que os imóveis formam para a referida Rua Dr. Antonio Lobo. Do ponto 1, segue pelo alinhamento frontal do imóvel com azimuth 95º46'11" e distância de 42,01m, até encontrar o ponto 2. Do ponto 2 deflete à direita e segue por linha divisória na parte interna do imóvel com azimuth 180º19'34" e distância de 42,86m, até encontrar o ponto 3, confrontando entre os pontos 2 e 3, com os seguintes prédios: nº.126 da rua Antonio Lobo, pertencente à Evangelista Delfim Espevinho; nº.20 da rua Betari, pertencente à Ana do Carmo Muniz; nº.26 da rua Betari, pertencente à José Mário Espadário e sua mulher; nº.38 da rua Betari, pertencente à Eve Pardo Martinez de Sanches e nº.42 da rua Betari, pertencente à Adelino Paganini e sua mulher. Do ponto 3, deflete à esquerda e segue por linha divisória com azimuth 80º10'58" e distância de 31,46m, até encontrar o ponto 4, sobre o alinhamento da rua Betari, confrontando entre os pontos 3 e 4, com a lateral esquerda do já referido prédio nº.42 desta mesma rua, pertencente à Adelino Paganini e sua mulher. Do ponto 4, deflete à direita e -  
-continua no verso-

01-5M-1

12º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

1111R-7-AR 407092

1111R-7-405001-420000-0722



## 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 com fim em:                             | dez-2024      | dez-2025      | dez-2026      | dez-2027      | dez-2028      | dez-2029      | dez-2030      | dez-2031      | dez-2032      | dez-2033      | dez-2034      |
| Total Receita Bruta Potencial                     | 37.331.931,00 | 39.558.261,00 | 42.030.042,00 | 43.538.775,00 | 43.994.275,00 | 44.426.205,00 | 44.848.588,00 | 45.274.960,00 | 45.716.591,00 | 46.164.231,00 | 46.593.846,00 |
| Receita Bruta Efetiva                             | 35.954.206,00 | 38.186.683,00 | 40.666.782,00 | 42.146.800,00 | 42.643.666,00 | 43.062.699,00 | 43.472.760,00 | 43.886.700,00 | 44.315.116,00 | 44.749.273,00 | 45.166.113,00 |
| Total Despesas Operacionais                       | 4.930.377,00  | 4.603.663,00  | 4.280.799,00  | 4.144.625,00  | 3.975.508,00  | 3.802.116,00  | 3.827.275,00  | 3.852.617,00  | 3.878.478,00  | 3.904.582,00  | 3.930.201,00  |
| Resultado Líquido                                 | 31.023.829,00 | 33.583.019,00 | 36.385.984,00 | 38.002.175,00 | 38.668.157,00 | 39.260.584,00 | 39.645.486,00 | 40.034.083,00 | 40.436.639,00 | 40.844.691,00 | 41.235.913,00 |
| Total de Custos de Capital & Locações             | 4.146.785,00  | 4.146.785,00  | 1.016.670,00  | 1.053.670,00  | 1.066.092,00  | 1.076.567,00  | 1.086.819,00  | 1.097.168,00  | 1.107.878,00  | 1.118.732,00  | 1.129.153,00  |
| Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impi | 26.877.044,00 | 29.436.234,00 | 35.369.314,00 | 36.948.505,00 | 37.602.065,00 | 38.184.016,00 | 38.558.667,00 | 38.936.916,00 | 39.328.761,00 | 39.725.959,00 | 40.106.760,00 |
| Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição       | 26.877.044,00 | 29.436.234,00 | 35.369.314,00 | 36.948.505,00 | 37.602.065,00 | 38.184.016,00 | 38.558.667,00 | 38.936.916,00 | 39.328.761,00 | 39.725.959,00 | 40.106.760,00 |