



JUCESP PROTOCOLO  
0.074.515/19-6



**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTI**

CNPJ/MF nº 24.064.185/0001-6b

NIRE 35.300.528.808

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2018**

- 1 **Data, hora e local:** 03 de dezembro de 2018, às 12:30 horas, na sede social da REC Regis Empreendimentos e Participações S.A. ("**Companhia**"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132.
- 2 **Convocação e presença:** Dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), por estarem presentes à assembleia acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verificou das assinaturas apostas no Livro de Registro de Presença de Acionistas.
- 3 **Mesa:** Presidente – Mauro Oliveira Dias; Secretário – Dani Ajbeszyc.
- 4 **Ordem do dia:** Discutir e deliberar sobre:
  - (i) a aprovação do "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da LPP II Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado entre as administrações da Companhia, da LPP II Empreendimentos e Participações S.A. ("**LPP II**") e demais partes, em 30 de novembro de 2018 ("**Protocolo**"), tendo em vista a proposta de cisão parcial da LPP II ("**Cisão Parcial**"), seguida da incorporação de determinada parcela do patrimônio líquido da LPP II, nos termos do Protocolo celebrado pela Companhia ("**Incorporação**");
  - (ii) aprovação e ratificação da nomeação e contratação da **AP SIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 005112/O-9, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30 ("**Empresa Avaliadora**"), como empresa independente especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação, a valor contábil, do Acervo Cindido (conforme definido abaixo) da LPP II na data-base de 30 de novembro de 2018 ("**Laudo**"), para a Cisão Parcial e Incorporação do Acervo Cindido da LPP II pela Companhia;
  - (iii) aprovação do respectivo Laudo;



*[Handwritten signature]*

ATA DA REUNIÃO  
DE 31/01/18

- (iv) aprovação da Cisão Parcial e da Incorporação do Acervo Cindido da LPP II pela Companhia, na forma do art. 229, §3º, art. 229, §5º, e art. 227 da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos e condições estabelecidos no Protocolo;
  - (v) aprovação do aumento de capital no valor de R\$ 451.344,81 (quatrocentos e cinquenta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavos), correspondente à parcela do Acervo Cindido relativa a determinados elementos patrimoniais, conforme detalhado no Protocolo e no Laudo;
  - (vi) a destinação do Acervo Cindido para a emissão de 451.344 (quatrocentas e cinquenta e uma mil, trezentas e quarenta e cinco) novas ações ordinárias, no valor de R\$ 451.344,81 (quatrocentos e cinquenta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavos), e a consequente alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; e
  - (vii) autorização para a administração da Companhia praticar todos os atos relacionados à Cisão Parcial e à Incorporação.
- 5 Deliberações:** Instalada a assembleia, foram discutidas as matérias constantes da ordem do dia e as seguintes deliberações foram tomadas por unanimidade dos votos dos presentes e sem ressalvas:
- 5.1 Protocolo e Justificação de Cisão Parcial.** Aprovar os termos e condições do Protocolo, o qual passa a fazer parte integrante deste ato como **Anexo I**.
  - 5.2 Empresa Avaliadora.** Aprovar a ratificação da nomeação e a contratação da Empresa Avaliadora como empresa independente especializada responsável pela elaboração do Laudo, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei das Sociedades por Ações, para fins da Cisão Parcial da LPP II e Incorporação do Acervo Cindido da LPP II pela Companhia, na data-base de 30 de novembro de 2018.
  - 5.3 Laudo de Avaliação.** Aprovar o Laudo, cuja cópia consta do Anexo A ao Protocolo, preparado pela Empresa Avaliadora em 30 de novembro de 2018, de acordo com o balanço patrimonial preparado pela administração da LPP II na mesma data-base. A LPP II será cindida em 10 (dez) parcelas, desta forma, o valor da parcela do acervo líquido da LPP II a ser incorporado pela Companhia, na data do Laudo, refletidos os efeitos dos eventos posteriores ali descritos, é de R\$ 28.283.594,45 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos) ("**Acervo Cindido**").
  - 5.4 Cisão Parcial e Incorporação.** Aprovar a Cisão Parcial, que será realizada de maneira proporcional à participação das acionistas no capital social da LPP II, seguida da Incorporação do Acervo Cindido pela Companhia, na forma do art. 229, §3º, art. 229, §5º, e art. 227 da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos e condições estabelecidos no Protocolo.



A

JUCESP  
31 01 19

- 5.5 Aumento do Capital Social em Virtude da Cisão Parcial e Incorporação.** Aprovar o aumento de capital no valor de R\$ 451.344,81 (quatrocentos e cinquenta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavo), mediante a emissão de 451.344 (quatrocentas e cinquenta e uma mil, trezentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, em decorrência da incorporação de determinados elementos patrimoniais do Acervo Cindido, conforme detalhado no Protocolo e no Laudo. As novas ações ordinárias são, neste ato e nos termos do boletim de subscrição constante do **Anexo II**, totalmente subscritas pelo **GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.049.586/0001-56 ("**GLP II FIP**"), administrado pela **Votorantim Asset Management DTVM Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº. 03.384.738/0001-98, e gerido pela **GLP Brasil Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº. 13.478.471/0001-51. As novas ações são emitidas pela Companhia na qualidade de sucessora da LPP II em razão da Incorporação.
- 5.6 Autorizações.** Autorizar os administradores da Companhia a praticar todos os atos e a assinar todos os documentos necessários à implementação e efetivação da incorporação da parcela do Acervo Cindido para a Companhia ora aprovada.
- 5.7 Alteração do Estatuto Social.** Em razão das deliberações acima, o caput do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia é, neste ato, alterado e passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*"Artigo 5º. O capital social da Companhia, subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 50.452.544,81 (cinquenta milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavo), dividido em 50.452.544 (cinquenta milhões, quatrocentas e cinquenta e duas mil, quinhentas e quarenta e quatro) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal."*



Handwritten signature in blue ink.

JUCESP  
31 01 19

- 6 **Arquivamento e Publicações:** Por fim, os acionistas deliberam o arquivamento desta ata perante o Registro de Empresas, que as publicações legais sejam feitas e os livros societários transcritos.
- 7 **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata na forma de sumário, nos termos do art. 130, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi assinada por todos os acionistas presentes na assembleia.

Assinaturas: Mauro Oliveira Dias - Presidente da Mesa; Dani Ajbeszyc- Secretário da Mesa; Acionistas: LPP II Empreendimentos e Participações S.A. e GLP A Participações Ltda.

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.

Esta Certidão confere com o original lavrado em livro próprio.

**Mesa:**

\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc  
Secretário



JUCESP



JUCESP  
31 01 19

**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/MF nº 24.064.185/0001-66

NIRE 35.300.528.808

**ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2018**

**Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da LPP II Empreendimentos e  
Participações S.A.**



*[Handwritten signature]*

REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 24.064.185/0001-66

NIRE 35.300.528.808

ANEXO II À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2018

Boletim de Subscrição

ACIONISTA	AÇÃO	VALOR	INTEGRALIZAÇÃO
<b>GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA</b> , fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 15.049.586/0001-56, neste ato representado por sua gestora, <b>GLP BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF nº. 13.478.471/0001-51, representada por seus Diretores abaixo indicados.	451.344	R\$ 451.344,81	As ações encontram-se totalmente integralizadas nesta data.
<b>TOTAL</b>	<b>451.344</b>	<b>R\$ 451.344,81</b>	-----

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias  
Diretor

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc  
Diretor



JUCESP  
31 01 18

03 de dezembro de 2018

**LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,**

**REC GRAVATAÍ S.A.,**

**REC GUARULHOS S.A.,**

**REC DOM PEDRO S.A.,**

**REC RIBEIRÃO PRETO S.A.,**

**REC EMBU DAS ARTES S.A.,**

**REC DUQUE DE CAXIAS I S.A.,**

**REC DUQUE DE CAXIAS II S.A.,**

**REC CAJAMAR S.A.,**

e

**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL  
DA LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'P' and 'R' with a checkmark above the 'R'.

JUCESP  
31 01 19

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA  
LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

- (1) **LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.487.486/0001-01 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.435.656 ("LPP II"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (2) **REC GRAVATAÍ S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.051.096/0001-21 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.444.159 ("REC Gravataí"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (3) **REC GUARULHOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.730.884/0001-41 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.340.680 ("REC Guarulhos"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (4) **REC DOM PEDRO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.070.482/0001-20 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.346.807 ("REC Dom Pedro"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (5) **REC RIBEIRÃO PRETO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.403.928/0001-04 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.382.820 ("REC Ribeirão Preto"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (6) **REC EMBU DAS ARTES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.457.097/0001-45 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.383.184 ("REC Embu das Artes"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (7) **REC DUQUE DE CAXIAS I S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o





JUCESP  
31 01 19

- nº 19.835.035/0001-79 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.474.546 ("**REC Duque de Caxias I**"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
- (8) **REC DUQUE DE CAXIAS II S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.835.026/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.474.562 ("**REC Duque de Caxias II**"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social;
  - (9) **REC CAJAMAR S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.967.607/0001-15 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.479.599 ("**REC Cajamar**"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social; e
  - (10) **REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, Conjunto 501, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.064.185/0001-66 e na JUCESP sob o NIRE em transformação ("**REC Regis**" e, quando referida conjuntamente com a REC Gravataí, REC Guarulhos, REC Dom Pedro, REC Ribeirão Preto, REC Embu das Artes, REC Duque de Caxias I, REC Duque de Caxias II e REC Cajamar, "**Controladas**"), neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social.

As Controladas e a LPP II são doravante referidas conjuntamente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

**RESOLVEM**, em atendimento ao disposto nos Artigos 223, 224, 225, 227 e 229 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), celebrar o presente Protocolo e Justificação de Cisão Parcial ("**Protocolo**"), visando a regular os termos e condições aplicáveis à cisão parcial da LPP II ("**Cisão Parcial**"), seguida de incorporação do acervo cindido pelas Controladas ("**Incorporação**"), condicionada às aprovações mencionadas na Cláusula 4.4 abaixo.

## 1 Objeto do Protocolo

- 1.1 O Protocolo tem como objetivo estabelecer as bases da proposta de Cisão Parcial do acervo da LPP II, que será destinado à incorporação pelas Controladas, na forma prevista pelo Artigo 229, §3º, e Artigo 229, §5º, segunda parte, da Lei das Sociedades por Ações a ser levado à deliberação das sócias da LPP II e das sócias das Controladas.

## 2 Justificação e interesse das Partes na realização da Cisão Parcial

- 2.1 **Benefícios.** A Cisão Parcial acarretará na simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da LPP II e Controladas,



R  
A



LUCESP  
31 01 19

Controladas, com a emissão de novas ações das Controladas, nos termos da Cláusula 4.3.1 abaixo.

### 3.3 Registro Contábil e Contabilização de Ágio e dos Ativos Circulantes e Não

**Circulantes.** O valor de cada parcela do patrimônio líquido cindido da LPP II a ser vertido será contabilizado na respectiva conta do patrimônio líquido de cada uma das Controladas. O valor contábil referente ao aumento de capital será contabilizado da seguinte forma e proporção em cada Controlada, com exceção da REC Cajamar em que não haverá aumento de capital:

- a) **REC Gravataí:** 99% (noventa e nove por cento) na conta de reserva de capital; e 1% (um por cento) na conta de capital social;
- b) **REC Guarulhos:** 100% (cem por cento) para a conta de capital;
- c) **REC Dom Pedro:** 100% (cem por cento) para a conta de capital;
- d) **REC Ribeirão Preto:** 100% (cem por cento) para a conta de capital;
- e) **REC Embu das Artes:** 100% (cem por cento) para a conta de capital;
- f) **REC Duque de Caxias I:** 100% (cem por cento) para a conta de capital;
- g) **REC Duque de Caxias II:** 100% (cem por cento) para a conta de capital; e
- h) **REC Regis:** 100% (cem por cento) para a conta de capital.

**3.4 Variações Patrimoniais.** Caso a proposta de Cisão Parcial seja aprovada, as Controladas absorverão e registrarão diretamente em suas demonstrações financeiras as variações patrimoniais relativas ao Acervo Cindido entre a data-base de 30 de novembro de 2018 e a data da incorporação do Acervo Cindido pelas Controladas.

**3.5 Conflito.** A Empresa Avaliadora declarou não ter interesse, direto ou indireto, nas sociedades envolvidas na Cisão Parcial ou, ainda, no tocante à própria Cisão Parcial, que pudesse impedir ou afetar a preparação do Laudo a ela solicitado, para fins da Cisão Parcial.

## 4 Aspectos Gerais da Cisão Parcial

**4.1** Caso a proposta de Cisão Parcial seja aprovada, a Cisão Parcial será implementada de acordo com as seguintes bases:

### 4.2 Capital Social

#### 4.2.1 Composição atual:

- (i) **LPP II.** Na Data Base, o capital social da LPP II, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 1.902.804.582,28 (um bilhão, novecentos e dois milhões, oitocentos e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos) dividido em 1.902.804.582 (um bilhão, novecentos e dois milhões,



R  
P  
A

DUCESP  
31 01 19

oitocentas e quatro mil, quinhentas e oitenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, integralmente detidas pelo GLP II FIP (conforme abaixo definido).

- (ii) **REC Gravataí.** Na Data Base, o capital social da REC Gravataí, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 67.154.284,00 (sessenta e sete milhões, cento e cinquenta e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais) dividido em 65.341.144 (sessenta e cinco milhões, trezentas e quarenta e uma mil, cento e quarenta e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 1.813.140 (um milhão, oitocentas e treze mil, cento e quarenta) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	53.050.475 ONs	R\$ 53.050.475,00
RS 118 Participações Societárias Ltda.	1.813.140 PNs	R\$ 1.813.140,00
	12.290.669 ONs	R\$ 12.290.669,00
<b>Total</b>	<b>67.154.284</b>	<b>R\$ 67.154.284,00</b>

- (iii) **REC Guarulhos.** Na Data Base, o capital social da REC Guarulhos, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 574.663.145,00 (quinhentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais) dividido em 574.663.145 (quinhentos e setenta e quatro milhões, seiscentas e sessenta e três mil, cento e quarenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	574.663.045 subscritas, sendo 568.328.715,79 integralizadas	R\$ 574.663.045,00 subscritos, sendo R\$568.328.715,79 integralizados
Sul Real I Participações Ltda.	100	R\$ 100,00
<b>Total</b>	<b>574.663.145</b>	<b>R\$ 574.663.145,00</b>

- (iv) **REC Dom Pedro.** Na Data Base, o capital social da REC Dom Pedro, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente



LUCESP  
31 01 19

nacional, é de R\$ 200.069.867,00 (duzentos milhões, sessenta e nove mil, oitocentos e sessenta e sete reais) dividido em 200.069.867 (duzentos milhões, sessenta e nove mil, oitocentas e sessenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	200.069.767 subscritas, sendo 180.811.872,64 integralizadas	R\$ 200.069.767,00 subscritos, sendo R\$ 180.811.872,64 integralizados
Sul Real I Participações Ltda.	100	R\$ 100,00
<b>Total</b>	<b>200.069.867</b>	<b>R\$ 200.069.867,00</b>

- (v) **REC Ribeirão Preto.** Na Data Base, o capital social da REC Ribeirão Preto, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 45.835.569,00 dividido em 41.209.089 (quarenta e um milhões, duzentas e nove mil e oitenta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 4.626.480 (quatro milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quatrocentas e oitenta) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	41.208.994 ONs subscritas, sendo 39.828.439,56 ONs integralizadas e  4.626.480 PNs integralizadas	R\$ 41.208.994,00 subscritos, sendo R\$ 44.454.919,56 integralizados
Sul Real I Participações Ltda.	95 ONs	R\$ 95,00
<b>Total</b>	<b>45.835.569</b>	<b>R\$ 45.835.569,00</b>

- (vi) **REC Embu das Artes.** Na Data Base, o capital social da REC Embu das Artes, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 101.587.222,00 (cento e um milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte e dois reais) dividido



R  
P  
A

em 101.587.222 (cento e um milhões, quinhentas e oitenta e sete mil, duzentas e vinte e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	101.587.122 subscritas, sendo 94.629.937,87 integralizadas	R\$ 101.587.122,00 subscritos, sendo R\$ 94.629.937,87 integralizados
Sul Real I	100	R\$ 100,00
<b>Total</b>	<b>101.587.222</b>	<b>R\$ 101.587.222,00</b>

- (vii) **REC Duque de Caxias I.** Na Data Base, o capital social da REC Duque de Caxias I, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 378.304.760,36 (trezentos e setenta e oito milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e sessenta reais e trinta e seis centavos) dividido em 4.988.423 (quatro milhões, novecentas e oitenta e oito mil, quatrocentas e vinte e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 207.704 (duzentas e sete mil, setecentas e quatro) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valor (R\$)
Bonjean e Bonjean Participações Ltda.	58.986 PNs	R\$ 25.792,63
Mitse Maria Neutig	6.563 PNs	R\$ 2.869,78
Bruno N. dos Guimarães Bonjean	40.257 PNs	R\$ 17.603,06
Rodrigo Mendes	7.831 PNs	R\$ 3.424,24
Fernando Barrozo do Amaral	4.155 PNs	R\$ 1.816,84
Bernardo Guimarães Bonjean	41.177 PNs	R\$ 18.005,34
Carlos E. Andreoni Ambrósio	34.272 PNs	R\$ 14.986,02
Marcos Amendola Zaidan	4.075 PNs	R\$ 1.781,86
Sun Moritz Administradora de Bens e Serviços Ltda.	10.388 PNs	R\$ 4.542,33



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'R' and a smaller 'A' at the bottom.

LPP II	4.988.423 ONs subscritas, sendo 2.456.959,97 integralizadas	R\$ 378.213.938,25 subscritos, sendo R\$165.586.116,58 integralizados
<b>Total</b>	<b>5.196.127</b>	<b>R\$ 378.304.760,36</b>

- (viii) **REC Duque de Caxias II.** Na Data Base, o capital social da REC Duque de Caxias II, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 190.847.782,72 (cento e noventa milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos) dividido em 3.148.999 (três milhões, cento e quarenta e oito mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e 599.705 (quinhentas e noventa e nove mil, setecentas e cinco) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
Bonjean & Bonjean Participações Ltda.	170.311 PN	R\$ 60.649,09
Mitse Maria Neutig	18.950 PN	R\$ 6.748,24
Bruno N. dos Guimarães Bonjean	116.234 PN	R\$ 41.391,84
Rodrigo Mendes	22.610 PN	R\$ 8.051,60
Fernando Barrozo do Amaral	11.996 PN	R\$ 4.271,87
Bernardo Guimarães Bonjean	118.890 PN	R\$ 42.337,67
Carlos E. Andreoni Ambrósio	98.952 PN	R\$ 35.237,59
Marcos Amendola Zaidan	11.768 PN	R\$ 4.190,68
Sun Moritz Administradora de Bens e Serviços Ltda.	29.994 PN	R\$ 10.681,10
LPP II	3.148.999 ON subscritas, sendo 107.630,33 integralizadas	R\$ 190.634.223,04 subscritos, sendo R\$ 753.903,04 integralizados



Handwritten signature and initials in blue ink.

<b>Total</b>	<b>3.748.704</b>	<b>R\$ 190.847.782,72</b>
--------------	------------------	---------------------------

- (ix) **REC Cajamar.** Na Data Base, o capital social da REC Cajamar, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 169.559.186,00 (cento e sessenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e seis reais) dividido em 169.559.186 (cento e sessenta e nove milhões, quinhentas e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações</b>	<b>Valores (R\$)</b>
LPP II	155.994.330 subscritas, sendo 154.859.324,60 integralizadas	R\$ 155.994.330,00, subscritos, sendo 154.859.324,60 integralizados
Sul Real I	200	R\$ 200,00
HPL Participações e Incorporações Ltda.	13.564.656	R\$ 13.564.656,00
<b>Total</b>	<b>169.559.186</b>	<b>R\$ 169.559.186,00</b>

Em 12 de novembro de 2018, as acionistas da REC Cajamar aprovaram por meio de deliberação em assembleia geral extraordinária, a redução do capital social no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento de até 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em respeito ao artigo 174, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da Assembleia foi devidamente publicada em 1º de dezembro de 2018, no Diário Oficial Empresarial e no Diário Comercial, nas folhas 16 e 05, respectivamente, para eventual oposição de credores.

- (x) **REC Regis.** Na Data Base, o capital social da REC Regis, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 50.001.200,00 (cinquenta milhões, mil e duzentos reais) dividido em 50.001.200 (cinquenta milhões, mil e duzentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre as acionistas da seguinte forma:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações</b>	<b>Valores (R\$)</b>
LPP II	50.001.199	R\$ 50.001.199,00





	subscritas, sendo 27.853.971,00 integralizadas	subscritos, sendo R\$ 27.853.971,00 integralizados
GLP A Participações S.A.	1	R\$ 1,00
<b>Total</b>	<b>50.001.200</b>	<b>R\$ 50.001.200,00</b>

### 4.3 Efeitos da Cisão Parcial no capital social das Partes

#### 4.3.1 Caso aprovada a Cisão Parcial:

- (i) Será vertido para as Controladas o Acervo Cindido, na proporção da participação da LPP II em cada uma das Controladas, conforme descrito na Cláusula 3.1 acima. As ações representativas do capital social detido pela LPP II nas Controladas serão canceladas e substituídas por novas ações de cada uma das Controladas, a serem atribuídas ao **GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.049.586/0001-56 ("GLP II FIP"), o qual passará a ser acionista direto das Controladas.
- (ii) Com exceção da REC Cajamar, cujas ações detidas pela LPP II serão canceladas e substituídas por novas ações, de modo que a participação então detida pela LPP II na REC Cajamar previamente à Cisão Parcial passará a ser detida pelo GLP II FIP após sua implementação, a Cisão Parcial resultará em aumento das respectivas contas de reserva de capital e/ou contas de capitais das Controladas, conforme indicado na tabela abaixo, mediante a emissão de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, atribuídas ao GLP II FIP. Os respectivos aumentos de capital em cada uma das Controladas estão indicados na tabela abaixo:

Incorporadoras	Conta de Capital	Conta de Reserva de Capital
REC Gravataí	R\$ 147.870,00	R\$ 14.639.130,00
REC Guarulhos	R\$ 216.172.938,00	-
REC Dom Pedro	R\$ 54.978.673	-
REC Ribeirão Preto	R\$ 26.775.829,00	-
REC Embu das Artes	R\$ 23.411.924,00	-
REC Duque de Caxias I	R\$ 30.339.425,00	-



*[Handwritten signature in blue ink]*

DUQUE DE CAXIAS  
31 01 19

REC Duque de Caxias II	R\$ 5.967.000,00	-
REC Cajamar	-	-
REC Regis	R\$ 451.344,81	-

- (iii) A Cisão Parcial resultará na redução do capital social da LPP II no valor de R\$ 1.642.686.210,22 (um bilhão, seiscentos e quarenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, duzentos e nove reais), mediante o cancelamento de 1.642.686.210 (um bilhão, seiscentos e quarenta e dois milhões, seiscentas e oitenta e seis mil, duzentas e dez) ações detidas pelo GLP II FIP. Após a implementação da Cisão Parcial, se aprovada, o capital social da LPP II passará a ser R\$ 260.118.371,78 (duzentos e sessenta milhões, cento e dezoito mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos), dividido em 260.118.372 (duzentos e sessenta milhões, cento e dezoito mil, trezentas e setenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**4.4 Condições para a implementação da Cisão Parcial.** A implementação da Cisão Parcial, com a versão do Acervo Cindido para incorporação nas Controladas, indicação da Empresa Avaliadora, aprovação do Laudo e demais termos e condições deste Protocolo, estão sujeitos à aprovação ou ratificação, conforme o caso, do GLP II FIP e dos sócios das Controladas.

**4.5 Efeitos da Cisão Parcial.** Cada uma das Controladas sucederá a LPP II apenas nos direitos e obrigações a elas transferidos como parte do Acervo Cindido, sem solidariedade com a LPP II, nos termos dos Artigos 229, §1º, e 233, parágrafo único, da Lei das Sociedades por Ações.

## 5 DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1 Independência das Disposições.** A eventual declaração de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo, por qualquer tribunal, não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar seus melhores esforços de modo a ajustar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

**5.2 Acordo Integral, Anexos e Aditamentos.** Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças dos administradores das Partes, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado por todos os administradores das Partes.



GLP II FIP  
01 10

- 5.3 **Arquivamento.** Aprovada a Cisão Parcial pelo GLP II FIP e pelos sócios das Controladas, competirá aos administradores de cada Parte promover o arquivamento e a publicação de todos os atos relativos à Cisão Parcial.
- 5.4 **Lei Aplicável.** Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 5.5 **Aprovações.** A realização da Cisão Parcial não estará sujeita à submissão ou aprovação de qualquer autoridade brasileira ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando a aprovações regulatórias ou concorrenciais.
- 5.6 **Recomendação.** Em face dos elementos expostos, que incluem todos os requisitos dos artigos 224 e 225 da Lei das Sociedades por Ações, entende-se que a Cisão Parcial atende aos interesses das Partes envolvidas e de suas sócias, pelo que se recomenda a sua implementação.
- 5.7 **Vinculação e Sucessão.** O presente Protocolo é assinado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título. As Partes e seus herdeiros ou sucessores respondem integralmente pelas obrigações e declarações previstas neste Protocolo, na forma deste Protocolo e da legislação aplicável.

**E, POR ESTAREM JUSTAS E CONTRATADAS,** as Partes, assinam o presente Protocolo e Justificação de Cisão Parcial em 10 (dez) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.

[Restante da página deixado intencionalmente em branco]


[Segue página de assinaturas]



JURIS  
31 01 18

Página de assinaturas 1 de 2 do Protocolo de Cisão Parcial da LPP II Empreendimentos e Participações S.A. celebrado em 03 de dezembro de 2018

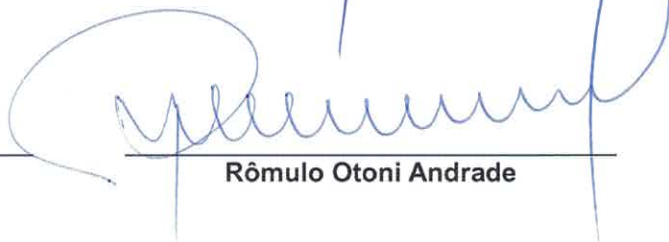
**LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc

**REC GRAVATAÍ S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Rômulo Otoni Andrade

**REC GUARULHOS S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc

**REC DOM PEDRO S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc

**REC RIBEIRAO PRETO S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc

**REC EMBU DAS ARTES S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Mauro Oliveira Dias

  
\_\_\_\_\_  
Dani Ajbeszyc



JURIS  
21 01 18

Página de assinaturas 2 de 2 do Protocolo de Cisão Parcial da LPP II Empreendimentos e Participações S.A. celebrado em 03 de dezembro de 2018

**REC DUQUE DE CAXIAS I S.A.**

Mauro Oliveira Dias

Dani Ajbeszyc

**REC DUQUE DE CAXIAS II S.A.**

Mauro Oliveira Dias

Dani Ajbeszyc

**REC CAJAMAR S.A.**

Mauro Oliveira Dias

Dani Ajbeszyc

**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Mauro Oliveira Dias

Dani Ajbeszyc



JUCESP  
31 01 19

**ANEXO A**  
**Laudo de Avaliação do Acervo Cindido**



1  
R  
P



**LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00633/18-01  
LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**





LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-006333/18-01	DATA-BASE:	30 de novembro de 2018
---------------------	-----------------	------------	------------------------

**SOLICITANTES:**

**REC GRAVATAÍ S.A., doravante denominada REC GRAVATAÍ;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 14.051.096/0001-21.

**REC GUARULHOS S.A., doravante denominada REC GUARULHOS;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.730.884/0001-41.

**REC DOM PEDRO S.A., doravante denominada REC DOM PEDRO;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.070.482/0001-20.

**REC RIBEIRÃO PRETO S.A., doravante denominada REC RIBEIRÃO PRETO;**

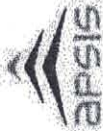
Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.403.928/0001-04.

17 DEZ 2018  
DESARDA SILV  
(ESPELHO)  
Laudo de Avaliação-AP-006333/18-01  
MUS. CUST. DE REG. IMOB. RIB. PRETO



Handwritten signature and number 3





**REC EMBU DAS ARTES S.A., doravante denominada REC EMBU DAS ARTES;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.457.097/0001-45.

**REC DUQUE DE CAXIAS I S.A., doravante denominada REC DUQUE DE CAXIAS I;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 19.835.035/0001-79.

**REC DUQUE DE CAXIAS II S.A., doravante denominada REC DUQUE DE CAXIAS II;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 19.835.035/0001-88.

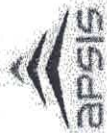
**REC CAJAMAR S.A., doravante denominada REC CAJAMAR;**

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.607/0001-15.

**REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada REC REGIS EMPREENDIMENTOS.**

Sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 24.064.185/0001-66.





**OBJETO:**

Acervo líquido de LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada LPP II, composto pelos investimentos em REC GRAVATAÍ, REC GUARULHOS, REC DOM PEDRO, REC RIBEIRÃO PETRO, REC EMBU DAS ARTES, REC DUQUE DE CAXIAS I, REC DUQUE DE CAXIAS II, REC CAJAMAR e REC REGIS EMPREENDIMENTOS.

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 5º Andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 15.487.486/0001-01

**OBJETIVO:**

Determinação do valor patrimonial contábil do acervo líquido de LPP II, que posteriormente será vertido para cada respectiva empresa investida, para fins de cisão parcial, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

17 DEZ 2018  
CESAR DA SILVA ALLETTI  
(ESCRITÓRIO AUTÔNOMO)  
LEI Nº 13.102/2016  
MUNDO REAL  
Laudo de Avaliação nº AP-00633/18-01

3

8

Colégio Notarial do Brasil  
112359  
AUTENTICAÇÃO  
A U 1040CY 0212046



**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO ..... 5

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS ..... 6

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE ..... 7

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ..... 8

5. AVALIAÇÃO DO ACERVO DE LPP II ..... 9

6. CONCLUSÃO ..... 10

7. RELAÇÃO DE ANEXOS ..... 11

11 DEZ 2018

CELSO DA SILVA JUNIOR  
CNPJ 08.112.359/0001-11  
R. P. ...

Laudo de Avaliação AP-00633/18-01

Colégio Brasileiro de Peritos em Saúde

112359

AUTENTICAÇÃO

AU1040CY0212047

## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., doravante denominada APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.681.365/0001-30, foi nomeada para constatar o valor do acervo de LPP II, que será cindido parcialmente para posterior incorporação, nos termos dos artigos 226 e 229 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.).

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balancete patrimonial analítico de LPP II, encerrado em 30 de novembro de 2018;
- Documentação comprobatória dos itens patrimoniais mais relevantes a serem cindidos.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

▪ GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN Projetos Contador (CRC/SP-317492/O-1)
▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora Contadora (CRC/SP-143169/O-4)
▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos Economista



## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
  - Os honorários profissionais da APSiS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
  - No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
  - Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
  - Para efeito de projeção, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
  - O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSiS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
  - A APSiS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honorosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
  - O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido a disponibilidade, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.





### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou e assumiu como verdadeiros e coerentes informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas, não tendo qualquer responsabilidade com relação à veracidade deles.
- O escopo desta avaliação não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores e credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito.

17/DEZ 2018  
CESAR (es) Laudo de Avaliação AP-00633/18-01  
CUSTAS AUTOSIGNADO  
LAS ALLETO  
MUNDO SOU DAQUELES QUE  
R. Paula



7  
8  
Mx

#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as "Práticas Contábeis Adotadas no Brasil".

Foram analisados os livros de contabilidade de LPP II e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir do balanço da empresa, encerrado em 30 de novembro de 2018 (Anexo 1).

Apuraram os peritos que os ativos e os passivos de LPP II encontram-se devidamente contabilizados.



*[Handwritten signature]*



## 5. AVALIAÇÃO DO ACERVO DE LPP II

Depois de examinados os livros de contabilidade de LPP II, apuraram os peritos que o valor patrimonial contábil do acervo líquido da companhia a ser vertido para REC GRAVATAÍ é de R\$ 63.864.736,69 (sessenta e três milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta e nove centavos), para REC GUARULHOS é de R\$ 807.499.650,65 (oitocentos e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta reais e sessenta e cinco centavos), para REC DOM PEDRO é de R\$ 199.398.578,32 (cento e noventa e nove milhões, trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e dois centavos), para REC RIBEIRÃO PRETO é de R\$ 68.669.751,23 (sessenta e oito milhões, seiscentos e sessenta e vinte mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos), para REC EMBU DAS ARTES é de R\$ 120.920.646,15 (cento e vinte milhões, novecentos e vinte mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos), para REC DUQUE DE CAXIAS I é de R\$ 192.711.083,60 (cento e noventa e dois milhões, setecentos e onze mil, oitenta e quatro reais e seis centavos), para REC DUQUE DE CAXIAS II é de R\$ 6.646.902,34 (seis milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, novecentos e dois reais e trinta e quatro centavos), para REC CAJAMAR é de R\$ 154.691.266,79 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e um mil, duzentos e sessenta e seis reais e nove centavos), para REC REGIS EMPREENDIMENTOS é de R\$ 28.283.594,45 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinco centavos), conforme tabela abaixo.

LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC GRAVATAÍ S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC GUARULHOS S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC DOM PEDRO S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC RIBEIRÃO PRETO S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC EMBU DAS ARTES S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC DUQUE DE CAXIAS I S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC DUQUE DE CAXIAS II S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC CAJAMAR S.A.	ACERVO A SER CINDIDO PARA REC REGIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
ATIVO ENQUILANTE	SALDOS EM 30/11/2018	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	119.321.884,33	192.711.083,60	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
Caixa e equivalentes de caixa	4.251,40	-	-	-	-	1.578.261,80	-	-	-	-
Adiantamentos e fornecedores	872.466,16	-	-	-	-	1.598.961,80	-	-	-	-
Impostos e contribuições a pagar	1.494.652,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos e JCP a receber	1.799.025,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.891.302.025,65	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	1.819.321.884,33	1.278.255,44	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
REALIZÁVEL DE LONGO PRAZO	26.082.656,14	-	12.647.901,49	10.613.343,69	-	1.096.830,71	-	-	-	451.244,81
Outros ativos não circulantes	451.344,81	-	12.647.901,49	10.613.343,69	-	1.096.830,71	-	-	-	-
Impostos diferidos ativos	26.631.211,23	63.864.736,69	794.851.749,16	188.785.924,83	68.669.751,23	118.223.053,64	191.437.445,15	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
INVESTIMENTOS	1.865.219.369,51	49.077.236,69	591.238.717,74	144.619.509,02	41.893.922,13	97.308.720,17	162.371.638,26	879.902,34	154.691.266,79	27.832.249,64
Investimentos em sociedades	1.214.380.851,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades para investimento	350.838.518,46	14.787.000,00	203.523.026,40	44.343.129,81	26.779.629,08	20.716.337,07	29.066.189,90	5.667.000,00	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTANGÍVEL	1.695.460.419,94	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	120.920.646,15	192.711.083,60	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
TOTAL DO ATIVO	293.462,36	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	120.920.646,15	192.711.083,60	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
Passivo Circulante	293.462,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar	2.436,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações fiscais	117.009,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros passivos circulantes	188.026,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.695.174.897,38	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	120.920.646,15	192.711.083,60	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45
TOTAL DO PASSIVO	1.695.418.419,94	63.864.736,69	807.499.650,65	199.398.578,32	68.669.751,23	120.920.646,15	192.711.083,60	6.646.902,34	154.691.266,79	28.283.594,45

9

DEZ 2018

ATA DE AVALIAÇÃO

VALUADOR DE AVALIAÇÃO AP-00633/18-01

112359

AUTENTICAÇÃO

10040CY012052



## 6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, concluíram os peritos que o valor patrimonial contábil do acervo líquido de LPP II, para fins de cisão parcial e posterior versão para REC GRAVATAÍ é de R\$ 63.864.736,69 (sessenta e três milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e nove centavos), para REC GUARULHOS é de R\$ 807.499.650,65 (oitocentos e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta reais e sessenta e cinco centavos), para REC DOM PEDRO é de R\$ 199.398.578,32 (cento e noventa e nove milhões, trezentos e noventa e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e dois centavos), para REC RIBEIRÃO PRETO é de R\$ 68.669.751,23 (sessenta e oito milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos), para REC EMBU DAS ARTES é de R\$ 120.920.646,15 (cento e vinte milhões, novecentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e seis reais e quinze centavos), para REC DUQUE DE CAXIAS I é de R\$ 192.711.083,60 (cento e noventa e dois milhões, setecentos e onze mil, oitenta e três reais e sessenta centavos), para REC DUQUE DE CAXIAS II é de R\$ 6.646.902,34 (seis milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, novecentos e dois reais e trinta e quatro centavos), para REC CAJAMAR é de R\$ 154.691.266,79 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e um mil, duzentos e sessenta e seis reais e setenta e nove centavos), para REC REGIS EMPREENDIMENTOS é de R\$ 28.283.594,45 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinco centavos), em 30 de novembro de 2018.

Estando o Laudo de Avaliação AP-00633/18-01 concluído, composto por 11 (onze) folhas digitadas de um lado e 02 (dois) anexos, a APSIS, empresa especializada em avaliação de bens, CRC/RJ-005112/O-9, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.

  
MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora (CRC/ISP-143169/O-4)

  
MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE  
Projetos

  
GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN  
Projetos



Laudo de Avaliação AP-00633/18-01

10





## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
2. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua da Assembleia, nº 35, 12º Andar  
Centro, CEP 20011-001  
Tel.: + 55 (21) 2242-6830 Fax: + 55 (21) 2242-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angelica, nº 2.503, Conj. 106, Andar  
Consolação, CEP 01327-200  
Tel.: + 55 (11) 4550-2701



17 DEZ 2018  
CESAR DE AVILA  
Taurício de Avaliação AP-00633/18-01



# ANEXO 1



17 DEZ 2018  
OSCAR DA SILVA ALLETO  
(ESPELHO AUTOCOLANTE)  
CUSTAS CONTRIB  
MUNICIPAIS E CO



*Handwritten signature*

LPP II EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE NOVEMBRO DE 2018  
(em milhares de reais)

ATIVO	Saldo antes Cisão	PASSIVO	Saldo antes Cisão
<b>CIRCULANTE</b>		<b>CIRCULANTE</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	4.253,40	Empréstimos e financiamentos	7.636,13
Contas a receber de clientes	872.468,16	Contas a pagar	-
Adiantamentos a fornecedores	1.494.667,33	Imposto de renda e contribuição social a pagar	117.005,48
Impostos e contribuições a compensar	-	Obrigações fiscais	168.820,75
Despesas antecipadas	1.795.025,40	Outros passivos circulantes	-
Dividendos e JCP a receber	-	<b>Total dos passivos circulantes</b>	<b>293.462,36</b>
Outros ativos circulantes	-		
<b>Total dos ativos circulantes</b>	<b>4.166.414,29</b>		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>NÃO CIRCULANTE</b>	
Contas a receber de clientes	451.344,81	Empréstimos e financiamentos	-
Outros ativos não circulantes	25.631.311,33	Instrumentos financeiros derivativos	-
Impostos diferidos ativos	1.314.580.851,05	Impostos diferidos passivos	-
Investimentos em controladas	-	Provisões contingências	-
Propriedades para investimento	350.638.518,46	Outros passivos não circulantes	-
Ágio sobre investimentos	-	<b>Total dos passivos não circulantes</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.691.302.025,65</b>		
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>1.695.468.439,94</b>		
		<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.695.174.977,58</b>
		Total do patrimônio líquido	<b>1.695.174.977,58</b>
		<b>PARTICIPAÇÃO DE NÃO CONTROLADORES</b>	<b>-</b>
		<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.695.174.977,58</b>



# ANEXO 2



*Am 8*

RECEBIMOS DO(A) **CELSO DE CARVALHO**  
R\$ 33,50  
17 DEZ 2018  
CUSTAS DE EXERCÍCIO AUTORIZADO  
AUTENTICAÇÃO  
112359  
501040CY0212057

CELSO DA SILVA ALLEI  
(ESCR)

RECEBIMOS DO(A) **CELSO DE CARVALHO**  
R\$ 33,50  
17 DEZ 2018  
CUSTAS DE EXERCÍCIO AUTORIZADO  
AUTENTICAÇÃO  
112359  
501040CY0212057

**Amortização**  
alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

**Amostra**  
conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

**Aproveitamento eficiente**  
aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunstâncias, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

**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).

**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 onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos do 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.

**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 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.

**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.

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

**Avaliação**  
ato ou processo de determinar o valor de um ativo.





**Desconto por falta de liquidez**  
valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

**Dívida líquida**  
caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, 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.

**Drivers**  
determinadores de valor ou variáveis-chave.

**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).

**Fator de comercialização**  
razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedificação 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.

**Free float**  
percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

**Frente real**  
projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

**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 (fundo de comércio ou goodwill).

**Hipótese nula em um modelo de regressão**  
hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

**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.

**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.

*Handwritten signature*

**apsis**





## 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.

## Múltiplo

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

## 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.

## Luas

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

## 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.

Patrimônio líquido a mercado ver 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.

## Ponto influente

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

apsis



**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 de 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.

**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.

**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.

**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

**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.

**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.

**Taxa de capitalização**  
qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

**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.

**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 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 reavaliáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

**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 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 depreciável

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

### 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 reconhecível 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 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).

### Variáveis-chave

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

### Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

### Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

### Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

### 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.

### 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).

