

**HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A.**

CNPJ 79.114.500/0001-04

NIRE 41300009228

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**I - DATA, HORA E LOCAL**

Em 01 de abril de 2025, às 10:00 horas, na sede social do **HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.114.500/0001-04, com seu estatuto social registrado na JUCEPAR sob o NIRE 41300009228, com sede no município de Maringá, estado do Paraná, na avenida Cidade de Leiria, n.º 351, bairro Zona 01, CEP 87.013-280 (Companhia).

II - PRESENÇA

Representando a totalidade do capital social da Companhia, esteve presente a única acionista:

(i) **NOTRE DAME INTERMEDICA SAÚDE S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.649.812/0001-38, com seu estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300194543, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na avenida Paulista, n.º 867, bairro Bela Vista, CEP 01.311-100 (NDI Saúde), neste ato representada por seus diretores, Sr. **Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima**, brasileiro, médico, casado sob o regime de separação total de bens, inscrito no CPF sob o n.º 456.493.243-87, portador da cédula de identidade RG n.º 90001006881 SSP-CE, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060; e Sr. **Luccas Augusto Nogueira Adib Antônio**, brasileiro, executivo, solteiro, inscrito no CPF sob o n.º 388.970.208-28, portador da cédula de identidade RG n.º 46436174 SSP/SP, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060; e Sr. **Igor Macêdo Facó**, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o n.º 542.097.493-20, portador da cédula de identidade RG n.º 97002492213 SSP/CE, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060.



Demais presenças:

Na condição de empresa avaliadora, para fins de eventuais explicações e detalhamentos sobre as matérias a serem deliberadas na ordem do dia: **AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro (CRCRJ) sob o n.º 005112/O-9, com sede social no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, localizada na rua do Passeio, n.º 62, 6.º andar, bairro Centro, CEP 20.021-280 (Empresa Avaliadora), representada pelo Sr. **Luiz Paulo Cesar Silveira**, contador, inscrito no CPF sob o n.º 886.681.937-91, portador da cédula de identidade RG n.º 89-1-00165-5, inscrito no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o n.º 1182263/P-0.

E, ainda, os representantes da sociedade cindenda, a **CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTA MARTHA S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.079.461/0001-62, com seu estatuto social registrado na JUCERJA sob o NIRE 33300163930, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na rua Doutor Mário Viana, n.º 653, bairro Santa Rosa, CEP: 24.241-001 (Maternidade Santa Martha ou Sociedade Cindenda), neste ato representada por seus diretores, Srs. **Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima**; **Lucas Augusto Nogueira Adib Antônio**; e **Igor Macêdo Facó**, anteriormente qualificados.

III - CONVOCAÇÃO

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença de acionista representando a totalidade do capital social, conforme disposto no §4.º do artigo 124 da Lei n.º 6.404/76 (Lei das S.A.).

IV - MESA

Presidente: **Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima**; Secretário: **Lucas Augusto Adib**.

V - ORDEM DO DIA

A acionista definiu a ordem do dia para deliberar sobre os seguintes assuntos:

- 1)** Cisão parcial desta Companhia, com incorporação da parcela cindida pela Maternidade Santa Martha, mediante exame e discussão do protocolo e justificação da operação, bem como a aprovação do respectivo laudo de avaliação a valor contábil;



- 2) Autorização para que os diretores realizem todos os atos necessários à promoção da deliberação aprovada e outros conexos.

VI - DELIBERAÇÕES

Após exame e discussão dos documentos constantes da ordem do dia, a acionista aprovou, sem reservas:

- 1) A cisão parcial desta Companhia, com incorporação da parcela cindida pela Maternidade Santa Martha, sendo igualmente considerados e **aprovados**:

1.1) O Protocolo e Justificação de Cisão Parcial (Protocolo e Justificação) da operação, em todos os seus termos, sem quaisquer reservas ou restrições, na forma estabelecida pela lei, por meio do qual as sociedades envolvidas estipularam as condições da operação, constante do anexo I deste instrumento;

1.2) A ratificação da nomeação da Empresa Avaliadora, indicada pelos administradores das sociedades envolvidas como responsável pela elaboração do laudo de avaliação da parcela do patrimônio líquido a ser vertido à Sociedade Cindenda, estando presente o perito responsável para prestar os esclarecimentos julgados necessários;

1.3) O laudo de avaliação elaborado com base no seu balanço patrimonial contábil específico, com data base de 01 de dezembro de 2024 (Data-Base), nos termos do artigo 8.º da Lei das S.A. (Laudo de Avaliação), o qual obteve o valor de R\$ 813.646.497,05 para a parcela do patrimônio líquido da Companhia que será vertido para a Sociedade Cindenda. O referido Laudo de Avaliação foi aprovado em sua integralidade e arquivado pela Companhia, compondo o anexo II deste instrumento;

1.3.1) A parcela do patrimônio cindido da Companhia corresponde ao patrimônio líquido contábil representativo das 8.069.268.220 ações, detidas pela Companhia, no capital social da **CCG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.691.468/0001-66, com seu estatuto social registrado na JUCISRS sob o NIRE 43300062830, com sede no município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na rua Vinte e Quatro de Outubro, n.º 388, sala 601-B, bairro Moinho de vento, CEP: 90.510-000, bem como todos e quaisquer direitos e obrigações relativos à aquisição das participações societárias acima indicadas, incluindo direitos e obrigações de indenização



bem como de pagamento ou recebimento de ajustes de preço.

1.4) A aprovação integral da operação de cisão parcial desta Companhia, com incorporação da parcela do patrimônio cindido, objeto do Laudo de Avaliação, para a Sociedade Cindenda;

1.5) Em razão da cisão parcial da Companhia, a acionista autorizou a redução do capital social da Companhia, que passa dos atuais R\$ 1.052.965.187,00 para R\$ 239.318.689,95, representando uma redução de R\$ 813.646.497,05 e, dado o valor patrimonial de cada ação detida pela Companhia, a redução ocorre mediante o cancelamento de 823.712.015 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com a consequente reemissão das referidas ações para a NDI Saúde.

1.6) Em decorrência das deliberações aprovadas neste ato, altera-se a redação do artigo 6.º do estatuto social da Companhia, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 6º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 239.318.689,95, dividido em 242.279.271 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal."

2) A autorização para que os diretores realizem todos os atos necessários à promoção do arquivamento e da publicação dos atos da operação de cisão parcial ora aprovada, dentre outros atos conexos ao objeto das deliberações acima.

VII - ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA

Foi lavrada a presente ata, que, depois de lida e aprovada na forma do estatuto social da Companhia, foi assinada pela acionista presente.

Maringá, estado do Paraná, 01 de abril de 2025.

Mesa:

Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima
Presidente

Lucas Augusto Adib
Secretário



Acionista Presente:

NOTRE DAME INTERMEDICA SAÚDE S.A.

Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima

Diretor Presidente

Luccas Augusto Adib

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Igor Macêdo Facó

Diretor Vice-Presidente Jurídico

[65] 2025 04 01 - AGE - Maringa - cisao pdf
Código do documento 54d74e21-721c-4b03-8d69-95d4d2139d0a



Assinaturas



IGOR MACEDO FACO:54209749320

Certificado Digital
igorfaco@hapvida.com.br
Assinou



LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828

Certificado Digital
adib@hapvida.com.br
Assinou



jorge fontoura pinheiro koren de lima

jorgep@hapvida.com.br
Assinou

jorge fontoura pinheiro koren de lima

Eventos do documento

08 Apr 2025, 20:08:04

Documento 54d74e21-721c-4b03-8d69-95d4d2139d0a **criado** por IVAN SAMPAIO TAVARES FEITOSA (d3dea631-1746-40f1-a61d-bb1b01949a0f). Email:ivan.feitosa@hapvida.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-08T17:08:04-03:00

08 Apr 2025, 20:09:22

Assinaturas **iniciadas** por IVAN SAMPAIO TAVARES FEITOSA (d3dea631-1746-40f1-a61d-bb1b01949a0f). Email:ivan.feitosa@hapvida.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-08T17:09:22-03:00

10 Apr 2025, 15:56:34

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - IGOR MACEDO FACO:54209749320 **Assinou** Email:igorfaco@hapvida.com.br. IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 20622). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=IGOR MACEDO FACO:54209749320. - DATE_ATOM: 2025-04-10T12:56:34-03:00

10 Apr 2025, 18:00:42

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828 **Assinou** Email: adib@hapvida.com.br. IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 19682). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828. - DATE_ATOM: 2025-04-10T15:00:42-03:00



7 páginas - Dados e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 14 de Abril de 2025, 10:10:02



11 Apr 2025, 19:21:43

JORGE FONTOURA PINHEIRO KOREN DE LIMA **Assinou** (f21f37dd-6e32-4b0e-81e8-4b00785f0e91) - Email: jorgep@hapvida.com.br - IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 23364) - **Geolocalização: -23.5624757 -46.6464069** - Documento de identificação informado: 456.493.243-87 - Autenticado por **TOKEN WhatsApp** enviado para **+55859**035757** - DATE_ATOM: 2025-04-11T16:21:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):730d0839b874cecb8505223b410047fc87f1efb6641e1b9cb36e56164aaaad2

(SHA512):94e559e16e7ff39d22f1efecc93efd17f3b59dcb695f3a1dc5317f616142e0bf5b5cfcf00d1eb4e1405fc6c9d138b03ea374f7f885c4a2eb47917cbd70f0b076

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO

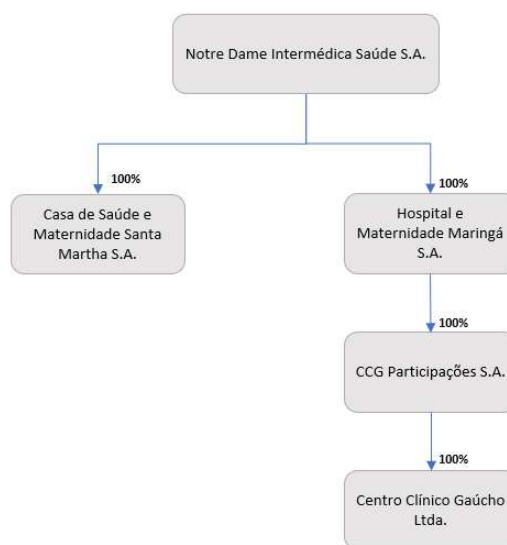
Este protocolo e justificação de cisão parcial (Protocolo e Justificação), celebrado pelas administrações de:

(a) HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 79.114.500/0001-04, com seu estatuto social registrado na JUCEPAR sob o NIRE 41300009228, com sede no município de Maringá, estado do Paraná, na avenida Cidade de Leiria, n.º 351, bairro Zona 01, CEP 87.013-280 (Hospital Maringá ou Sociedade Cindida), neste ato, representada por seus diretores, Sr. **Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima**, brasileiro, médico, casado sob o regime de separação total de bens, inscrito no CPF sob o n.º 456.493.243-87, portador da cédula de identidade RG n.º 90001006881 SSP/CE, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060; Sr. **Luccas Augusto Nogueira Adib Antônio**, brasileiro, executivo, solteiro, inscrito no CPF sob o n.º 388.970.208-28, portador da cédula de identidade RG n.º 46436174 SSP/SP, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060; e Sr. **Igor Macêdo Facó**, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o n.º 542.097.493-20, portador da cédula de identidade RG n.º 97002492213 SSP/CE, com endereço profissional no município de Fortaleza, estado do Ceará, na avenida Heráclito Graça, n.º 406, bairro Centro, CEP: 60.140-060.

(b) CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTA MARTHA S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.079.461/0001-62, com seu estatuto social registrado na JUCERJA sob o NIRE 33300163930, com sede no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, na rua Doutor Mário Viana, n.º 653, bairro Santa Rosa, CEP: 24.241-001 (Maternidade Santa Martha ou Sociedade Cindenda), neste ato, representada por seus diretores, Srs. **Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima; Igor Macêdo Facó; e Luccas Augusto Nogueira Adib Antônio**, anteriormente qualificados;

Estabelece os termos e condições que deverão reger a cisão parcial do capital social do Hospital Maringá com incorporação da parcela cindida pela Maternidade Santa Martha, com fundamento nas disposições contidas na Lei n.º 6.404 de setembro de 1976 (Lei das S.A.), bem como no que couber, na Lei n.º 10.406/02 (Código Civil) da seguinte forma:

1. Aspectos societários das pessoas jurídicas envolvidas na operação. A Sociedade Cindida e a Sociedade Cindenda fazem parte de um mesmo grupo econômico, a saber grupo Hapvida NotreDame Intermédica, sendo a Sociedade Cindida e a Sociedade Cindenda controladas diretamente pela **NOTRE DAME INTERMEDICA SAÚDE S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.649.812/0001-38, com seu estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300194543, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, localizada na avenida Paulista, n.º 867, bairro Bela Vista, CEP 01.311-100 (NDI Saúde), conforme quadro seguinte:



1.1. Capital da Sociedade Cindida. O Hospital Maringá é uma sociedade anônima fechada, com capital social totalmente subscrito e integralizado, no valor de R\$ 1.052.965.187,00, dividido em 1.065.991.286 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, inteiramente detidas pela NDI Saúde, conforme quadro abaixo:

Hospital Maringá		
ACIONISTA	N.º DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO (%)
NDI Saúde	1.065.991.286	100%
TOTAL	1.065.991.286	100%

1.2. Capital da Maternidade Santa Martha. A Maternidade Santa Martha é uma sociedade anônima fechada, com capital social totalmente subscrito e integralizado, no valor de R\$

1.197.419.373,08, dividido em 1.234.500.000 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, detidas pela NDI Saúde, conforme quadro abaixo:

Maternidade Santa Martha		
ACIONISTA	N.º DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO (%)
NDI Saúde	1.234.500.000	100%
TOTAL	1.234.500.000	100%

2. Ônus e Gravames. Todas as ações representativas do capital social da Sociedade Cindida e da Sociedade Cindenda encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, e são de plena propriedade dos seus respectivos titulares.

3. Justificação. A cisão parcial do Hospital Maringá com a incorporação da parcela cindida pela Maternidade Santa Martha justifica-se pelos seguintes motivos:

- (i) As sociedades envolvidas fazem parte do mesmo grupo econômico;
- (ii) A operação integra um projeto de reestruturação societária que, uma vez concretizado, resultará em maior eficiência operacional, administrativa e financeira, bem como na redução dos custos operacionais destas sociedades;
- (iii) As administrações das sociedades envolvidas entendem que essa proposta atende amplamente aos interesses das respectivas sociedades bem como de seus acionistas.

4. Termos e Condições da Cisão Parcial. Pelos motivos acima expostos, as administrações das sociedades envolvidas decidem propor a seus respectivos acionistas a cisão parcial do capital social do Hospital Maringá com incorporação da parcela cindida pela Maternidade Santa Martha (Cisão Parcial), operação essa que, se aprovada, obedecerá às seguintes condições:

- (i) *Balanço Base da Sociedade Cindida*. O balanço patrimonial da Sociedade Cindida, levantado em 31 de dezembro de 2024, constitui o balanço-base da Cisão Parcial (Balanço-Base), o qual foi elaborado de acordo com os princípios gerais de contabilidade geralmente aceitos, em bases consistentes, contendo todos os elementos contábeis necessários e suficientes à operação, permitindo, inclusive, a identificação dos bens, direitos e obrigações a serem transferidos para o patrimônio da Sociedade Cindenda;

- (ii) *Critério de Avaliação.* O critério a ser utilizado para a avaliação da parcela cindida a ser vertida à Sociedade Cindida será seu valor contábil, apurado com base no Balanço-Base;
- (iii) *Parcela Cindida.* Como resultado da Cisão Parcial, serão transferidas à Sociedade Incorporadora os seguintes ativos e passivos: **(a)** 8.069.268.220 ações ordinárias representativas de 100% do capital social de **CCG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.691.468/0001-66, com seu estatuto social registrado na JUCISRS sob o NIRE 43300062830, com sede no município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na rua Vinte e Quatro de Outubro, n.º 388, sala 601-B, bairro Moinho de vento, CEP: 90.510-000, bem como **(b)** todos e quaisquer direitos e obrigações relativos à aquisição das participações societárias acima indicadas, incluindo direitos e obrigações de indenização bem como de pagamento ou recebimento de ajustes de preço ("Parcela Cindida").
- (iv) *Valor do Patrimônio a ser cindido.* O valor do patrimônio líquido a ser vertido à Maternidade Santa Martha com a cisão parcial do capital social do Hospital Maringá, estimado com base no valor escriturado nos livros da Sociedade Cindida e sujeito à confirmação por laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada, é de R\$ 813.646.497,05;
- (v) *Registro Contábil.* O valor do patrimônio cindido será descontado integralmente da conta de capital social do Hospital Maringá;
- (vi) *Capital social da Sociedade Cindida.* O capital social da Sociedade Cindida deverá ser reduzido dos atuais R\$ 1.052.965.187,00 para R\$ 239.318.689,95, representando uma redução de R\$ 813.646.497,05, e, dado o valor de cada ação detida pela Companhia, tal redução representará o cancelamento de 823.712.015 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em decorrência da Cisão Parcial, as ações representativas do capital social da Sociedade Cindida ficarão assim distribuídas:

Hospital Maringá		
ACIONISTA	N.º DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO (%)
NDI Saúde	242.279.271	100%
TOTAL	242.279.271	100%

- (vii) *Capital social da Sociedade Cindenda.* O capital social da Sociedade Cindenda deverá ser aumentado dos atuais R\$ 1.197.419.373,08 para R\$ 2.011.065.870,13, com o aumento efetivo, portanto, de R\$ 813.646.497,05, e, dado o valor de cada ação detida pela Companhia, tal aumento é representado por 838.842.784 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas exclusivamente para a NDI Saúde. Em decorrência da Cisão Parcial, as ações representativas do capital social da Sociedade Cindenda serão assim distribuídas:

Maternidade Santa Martha		
ACIONISTA	N.º DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO (%)
NDI Saúde	2.073.342.784	100%
TOTAL	2.073.342.784	100%

- (viii) *Transferência acionária da CCG Participações S.A.* Ainda, em decorrência da Cisão Parcial do Hospital Maringá, e considerando que a Parcela Cindida corresponde ao patrimônio líquido contábil representante de 8.069.268.220 ações do capital social da CCG Participações S.A. – *sociedade do mesmo grupo econômico* –, uma vez aprovada a presente operação, deverá ocorrer a transferência integral da titularidade dessas ações para a Maternidade Santa Martha, que passará a figurar como única acionista da CCG Participações S.A., detendo a totalidade do capital social no montante de R\$ 512.209.749,52, conforme demonstrado abaixo:

CCG Participações S.A.		
ACIONISTA	N.º DE AÇÕES	PARTICIPAÇÃO (%)
Maternidade Santa Martha	8.069.268.220	100%
TOTAL	8.069.268.220	100%

5. Termos e Condições Gerais. A Cisão Parcial está sujeita, ainda, aos seguintes termos e condições:

- (i) *Sucessão.* Como resultado da Cisão Parcial, todas as operações que compõem o acervo transferido para a Sociedade Cindenda serão por ela absorvidas sem qualquer solução de continuidade;
- (ii) *Ausência de responsabilidades.* Exceto pelo expressamente previsto neste Protocolo, a Sociedade Cindenda não assumirá qualquer responsabilidade, individual ou solidária,

por quaisquer débitos, obrigações ou responsabilidades da Sociedade Cindida, de qualquer natureza, presentes, contingentes, passadas ou futuras, conforme facultado pelo art. 233, parágrafo único, da Lei das S.A.;

- (iii) *Variações patrimoniais.* As eventuais variações patrimoniais verificadas em relação ao acervo a ser vertido após a data-base do respectivo Balanço-Base continuarão a ser escrituradas diretamente até a data da Cisão Parcial, sendo que a Maternidade Santa Martha e o Hospital Maringá acrescentarão as referidas variações patrimoniais em seus livros contábeis na data em que as operações se tornarem plenamente eficazes;
- (iv) *Estabelecimentos.* Nenhum estabelecimento do Hospital Maringá será transferido em função da Cisão Parcial.
- (v) *Documentos Disponíveis.* Todos os documentos mencionados neste Protocolo e Justificação encontram-se à disposição dos acionistas da Sociedade Cindida e da Sociedade Cindenda, em suas respectivas sedes sociais, podendo ser examinados e copiados a partir desta data;
- (vi) *Implementação das Operações.* Uma vez aprovada a Cisão Parcial proposta, competirá à administração das sociedades envolvidas a prática de todos os atos necessários à implementação das operações aqui descritas e à versão do patrimônio correspondente à Sociedade Cindenda, pelo valor apurado no respectivo laudo de avaliação. Os custos e despesas decorrentes da implementação da Cisão Parcial serão de responsabilidade equitativa das Partes; e

6. Empresa Especializada. Foi contratada para a elaboração do laudo de avaliação da Sociedade Cindida, *ad referendum* das assembleias de acionistas, a empresa **APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob n.º 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro (CRCRJ) sob n.º 005112/O-9, com sede social no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, n.º 62, 6.º andar, bairro Centro, CEP 20.021-280.

E, por estarem assim contratadas, assinam as Partes este Protocolo e Justificação em via única.

Maringá, estado do Paraná, 25 de março de 2025.

HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A.

Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima

Diretor Presidente

Luccas Augusto Adib

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Igor Macêdo Facó

Diretor Vice-Presidente Jurídico

CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTA MARTHA S.A.

Jorge Fontoura Pinheiro Koren de Lima

Diretor Presidente

Luccas Augusto Adib

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Igor Macêdo Facó

Diretor Vice-Presidente Jurídico

[67] 2025 03 25 - Protocolo e Justificacao - Cisao Maringa CCG pdf

Código do documento b242af78-3cf2-451d-a5e5-74428c17106e



Assinaturas



IGOR MACEDO FACO:54209749320

Certificado Digital

igorfaco@hapvida.com.br

Assinou



LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828

Certificado Digital

adib@hapvida.com.br

Assinou



jorge fontoura pinheiro koren de lima

jorgep@hapvida.com.br

Assinou

jorge fontoura pinheiro koren de lima

Eventos do documento

08 Apr 2025, 20:22:38

Documento b242af78-3cf2-451d-a5e5-74428c17106e **criado** por LORENA MONA COSTA LEITE (91482924-7bcb-480b-b8d0-77aff8f015e3). Email:lorena.costa@hapvida.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-08T17:22:38-03:00

08 Apr 2025, 20:23:13

Assinaturas **iniciadas** por LORENA MONA COSTA LEITE (91482924-7bcb-480b-b8d0-77aff8f015e3). Email:lorena.costa@hapvida.com.br. - DATE_ATOM: 2025-04-08T17:23:13-03:00

10 Apr 2025, 16:01:39

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - IGOR MACEDO FACO:54209749320 **Assinou** Email:igorfaco@hapvida.com.br. IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 43976). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=IGOR MACEDO FACO:54209749320. - DATE_ATOM: 2025-04-10T13:01:39-03:00

10 Apr 2025, 18:00:47

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828 **Assinou** Email: adib@hapvida.com.br. IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 19682). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LUCCAS AUGUSTO NOGUEIRA ADIB ANTONIO:38897020828. - DATE_ATOM: 2025-04-10T15:00:47-03:00



9 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 14 de Abril de 2025, 10:10:52



11 Apr 2025, 19:28:47

JORGE FONTOURA PINHEIRO KOREN DE LIMA **Assinou** (f21f37dd-6e32-4b0e-81e8-4b00785f0e91) - Email: jorgep@hapvida.com.br - IP: 189.20.36.68 (189-20-36-68.customer.tdatabrasil.net.br porta: 54682) - **Geolocalização: -23.5624757 -46.6464069** - Documento de identificação informado: 456.493.243-87 - Autenticado por **TOKEN WhatsApp** enviado para **+55859**035757** - DATE_ATOM: 2025-04-11T16:28:47-03:00

Hash do documento original

(SHA256):829a141ff05ece36a0c6bb7150fbb62104c387f6b34686575d7faba435459006

(SHA512):1357f4aa49bdf4cd58d06fb64abdfd3391379c29751b195c3d5b07ce0b44f75ea6a6bc3bdd7cd2e87ef873196e2a430930f58e05693b2ec99845c68a05c559f8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00314/25-01

Hospital e Maternidade Maringá S.A.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00314/25-01

DATA-BASE: 31 de dezembro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO DE HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7 (Detran/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração de CASA DE SAÚDE E MATERNIDADE SANTA MARTHA S.A., doravante denominada SANTA MARTHA, com sede na Rua Doutor Mário Viana, nº 653, Santa Rosa, Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 30.079.461/0001-62, para proceder à avaliação do acervo líquido contábil de HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A., doravante denominada HMM, com sede na Avenida Cidade de Leiria, nº 351, Zona 01, Cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 79.114.500/0001-04, em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) –, e apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do acervo líquido de HMM na data-base, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76, tem em vista verificar o valor contábil da parcela a ser vertida à SANTA MARTHA, para fins de cisão parcial.

A parcela-objeto é composta por impostos diferidos, investimentos e obrigações a pagar por aquisição, conforme detalhado no Anexo 2 deste Laudo.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de HMM é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC –, assim como pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que tal processo seja livre de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela companhia está descrito no Anexo 3 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame das contas que englobam os determinados ativos e passivos constantes do Anexo 1 deste relatório e que, naquela data, estavam registrados no balanço patrimonial de HMM. Assim, examinamos o referido acervo líquido conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto está livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade de tais documentos.

O trabalho abarca, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 813.646.497,05 (oitocentos e treze milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais e cinco centavos), referente ao acervo líquido resumido no Anexo 2, conforme constava no balanço patrimonial de HMM na data-base, registrado nos livros contábeis, representa, em todos os aspectos relevantes, o acervo líquido da companhia, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

6. ÊNFASE

Chamamos a atenção para o fato de que, na data da emissão deste Laudo contábil, não estão com aplicação mandatória práticas contábeis brasileiras relacionadas ao tema ASG (ambiental, social e governança). Tais práticas contábeis sobre ASG, quando adotadas, podem ocasionar impactos nos ativos e passivos da sociedade objeto deste Laudo. Essa incerteza pode ter desfecho relevante, decorrente de evento futuro, mas não afeta a conclusão sobre o valor contábil dos itens avaliados na data-base. Sendo assim, nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Rio de Janeiro, 1º de abril de 2025.

APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

**MIGUEL CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:105918
29711**

Assinado de forma digital por
MIGUEL CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:10591829711
Dados: 2025.04.01 10:35:40
-03'00"

MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo do acervo líquido
3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por HMM
4. Glossário

ANEXO 1

Hospital e Maternidade Maringá S.A.

CNPJ: 79.114.500/0001-04

Balanco Patrimonial

Data-base: 31/12/2024

ATIVOS**CIRCULANTES**

Caixa e equivalentes de caixa	2.629.657,07
Contas a receber de clientes	7.106.821,47
Estoques	1.413.312,56
Imposto a recuperar	606.353,71
Outros créditos	1.912.869,28
Total dos ativos circulantes	<u>13.669.014,09</u>

NÃO CIRCULANTES

Impostos diferidos	11.273.092,13
Depósitos judiciais	128.598,51
Outros créditos	1.783.469,59
Investimentos	1.231.756.867,29
Imobilizado	12.406.722,17
Intangíveis	32.635,55
Total dos ativos não circulantes	<u>1.257.381.385,24</u>

TOTAL DO ATIVO**1.271.050.399,33****PASSIVOS EPATRIMÔNIO LÍQUIDO****CIRCULANTES**

Fornecedores	3.160.016,24
Obrigações sociais	2.507.059,41
Tributos e contribuições a recolher	979.297,83
Dividendos/JCP a pagar	8.495,86
Outras contas a pagar	2.725.489,43
Arrendamento a pagar	(0,03)
Total dos passivos circulantes	<u>9.380.358,74</u>

NÃO CIRCULANTES

Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	1.178.491,92
Outras contas a pagar	421.704.997,57
Total dos passivos não circulantes	<u>422.883.489,49</u>

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social	1.052.965.187,10
Reservas de lucros	(214.178.636,00)
Total do patrimônio líquido	<u>838.786.551,10</u>

TOTAL DOS PASSIVOS EPATRIMÔNIO LÍQUIDO**1.271.050.399,33**

Demonstração do Resultado

Data-base: 31/12/2024

Receita líquida	46.418.031,59
Custos dos serviços prestados	(47.649.823,39)
LUCRO BRUTO	<u>(1.231.791,80)</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Despesas de vendas	(1.767.686,69)
Despesas administrativas	(5.256.303,82)
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.558.969,40)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	<u>(10.814.751,71)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	
Despesas financeiras	(41.422.727,43)
Receitas financeiras	1.002.557,03
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO	<u>(51.234.922,11)</u>
Imposto de renda e contribuição social (corrente)	-
Imposto de renda e contribuição social (diferido)	2.001.449,47
RESULTADO LÍQUIDO	<u><u>(49.233.472,64)</u></u>

Assinado por:



5F2081802ED94DC...

Fernando Miguel Augusto
 Diretor de Contabilidade
 CRC SP 319932/O-0

Assinado por:



8895C458276142C

Emanuel Oliveira Jorge de Lima
 Gerente de Contabilidade

Assinado por:



32E6F89031D8473

Thiago Fontelles Freitas
 Gerente Contábil – Demonstrações Financeiras



ANEXO 2

RESUMO DO ACERVO LÍQUIDO

HOSPITAL E MATERNIDADE MARINGÁ S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	
BALANÇO PATRIMONIAL (R\$)	SALDOS EM 31/12/2024	ACERVO A SER CINDIDO
ATIVO CIRCULANTE	13.669.014,09	-
Caixa e equivalente de caixa	2.629.657,07	-
Contas a receber de clientes	7.106.821,47	-
Estoques	1.413.312,56	-
Tributos a recuperar	606.353,71	-
Outros ativos	1.912.869,28	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.257.381.385,24	1.236.140.706,67
Impostos diferidos	11.273.092,13	4.383.839,38
Depósitos judiciais	128.598,51	-
Outros créditos	1.783.469,59	-
INVESTIMENTOS	1.231.756.867,29	1.231.756.867,29
IMOBILIZADO	12.406.722,17	-
INTANGÍVEL	32.635,55	-
TOTAL DO ATIVO	1.271.050.399,33	1.236.140.706,67
PASSIVO CIRCULANTE	9.380.358,74	789.212,05
Fornecedores	3.160.016,24	789.212,05
Obrigações sociais	2.507.059,41	-
Tributos e contribuições a recolher	979.297,83	-
Dividendos/JCP a pagar	8.495,86	-
Outras contas a pagar	2.725.489,43	-
Arrendamento a pagar	(0,03)	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	422.883.489,49	421.704.997,57
Obrigações a pagar por aquisição	421.704.997,57	421.704.997,57
Provisão para contingências	1.178.491,92	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	838.786.551,10	813.646.497,05
TOTAL DO PASSIVO	1.271.050.399,33	1.236.140.706,67

ANEXO 3

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR HMM

Investimentos

A participação societária que a companhia tem em suas controladas é avaliada pelo método de equivalência patrimonial e está registrada na rubrica “Resultado de equivalência patrimonial” na demonstração do resultado.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que as da companhia. Quando necessário, são realizados ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as políticas contábeis da companhia.

Impostos diferidos

Ativos fiscais diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado em cada data de balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo fiscal diferido venha a ser utilizado. Ativos fiscais diferidos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos fiscais diferidos sejam recuperados. Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados à taxa de impostos que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e na lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Passivos

São reconhecidos no balanço quando a empresa tem uma obrigação presente (legal ou presumida) ou resultante de um evento passado, com probabilidade de que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e ao valor e são estimados por meio de provisão à medida que são incorridos e registrados. As provisões são registradas com base nas melhores estimativas do risco envolvido.

ANEXO 4

GLOSSÁRIO

A

ABL

Área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

Área equivalente de construção

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B**BDI (Budget Difference Income)**

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C**Campo de arbítrio**

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D**Dado de mercado**

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

E**EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)**

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F**Fator de comercialização**

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

G**Gleba urbanizável**

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H**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.

I**IAS (International Accounting Standard)**

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização.

Inferência estatística

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L**Liquidação forçada**

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M**Metodologia de avaliação**

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

N**Normas Internacionais de Contabilidade**

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P**Padrão construtivo**

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

Bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

População

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R**Rd (Custo da Dívida)**

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

S**Seguro**

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

Evento que causa perda financeira.

T**Taxa de desconto**

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

Taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

Medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U**Unidade geradora de caixa**

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V**Valor atual**

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação forçada

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em risco

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obterá no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-chave

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.



Rio de Janeiro | +55 21 2212-6850
apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo | 55 11 4550-2701
apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais | +55 31 98299-6678
apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br





TERMO DE AUTENTICIDADE

Eu, CELSO JOSE BATISTA, com inscrição ativa no CRC/SP, sob o nº 207359, inscrito no CPF nº 11962149803, DECLARO, sob as penas da Lei Penal, e sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)		
CPF	Nº do Registro	Nome
11962149803	207359	